

Stephanie Pedlow

## **Die neue Attraktivität der Stadt**

### **Wohnpräferenzen und Motive der Wohnstandortwahl in familienorientierten Neubaugebieten Darmstadts**

Veröffentlichung der an der Universität Heidelberg eingereichten Diplomarbeit

Betreuer der Arbeit:

Prof. Dr. Joachim B. Schultis  
Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg  
Geographisches Institut  
Berliner Straße 48  
69120 Heidelberg

Dr. Christian von Malottki  
Institut Wohnen und Umwelt GmbH  
Rheinstraße 65  
64295 Darmstadt

Darmstadt 2011

ISBN 978-3-941140-22-6

IWU-Bestellnr. 06/11

## **Danksagung**

Die vorliegende Diplomarbeit ist in Zusammenarbeit mit dem Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt, entstanden.

Zuerst möchte ich Herrn Prof. Dr. Joachim B. Schultis herzlich für die Betreuung meiner Arbeit seitens der Universität Heidelberg danken.

Ebenso herzlich möchte ich mich bei Herrn Dr. Christian von Malottki vom Institut Wohnen und Umwelt bedanken, der mir die Durchführung dieser Diplomarbeit ermöglicht hat. Vielen Dank für die gute Betreuung, die fachliche Unterstützung und die Übernahme des Zweitgutachtens der Diplomarbeit.

Herrn Martin Bullermann, Geschäftsführer der Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft Darmstadt mbH, Herrn Dieter von Mackensen, stellvertretender Leiter des Stadtplanungsamtes Darmstadt, Frau Judith Wilms-Tvrdy, Stadtplanungsamt Darmstadt, und Herrn Kai Hartmann, Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung Darmstadt, danke ich für die aufschlussreichen Gespräche über die untersuchten Neubaugebiete. Vielen Dank auch an Herrn Günther Bachmann, Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung Darmstadt, Abteilung für Statistik und Stadtforschung, für die Bereitstellung der Wanderungsdaten Darmstadts.

Ein großer Dank geht an die Mitarbeiter des Instituts Wohnen und Umwelt, die mich bei der Vorbereitung der Befragung tatkräftig unterstützt haben. Für die Unterstützung jeglicher Art möchte ich auch meiner Familie und meinen Freunden danken.

Da diese Diplomarbeit auf empirischem Datenmaterial aufbaut, wäre sie ohne die Auskunftsbereitschaft zahlreicher Menschen nicht möglich gewesen. Hiermit möchte ich mich nochmals besonders bei den Bewohnern der Untersuchungsgebiete für das rege Interesse und die Teilnahme an der Befragung bedanken.



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Aufbau, Fragestellungen und Zielsetzung der Arbeit .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Prozesse der Sub- und Reurbanisierung.....</b>	<b>3</b>
3.1	Wohnsuburbanisierung in Deutschland – Ein Überblick .....	3
3.1.1	Ursachen der Suburbanisierung .....	3
3.1.2	Familien als Träger der Wohnsuburbanisierung .....	4
3.2	Reurbanisierung – Ein neuer Trend? .....	6
3.2.1	Der Begriff der Reurbanisierung .....	6
3.2.2	Quantitative Betrachtung.....	7
3.2.3	Qualitative Betrachtung und Erklärungsansätze .....	9
<b>4</b>	<b>Wohnungsmarkt und seine Bedeutung für die Reurbanisierung .....</b>	<b>16</b>
4.1	Trends auf dem Wohnungsmarkt .....	16
4.2	Wohneigentum .....	17
4.3	Familiengerechtes Wohnen.....	19
4.4	Kommunale Maßnahmen gegen Abwanderung .....	20
<b>5</b>	<b>Methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>23</b>
5.1	Statistische Analyse der Wanderungsbewegungen .....	23
5.2	Auswahl der Untersuchungsgebiete.....	23
5.3	Expertengespräche .....	24
<b>6</b>	<b>Das Fallbeispiel Darmstadt .....</b>	<b>26</b>
6.1	Wirtschaft .....	26
6.2	Bevölkerungsstruktur.....	27
6.3	Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen in Darmstadt.....	29
6.3.1	Natürliche Bevölkerungsentwicklung .....	29
6.3.2	Wanderungsbewegungen .....	30
6.3.3	Wanderungsbewegungen nach Altersgruppe .....	31
6.3.4	Wanderungsbewegungen zwischen Darmstadt und dem Umland.....	35
6.4	Wohnungsmarkt Darmstadt.....	38
6.4.1	Wohnungsbestand und Wohnraumversorgung.....	38
6.4.2	Wohnungsmarkt.....	40
6.4.3	Bodenpreise für Wohnbauland im Umland .....	42
6.4.4	Städtebauliche Entwicklungspotenziale .....	43
<b>7</b>	<b>Die Untersuchungsgebiete .....</b>	<b>44</b>
7.1	Ernst-Ludwig-Park.....	44
7.1.1	Standort.....	44
7.1.2	Planung.....	45
7.1.3	Realisierung des Wohnungsbaus .....	46

---

7.1.4	Kostengünstiger Bau.....	47
7.1.5	Öffentlicher Raum und Grünanlagen .....	48
7.2	Kranichstein Süd-West (K6) .....	50
7.2.1	Standort.....	50
7.2.2	Planung .....	51
7.2.3	Kostengünstiges Bauen .....	53
7.2.4	Autofreies Wohnen.....	53
7.2.5	Öffentlicher Raum und Grünanlagen .....	54
7.2.6	Projekte .....	54
7.3	Wolfhartweg .....	56
7.3.1	Standort.....	56
7.3.2	Planung und Realisierung .....	57
<b>8</b>	<b>Befragungsablauf .....</b>	<b>60</b>
8.1	Der Fragebogen .....	60
8.2	Ablauf der Befragung .....	61
<b>9</b>	<b>Empirische Ergebnisse der Befragung.....</b>	<b>64</b>
9.1	Auswertung der Ergebnisse .....	64
9.2	Soziodemographische Struktur der Untersuchungsgebiete .....	65
9.2.1	Altersstruktur .....	65
9.2.2	Wohndauer.....	69
9.2.3	Haushaltsgröße.....	69
9.2.4	Haushaltstypen .....	70
9.2.5	Bildungsstruktur .....	72
9.2.6	Migrationshintergrund .....	72
9.2.7	Erwerbssituation.....	73
9.2.8	Lage des Arbeitsplatzes .....	75
9.2.9	Haushaltsnettoeinkommen.....	75
9.3	Wohnsituation vor und nach dem Umzug .....	77
9.3.1	Herkunft der Befragten.....	77
9.3.2	Veränderung der Wohnsituation.....	78
9.3.3	Wohnausstattung .....	80
9.3.4	Wohnkostenbelastung.....	81
9.4	Die Wohnungssuche .....	82
9.4.1	Auszugsgründe .....	82
9.4.2	Suchdauer.....	85
9.4.3	Gesuchtes Wohnverhältnis und gesuchter Immobilientyp .....	86
9.4.4	Gesuchte Wohngegend .....	88
9.4.5	Gründe für einen Wohnsitz in der Stadt .....	89
9.5	Wohnwünsche und Wohnzufriedenheit.....	91
9.5.1	Präferierte Wohnform und Wohnlage.....	91
9.5.2	Wohnwünsche.....	95

---

9.5.3	Unerfüllte Wohnwünsche .....	99
9.5.4	Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld .....	103
9.6	Eigentumsbildung .....	106
9.6.1	Entscheidung zum Wohneigentumserwerb .....	106
9.6.2	Finanzierung des Eigenheims .....	107
<b>10</b>	<b>Schlussbetrachtung .....</b>	<b>109</b>
10.1	Zusammenfassung und Interpretation der Ergebnisse .....	109
10.2	Nachfragesegmente und Akzeptanz der Untersuchungsgebiete .....	120
10.2.1	Ernst-Ludwig-Park .....	120
10.2.2	K6 .....	121
10.2.3	Wolfhartweg .....	123
10.3	Einordnung der Neubauprojekte in die Wanderungsbilanz von Darmstadt ..	124
10.4	Handlungsempfehlungen .....	125
10.5	Fazit .....	126
<b>11</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>127</b>
<b>Anhang</b>	<b>.....</b>	<b>135</b>
Ernst-Ludwig-Park .....		138
K6 .....		141
Wolfhartweg .....		144
Fragebogen .....		146

---

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Haushaltsstruktur und Haushaltstypen in Darmstadt .....	28
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Darmstadt 1960 – 2009.....	29
Abbildung 3: Geburten und Sterbefälle in Darmstadt 1960 – 2010 .....	30
Abbildung 4: Wanderungsbilanz für Darmstadt 1985 – 2009 .....	31
Abbildung 5: Zu- und Fortzüge in Darmstadt 1985 – 2009.....	31
Abbildung 6: Wanderungsbilanz Darmstadt 1995 – 2009 nach Altersklassen. ....	33
Abbildung 7: Wanderungsbewegungen in Darmstadt nach Altersklassen 1995–200934	
Abbildung 8: Wanderungsbewegungen zwischen Darmstadt und südhessischen Kreisen .....	36
Abbildung 9: Wanderungsbilanz der Stadt Darmstadt mit dem Landkreis Darmstadt Dieburg für den Zeitraum 2001 – 2009.....	37
Abbildung 10: Wohnungsbestand in Darmstadt .....	39
Abbildung 11: Fertiggestellte Wohnungen in Darmstadt 1995 – 2009 .....	40
Abbildung 12: Wohnraumbedarfsprognose bis 2020.....	40
Abbildung 13: Preisentwicklung von Wohnbauland in Darmstadt im Vergleich zu anderen Konjunkturdaten .....	42
Abbildung 14: Altersstruktur der Untersuchungsgebiete zum Befragungszeitpunkt.....	66
Abbildung 15: Altersstruktur der Kinder.....	67
Abbildung 16: Altersstruktur der Untersuchungsgebiete zum Einzugszeitpunkt .....	68
Abbildung 17: Altersstruktur des gesamten Ernst-Ludwig-Parks und der Stadt Darmstadt im Jahr 2006 .....	68
Abbildung 18: Einzugsjahr nach Untersuchungsgebiet.....	69
Abbildung 19: Haushaltsgröße .....	70
Abbildung 20: Erwerbstätigkeit nach Geschlecht .....	74
Abbildung 21: Frauenerwerbstätigkeit.....	74
Abbildung 22: Lage des Arbeitsplatzes der Haushaltsmitglieder.....	75
Abbildung 23: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen nach Untersuchungsgebiet ....	76
Abbildung 24: Vorheriger Wohnort der Befragten.....	78
Abbildung 25: Vorheriger Wohnort der Befragten im Umkreis von Darmstadt .....	78
Abbildung 26: Wohnkostenbelastung.....	82
Abbildung 27: Veränderung der Wohnkostenbelastung durch den Umzug.....	82
Abbildung 28: Gründe für den Auszug aus der alten Wohnung .....	84
Abbildung 29: Wichtigste Auszugsgründe .....	85
Abbildung 30: Suchdauer nach Haushaltstyp.....	86
Abbildung 31: Gründe gegen einen Umzug ins Umland .....	90
Abbildung 32: Attraktivität von Wohnimmobilien und Wohnlagen insgesamt und nach Haushaltstyp.....	93
Abbildung 33: Attraktivität von Wohnimmobilien und Wohnlagen nach Untersuchungsgebiet.....	94
Abbildung 34: Wohnwünsche bei der Wahl des Wohnstandorts .....	95
Abbildung 35: Bedeutung des Radnetzes und der Parkmöglichkeiten.....	96
Abbildung 36: Bedeutung des Images des Stadtviertels .....	97
Abbildung 37: Bedeutung eines hohen energetischen Wohnstandards.....	99
Abbildung 38: Anzahl nicht verwirklichter Wohnwünsche .....	100

Abbildung 39: Unerfüllte Wohnwünsche aller Haushalte.....	102
Abbildung 40: Unerfüllte Wohnwünsche nach Neubaugebiet .....	103
Abbildung 41: Wohnzufriedenheit.....	105
Abbildung 42: Entscheidung zum Wohneigentumserwerb .....	107
Abbildung 43: Eigenkapitalquote bei Abschluss der Wohneigentumsfinanzierung ....	108
Abbildung 44: Stadtteile und statistische Bezirke in Darmstadt .....	136
Abbildung 45: Überblickskarte Untersuchungsgebiete.....	137
Abbildung 46: Abgrenzung Untersuchungsgebiet Ernst-Ludwig-Park.....	139
Abbildung 47: Luftbild der Ernst-Ludwig-Kaserne .....	140
Abbildung 48: Abgrenzung Untersuchungsgebiet K6.....	142
Abbildung 49: Projekte/Bauherrngemeinschaften in K6.....	143
Abbildung 50: Abgrenzung Untersuchungsgebiet Wolfhartweg .....	145

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Kennzahlen zur Bevölkerungsstruktur Darmstadts .....	28
Tabelle 2: Steckbrief Ernst-Ludwig-Park .....	49
Tabelle 3: Steckbrief K6 .....	55
Tabelle 4: Steckbrief Wolfhartweg.....	59
Tabelle 5: Daten zum Befragungsablauf .....	63
Tabelle 6: Gewichtung des Datensatzes.....	65
Tabelle 7: Haushaltstypen.....	71
Tabelle 8: Bildungsstruktur der Untersuchungsgebiete.....	72
Tabelle 9: Vergleich der vorherigen mit der jetzigen Wohnform.....	79
Tabelle 10: Mittlere Wohnfläche und Wohnraumzahl nach Haushaltsgröße in der jetzigen Wohnung.....	81
Tabelle 11: Suchdauer in Abhängigkeit vom Haushaltsnettoeinkommen .....	86
Tabelle 12: Gesuchter Immobilientyp.....	87
Tabelle 13: Gesuchter Stadtteil bzw. Wohngegend .....	89

### **Abkürzungsverzeichnis**

BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BlmA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
GFZ	Geschossflächenzahl
GVD	Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft Darmstadt mbH
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

## 1 Einleitung

Nach jahrzehntelangen Bevölkerungsverlusten vermehren Städte wieder Einwohnerzuwächse. Es ist von einer „Renaissance der Stadt“ die Rede, von einer Trendwende im anhaltenden Suburbanisierungsprozess. Die Stadt wird als Wohnort wieder attraktiv und das nicht nur für einzelne Bevölkerungsgruppen. „Der Suburbanisierung geht das Personal aus“<sup>1</sup> und „Triumph der City“<sup>2</sup> zählen zu den Schlagworten, mit denen die Reurbanisierung unter anderem in den Medien thematisiert wird. Zu den Trägern der Reurbanisierung zählen Personen, die das urbane Leben bevorzugen und sich bewusst für das Wohnen in der Stadt entscheiden. Das können einerseits Zuzügler aus dem Umland oder aus anderen Städten sein, andererseits betrifft es Haushalte in der Familiengründungsphase, die sich entschließen in der Stadt zu verbleiben. Fachkreise begrüßen diesen Trend, da dadurch die Stadtentwicklung dem Ideal einer kompakten, Ressourcen sparenden Stadt wieder näher zu kommen scheint. Der Forschungsstand zur Reurbanisierung zeigt jedoch ein uneinheitliches Bild. Obwohl Fallstudien die Akzeptanz städtischen Wohnens weitestgehend belegen, schlägt sich dies kaum in quantitativer Form in den Wanderungsbilanzen nieder. Manche Wissenschaftler sehen daher den Suburbanisierungstrend nach wie vor als ungebrochen.<sup>3</sup>

Kommunen begegnen der Abwanderung von Bevölkerung mit zielgruppenorientiertem Wohnungsbau. Da vor allem Haushalte mit Kindern ihre Wohnbedürfnisse in der Stadt oft nicht befriedigen können, wird mit der Ausweisung von Einfamilienhaus-dominierten Neubaugebieten versucht ein passendes Angebot zu schaffen. Dies ist auch im untersuchten Fallbeispiel Darmstadt geschehen. Die Stadt Darmstadt vermeldete zu Beginn des Jahres 2011 mit 143.276 Einwohnern erneut einen Bevölkerungsrekord. Ausgelöst wurde dieser Wachstumstrend durch einen anhaltenden positiven Wanderungssaldo seit Ende der 1990er Jahre und einen leichten Geburtenüberschuss seit dem Jahr 2005. Auch wenn der Wanderungsüberschuss in erster Linie von jungen Ausbildungswanderern getragen wird, scheint es Darmstadt zu gelingen, Haushalte in der Familiengründungsphase in der Stadt zu halten. Innerhalb der letzten acht Jahre sind in innenstadtnaher bis randstädtischer Lage drei Neubaugebiete entstanden, in denen in verdichteter Bauweise suburbane Wohnformen in der Stadt verwirklicht wurden. Die Untersuchung dieser Neubaugebiete in der vorliegenden Arbeit soll Aufschluss über Herkunft, Zusammensetzung, Wanderungsmotive und Wohnpräferenzen der Bewohner geben.

---

<sup>1</sup> HÄUSSERMANN 2009, S. 52.

<sup>2</sup> SPIEGEL 2/2006.

<sup>3</sup> KAISER/THEBES 2006, S. 12.

## 2 Aufbau, Fragestellungen und Zielsetzung der Arbeit

Die Reurbanisierungsthese geht von einer neuen Attraktivität der Stadt aus, einem Gegenteil zur lange vorherrschenden Suburbanisierung. Dieses Phänomen soll in dieser Diplomarbeit anhand des Fallbeispiels Darmstadt untersucht werden. Zuerst erfolgt ein Überblick zum aktuellen Forschungsstand der Sub- und Reurbanisierungsdiskussion mit einer Auseinandersetzung zu den zugehörigen Thesen und Erklärungsansätzen. Welche Trends auf dem Wohnungsmarkt bestehen und wie Schaffung von Wohnraum für potentielle Suburbaniten von kommunaler Seite aus unterstützt werden kann, wird in Kapitel 4 beleuchtet.

Anschließend werden Hintergründe zur Bevölkerungsentwicklung, der Wirtschaftsstruktur und des Wohnungsmarkts in Darmstadt vorgestellt. Anhand der amtlichen Statistik werden Wanderungsbewegungen zwischen Darmstadt und dem Umland sowie die Wanderungsbewegungen nach Altersklassen analysiert. Es wird der Frage nachgegangen, ob veränderte Wandermuster feststellbar sind und ob eine Bevölkerungsgruppe als Hauptakteur der Reurbanisierung identifiziert werden kann. Hierbei wird ein besonderes Augenmerk auf diejenige Gruppe gelegt, die als Träger der Suburbanisierung gilt: Haushalte mit Kindern. Sie haben Wohnraumansprüche, die sich leichter im Umland realisieren lassen. Daher liegt der Fokus auf den Daten von Kleinkindern und der schulpflichtigen Kinder und Jugendlichen sowie der zugehörigen Elterngeneration der 30- bis 44-Jährigen.

Die Vorstellung der untersuchten Neubaugebiete erfolgt in Kapitel 7. Neben Informationen zur Entstehungsgeschichte werden Kennwerte zum Standort genannt und der städtebauliche Charakter erläutert. Um Einblicke in die Entwicklung der Neubauprojekte zu erhalten, wurden Gespräche mit den verantwortlichen Akteuren aus Stadtverwaltung und Wirtschaft geführt, wobei auch der Darmstädter Wohnungsmarkt und die Nachfragesituation beleuchtet wurden.

Der empirische Teil wird mit einer Erläuterung des Befragungsablaufs eingeleitet. Diese Untersuchung soll Aufschluss über Bevölkerungsstruktur, Wandermotive, Suchprozess und Präferenzen für Wohnlage und Wohnform potentieller Suburbaniten geben. Wichtiges Ziel ist es herauszufinden, ob und bei welchen Nachfragetypen eine Affinität zum suburbanen Wohnen vorhanden ist. Es soll überprüft werden, inwiefern die Thesen der Reurbanisierungsdiskussion auf die Bewohner der städtischen Neubauprojekte zutreffen. Lassen sich darüber hinaus aufgrund der unterschiedlichen Charaktere der Untersuchungsgebiete auch unterschiedliche Nachfragesegmente identifizieren? Letztendlich kann aus der Akzeptanz der Bewohner für die Gebiete geschlossen werden, ob tatsächlich eine Alternative zum Wohnen im Umland geschaffen wurde. Aus diesen Ergebnissen werden Hinweise abgeleitet, wie es gelingen kann, Haushalte entgegen dem Abwanderungstrend in der Stadt zu halten.

### 3 Prozesse der Sub- und Reurbanisierung

#### 3.1 Wohnsuburbanisierung in Deutschland – Ein Überblick

##### 3.1.1 Ursachen der Suburbanisierung

Unter Suburbanisierung versteht man nach Friedrichs (1977) folgendes:

*„Suburbanisierung ist die Verlagerung von Nutzungen und Bevölkerung aus der Kernstadt in das städtische Umland bei gleichzeitiger Reorganisation der Verteilung von Nutzungen und Bevölkerung in der gesamten Fläche des Gebietes einer Stadtregion. Suburbanisierung meint somit nicht nur eine Expansion der Stadt – dies hat es bereits früher in Form von Stadterweiterungen gegeben – sondern zusätzlich eine Dekonzentration von Bevölkerung und Produktion, Dienstleistung und Handel.“<sup>4</sup>*

Es ist eine relative Zunahme des Umlandanteils der Bevölkerung im Vergleich zur Kernstadt gemeint, wodurch sowohl Wanderungen als auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung mit eingeschlossen werden.<sup>5</sup>

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Suburbanisierung zum strukturbestimmenden Prozess der Stadtentwicklung. Wirtschaftliche Dynamik und wachsender gesellschaftlicher Reichtum ermöglichten mittleren und unteren Einkommensgruppen den Zugang zu Gütern und Dienstleistungen, die in der Epoche davor nur wenigen Vermögenden offen standen: Das eigene Auto und Haus, die jährliche Urlaubsreise. Der Beginn der Massenmotorisierung Mitte der 1950er und der kontinuierliche Ausbau des Straßennetzes erhöhten die Erreichbarkeit des entfernteren Umlandes, wodurch die Voraussetzungen für die autogestützte Suburbanisierung geschaffen waren. Den politischen Rahmen bildeten die Wohnungs- und Verkehrsinfrastrukturpolitik. Die Förderung des Eigenheims begünstigte die Randwanderung städtischer Wohnbevölkerung in der flächenbeanspruchenden Form des Ein- und Zweifamilienhauses. Zusätzlich erhielt der motorisierte Individualverkehr eine indirekte Förderung durch Steuervergünstigungen in Form der Pendlerpauschale.<sup>6</sup>

Als Triebfedern der Wohnsuburbanisierung können folgende Push- und Pull-Faktoren genannt werden: Zu den Push-Faktoren zählt die Verdrängung der Wohnnutzung aus der Innenstadt infolge einer umgreifenden Tertiärisierung und damit einhergehenden steigenden Mieten. Wohnungsbezogene Infrastruktur verschwindet zunehmend aus innerstädtischen Lagen und wird in randstädtischer Lage auf der grünen Wiese angesiedelt, die mit dem Auto vom Vorort aus leichter zu erreichen ist. Durch den zunehmenden Verkehr entsteht eine Luft- und Lärmbelastung, die die Wohnbedingungen in der Innenstadt zusätzlich verschlechtern.

Als Pull-Faktoren gelten das preiswerte Bauland und die niedrigen Mieten im Umland,

---

<sup>4</sup> zit. nach FRIEDRICHS, J. (1977): Stadtanalyse. Soziale und räumliche Organisation der Gesellschaft. In: KISTENMACHER 2001, S. 17.

<sup>5</sup> HIRSCHLE/SCHÜRT 2008, S. 212.

<sup>6</sup> JESSEN 2001, S. 62f.

die ruhige Wohnlage und ein sicheres und gesünderes Umfeld für Kinder.<sup>7</sup> Neben den Kostenvorteilen durch niedrige Bauland- und Mietpreise im Umland werden Aspekte wie Wohnsicherheit, soziale Identität und Stabilität geschätzt. Auch kann ein Haus im Umland ein Mittel der Abgrenzung und Symbol des gesellschaftlichen Aufstiegs sein. Die Stadt bietet traditionell Wohnraum für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen, Personen in der Ausbildungsphase oder Migranten. Lange Zeit heftete daher der Stadt ein negatives Image bezüglich Luftverschmutzung, Lärm und Kriminalität an.<sup>8</sup>

### 3.1.2 Familien als Träger der Wohnsuburbanisierung

Die erste westdeutsche Suburbanisierungswelle in den 1970er Jahren war vorrangig durch eine Abwanderung von Familienhaushalten geprägt und bestimmte dadurch die allgemeine Vorstellung über Stadt-Umland-Wanderer. Mittlerweile wandern zwar absolut betrachtet überwiegend Einpersonenhaushalte und Paare in das Umland ab<sup>9</sup>, betrachtet man jedoch den jeweiligen Anteil der Haushalte in der Kernstadt, sind die Verluste bei Familienhaushalten am größten. Einpersonenhaushalte wandern hier deutlich unterproportional ab. In einer Studie zur Suburbanisierung des BBR stellten Paare mit Kindern mit 47,3 % die stärkste Gruppe der Abwanderer dar. Innerhalb dieser Gruppe dominierten die Paar mit jungen Kindern (mindestens ein Kind jünger als sieben Jahre). Die zweitstärkste Gruppe bildeten Paarhaushalte ohne Kinder. Einpersonenhaushalte waren dagegen mit 11 % nur in geringem Maße präsent, wenn man bedenkt, dass diese Haushalte in Großstädten mit 200.000 bis 500.000 Einwohnern ca. 45 % aller Haushalte ausmachen.<sup>10</sup>

Es ziehen überwiegend Haushalte mit mittlerem Einkommen ins Umland, niedrige und hohe Einkommensgruppen sind auf niedrigerem Niveau ungefähr gleich stark vertreten.<sup>11</sup> Die Kaufkraft kann jedoch trotz höheren Einkommens relativ gering sein. Haushalte mit Kindern verfügen über ein geringeres ökonomisches Potential als kinderlose Paare, da sie einen höheren Flächenbedarf haben und mehrere Personen mit dem Einkommen versorgen müssen. Sie sind somit stärker gezwungen, preissensibel am Wohnungsmarkt zu agieren und wandern daher häufiger ins günstigere Umland ab.<sup>12</sup>

Wanderungsmotivstudien von Suburbanisierern zeigen jedoch, dass die Akzeptanz des Wohnens in der Stadt weit höher ist, als die Abwanderungszahlen vermuten lassen. Viele Familien wären gerne in der Stadt geblieben, wenn sie ihren Wohnflächenbedarf in der Stadt hätten realisieren können.<sup>13</sup> Als vorrangiges Motiv der Haushalte, die Kernstädte zu verlassen, dominieren finanzielle Gründe, insbesondere in Hochpreisre-

---

<sup>7</sup> JESSEN 2001, S. 68.

<sup>8</sup> SANDFUCHS 2009, S. 80.

<sup>9</sup> HEITKAMP 2002, S. 12.

<sup>10</sup> BMVBS/BBSR 2007, S. 46.

<sup>11</sup> BMVBS/BBSR 2007, S. 5.

<sup>12</sup> BMVBS/BBSR 2007, S. 49f.

<sup>13</sup> BMVBS/BBSR 2007, S. 70.

gionen. An zweiter und dritter Stelle werden wohnumfeld- und wohnungsbezogene Gründe genannt. Diese erreichen aber nicht die Bedeutung der finanziellen Abwanderungsmotive.<sup>14</sup> Auch wird das Innenstadtwohnen von Familien nicht von vornherein als kinderfeindlich empfunden. Haushalte vor der Familiengründung oder mit jungen Kindern, die innenstadtnah leben, suchen sich in erster Linie eine neue Wohnung aus Gründen des steigenden Wohnflächenbedarfs. Dass die Umgebung nicht kinderfreundlich sei, wird von den wenigsten als Hauptgrund angegeben.<sup>15</sup>

Stadt-Umland-Wanderungen haben vielfältige, überwiegend negative Auswirkungen auf die Stadt- und Raumentwicklung. Für die Städte bedeutet die Abwanderung einkommensstarker Haushalte ein Verlust an Steuereinnahmen und Kaufkraft, dennoch müssen öffentliche Einrichtungen wie Gymnasium, Theater oder Schwimmbad weiterhin aufrecht erhalten werden. Auch steigt gleichzeitig die Soziallast in den Städten. Während in den Kernstädten die Auslastung fehlt, entsteht in den Randgemeinden ein Infrastrukturbedarf. In einzelnen Stadtquartieren kann die Abwanderung zu sozialer Entmischung führen.<sup>16</sup>

Durch den Einfamilienhausbau entsteht ein hoher Landschafts- und Flächenverbrauch, der die Region zersiedelt. Genährt wird diese Entwicklung durch eine ungesteuerte Wohnbautätigkeit der Gemeinden in der Konkurrenz um neue Einwohner durch die Ausweisung von Bauland. Die Entfernung zum Arbeitsplatz und wichtiger Infrastruktur macht den Besitz eines Autos zwingend erforderlich, wodurch der die Verkehrs- und Umweltbelastung zunehmen.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> BMVBS/BBSR 2007, S. 72f.

<sup>15</sup> BRÜHL 2006, S. 10.

<sup>16</sup> BMVBS/BBSR 2007, S. 1.

<sup>17</sup> JESSEN 2001, S. 68.

## 3.2 Reurbanisierung – Ein neuer Trend?

### 3.2.1 Der Begriff der Reurbanisierung

Der Begriff der Reurbanisierung wird in der Presse und Literatur oft unscharf verwendet. Aufgrund seiner Vielfältigkeit muss unterschieden werden, um welchen Betrachtungsraum und um welche Betrachtungsperspektive es sich handelt. Reurbanisierung kann auf regionaler, gesamtstädtischer oder stadtquartiersebene Ebene betrachtet werden. Im interregionalen Maßstab bezieht sich die Reurbanisierung auf großräumige Konzentrationsprozesse zugunsten der Agglomerationsräume, während der intraregionale Maßstab die Konzentration zugunsten größerer Städte meint. Dabei wird sowohl eine absolute als auch eine relative Konzentration der Bevölkerung in Betracht gezogen.<sup>18</sup>

Hinsichtlich der Betrachtungsperspektive wird in quantitative und qualitative Ansätze unterschieden. Den quantitativen Ansatz verfolgend lassen sich in den meisten Publikationen drei Konzepte zur Messung von Reurbanisierung finden. Zum einen wird von einem Reurbanisierungstrend gesprochen, wenn die Stadt allgemein ein Wachstum verzeichnet. Das zweite Konzept misst den Prozess der Reurbanisierung anhand der Entwicklung der Kernstadt im Vergleich zum suburbanen Umland. Diesen Ansatz verfolgten VAN DEN BERG et al. bereits Anfang der 1980er Jahre, als sie für die Städte der Industrieländer eine Phase der Reurbanisierung prognostizierten, obwohl es noch keine empirischen Hinweise darauf gab.<sup>19</sup>

In Ihrem Modell wird Reurbanisierung als Teil eines zyklischen Stadtentwicklungsmodells sehen, das die Entwicklung von Siedlungssystemen als typische Phasenabfolge mit dominanter Konzentrations- und Dekonzentrationsrichtung darstellt. Unter Reurbanisierung wird dabei eine Phase verstanden, in der die Kernstadt eine relativ günstigere Bevölkerungsveränderung als der suburbane Raum verzeichnet.

Nach diesem Modell durchläuft ein Agglomerationsraum die Phasen der Urbanisierung, Suburbanisierung, Desurbanisierung oder Counterurbanisierung und schließlich der Reurbanisierung. Die Urbanisierung beschreibt den anfänglichen zentralisierenden Verstädterungsprozess, gefolgt von einer Stadt-Umland-Wanderung in die angrenzenden Gemeinden. In der Phase der Counterurbanisierung verlagern sich die Wachstumsprozesse in agglomerationsferne Gebiete, wodurch sowohl Kernstadt als auch suburbaner Raum an Einwohnern verlieren. Die Reurbanisierung setzt nach der Sub- oder Counterurbanisierung an. Das Wachstum konzentriert sich auf die Kernstädte und/oder ihren suburbanen Raum, während agglomerationsferne Räume an Anziehungskraft verlieren.<sup>20</sup> Es wird angenommen, dass die Reurbanisierung eine Veränderung der Wachstumsverteilung innerhalb des Gemeindegrößensystems mit sich bringt,

---

<sup>18</sup> SIEDENTOP 2008, S. 194.

<sup>19</sup> DANGSCHAT 2007, S. 186.

<sup>20</sup> VAN DEN BERG, L., BURNS, L. S., KLAASSEN, L.H. (1987): Spatial cycles, in: SIEDENTOP 2008, S. 194.

wonach Mittel- und Großstädte eine höhere Wachstumsrate bzw. geringere Schrumpfrate aufweisen als kleinere Gemeinden.<sup>21</sup>

In der Realität durchlaufen nicht alle Städte und Agglomerationsräume modellhaft die genannten Stadtentwicklungsphasen. Eine Counterurbanisierung war in Deutschland im Gegensatz zu den USA nur in geringem Maße in Westdeutschland feststellbar und scheint seit Ende der 1990er Jahre zum Stillstand gekommen zu sein. Auch weisen die neuen Bundesländer eine eigenständige Entwicklung fernab des Phasenmodells auf. Hier fehlte die Konzentration von Bevölkerung zu Gunsten des ländlichen Raums, die Einwohnerzahlen waren in allen Raumtypen bis auf einen schmalen suburbanen Gürtel um die größeren Kernstädte rückläufig.<sup>22</sup>

Als dritte Ebene des quantitativen Reurbanisierungsbegriffs wird die Wanderungsbilanz der Kernstadt gegenüber den Umlandgemeinden betrachtet. Publikationen beschäftigen sich oftmals mit einer Mischung dieser drei Betrachtungsebenen.

Der empirische Nachweis einer Reurbanisierung ist derzeit noch lückenhaft. Oftmals behandeln Publikationen Fallstudien einzelner Städte oder Stadtquartiere. Eine Vergleichbarkeit solcher Fallstudien gestaltet sich aufgrund unterschiedlicher räumlicher Voraussetzungen meist schwierig. Flächendeckende Untersuchungen zur quantitativen Ausprägung sind noch selten. Hier muss zur Vergleichbarkeit auf eine einheitliche Abgrenzung der Untersuchungsräume geachtet werden. Auch muss beachtet werden, dass Änderungen des Wohnstatus von Neben- in Hauptwohnsitzen für vorübergehende Trendbrüche verantwortlich sein können.<sup>23</sup>

### **3.2.2 Quantitative Betrachtung**

Seit 2000 verzeichnen viele Großstädte wieder ein Bevölkerungswachstum. In einer Studie des BBR wurden 16 deutsche Wohnungsmarktregionen untersucht und für das Jahr 2003/04 ein positiver Gesamtwanderungssaldo für fast alle Kernstädte festgestellt. Positiv fiel vor allem die Bilanz der großräumigen Wanderungen aus dem gesamten Bundesgebiet aus. Die intraregionalen Wanderungen waren hingegen für alle betrachteten Kernstädte negativ, die Kernstädte verloren nach wie vor Einwohner an das Umland. Deutlich höhere Verluste verzeichneten hierbei die wachsenden Regionen im Vergleich zu den schrumpfenden Regionen, in denen sich die negativen Wanderungssalden von 2000 bis 2004 abgeschwächt haben.<sup>24</sup> In schrumpfenden Regionen sind die Gründe hierfür auf die Stadtumbau- und Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre zurückzuführen, die zu einer Differenzierung des Wohnungsangebots für verschiedene Nachfragegruppen sowie Wohnumfeldverbesserungen geführt haben. Der Wohnungsmarkt gilt in diesen Städten als entspannt, zudem kann auch die Ausdünnung der Inf-

---

<sup>21</sup> SIEDENTOP 2008, S. 195.

<sup>22</sup> SIEDENTOP 2008, S. 193, 196.

<sup>23</sup> SCHLÖMER 2009, S. 19.

<sup>24</sup> HIRSCHLE/SCHÜRT 2008, S. 215.

rastruktur in ostdeutschen ländlichen Regionen als Zuzugsgrund in die Kernstädte gewertet werden.<sup>25</sup>

Köppen erscheint es jedoch fraglich, ob es sich speziell in Ostdeutschland bei den festgestellten Wanderungsveränderungen um ein nachhaltiges Phänomen handelt. In erster Linie sind die Städte mit positiven Wanderungssaldi ausschließlich ökonomische oder politische Zentren. Die zumindest in Ansätzen festgestellte Reurbanisierung scheint sich darüber hinaus aus zwei sich überlagernden Prozessen zusammensetzen: In kleinem Maße aus der „echten“ Reurbanisierung durch eine Veränderung der Wohnpräferenzen und aus einem bedeutenden Kohorteneffekt durch den Geburtenboom in der DDR von 1977 bis 1987. Diese Jahrgänge befanden sich Anfang des neuen Jahrtausends in der Phase der ersten Haushaltsgründung und zogen daher ausbildungs- und arbeitsbedingt in die Städte.<sup>26</sup> Demnächst wird diese Kohorte das Alter der Familiengründung erreichen und vermutlich der Suburbanisierung wieder Vorschub leisten.

In dynamischen und wachsenden Stadtregionen ist die anhaltende Anspannung der städtischen Wohnungsmärkte durch hohe Miet- und Bodenpreise bei begrenztem Angebot einer der Gründe, warum die Haushalte ihre Wohnwünsche nach wie vor im Umland realisieren.

Bei der Betrachtung nach Altersklassen sind die klassischen Zuwanderer der großen Städte die jungen Bildungs- und Berufswanderer (18 bis unter 30 Jahren), die die zahlreichen Ausbildungsstätten, weiterführenden Schulen und Hochschulen aufsuchen.<sup>27</sup> Die Wanderungssalden für die Altersklasse der unter 18-Jährigen ist in wachsenden Regionen stark negativ. Geringere Fortzüge mildern diese Bilanz jedoch leicht ab. In schrumpfenden Regionen schwächt sich die Abwanderung ab, während in wachsenden Regionen eine uneinheitliche Entwicklung zu beobachten ist.<sup>28</sup>

Ergänzend muss erwähnt werden, dass bei der Verwendung des Begriffs „Zurück in die Stadt“ Vorsicht geboten ist, denn er suggeriert, dass es sich um einen Rückzug von Haushalten handelt, die zuvor aus der Stadt fortgezogen sind. Eine empirische Absicherung dieser These ist mit den vorhandenen amtlichen Daten nicht möglich, weil sie die Wohnbiographie der Haushalte nicht einbeziehen.<sup>29</sup> Daher lässt sich in diesem Sinne kein bundesweiter Trend beispielsweise bei der Rückwanderung ältere Haushalte ableiten und soll auch nicht näher Gegenstand der Untersuchung sein.

Kaiser und Thebes sehen keine Trendwende bei den Stadt-Umland-Wanderungen. Lediglich wirtschaftlich prosperierende Städte ziehen in größerem Umfang Bevölkerung an, die allerdings nicht aus dem direkten Umland stammt, sondern aus weiter entfernten

---

<sup>25</sup> HIRSCHLE/SCHÜRT 2008, S. 216.

<sup>26</sup> KÖPPEN 2007, S. 41.

<sup>27</sup> HIRSCHLE/SCHÜRT 2008, S. 218.

<sup>28</sup> HIRSCHLE/SCHÜRT 2008, S. 217.

<sup>29</sup> HIRSCHLE/SIGISMUND 2008, S. 42.

ten Regionen.<sup>30</sup> Auch werden die sinkenden Wanderungsverluste der Großstädte eher als Rückkehr zur Normalität eingeordnet, nachdem die Wanderungsverluste an das Umland in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre ihren Höhepunkt erreicht hatten. Ursache waren einerseits das Erreichen des Familiengründungsalters geburtenstarker Jahrgänge und die erhöhte Zuwanderung aus dem Ausland und den neuen Ländern, was einen Engpass auf den städtischen Wohnungsmärkten bewirkte.<sup>31</sup>

Hirschle und Schürt konnten ebenso keinen empirischen Beweis ermitteln, dass in den vergangenen Jahren ein Trend zurück in die Stadt auf quantitativ hohem Niveau erfolgt ist. Eine leichte Tendenz für die Umland-Stadt-Wanderungen ist am ehesten in den Kernstädten schrumpfender Regionen sichtbar. Insgesamt begründet sich die positive Entwicklung der Wanderungssalden aber durch weniger Fortzüge aus der Stadt, weshalb eher von einem Bleiben in der Stadt zu sprechen ist. Die Suburbanisierung ist in den untersuchten dynamischen Wohnungsmarktregionen dennoch nach wie vor der bestimmende Prozess, wenngleich mit rückläufiger Tendenz.<sup>32</sup>

Eine mögliche Erklärung für die widersprüchlichen Aussagen zur Reurbanisierung bietet die zunehmende Diversifikation der Lebensstile. Waren vormals homogen ausgeprägte Wanderungsmuster in bestimmten Altersgruppen vorherrschend, so löst sich jetzt der standardisierte Lebenszyklus auf, was womöglich seine Entsprechung in heterogenerem Wanderungsverhalten findet.<sup>33</sup>

Abschließend muss darauf hingewiesen werden, dass die betrachteten Untersuchungen nur Daten bis Mitte des letzten Jahrzehnts behandelten. Neuere Ergebnisse zur quantitativen Ausprägung der Reurbanisierung werden unter anderem von einer Studie des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund erwartet. In dem Projekt „Zwischen Suburbanisierung und Reurbanisierung: Eine Analyse der Bevölkerungsentwicklung in deutschen Stadtregionen“ werden derzeit 78 Stadt-Umland-Räume aus dem ganzen Bundesgebiet analysiert.<sup>34</sup>

### **3.2.3 Qualitative Betrachtung und Erklärungsansätze**

Da rein quantitativ betrachtet bisher nur wenige Städte vom Reurbanisierungsprozess eindeutig betroffen sind, wird in der Fachwelt oft die qualitative Ebene betrachtet. Der aktuelle Diskurs sieht Reurbanisierung weniger als eine Rückkehr in die Stadt sondern eher als eine Rückkehr des Städtischen im Sinne einer Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere aus qualitativer Perspektive.<sup>35</sup> Damit einher geht die Wiedergewinnung von Zentrumsfunktionen in der Innenstadt. Manche Autoren setzen Reurbanisierung

---

<sup>30</sup> KAISER/THEBES 2006, S. 12.

<sup>31</sup> KAISER/THEBES 2006, S. 11.

<sup>32</sup> HIRSCHLE/SCHÜRT 2008, S. 216.

<sup>33</sup> SCHLÖMER 2009, S. 20.

<sup>34</sup> Internetquelle 1: ILS INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG.

<sup>35</sup> HERFERT 2007, S. 445.

mit Gentrification gleich und verbinden damit den Prozess mit einer sozioökonomischen Aufwertung des Viertels. Gaebe ordnet den Zuzug einkommensstarker Haushalte in innenstadtnahe Wohngebiete – oft jüngere Ein- bis Zweipersonenhaushalte mit hohem Bildungsniveau – und die darauffolgende Aufwertung des Wohnquartiers und mit der einhergehenden Verdrängung der angestammten Bevölkerung dem Reurbanisierungsprozess zu.<sup>36</sup> Da jedoch Reurbanisierung auch durch Wohnungsneubau getragen wird, reicht die klassische Definition der Gentrification nicht aus.<sup>37</sup> Auch in anderen Aspekten geht die Reurbanisierungshypothese über die Gentrificationstheorie hinaus: „Das Neue der derzeitigen Vorgänge besteht in der ‚Wiederentdeckung‘ innenstadtnahen Wohnens nicht nur der 1-2 Personenhaushalte und bestimmter Lebensstilgruppen, es sind vielmehr Personen aller Lebensphasen, Haushaltsgrößen mit unterschiedlichen Lebensstilen und Gewohnheiten, für die der innenstadtnahe Bereich zum Wohnstandort erster Wahl wird.“<sup>38</sup>

Ungeachtet der Ausrichtung stimmen alle Studien darin überein, dass es Anzeichen einer Wiederentdeckung der Stadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort gibt. Auch wenn quantitative Belege zu einer Renaissance der Stadt weitgehend fehlen, haben Kernstädte ein wesentlich größeres Potenzial, Wachstum zu generieren, als noch vor 10 bis 15 Jahren.<sup>39</sup> Jekel et al. stellen jedoch klar, dass die Wiederentdeckung des Wohnens in der Innenstadt nicht gleichbedeutend mit dem Wegfall der Suburbanisierung, mit der Aufwertung aller Innenstädte oder der Aufwertung vollständiger einzelner Innenstädte sein kann. Es wird immer eine differenzierte Entwicklung zu beobachten sein.<sup>40</sup> Es ist aber davon auszugehen, dass aufgrund der Veränderungen städtischer Arbeitsmärkte die dominanten Dienstleistungszentren des deutschen Städtesystems eine Reurbanisierung erfahren werden.<sup>41</sup>

Letztendlich hängt der Erfolg der Reurbanisierung von der Politik der Städte ab und ob es ihnen gelingt, urbane Qualitäten stärker zur Entfaltung zu bringen.<sup>42</sup>

### ***Wandel zur Wissensökonomie***

Die Städte haben in Folge des wirtschaftlichen Strukturwandels ihre Rolle als privilegierte Zentren industrieller Produktion weitgehend verloren. Mit dem Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft und zur Wissensökonomie schufen sich die Städte eine neue ökonomische Basis. Die Wissensökonomie ist angewiesen auf menschliche Kreativität und intellektuelle Arbeit und profitiert von sozialer Interaktion und Vernetzung. Städte sind als Standorte der Wissensökonomie daher besonders geeignet.<sup>43</sup>

---

<sup>36</sup> GAEBE 2004, S. 154.

<sup>37</sup> SANDFUCHS 2009, S. 82f.

<sup>38</sup> BRÜHL 2006, S. 8.

<sup>39</sup> SIEDENTOP 2008, S. 206.

<sup>40</sup> JEKEL ET AL. 2010, S. 32.

<sup>41</sup> DANGSCHAT 2007, S. 190.

<sup>42</sup> SIEDENTOP 2008, S. 206.

<sup>43</sup> LÄPPLE 2006, S. 6.

Sie bieten die Möglichkeiten von Face-to-Face-Kontakten, bei denen nichtstandardisierte Informationen (tacit knowledge) vermittelt werden können, die Lern- und Innovationsprozesse vorantreiben.<sup>44</sup> Die Vorteile für Unternehmen, die sich aufgrund der räumlichen Nähe ergeben, wiegen die Nachteile hochpreisiger städtischer Standorte auf. Die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte ist für Unternehmen zunehmend ein zentraler Standortfaktor, weshalb sie in ihrer Standortentscheidung das Vorhandensein eines Arbeitsmarkts für Hochqualifizierte mit einbeziehen.<sup>45</sup> Städte profitieren von dieser Entwicklung durch eine weitere Zuwanderung gut ausgebildeter Erwerbstätiger mit überdurchschnittlichem Einkommen. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum begünstigt den Reurbanisierungsprozess.

Mit dem Strukturwandel geht auch ein Wandel der Arbeitsformen einher. Sie sind gekennzeichnet durch Projektarbeit, Flexibilität in Raum und Zeit und einen Wechsel von sehr arbeitsintensiven und weniger intensiven Phasen, wodurch die traditionellen Arbeitszeitmuster für immer mehr Menschen obsolet werden.<sup>46</sup> Längere und unregelmäßigere Arbeitszeiten verlangen nach einer flexibleren Alltagsorganisation, die durch die Nähe von Wohn- und Arbeitsort erleichtert wird. Denn das alltägliche Pendeln ist kosten- und zeitintensiv: Zwölf bis 14 Stunden Freizeit pro Monat verliert ein Pendler im Vergleich zu Kollegen, die in der Stadt wohnen.<sup>47</sup> Weiteres Merkmal veränderter Arbeitsformen ist die Zunahme von befristeten Arbeitsverhältnissen. Arbeitnehmer müssen ihren Arbeitsplatz und damit ihren Wohnstandort weitaus häufiger wechseln als in der Vergangenheit. Der Erwerb eines Hauses im Umland erscheint dadurch risikoreicher, da Angst vor einem Wertverlust bei Wiederverkauf der Immobilie besteht.<sup>48</sup>

### ***Wandel der Geschlechterrollen***

Neben Veränderungen in der Arbeitswelt kommt dem Wandel der Geschlechterrollen eine wichtige Rolle zu. Seit den 1960er Jahren hat sich die Bildungs- und Erwerbsbeteiligung von Frauen ausgeweitet, vor allem bei verheirateten Müttern. Im Jahr 2009 waren 51 % der Hochschulabsolventen weiblich.<sup>49</sup> Auch die Frauenerwerbstätigenquote<sup>50</sup> hat sich verbessert. Betrug sie im Jahr 1970 in Westdeutschland noch 45,9 %, so ist sie 2009 bundesweit auf 66,2 % gestiegen.<sup>51</sup>

Während früher die Frau bis zur Geburt des ersten Kindes arbeitete und danach endgültig aus dem Berufsleben ausschied, haben heute andere Modelle Verbreitung gefunden. Weit verbreitet ist eine Teilzeitbeschäftigung von Müttern. Laut Mikrozensus

---

<sup>44</sup> BATHALT/GLÜCKLER 2003, S. 57.

<sup>45</sup> LÄPPEL 2004, S. 75.

<sup>46</sup> DANGSCHAT 2007, S. 187.

<sup>47</sup> OPASCHOWSKI 2007, S. 193.

<sup>48</sup> BMVBS/BBR 2007, S. 149, SANDFUCHS 2009, S. 86.

<sup>49</sup> Internetquelle 2: STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND.

<sup>50</sup> Die Frauenerwerbstätigenquote entspricht dem Anteil der Erwerbstätigen an der weiblichen Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 65 Jahren.

<sup>51</sup> LÄPPEL 2002, S. 187, Internetquelle 3: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG.

gingen 2008 69 % der erwerbstätigen Mütter, die minderjährige Kinder im Haushalt betreuten, einer Teilzeittätigkeit nach. Dagegen waren nur 5 % der Väter minderjähriger Kinder in Teilzeit beschäftigt.<sup>52</sup> Das Hausfrauen-Modell hat demnach deutlich an Relevanz verloren, jedoch hat sich eine Vollzeitbeschäftigung von Frauen mit Kindern aufgrund unzureichender Betreuungsmöglichkeiten noch nicht großflächig durchsetzen können.

Die zunehmende Erwerbstätigkeit der Frau in Familienhaushalten lässt sich nur noch schwer mit der räumlichen Trennung von Arbeits- und Lebenswelt verbinden. Wenn beide Elternteile in Vollzeit berufstätig sind, ist eine flexible Gestaltung des Alltages wichtig. Soll der suburbane Wohnstandort nicht aufgegeben werden, muss eine Optimierung des Berufspendelweges vorgenommen werden, so dass Kinderbetreuungseinrichtung oder Schulen in der Nähe oder auf dem Weg zum Arbeitsplatz liegen. Diese Strategien erfordern einen hohen raum-zeitlichen Koordinationsaufwand, weshalb die Nähe zu Versorgungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen zur Reduzierung der Zeitverluste zu bevorzugen sind.<sup>53</sup> Das Modell des männlichen Alleinverdieners, das insbesondere in ländlich geprägten Umlandgemeinden nach wie vor dominiert, wird aufgrund des Wandels auf dem Arbeitsmarkt und in den Geschlechterrollen in Zukunft schwerer umzusetzen sein und an Bedeutung verlieren.<sup>54</sup>

### ***Wandel des Images der Stadt***

Die Geschichte des Wohnens in der Innenstadt ist in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zumeist von einer Verdrängung der Funktion „Wohnen“ aus der Innenstadt gekennzeichnet. Die funktionale Trennung ging mit dem Verlust der Urbanität von Zentren einher. Bis in die 1980er Jahre wurde das Wohnen in der Innenstadt eher als ein Übel empfunden.<sup>55</sup> In den vergangenen zehn bis zwanzig Jahren ist jedoch eine Veränderung der öffentlichen Wahrnehmung von Städten eingetreten. Hervorgerufen wurde dies in USA beispielsweise durch einen Rückgang der Kriminalitätsraten in Innenstädten sowie durch massenwirksame Fernsehserien, die eine prourbane Stimmung verbreiteten.<sup>56</sup> Brühl et al. identifizieren einen Wandel des negativen Images. Vor allem die gehobene Mittelschicht entdeckt das innerstädtische Wohnen wieder für sich.<sup>57</sup> Doch je attraktiver das Wohnen in der Innenstadt wird, desto höher ist die Gefahr der Verdrängung sozial Schwächerer. Bei der Umwandlung innenstädtischer Flächen in Gebiete mit Wohnfunktion werden oft Eigentumswohnungen im hochpreisigen Sektor erstellt. Wer heute – im Gegensatz zu den Jahrzehnten davor – in die Innenstadt zieht, gehört zu den Gewinnern oder zumindest nicht zu den Verlierern der Gesellschaft.<sup>58</sup>

---

<sup>52</sup> Internetquelle 4: STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND.

<sup>53</sup> POHL 2010, S. 48f.

<sup>54</sup> POHL 2010, S. 62.

<sup>55</sup> HÄUSSERMANN/SIEBEL, in: BRÜHL ET AL. 2006, S. 18.

<sup>56</sup> SIEDENTOP 2008, S. 203.

<sup>57</sup> BRÜHL ET AL. 2006, S. 18.

<sup>58</sup> BRÜHL 2006, WOHNBUNDINFO, S. 10.

### **Politische Impulse**

Politische Signale zur Eindämmung der Suburbanisierung wurden durch die Abschaffung der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006 und durch die Neuregelung der Entfernungspauschale (auch Pendlerpauschale genannt) im Jahr 2007 gesetzt. In Verbindung mit steigenden Energiepreisen halfen diese Neuregelungen, die tatsächlichen Kosten des Wohnens im Umland ins Bewusstsein der Bevölkerung zu bringen. Diese steuerlichen Vergünstigungen erleichterten über Jahre hinweg die steigende Mobilität und den zunehmenden Flächenverbrauch durch Einfamilienhausbau. Mit der 1996 eingeführten Eigenheimzulage konnten für den eigenen Wohnzweck gekaufte oder gebaute Wohnungen über einen Förderzeitraum von acht Jahren mit bis zu 5 % des Herstellungswerts plus Kinderzulage jährlich gefördert werden, ab dem Jahr 2004 mit nur noch 1 % der Anschaffungssumme.<sup>59</sup> Durch die Pendlerpauschale werden derzeit 0,30 Euro für jeden Kilometer zwischen Wohnung und Arbeitsstätte zurückerstattet, unabhängig von der Wahl des Verkehrsmittels. Die Abschaffung dieser Regelung für Pendeldistanzen unter 21 Kilometern wurde Ende 2008 für verfassungswidrig erklärt und die Eigenheimförderung durch das Eigenheimrentengesetz ersetzt, so dass sich die Bedingungen wieder dem vorherigen Zustand annäherten. Allerdings könnten die steigenden Preise für fossile Rohstoffe den eingeläuteten Bewusstseinswandel auch ohne politische Maßnahmen voranbringen.<sup>60</sup>

### **Stadtentwicklung**

Die städtebaulichen Voraussetzungen zur Konzentration von Bevölkerung in der Stadt wurden durch neue Leitbilder zu Beginn der 1990er Jahre geschaffen. Auslöser waren die weltweiten Debatten zur Notwendigkeit einer nachhaltigen Entwicklung, die in der Agenda 21, einem 1992 beschlossenen Leitpapier der Konferenz für Umwelt und Entwicklung der Vereinten Nationen (UNCED), ihren Ausdruck fanden. Da viele der Probleme und Lösungen auf kommunale Ebene zurückzuführen sind, wurde vielerorts eine Lokale Agenda 21 angestoßen, die Eingang in die Stadtentwicklungskonzepte fand. Es entstand das Leitbild der kompakten und durchmischten Stadt, das auf einem ähnlichen Konzept beruht wie das in der Regionalentwicklung geschaffene Leitbild der „Dezentralen Konzentration“.

Eine Eindämmung des Flächenverbrauchs sollte durch kompakte städtebauliche Strukturen mit einer hohen baulichen Dichte erreicht werden. Innenentwicklung und Nachverdichtung haben Vorrang um den ausufernden Flächenverbrauch einzudämmen. Eine Stadt der kurzen Wege soll durch kleinräumige Nutzungsmischung erreicht werden, so dass sich die Standorte von Wohnen und Arbeiten einander wieder annähern und lebendige urbane Quartiere entstehen. Es wird eine Abkehr von monofunktionalen

---

<sup>59</sup> Internetquelle 5: IMMOPILOT.

<sup>60</sup> JEKEL ET AL. 2010, S. 39.

Stadtteilen und der Dominanz des Autos in der Stadtentwicklung angestrebt. Ökologisch aufgewertete Räume sollen die Aufenthaltsqualität in Quartieren stärken.<sup>61</sup>

### ***Demographischer Wandel***

Der demographische Wandel könnte langfristig gesehen die Reurbanisierung begünstigen. In den nächsten Jahrzehnten wird die Bevölkerungsgruppe schrumpfen, die aufgrund ihrer Stellung im Lebenszyklus einen größeren Bedarf an Wohnraum äußert und diesen im Umland realisiert. Bis zum Jahr 2025 wird die Anzahl dieser Gruppe, der 30- bis 50-Jährigen, um rund 1,5 Mio. Personen abnehmen und allein dadurch die Suburbanisierung verlangsamen.<sup>62</sup>

In schrumpfenden Regionen kann die Bevölkerungsabnahme zu einer Entspannung des städtischen Wohnungsmarktes führen und damit der Druck auf das Umland auszuweichen abnehmen. Damit würde in den Städten ein breiteres Angebot an größeren Wohnungen in attraktivem Umfeld zur Verfügung stehen. Da in schrumpfenden Regionen die geringe Auslastung der Infrastruktur zunehmend zur Schließung von Einrichtungen führt, könnte die Abkehr von ländlichen Räumen und die Hinwendung zu den Städten beschleunigt werden.<sup>63</sup>

Ein großes Potenzial für die Reurbanisierung wird in der Gruppe der jungen Senioren gesehen, die als Suburbaniten die Stadt verlassen haben und nach Auszug der Kinder die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens für sich entdecken. Aufgrund der steigenden Lebenserwartung wird die aktive Zeit nach Eintritt ins Rentenalter zunehmend länger. Diese Zeit wird vermehrt als eigener Lebensabschnitt wahrgenommen, für den sich ein Umzug an einen an die Lebensphase angepassten Wohnstandort lohnt.<sup>64</sup>

Auf den ersten Blick ist für die Gruppe der „Jungen Alten“ auch eine verstärkte Zuwanderung in die Städte festzustellen, jedoch spiegelt dieses Ergebnis die allgemeine Alterung der Bevölkerung im suburbanen Raum wider. Seit den späten 1990er Jahren steigt die Bevölkerung der Altersgruppe von 50 bis unter 65 Jahren im Umland mindestens so stark an wie die Fortzüge in die Stadt, sodass die Fortzugsquoten nahezu unverändert sind.<sup>65</sup>

Die Gruppe der potenziellen älteren Reurbaniten wird in Zukunft weiter zunehmen. Jedoch zeichnet sich diese Altersgruppe durch eine ausgesprochen geringe Mobilität aus, weshalb fraglich ist, in welchen Dimensionen eine Rückwanderung stattfinden wird.

Einen weiteren Dämpfer für das Städtewachstum wird das Schrumpfen der Gruppe der

---

<sup>61</sup> JESSEN 2000, S. 49.

<sup>62</sup> GATZWEILER/SCHLÖMER 2008, S. 255f.

<sup>63</sup> SIEDENTOP 2008, S. 203f.

<sup>64</sup> BMVBS/BBR 2007, S. 151.

<sup>65</sup> HIRSCHLE/SIGISMUND 2008, S. 42f.

18- bis 30-Jährigen um 0,3 Mio. bis 2025 geben, die als besonders stadtaffin gilt.<sup>66</sup> Gatzweiler und Schlömer erwarten daher aus dem demographischen Wandel keine kräftigen Impulse für eine Renaissance der Stadt: Die Reurbanisierung wird kein Selbstläufer werden.<sup>67</sup>

---

<sup>66</sup> GATZWEILER/SCHLÖMER 2008, S. 255f.

<sup>67</sup> GATZWEILER/SCHLÖMER 2008, S. 256.

## 4 Wohnungsmarkt und seine Bedeutung für die Reurbanisierung

### 4.1 Trends auf dem Wohnungsmarkt

Als zentrale Elemente des demographischen Wandels gelten der Bevölkerungsrückgang und die Alterung der Gesellschaft. Letzteres betrifft alle deutschen Regionen, während die quantitative Bevölkerungsentwicklung nach Regionen unterschiedlich ist. Einer der wichtigen Trends auf dem Wohnungsmarkt ist das daher das Schrumpfen der Bevölkerung, während die Zahl der Haushalte jedoch nahezu konstant bleibt. Eine verstärkte Singularisierung und Kinderlosigkeit führen zur Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten bei gleichzeitigem Anstieg des allgemeinen Wohnflächenbedarfs pro Person.

Eine Wohnungsmarktprognose des BBSR sieht einen marginalen Rückgang der Zahl der Haushalte im Zeitraum von 2010 bis 2025 um lediglich 0,1 % vor. Gleichzeitig wird die Bevölkerung Deutschlands von 81,4 Mio. auf knapp 77,9 Mio. um 4,5 % abnehmen.<sup>68</sup> Diese Entwicklung zieht eine Erhöhung der Wohnfläche pro Kopf nach sich, die sich seit dem Zweiten Weltkrieg kontinuierlich fortsetzt. Durch wachsenden finanziellen Spielraum der privaten Haushalte ergab sich ein durchschnittlicher Anstieg der Wohnfläche von rund 15 m<sup>2</sup> im Jahre 1950 auf etwa 40 m<sup>2</sup> Ende der 1990er Jahre.<sup>69</sup> Für das Jahr 2025 ist für Eigentümerhaushalte eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 53 m<sup>2</sup> in den alten Bundesländern und 47 m<sup>2</sup> in den neuen Bundesländern prognostiziert worden. Mieterhaushalte bewegen sich in dem Zeitraum bei 41 m<sup>2</sup> bzw. 38 m<sup>2</sup>. Langfristig wird jedoch von einer geringen Wachstumsdynamik ausgegangen, weshalb sich die Flächeninanspruchnahme abzuschwächen scheint.<sup>70</sup>

Die veränderte Alters- und Größenstruktur der Haushalte wird eine Verschiebung der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen nach sich ziehen. Aufgrund der „Baby-Boomer“-Generation der 1960er Jahre wird bis 2025 die Zahl der älteren Haushalte ab 60 Jahren zunehmen. Gleichzeitig wird eine Abnahme der Mehrpersonenhaushalte mit mindestens drei Personen prognostiziert.<sup>71</sup> Daraus kann eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungen resultieren, während großflächige Wohnformen wie Einfamilienhäuser an Nachfragern verlieren. Vor allem in schrumpfenden, ländlichen Räumen kann dies zu einem Preisverfall des Immobilienbestands führen, der durch Einfamilienhausbau geprägt ist. Durch die Alterung der Haushalte, die zu Beginn der Suburbanisierungswelle ins Umland zogen, werden in den nächsten Jahren eine Vielzahl von Häusern aus den 1950er und 1960er Jahren auf den Markt kommen.<sup>72</sup> Da aufgrund der Abnahme der Familienhaushalte eine rückläufige Nachfrage nach Einfamilienhäusern auf ein wachsendes Angebot an Gebrauchtimmobilien treffen wird, ist zu vermuten,

---

<sup>68</sup> BBSR/BBR 2010, S. 2f.

<sup>69</sup> JESSEN 2001, S. 316.

<sup>70</sup> BBSR/BBR 2010, S. 5.

<sup>71</sup> BBSR/BBR 2010, S. 3.

<sup>72</sup> SCHMITZ-VELTIN 2007, S. 74.

dass sich weitere Suburbanisierungsprozesse im Rahmen der der Bestandsimmobilien abspielen wird und der weitere Flächenverbrauch dadurch eingedämmt wird.<sup>73</sup>

Der Wohnungsmarkt wandelt sich nach Jahrzehnten der Wohnungsknappheit seit den 1990er Jahren zu einem regional und sektoral differenzierten Markt. Aufgrund einer zunehmend ausdifferenzierten Nachfrage steht die Wohnungswirtschaft vor der Aufgabe, ihr Angebot zu schärfen und dem heterogenen Markt anzupassen.<sup>74</sup> In der kommunalen Wohnungspolitik stand lange Zeit die soziale Wohnraumversorgung im Mittelpunkt. Im Zuge der Neuausrichtung der Wohnungspolitik wird Wohnen nunmehr als Standortfaktor gesehen, der entscheidend zu Attraktivitätssteigerung von Städten für Lebensstilgruppen und Schlüsselbranchen angesehen wird.<sup>75</sup> Das Aufkommen neuer Haushaltsstrukturen und die Pluralisierung der Lebensstile führen zur Notwendigkeit der Entwicklung neuer Wohnformen. Diese müssen den individuellen Bedürfnissen der jeweiligen Nutzergruppen gerecht werden. Es besteht ein zunehmender Bedarf an gemeinschaftsorientierten Wohnformen in Folge des Wandels der Lebens-, Arbeitsformen sowie demographischer Veränderungen. Zu den neuen Wohnformen zählen unter anderem das betreute Wohnen, generationenübergreifende Wohnprojekte und gemeinschaftliche Projekte, in denen z.B. Alleinerziehende oder ältere Menschen von der gegenseitigen Unterstützung profitieren können. Neue Wohnformen sind bislang ein überwiegend (groß-)städtisches Phänomen, weil hier die Rahmenbedingungen für die Nutzergruppen günstiger sind (Angebot an Infrastruktur und Dienstleistungen).<sup>76</sup>

## 4.2 Wohneigentum

Laut der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes lebten 2008 43 % aller Privathaushalte in Deutschland im selbstgenutzten Haus- und Wohneigentum.<sup>77</sup> Damit gehört Deutschland europaweit zu den Schlusslichtern, was die Wohneigentumsquote angeht. Großbritannien kann eine Quote von fast 70 % aufweisen, in Italien, Griechenland und Spanien werden Eigentümerquoten von über 80 % erreicht.<sup>78</sup>

Laut einer Studie des BBSR und TNS Infratest Finanzforschung wird Wohneigentum insbesondere von Familien mit Kindern gebildet. Mehr als die Hälfte aller Haushalte, die ihren Wunsch nach Wohneigentum verwirklichen, gehören dieser Gruppe an und sind damit deutlich überrepräsentiert. Das kann als Hinweis gewertet werden, dass Familien ihre Wohnbedürfnisse nicht im Mietwohnungssektor befriedigen können.<sup>79</sup>

Einpersonenhaushalte stellen mit 12 % die kleinste Gruppe der Wohneigentumbildner

---

<sup>73</sup> BMVBS/BBR 2007, S. 150.

<sup>74</sup> SCHMITZ-VELTIN 2007, S. 73.

<sup>75</sup> JEKEL ET AL. 2010, S. 36.

<sup>76</sup> SCHMITZ-VELTIN, S. 85, JEKEL ET AL. 2010, S. 105f.

<sup>77</sup> Internetquelle 6: STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND.

<sup>78</sup> Internetquelle 7: SCHADER STIFTUNG.

<sup>79</sup> BBSR/BBR 2009, S. 2.

dar. Vor allem bei jungen Singles lässt sich der Lebensstil eher mit einer Mietwohnung realisieren, außerdem ist meist die erforderliche hohe Summe an Eigenkapital zur Anschaffung einer Immobilie noch nicht vorhanden.<sup>80</sup>

Die Präferenzen für bestimmte Wohnformen unterscheiden sich deutlich je nach Haushaltstyp. Fast die Hälfte aller von Familien erworbenen Immobilien sind Einfamilienhäuser (45 %). Kinderlose Paare weisen hingegen weniger deutliche Präferenzen auf, sie hängen auch stark von Alter ab. Jüngere Paare erwerben gerne ein Ein- oder Zweifamilienhaus, ältere favorisieren Eigentumswohnungen. Alleinlebende erwerben in drei Viertel der Fälle ebenfalls Eigentumswohnungen und entscheiden sich am häufigsten für den Kauf von Bestandsimmobilien.<sup>81</sup> Insgesamt ist der Erwerb von Bestandsimmobilien inzwischen beliebter als Neuobjekte. Seit 2000 nimmt der Anteil der erworbenen Neubauobjekte kontinuierlich ab, so dass sich 56 % aller Haushalte im Zeitraum 2004-2007 für den Kauf einer Bestandswohnung entschieden.<sup>82</sup>

Angesichts der Entwicklung der sozialen Sicherungssysteme werden Immobilien zunehmend als ein wichtiges Standbein der Altersvorsorge angesehen. Wer frühzeitig Wohneigentum anschafft, ist beim Eintritt ins Rentenalter wesentlich vermögender als Mieterhaushalte. Nach der Ablösung aller Kredite sinkt die Wohnkostenbelastung auf das Minimum der Betriebs- und Instandhaltungskosten, wodurch ein höherer Lebensstandard realisiert werden kann. Vor allem bei Familien geht der Wunsch nach Wohneigentum mit dem Bau oder Kauf eines Einfamilienhauses Hand in Hand. Die hohen Wohnraumbedürfnisse, die eigene Alterssicherung, steigende Konsumbedürfnisse und die finanzielle Vorsorge für die Ausbildung der Kinder lassen sich auf diesem Weg am besten verbinden.<sup>83</sup> Sie handeln also in hohem Maße rational, weshalb das Wohnideal des Einfamilienhauses nicht so schnell an Bedeutung verlieren wird.

Deutschlandweit zeigt sich ein ausgeprägtes Preisgefälle bei den Preisen für Einfamilienhäuser. Der Süden weist die höchsten Hauspreise auf, gefolgt vom Westen Deutschlands. Während München als teuerste Stadt heraussticht (440.000 € bzw. 429.000 €, 2009)<sup>84</sup>, stehen Berlin und Hamburg als die beiden größten Städte Deutschlands nicht unter den 20 teuersten deutschen Großstädten. Die Siedlungsstruktur Deutschlands ist somit anstatt einer Dominanz der Großstädte durch ein breites Netz an attraktiven Städten mit hoher Standortgunst in Bezug auf Arbeits- und Wohnstätten gekennzeichnet.<sup>85</sup>

Da die lokalen Preise stark mit der regionalen Kaufkraft korrelieren, sind die bundesweiten Unterschiede in der Hauspreis-Kaufkraft-Relation geringer als die Immobilienpreise. Im Mittel kosten in Deutschland neue Einfamilienhäuser das 5,1-fache des ver-

---

<sup>80</sup> BBSR/BBR 2009, S. 2.

<sup>81</sup> BBSR/BBR 2009, S. 3f.

<sup>82</sup> BBSR/BBR 2009, S. 2.

<sup>83</sup> BMVBS/BBSR 2009c, S.18.

<sup>84</sup> Internetquelle 8: BBSR.

<sup>85</sup> BBR 2007, S. 10.

fügbaren Haushaltsjahreseinkommens, im Süden teilweise das 7-fache.<sup>86</sup> Als familienfreundlich im Sinne der Eigentumsbildung gelten Regionen, in denen der Kaufpreis das 4- bis 5-fache des Jahresnettoeinkommens nicht übersteigt. In Darmstadt lag die Kaufpreis-Einkommen-Relation 2005/2006 bei über 6 bis 8.<sup>87</sup> Zur Finanzierung des Neubaus bringen Familien im Schnitt 33 % Eigenkapital ein.<sup>88</sup>

Um die Bau- und Anschaffungskosten zu verringern brachten in den 1990er Jahren noch fast ein Drittel der Wohneigentumsbildner eine „Muskelhypothek“ (Eigenleistung beim Bau oder Erwerb einer Immobilie) ein, während sich dieser Anteil 2007 auf 15 % verringerte. Verantwortlich dafür dürften gesellschaftliche Entwicklungen sein, die beispielsweise zu einem verringerten Zeitbudget der meisten Arbeitnehmer oder dem Verlust handwerklicher Fähigkeiten in der heutigen Dienstleistungsgesellschaft geführt haben. Ein großer persönlicher Arbeitseinsatz zur Schaffung der eigenen vier Wände verliert daher an Bedeutung.<sup>89</sup>

Für die eigenen vier Wände sprechen derzeit die guten Marktbedingungen durch ein niedriges Hypothekenzinsniveau, moderat steigende Nettoeinkommen und eine günstige Preisentwicklung für gebrauchte Wohnimmobilien.<sup>90</sup>

### 4.3 Familiengerechtes Wohnen

Familien konkurrieren als Nachfrager bei großen innerstädtischen Wohnungen mit zahlungskräftigen Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Da das Angebot in diesem Segment knapp ist und Familien üblicherweise eine geringere Zahlungsbereitschaft oder -möglichkeit haben, werden sie aus diesem Bereich des Wohnungsmarktes verdrängt.<sup>91</sup> Es kann also nicht von vornherein davon gesprochen werden, dass Familien eine Wohnung als Wohnform ablehnen. Die Präferenz für das Einfamilienhaus begründet sich in erster Linie aus mangelnden familiengeeigneten Alternativen.<sup>92</sup> Um potenzielle Suburbaniten in der Stadt halten zu können, muss daher das Wohnen mit Qualitätsmerkmalen des Einfamilienhauses zunehmend auch an innerstädtischen Standorten ermöglicht werden. Wichtig ist hierbei, dass die Grundstückskosten und der Grundstücksbedarf gering gehalten werden.

Die Entwicklung solcher städtebaulich angepassten Angebote ist inzwischen in Gang gekommen. Architekten und Investoren müssen sich die Frage stellen, wie innerstädtische Wohnformen aussehen müssen, damit die Nachfrager sich nicht für Wohngebiete in der Peripherie entscheiden. Mit dem Wandel zum Käufer- und Mietermarkt können falsche Einschätzungen der Kundenerwartungen für Investoren immer kostspieliger

---

<sup>86</sup> Internetquelle 8: BBSR.

<sup>87</sup> WÜSTENROT STIFTUNG 2008, S. 68, 69.

<sup>88</sup> BBSR/BBR 2009, S. 6.

<sup>89</sup> BBSR/BBR 2009, S. 7.

<sup>90</sup> BBSR/BBR 2009, S. 1.

<sup>91</sup> HIRSCHLE/SIGISMUND 2008, S. 47; JEKEL ET AL. 2010, S. 92.

<sup>92</sup> BMVBS/BBSR 2009c, S. 74.

werden.<sup>93</sup> Wichtig ist es, diejenigen Zielgruppen zu überzeugen, die offen für unterschiedliche Wohnformen bei gebotener Qualität sind, und die eigentlich innerstädtisch wohnen wollen und ein Eigenheim nur in Erwägung ziehen, wenn sie unter den verdichteten Wohnangeboten nichts Geeignetes finden. Diese Zielgruppen stellen das Nachfragepotenzial für städtischen Wohnraum mit Qualitäten des Eigenheims dar.<sup>94</sup>

Die hohe Einfamilienhausorientierung von Familien ist durch ihre Wohnbedürfnisse begründet. Diese Wohnform bietet ausreichend Wohn- und Nebenflächen und einen Garten, in dem die Kinder unbeaufsichtigt spielen können, während die Eltern im Haus anderen Dingen nachgehen. Auch unterscheiden sich die Lebens- und Ruherhythmen von Familien häufig von den anderen Haushalten, weshalb es für Familien wichtig ist, sich im Alltag nicht permanent einschränken zu müssen. Dies betrifft vor allem Familien mit kleinen Kindern, die während der Schlafenszeit Ruhe benötigen und zu anderen Zeiten Lärm verursachen können. Das Wohnen in Mehrfamilienhäusern gestaltet sich daher oft konflikträchtiger. Neben der größeren Wohnfläche stehen im Einfamilienhaus auch größere Nutzflächen zu Verfügung in Form von Kellerräumen, Garagen oder Dachböden. Für Familien ist das wichtig, da mit der steigenden Personenanzahl im Haushalt auch der Bedarf an Nebenflächen steigt.<sup>95</sup>

Auch ist ein familienfreundliches Wohnumfeld wichtig. Wohnwege oder Spielstraßen werden geschätzt, da Kinder ihr Wohnumfeld ohne die Gefahren des Straßenverkehrs alleine erkunden können. Eine gute Lösung bilden verkehrsfreie Wohnwege, die vom privaten Raum zu öffentlichen Spiel- oder Freiflächen führen.<sup>96</sup> Eine Einbindung solcher Aspekte in urbane Wohnformen kann die Akzeptanz städtischen Wohnens fördern.

#### 4.4 Kommunale Maßnahmen gegen Abwanderung

Häufig wandern Haushalte aus finanziellen Gründen ins Umland ab. Kommunen können dem durch Bereitstellung günstigen Baulands entgegensteuern. Dazu ist in erster Linie eine aktive Bodenvorratspolitik notwendig, denn Kommunen können nur Einfluss auf den Baulandpreis nehmen, wenn sich die Grundstücke in ihrer Hand befinden. Die Vergabe von städtischen Grundstücken kann an soziale Kriterien geknüpft werden, wodurch das Bauland für bestimmte Gruppen deutlich unter Marktpreis erhältlich wird. Dadurch wird auch vermieden, dass Haushalte, die sich ein Grundstück zu Marktpreisen leisten können, ein solches Angebot in Anspruch nehmen.<sup>97</sup>

Im Fallbeispiel der Wissenschaftsstadt Darmstadt werden bei der Ermittlung des Kaufpreises oder des Erbbauzinses von bestimmten städtischen Grundstücken Ermäßigung-

---

<sup>93</sup> WEEBER ET AL. 2005, S. 12.

<sup>94</sup> WEEBER ET AL. 2005, S. 12.

<sup>95</sup> BMVBS/BBSR 2009c, S. 12.

<sup>96</sup> BMVBS/BBSR 2009a, S. 5.

<sup>97</sup> BMVBS/BBR 2007, S. 171f.

gen gewährt, die nach sozialen Gesichtspunkten festgelegt werden. Bei der Preismin- derung werden folgende Bedingungen berücksichtigt: Haushalte mit drei oder mehr Kindern, junge Familien mit Eltern unter 40 Jahren, Haushalte mit Schwerbehinderten und Familien, deren Einkommen unterhalb einer bestimmten Einkommensgrenze liegt, erhalten Rabatte. Mit der Erfüllung dieser Kriterien können Ermäßigungen von bis zu 30 % auf den Kaufpreis und bis zu 50 % auf den Erbbauzins gewährt werden.<sup>98</sup>

Mit der Vergabe von Erbbaurechten durch die Kommune können die Finanzierungskosten und damit die Höhe des benötigten Eigenkapitals für die Eigentümer gesenkt werden. Mit dem Erbbaurecht ist für die Haushalte das Recht verbunden, gegen Zahlung eines regelmäßigen Betrags, des Erbbauzinses, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Die Kommune bleibt somit Eigentümer des Grundstücks, während das Gebäude für die Dauer des Erbbaurechts dem Erbbauberechtigten gehört, welches vererbt oder verkauft werden kann.<sup>99</sup> Mit dem Erbbaurecht kann Bodenspekulation ausgeschlossen werden, da der Erbbauberechtigte vertraglich zur Bebauung des Grundstücks verpflichtet wird. In der Regel beträgt der Erbbauzins 4 % bis 6 % des Grundstückswertes. Solange der Erbbauzins unter dem Kapitalmarktzins liegt, ist das Erbbaurecht eine attraktive Alternative für einkommensschwache Haushalte. Damit sinken die anfänglichen Belastungen gegenüber einem Grundstückskauf, wodurch der Eigentumserwerb in der Stadt leichter realisierbar ist. Dem Erbbauberechtigten kann eine Kaufoption für das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt eingeräumt werden. Ansonsten muss der Erbbauzins üblicherweise über einen Zeitraum von 99 Jahren gezahlt werden.<sup>100</sup>

Eine weitere Möglichkeit der Förderung des Eigentumserwerbs in der Stadt bietet die Vergabe von Grundstücke an Bauherrengemeinschaften. Das Bauen in Baugruppen oder Bauherrengemeinschaften gilt als Verfahren, das Familien die Realisierung von kostengünstigem Wohneigentum in der Stadt ermöglichen soll. Es handelt sich um ein Marktsegment, das insgesamt bisher nur einen vergleichsweise kleinen Anteil im Wohnungsbau einnimmt. Mitte der 1990er Jahre sind in Tübingen und Freiburg im Rahmen der Entwicklung militärischer Konversionsflächen erstmals Baugruppen in größerem Umfang entstanden. Seitdem erkennen immer mehr Kommunen die Möglichkeiten, die dieses Verfahren mit sich bringt, um vor allem Familien in den städtischen Wohnungsmarkt einzubringen. Bis dato galten Baugruppen als exotische Pionierprojekte. Mangelnde Erfahrung und Skepsis über die Professionalität und Ernsthaftigkeit des Vorhabens waren Gründe, weshalb die Unterstützung seitens der Kommunen und der Banken in Finanzierungs- und Umsetzungsfragen ausblieb.<sup>101</sup> Inzwischen hat sich das Image verbessert, professionelle Büros beraten und begleiten Baugruppen und Kommunen richten Projektstellen zur Koordination der Bauvorhaben ein.

---

<sup>98</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Immobilienmanagement Darmstadt (Stand September 2006).

<sup>99</sup> ERBBAURECHTSGESETZ ERBBAURG.

<sup>100</sup> BMVBS/BBR 2007, S. 172.

<sup>101</sup> BMVBS/BBSR 2009b, S. 4.

Bei privaten Baugruppen schließen sich mehrere bauwillige Haushalte zusammen, um gemeinsam ein Grundstück zu erwerben und darauf Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die Mitglieder von Baugemeinschaften wollen hauptsächlich durch Mitbestimmung und Eigenleistung zu möglichst preisgünstigem Eigentum mit geeigneten Wohnformen in städtischer Lage kommen. Die Realisierung einer Einzelwohneinheit ist aufgrund des Preises oder auch der Größe des Grundstückes in gewünschter Lage nicht möglich.<sup>102</sup>

Baugruppen verzichten auf einen kommerziellen Bauträger, um Einfluss auf die Gestaltung nehmen zu können und Kosten zu sparen. Diese Aspekte gelten als die beiden größten Vorteile von Baugemeinschaften. Während beim Bauträgergeschäft durch Vorfinanzierung, Risikoabsicherung, höhere Grunderwerbssteuer, Marketing sowie Renditeansprüche eine Menge „Mehrkosten“ entstehen, entfallen diese bei Baugruppen. Die Gruppenobjekte können daher 10 bis 30 % preisgünstiger erstellt werden.<sup>103</sup> In begehrten innerstädtischen Lagen können Projekte mit kommerziellen Bauträgern daher oftmals nur als Luxusobjekte realisiert werden.

Als weiterer Vorteil gilt die Tatsache, dass sich durch die gemeinsame Planung früh Nachbarschaftskontakte bilden. Darüber lassen sich nach Fertigstellung besser gegenseitige Hilfeleistungen mobilisieren, was die Alltagssituation von Familien hinsichtlich der Bewältigung von Familie und Beruf erheblich verbessert.<sup>104</sup> Ein Risiko bei Baugruppen ist der hohe Abstimmungsbedarf. Mitglieder müssen bereit sein, Kompromisse bei den eigenen Vorstellungen einzugehen und bereit zur offenen Kommunikation sein, vor allem wenn sich die Parteien vorher nicht kennen.<sup>105</sup>

Für die erfolgreiche Umsetzung des Bauvorhabens ist eine professionelle Beratung durch Architekten oder Baugruppenbetreuer ratsam. Baugruppen, die eine solche Beratung in Anspruch nehmen, können in der Regel innerhalb eines halben bis dreiviertel Jahres nach dem ersten Treffen mit dem Bau beginnen. Architekten sichern dabei die individuelle Planungsbeteiligung der Baugruppenmitglieder, während Baugruppenbetreuer sich auf eine zügige Vorgehensweise bei der Umsetzung konzentrieren. Ohne diese Hilfe nimmt die Planungsphase deutlich mehr Zeit in Anspruch (oft mehrere Jahre), was für Familien oft nicht in Betracht kommt.<sup>106</sup>

---

<sup>102</sup> BMVBS/BBSR 2009b, S. 5.

<sup>103</sup> BMVBS/BBSR 2009b, S. 11.

<sup>104</sup> BMVBS/BBSR 2009b, S. 10.

<sup>105</sup> Internetquelle 34: E3BAU GbR.

<sup>106</sup> BMVBS/BBSR 2009b, S. 7.

## **5 Methodische Vorgehensweise**

### **5.1 Statistische Analyse der Wanderungsbewegungen**

Um zu erfassen, inwiefern für die Stadt Darmstadt ein Reurbanisierungstrend feststellbar ist, wurden einerseits für den Zeitraum von 1995 bis 2009 die Wanderungsbewegungen nach Altersklassen und andererseits die Wanderungsbewegungen zwischen Darmstadt und dem Umland analysiert. Dadurch wird untersucht, ob veränderte Wanderungsmuster auftreten und ob eine Bevölkerungsgruppe als Hauptakteur der Reurbanisierung identifiziert werden kann. Hierbei wird ein besonderes Augenmerk auf Haushalte mit Kindern gelegt, die als Träger der Suburbanisierung gelten. Deswegen werden bei den Wanderungsbewegungen insbesondere die Daten von Kleinkindern und der schulpflichtigen Kinder und Jugendlichen sowie die der zugehörigen Elterngeneration der 30- bis 44-Jährigen in den Blick genommen.

Aufgrund der vorliegenden Daten der Abteilung Statistik und Stadtforschung Darmstadt konnte keine gekoppelte Betrachtung von Altersgruppe und Wanderungsherkunft oder -ziel vorgenommen werden, weshalb detaillierte Aussagen zum Wanderungsverhalten einzelner Bevölkerungsgruppen, die über allgemeine Wanderungsbewegungen hinaus gehen, nicht gemacht werden konnten. Dennoch wird versucht anhand der Bevölkerungsentwicklung der Umlandgemeinden eine Verknüpfung zwischen beiden Entwicklungen abzuleiten.

### **5.2 Auswahl der Untersuchungsgebiete**

Da sich die Diplomarbeit mit den Wohnstandortentscheidungen von potentiellen Suburbaniten befasst, sollte eine Befragung von Haushalten mit Kindern durchgeführt werden.

Die Auswahl von Haushalten über das Melderegister war aus Kosten- und Datenschutzgründen nicht möglich, weshalb eine Vollerhebung in familienorientierten Wohngebieten gewählt wurde. Um die Zielgruppe anzutreffen, wurden Gebiete ausgewählt, die aufgrund ihres Reihenhauscharakters den Wohnanforderungen von Haushalten mit Kindern entsprechen und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt aufweisen. Anfängliche Überlegungen, zusätzlich innerstädtische Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau zu befragen, wurden verworfen, um den Umfang der Befragung im Rahmen der Diplomarbeit bewältigen zu können.

Die Wahl fiel auf Neubaugebiete, um die Motive der Wohnstandortwahl von Haushalten erfassen zu können, die in den letzten Jahren umgezogen waren. Darüber hinaus eigneten sich die ausgewählten Neubaugebiete für die Untersuchung, da sie mit dem Wohneigentumserwerb in Verbindung stehen und damit eine bewusste, langfristige Entscheidung für das städtische Wohnen voraussetzen.

Die Untersuchungsgebiete sind der Ernst-Ludwig-Park im Stadtteil West, das Baugebiet K6 in Kranichstein und das Baugebiet Wolfhartweg in Darmstadt-Eberstadt. Der

Ernst-Ludwig-Park und K6 liegen in etwa dreieinhalb Kilometern Entfernung zur Innenstadt und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden. Der Wolfhartweg ist mit ca. 6 km am weitesten entfernt, jedoch durch eine Schnellbahnverbindung ebenso gut erreichbar wie die anderen Gebiete. Es wurde sich für die Untersuchung von drei Gebieten entschieden, um einerseits sicherzugehen, dass der Rücklauf ausreichend sein würde, andererseits um die Möglichkeit des Vergleichs zwischen den Gebieten zu haben. Jedes Gebiet weist einen eigenen Charakter auf, der womöglich unterschiedliche Zielgruppen anspricht.

In K6 kamen viele Aspekte der lokalen Agenda 21 zum Einsatz, die auch in den städtebaulichen Leitbildern der 1990er Jahre ihren Eingang fanden. So ist beispielsweise das gesamte Gebiet in Niedrigenergiebauweise errichtet worden und die Idee des autofreien Wohnquartiers durch ein gebündeltes Parkraumkonzept aufgegriffen worden. Der Ernst-Ludwig-Park dagegen ist auf einer militärischen Konversionsfläche entstanden, deren Entwicklung an Auflagen gebunden war, wodurch in relativ kurzer Zeit kostengünstiger Wohnraum realisiert wurde. Beide Gebiete können aufgrund verschiedener Faktoren wie Lage, Grundstücksgröße oder kommunale Förderung preislich zumindest in Teilen eine Alternative zum Umland darstellen. Der Wolfhartweg ist das jüngste und kleinste Baugebiet und ähnelt in seiner Erscheinungsform am ehesten suburbanen Wohngebieten. Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage ist dieses Gebiet hochpreisiger als die beiden anderen Gebiete.

Da die Zusammensetzung der Haushalte in den Erhebungsgebieten nicht bekannt war, wurden bis auf wenige Ausnahmen alle Haushalte in den Neubaugebieten befragt.

Neben den Bewohnern von Einfamilienhäusern wurden auch Bewohner von Wohnungen befragt, da hier ebenso Familien oder auch Senioren angetroffen werden könnten, die auch für den Reurbanisierungstrend von Bedeutung sind. Die Zahl der befragten Wohnungen machte jedoch einen vergleichsweise geringen Anteil aus.

Von der Erhebung ausgeschlossen waren Haushalte aus Sozialwohnungen, da hier nicht davon ausgegangen werden konnte, dass die Wahl des Wohnstandortes frei entschieden wurde. Aus diesem Grund wurden in K6 neben einem Wohnblock mit ausschließlich gefördertem Wohnraum die gemeinschaftlichen Wohnprojekte WohnSinn 1 und 2 sowie WohnArt nicht befragt, da hier neben genossenschaftlichen und frei vermietbaren Wohnungen auch Sozialwohnungen vorhanden waren, die für die Befragung nicht identifiziert werden konnten. Im Ernst-Ludwig-Park schieden ebenfalls zwei Wohnblöcke mit gefördertem Wohnraum aus der Erhebung aus. Zur Abgrenzung der Untersuchungsgebiete siehe Abbildung 46, Abbildung 48 und Abbildung 50 im Anhang.

### **5.3 Expertengespräche**

Zur Auswahl der Untersuchungsgebiete und zur Erlangung von Hintergrundwissen zu den einzelnen Neubauprojekten wurden Gespräche mit den verantwortlichen Akteuren aus Stadtverwaltung und Wirtschaft geführt. Für den Ernst-Ludwig-Park wurde ein In-

terview mit dem Geschäftsführer der Grundstücksentwicklung- und Verwertungsgesellschaft Darmstadt mbH (GVD), Herrn Martin Bullermann, geführt, dessen Unternehmen für die Planung, Koordination und Umsetzung der Konversion des Gebiets verantwortlich war. Über das Neubaugebiet K6 in Kranichstein wurde ein Gespräch mit Herrn Dieter von Mackensen geführt, stellvertretender Leiter des Stadtplanungsamtes Darmstadt und Projektverantwortlicher für K6. Frau Wilms-Tvrdy, ebenfalls vom Stadtplanungsamt Darmstadt, informierte als Verantwortliche über das Baugebiet Wolfhartweg in Darmstadt-Eberstadt.

Die Erkenntnisse aus den Gesprächen flossen in die Beschreibung der Untersuchungsgebiete ein und lieferten Hinweise für die Interpretation der Ergebnisse.

## 6 Das Fallbeispiel Darmstadt

Die kreisfreie Stadt Darmstadt ist mit 143.276 Einwohnern (Stand 31.12.2010) die viertgrößte Stadt Hessens. Sie liegt etwa 30 km südlich von Frankfurt am Übergang zwischen Bergstraße und Rheinebene und bildet eines der Oberzentren der Metropolregion Rhein-Main. Darmstadt erstreckt sich über eine Fläche von 12.210,3 ha mit einer Einwohnerdichte von 11,6 Einwohnern pro ha. Sie wird in neun Stadtteile unterteilt (siehe Abbildung 44 im Anhang).<sup>107</sup>

### 6.1 Wirtschaft

Gemessen an dem Bruttoinlandsprodukt je Einwohner zählt Darmstadt zu den wirtschaftsstärksten Städten Deutschlands. Unter den deutschen Großstädten belegt Darmstadt den 16. Platz, in Hessen erzielt nur Frankfurt ein höheres BIP pro Kopf (Stand 2008).<sup>108</sup> Diese Wirtschaftskraft verdankt Darmstadt der Zusammensetzung seiner Wirtschaftsstruktur aus vielen innovativen Produktions- und Dienstleistungsunternehmen. Die Standortgunst resultiert aus der zentralen Verkehrsanbindung (z.B. Nähe zum Frankfurter Flughafen) und aus der Nähe zu zahlreichen Forschungseinrichtungen mit technisch-naturwissenschaftlicher Ausrichtung.<sup>109</sup>

Darmstadt trägt seit 1997 den Titel der „Wissenschaftsstadt“, der die große Bedeutung der Forschung in der Stadt hervorhebt. Sie ist Sitz einer Technischen Universität und zweier Fachhochschulen mit über 30.000 Studierenden. Insgesamt sind über 30 wissenschaftliche Einrichtungen und forschende Unternehmen in Darmstadt ansässig, darunter auch die Forschungs- und Entwicklungsabteilungen international bedeutender Firmen unterschiedlicher Branchen.<sup>110</sup> Zu den Kernbranchen der Darmstädter Wirtschaft zählt der Kommunikations- und IT-Sektor, Chemie- und Pharmaindustrie, Maschinenbau und Mechatronik, Haarkosmetik sowie Weltraum- und Satellitentechnik.<sup>111</sup>

In Darmstadt arbeiten 87.554 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Stand 31.12.2009).<sup>112</sup> Davon pendeln ca. 69 % nach Darmstadt ein. 45 % der 48.590 in Darmstadt wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind Auspendler<sup>113</sup>, die meisten davon arbeiten

im umliegenden Landkreis Darmstadt-Dieburg und in Frankfurt. Mit 28.248 Personen stammen mit Abstand die meisten Einpendler aus dem Landkreis Darmstadt-Dieburg.

---

<sup>107</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2011, S. 2.

<sup>108</sup> STATISTISCHE ÄMTER DER LÄNDER 2010, Tabelle 6.

<sup>109</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2008, S. 23.

<sup>110</sup> Internetquelle 9: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT.

<sup>111</sup> Internetquelle 10: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT.

<sup>112</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 4.7.

<sup>113</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 4.12. (Stand 30.06.2009).

Rang zwei nimmt der Landkreis Groß-Gerau mit lediglich 5.951 Einpendlern ein.<sup>114</sup>

Die Arbeitslosenquote liegt in Darmstadt bei 6,6 % und ist damit nur 0,1 % über dem hessischen Durchschnitt von 6,5% (Stand Januar 2011).<sup>115</sup>

## 6.2 Bevölkerungsstruktur

Darmstadts Bevölkerung weist im Vergleich zu anderen Städten einen hohen Anteil an jungen Menschen auf. 21,6 % der Darmstädter sind unter 20 Jahre alt, bundesweit sind es 18,8 % (Stand 2009).<sup>116</sup> Da Darmstadt Sitz von Hochschulen und Ausbildungsstätten ist, macht allein die Gruppe der 20 bis unter 30-Jährigen einen Anteil von 15,8 % der Darmstädter Bevölkerung aus. Der Altersdurchschnitt liegt insgesamt bei 41,3 Jahren.<sup>117</sup>

Aufgrund der hohen Studierendenzahl dominieren in Darmstadt kleine Haushaltsgrößen. 50,2 % der Haushalte sind Einpersonenhaushalte. Sie sind vor allem in den Innenstadtbezirken konzentriert, wo ihr Anteil über 60 % aller Haushalte beträgt. In weniger als ein Fünftel aller Haushalte im Stadtgebiet leben Kinder.<sup>118</sup> Sie wohnen überwiegend am Rande der Innenstadt oder in den Außenbezirken.<sup>119</sup>

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen, womit Darmstadt unter dem deutschlandweiten Durchschnitt von 2,04 Personen liegt.<sup>120</sup> Während die Zahl der Privathaushalte seit Jahren steigt, verringert sich gleichzeitig die Anzahl der Personen in einem Haushalt zugunsten von Einpersonenhaushalten. 1991 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland noch 2,27 Personen.<sup>121</sup>

---

<sup>114</sup> STATISTISCHES LANDESAMT, in: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 4.13. (Stand 30.06.2007).

<sup>115</sup> Internetquelle 11: LANDESPORTAL HESSEN (Stand Januar 2011).

<sup>116</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.22, Internetquelle 12: STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND.

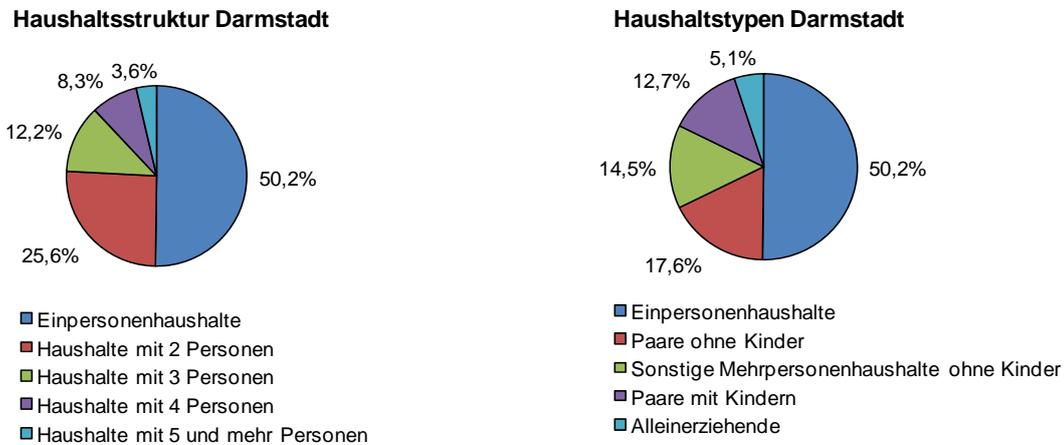
<sup>117</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.19.

<sup>118</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.105.

<sup>119</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2008, S. 58.

<sup>120</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.10. (Stand 31.12.2008).

<sup>121</sup> Internetquelle 12: STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND (Stand 2009).

**Abbildung 1: Haushaltsstruktur und Haushaltstypen in Darmstadt**

Quelle: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.103, 2.105, Stand 31.12.2008. Eigene Darstellung.

**Tabelle 1: Kennzahlen zur Bevölkerungsstruktur Darmstadts**

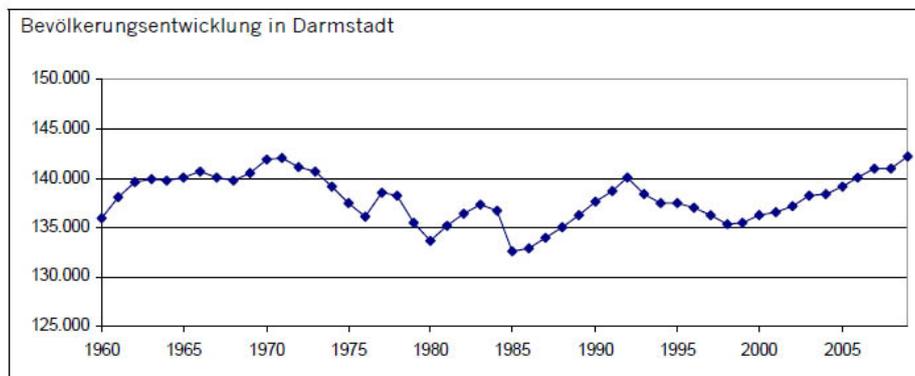
Kennzahl	Absolut	In Prozent	Stand
Einwohnerzahl	143.276	100 %	(Stand: 31.12.2010)
Frauenanteil	72.403	50,5 %	(Stand: 31.12.2010)
Personen unter 18 Jahren	22.922	16,1 %	(Stand: 31.12.2009)
Personen über 65 Jahren	23.208	18,5 %	(Stand: 31.12.2009)
Personen nichtdeutscher Staatsangehörigkeit	23.066	16,1 %	(Stand: 31.12.2010)
Arbeitslose	-	6,6 %	(Stand: Januar 2011)
Einpersonenhaushalte	40.173	50,2 %	(Stand: 31.12.2008)
Haushalte mit Kindern	14.192	17,7 %	(Stand: 31.12.2008)

Quelle: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Statistischer Kurzbericht Jahr 2010, Internetquelle 11: Landesportal Hessen.

### 6.3 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen in Darmstadt

Seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs stieg die Einwohnerzahl von knapp unter 100.000 auf 143.276 Einwohner im Jahr 2010. Nach der Migrationswelle mit neuen Höchstständen zu Beginn der 1990er, bedingt durch den Zusammenbruch der DDR und der UdSSR sowie der Auflösung Jugoslawiens, sank die Einwohnerzahl Darmstadts bis 1998 wieder deutlich ab. Seitdem steigt die Bevölkerungszahl Darmstadt stetig an und erreicht immer wieder neue Höchststände. Im Jahr 2010 erhöhte sich die Einwohnerzahl allein um 1.039 Personen.<sup>122</sup>

**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Darmstadt 1960 – 2009**



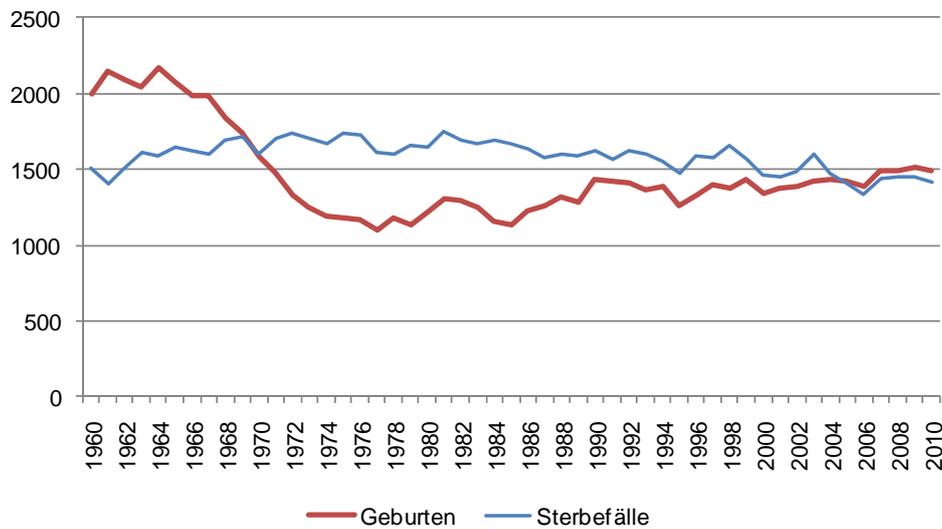
Quelle: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010c, S. 6.

#### 6.3.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Seit den 1980er Jahren ist eine Abnahme der Sterbefälle zu beobachten, was zusammen mit steigenden Geburtenzahlen zu einem geringen natürlichen Bevölkerungswachstum seit dem Jahr 2005 geführt hat. Das ist als Besonderheit zu werten, da die Bevölkerungszuwächse vieler deutscher Großstädte in den letzten Jahren meist ausschließlich durch Wanderungsüberschüsse erfolgt sind. Dennoch ist davon auszugehen, dass die Zahl der Sterbefälle im nächsten Jahrzehnt wieder ansteigen wird. Die derzeit niedrige Zahl ist durch die zahlenmäßig schwach besetzte Seniorengeneration als Folge des Zweiten Weltkriegs mit seinen Kriegstoten und weiteren Auswirkungen bedingt.<sup>123</sup>

<sup>122</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2008, S. 4, WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010d, S. 1.

<sup>123</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2008, S. 39.

**Abbildung 3: Geburten und Sterbefälle in Darmstadt 1960 – 2010**

Quelle: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.58, WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010d, eigene Darstellung.

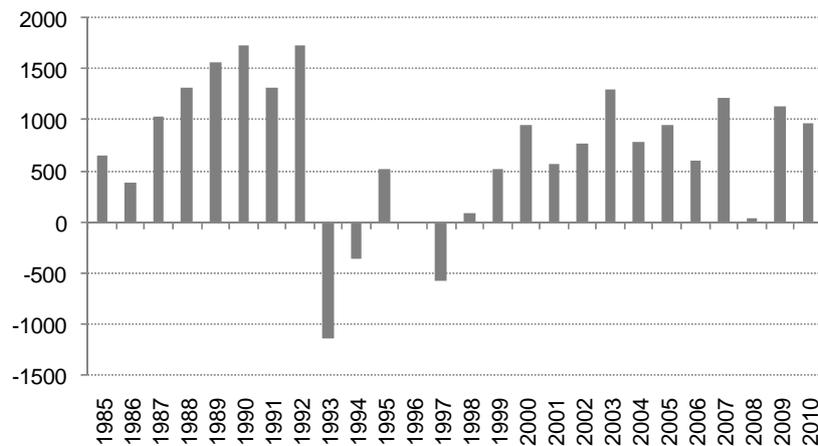
### 6.3.2 Wanderungsbewegungen

Von wesentlicher Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung Darmstadts sind die Wanderungsbewegungen. Jährlich ziehen um die 9.000 bis 10.000 Bürger zu oder weg. Die Zahl der Zuzüge übersteigt den Verlust, weshalb der Wanderungssaldo seit 1998 durchweg positiv ist.

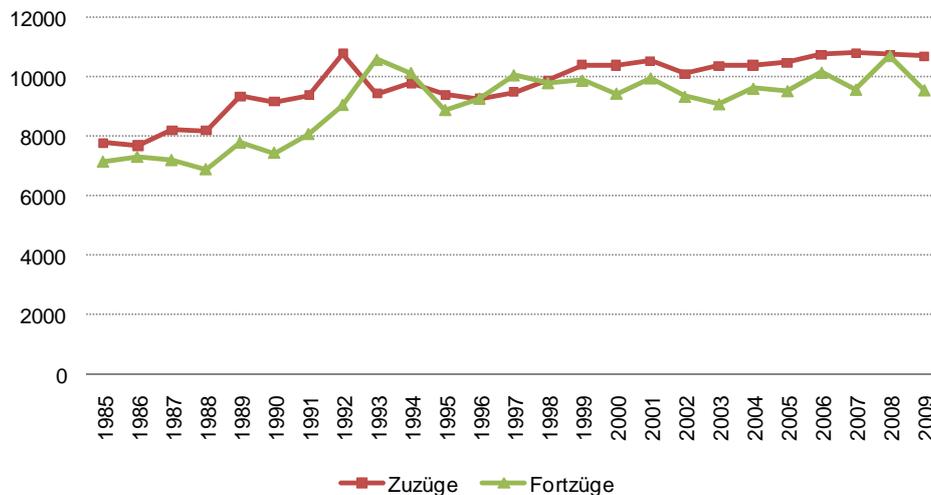
Betrachtet man die Wanderungsbewegungen nach Nationalitäten, so zeigt sich, dass seit Anfang der 1990er Jahre deutlich mehr ausländische Bürger als Deutsche zuwandern. Ab 1993 wird die Bilanz für die deutsche Bevölkerung negativ, erst seit 2006 sind wieder hohe Zuzugsquoten festzustellen. In dieser Zeitspanne beruhten Darmstadts Einwohnerzuwächse ursächlich auf den Zuzug nichtdeutscher Bevölkerung.<sup>124</sup> 2009 betrug die Wanderungsbilanz für die deutsche Bevölkerung 418 Personen, bei ausländischen Bürgern lag der Zuwachs bei 714 Personen.<sup>125</sup>

<sup>124</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2008, S. 43.

<sup>125</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.94, 2.95.

**Abbildung 4: Wanderungsbilanz für Darmstadt 1985 – 2009**

Quelle: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2003, S. 4, eigene Darstellung.

**Abbildung 5: Zu- und Fortzüge in Darmstadt 1985 – 2009**

Quelle: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2003, S. 4, eigene Darstellung.

### 6.3.3 Wanderungsbewegungen nach Altersgruppe

Die mit Abstand stärksten Wanderungsgewinne werden in der Altersgruppe von 18 bis 29 Jahren erzielt. Diese positive Wanderungsentwicklung ist vor allem auf den Bildungsbereich zurückzuführen, in dem Darmstadt durch mehrere Hochschulen ein breites Angebot hat. Die größten Einwohnerverluste entstehen dagegen durch hohe Abwanderungsraten der 30- bis 44-Jährigen. Ebenso ist die Wanderungsbilanz der Grup-

pe der Kleinkinder (0 bis unter 5 Jahre) negativ und entspricht in seinen Schwankungen dem Bild der dazugehörigen Elterngeneration der 30- bis 44-Jährigen. Daraus lässt sich der Schluss ziehen, dass Haushalte in der Familiengründungsphase Darmstadt bevorzugt verlassen (siehe Abbildung 6). Jedoch ist eine leichte Abnahme der Abwanderungsintensität feststellbar. Seit etwa 1990 ist die Wanderungsbilanz der Kleinkinder ins Negative gekippt und schwankt seitdem auf niedrigem Niveau.<sup>126</sup> Bemerkenswerterweise sinkt jedoch die Zahl der Kleinkinder, die aus Darmstadt fortziehen. 2009 war mit einem Verlust von 527 Personen der niedrigste Wert seit dem Höchststand von 1997 (687 Fortzüge) festzustellen. Die Zuzüge weisen dagegen keine klare Wachstums- oder Schrumpfungstendenz auf. Im Jahr 2009 verringerte sich die Anzahl der Kinder unter 6 Jahren in Darmstadt um 0,6 %.<sup>127</sup>

Für Kinder im schulpflichtigen Alter (6 bis 17 Jahre) ist die Wanderungsbilanz dagegen seit Jahren leicht positiv. Das Wanderungsvolumen nimmt allerdings seit Ende der 1990er Jahre kontinuierlich ab, bleibt aber auf ähnlich hohem Niveau wie bei den Kleinkindern.

Die Gruppe der 30- bis 44-Jährigen ist in seiner Wanderungsbilanz großen Schwankungen unterlegen. Im letzten Jahrzehnt wechselten sich Jahre hohen Verlustes mit Jahren geringen Verlustes ab. Vor allem ab 2004 trafen hohe Fortzugsraten auf niedrige Zuzugsraten und umgekehrt, wobei die Zuzüge weniger Schwankungen unterlegen waren als die Fortzüge, wodurch eine recht dynamische Wanderungsbilanz entstand. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Zahl derjenigen, die im Alter von 30 bis 44 Jahren die Stadt verlassen haben, sich seit 2001 leicht verringert hat.

In den darauffolgenden Altersklassen nimmt die Wanderungsintensität stark ab. Die Zahl der Zu- und Fortzüge verringert sich in der Gruppe der 45- bis 59-Jährigen um über ein Drittel im Vergleich zu den 30 bis 44-Jährigen. Auch hier ist die Bilanz überwiegend negativ, jedoch in den letzten Jahren von starken Schwankungen geprägt.

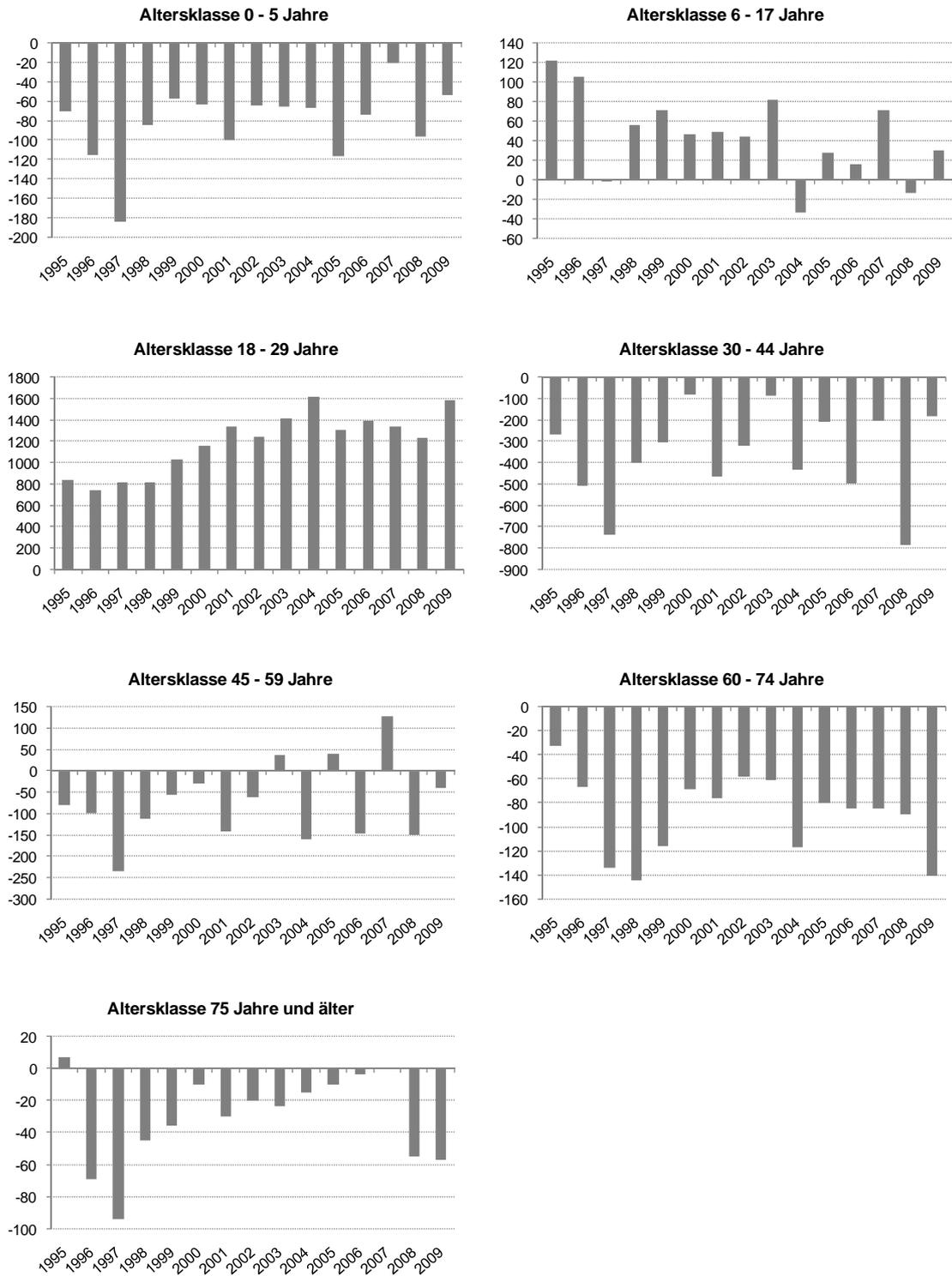
Ab 60 Jahren sinkt die Umzugsmobilität nochmals stark ab. Die Wanderungsbilanz ist durchweg negativ, in der Altersklasse ab 75 Jahren jedoch nur noch auf geringem Niveau. Seit 1997 steigt sie nahezu kontinuierlich an, bis sie 2007 sogar null erreicht und im darauffolgenden Jahr wieder abfällt. Verantwortlich für Veränderungen in der Bilanz sind vor allem die Fortzugsraten, während die Zahl der Zuzüge sich kaum verändert hat.

---

<sup>126</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2008, S. 45. Eigene Berechnungen nach Daten vom Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Abteilung Statistik und Stadtforschung.

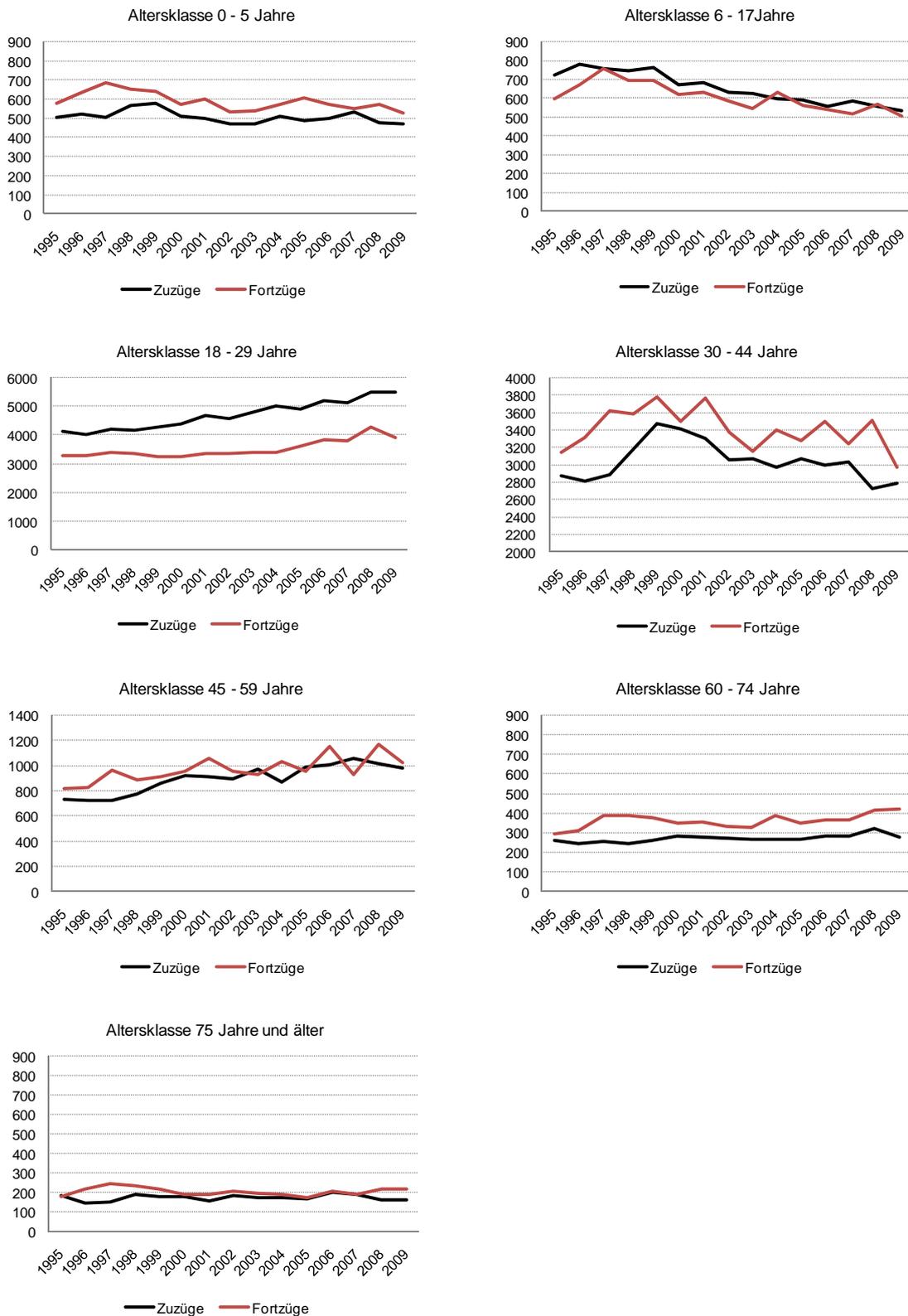
<sup>127</sup> Eigene Berechnung nach WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.22, 2.98.

**Abbildung 6: Wanderungsbilanz Darmstadt 1995 – 2009 nach Altersklassen.**



Quelle: Eigene Berechnung nach Daten der WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Abteilung Statistik und Stadtforschung.

**Abbildung 7: Wanderungsbewegungen in Darmstadt nach Altersklassen 1995 – 2009**



Quelle: Eigene Berechnung nach Daten der WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Abteilung Statistik und Stadtforschung.

#### 6.3.4 Wanderungsbewegungen zwischen Darmstadt und dem Umland

In den letzten 30 Jahren hat Darmstadt über 9.500 Personen an den umliegenden, knapp 290.000 Einwohner zählenden Landkreis Darmstadt-Dieburg verloren. Die größten Gewinne erzielten die angrenzenden Gemeinden im Westen und Süden Darmstadts: Griesheim, Weiterstadt, Pfungstadt, Mühltahl und Roßdorf sind die bevorzugten Ziele der Umlandwanderer. Die Gemeinden östlich von Darmstadt verloren dagegen in den letzten zehn Jahren Einwohner an die Wissenschaftsstadt (siehe Abbildung 9). Seit 2000 ist in vielen Gemeinden des Landkreises Darmstadt-Dieburg eine Abschwächung der Zuwanderung aus Darmstadt oder gar eine Abwanderung in die Wissenschaftsstadt zu beobachten.<sup>128</sup> Vom Umschwung betroffen sind vor allem die Gemeinden Dieburg, Reinheim, Ober-Ramstadt und Groß-Umstadt, die bis Ende der 1990er Jahre noch einen Einwohnergewinn aus Darmstadt verzeichneten.<sup>129</sup>

Die Attraktivität des nahen Griesheims scheint jedoch ungebrochen. Die Zuwanderung aus Darmstadt bleibt auf hohem Niveau und seit 2006 wächst durchgängig die Einwohnerzahl.<sup>130</sup>

Bei der Betrachtung der anderen umliegenden Landkreise lässt sich folgende Beobachtung machen: Im zusammengefassten Zeitraum von 2005 bis 2009 erzielte die Stadt Darmstadt aus allen umliegenden Landkreisen bis auf den Landkreis Darmstadt-Dieburg Wanderungsgewinne. Aus den Landkreisen Bergstraße und Odenwald ist eine Trendumkehr zugunsten von Darmstadt seit Mitte der 1990er Jahre zu beobachten (siehe Abbildung 8).<sup>131</sup>

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Trend, Einwohner an die nahen westlich und südlich gelegenen Gemeinden zu verlieren, immer noch besteht, sich aber abschwächt. Aus den östlichen Gemeinden und weiter entfernten Kommunen der umliegenden Landkreise werden zunehmend neue Darmstädter gewonnen. Die Suburbanisierung ins weiter entfernte Umland scheint demnach zum Erliegen gekommen zu sein.

---

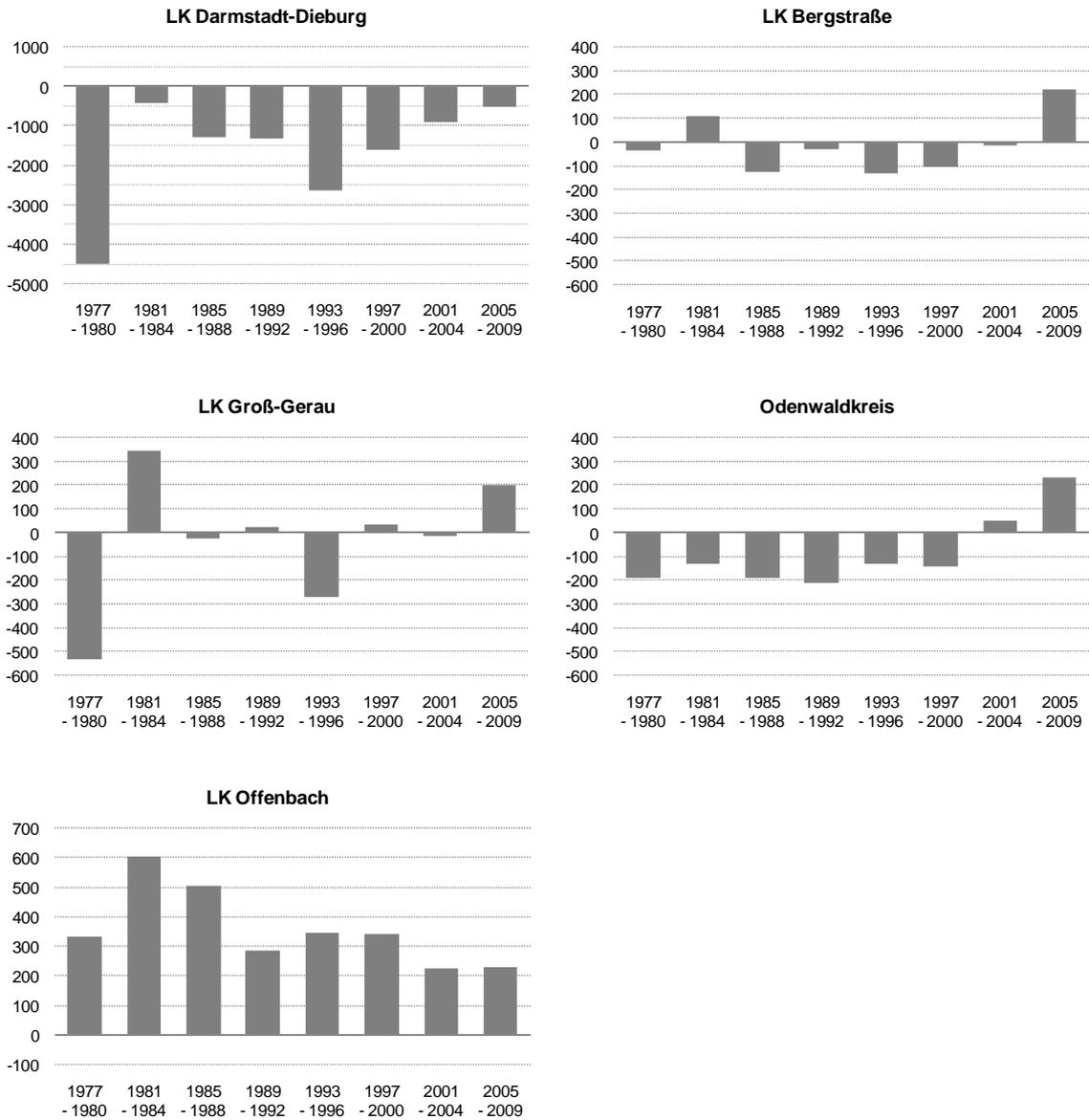
<sup>128</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2008, S. 46.

<sup>129</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.101.

<sup>130</sup> Internetquelle 14: LANDKREIS DARMSTADT-DIEBURG.

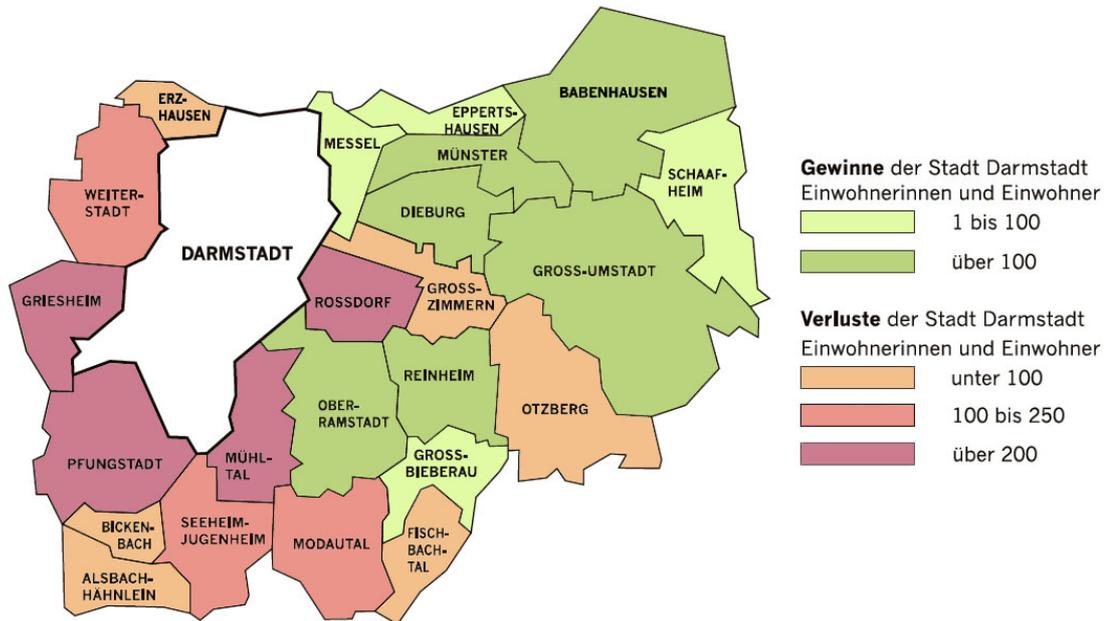
<sup>131</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010d, Tabelle 2.101.

**Abbildung 8: Wanderungsbewegungen zwischen Darmstadt und südhessischen Kreisen**



Quelle: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.101, eigene Darstellung.

**Abbildung 9: Wanderungsbilanz der Stadt Darmstadt mit dem Landkreis Darmstadt Dieburg für den Zeitraum 2001 – 2009**



Quelle: Verändert nach WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b.

### Interpretation der Wanderungsbilanzen

Angesichts der Wanderungsbilanzen mit den umliegenden Kreisen können für Darmstadt Anzeichen einer Trendwende im Abwanderungsverhalten festgestellt werden. Die Abwanderung in die angrenzenden Gemeinden schwächt sich ab und die Suburbanisierung ins weiter entfernte Umland scheint zum Erliegen gekommen zu sein. Da eine gekoppelte Betrachtung von Altersgruppe und Wanderungsherkunft nicht möglich war, lässt sich aufgrund der vorliegenden Daten keine Aussage treffen, welche Bevölkerungsgruppe diese Trendwende in der Suburbanisierung bedingt. Es ist jedoch anzunehmen, dass Parallelen zwischen den Wanderungsbilanzen der Umlandgemeinden und der Bilanzen der einzelnen Altersgruppen bestehen.

Der Wanderungsgewinne werden in Darmstadt hauptsächlich von junger Bevölkerung in der Ausbildungs- und Berufsanfangsphase getragen. Bei interregional wandernden Berufsanfängern erfolgt meist zunächst der Zuzug in die Stadt, um dann zu einem späteren Zeitpunkt den zuvor nur nach großräumigen Gesichtspunkten gewählten Wohnstandort durch eine Nahwanderung zu optimieren.<sup>132</sup>

Für unterschiedliche Altersgruppen sind bestimmte Wanderungsentscheidungen typisch. Sie hängen mit der Stellung im Lebens- oder im Erwerbszyklus zusammen. Je

<sup>132</sup> SCHLÖMER 2009, S. 9.

nach Region können sich die Wandermotive zwischen den Altersgruppen verschieben. In Regionen mit niedrigen Kosten der Wohneigentumsbildung kann die familienorientierte Suburbanisierung schon in der Gruppe der 25- bis unter 30-Jährigen möglich sein. In Räumen mit hohen Akademikeranteilen verschiebt sich diese Phase aufgrund späterer Familiengründung auf die Gruppe der über 30-Jährigen. Auch arbeitsplatzorientierte Wanderungen sind hier noch typisch und erhöhen das Wandervolumen. Darüber hinaus muss in Agglomerationsräumen aufgrund hoher Wohnkosten erst ein bestimmtes Einkommens- und Kapitalniveau erreicht werden, um die Wohnwünsche (z.B. Haus im Umland) umsetzen zu können, was ebenfalls mit einem höheren Alter verbunden ist.<sup>133</sup>

Diese Annahmen scheinen auf die Wanderungsbewegungen in Darmstadt zuzutreffen. In der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen ist eine hohe Wanderungsintensität feststellbar, die Verluste durch Abwanderung sind hier ebenfalls am größten. Aufgrund der Wanderungszahlen kann für junge Familien kein wirklicher Reurbanisierungstrend festgestellt werden. Hier kann am ehesten von einem Verbleiben in der Stadt gesprochen werden, da die Fortzugsraten der Kleinkinder leicht abnehmen. Auch bei den schulpflichtigen Kindern ist kein quantitativer Trend erkennbar, da sowohl Zu- als auch Fortzüge abnehmen. Die hohe Dynamik der letzten Jahre bei der Elterngeneration lässt keine klaren Aussagen zu, da diese auch an den konjunkturbedingt schwankenden Arbeitsmarkt gekoppelt sein kann.

Aufgrund der negativen Wanderungsbilanz und dem niedrigen Wandervolumen kann für Personen ab 60 Jahren eher nicht von einem Rückzug in die Stadt gesprochen werden.

## 6.4 Wohnungsmarkt Darmstadt

### 6.4.1 Wohnungsbestand und Wohnraumversorgung

Darmstadts Wohnungsbestand umfasste Ende 2009 77.722 Wohnungen. Dank einer intensiven Neubautätigkeit hat sich der Bestand seit 1999 um 3.655 Wohnungen erhöht.<sup>134</sup> Darmstadts Wohnungsangebot besteht überwiegend aus Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern. Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen (Küche zählt ebenfalls als Raum) machen mit 15,8 % einen vergleichsweise geringen Anteil aus. In den letzten zehn Jahren gab es insbesondere bei den Wohnungen mit fünf und mehr Wohnräumen einen Zuwachs im Wohnungsbestand. Diese sind überwiegend im Einfamilienhausbau entstanden, der insbesondere ab 2005 hohe Neubauzahlen aufweist.<sup>135</sup>

Auf Grund des erwarteten Bevölkerungswachstums und der weiteren Zunahme der

---

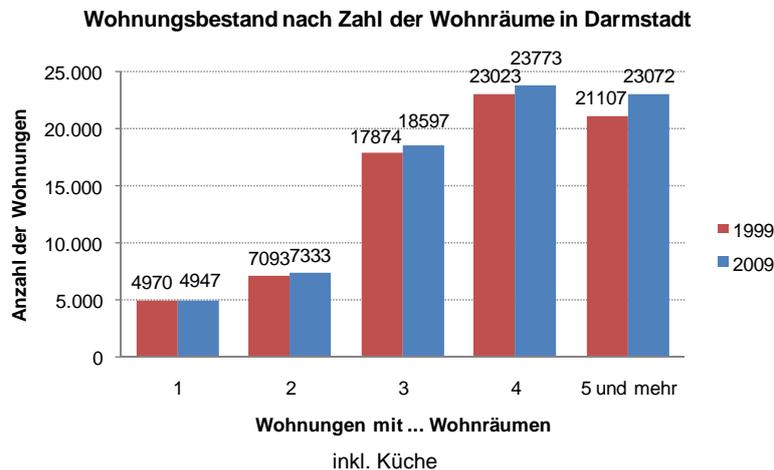
<sup>133</sup> SCHLÖMER 2009, S. 20f.

<sup>134</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 6.2.

<sup>135</sup> Internetquelle 15: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER.

Anzahl an Privathaushalten besteht noch über Jahre hinaus Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Darmstadt sah bis 2010 einen jährlichen Wohnungsbedarf von durchschnittlich rund 512 Wohnungen pro Jahr vor. In den letzten fünf Jahren sind jedoch im Schnitt nur 415 Wohnungen neu auf den Markt hinzugekommen.<sup>136</sup> Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat demnach noch keine Entlastung erfahren. Für den Zeitraum bis 2020 ergibt sich unter den Bedingungen der vorausgeschätzten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bei einer positiven Wanderungsentwicklung ein durchschnittlicher jährlicher Wohnungsbedarf von rund 670 Wohnungen.<sup>137</sup> Den Berechnungen zufolge ist der Bedarf an Ein- bis Zweiraumwohnungen nicht so hoch wie der Bedarf an größerem Wohnraum (siehe Abbildung 12). Hier besteht in Darmstadt noch Aufholbedarf.

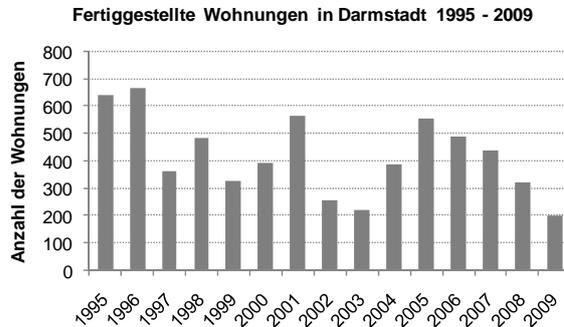
**Abbildung 10: Wohnungsbestand in Darmstadt nach Raumzahl**



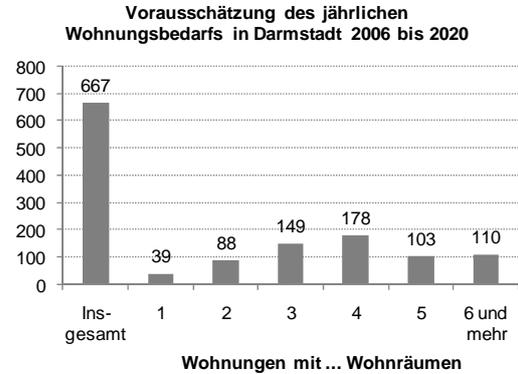
Quelle: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 6.2. Eigene Darstellung.

<sup>136</sup> Eigene Berechnung nach WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 6.5.

<sup>137</sup> BEHR/GREIFF/SAUTTER 2008, S. 23f.

**Abbildung 11: Fertiggestellte Wohnungen in Darmstadt 1995 – 2009**

Quelle: Internetquelle 15: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER.

**Abbildung 12: Wohnraumbedarfsprognose bis 2020**

Quelle: BEHR/GREIFF/SAUTTER 2008, S. 24, eigene Darstellung.

#### 6.4.2 Wohnungsmarkt

Darmstadts Wohnungsmarkt gilt als angespannt, was sich in hohen Preisen für Mieten, Bauland und Eigentum äußert. Wie Darmstadts Wohnungsmarkt im bundesweiten Vergleich dasteht, zeigt ein Miet- und Kaufpreisranking von empirica für das dritte Quartal 2010. Darin wurden bundesweit Immobilieninserate für 60 bis 80 m<sup>2</sup> große Wohnungen ab Baujahr 2000 analysiert und ein Ranking erstellt. Darmstadt liegt auf Platz 7 beim Mietpreisranking bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 9,84 € pro m<sup>2</sup>. Damit steht Darmstadt als mittlere Großstadt neben den deutschen Metropolen in den Top 10. Von den Städten vergleichbarer Größe nimmt nur Heidelberg mit Platz 4 eine höhere Position ein. Bei den Kaufpreisen von Eigentumswohnungen landet Darmstadt dagegen auf Platz 13 mit 2.490 € pro m<sup>2</sup>.<sup>138</sup>

Aufschluss über die Situation auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt gibt neben der Mietpreisentwicklung die Wohnungsversorgungsquote. Sie gibt das zahlenmäßige Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten wieder. In Darmstadt lag diese Kennziffer Ende 2006 bei nicht ganz 101 Wohnungen pro 100 Haushalte und damit unter dem Mindestwert einer angemessenen Wohnungsversorgung von 103 Wohnungen je 100 Haushalte.<sup>139</sup> Der Darmstädter Wohnungsmarkt kann demnach als angespannt bezeichnet werden.

Darmstadt hat in den letzten 30 Jahren einen enormen Anstieg der Preise für Wohnbauland erlebt. Von 1981 bis 1993 verdreifachten sich die Preise, gleichzeitig hat sich das Bruttoeinkommen in den letzten 30 Jahren mehr als verdoppelt (siehe Abbildung

<sup>138</sup> Internetquelle 33: EMPIRICA MIET- UND KAUFPREISRANKING Q3/2010.

<sup>139</sup> BEHR/GREIFF/SAUTTER 2008, S. 13.

13).<sup>140</sup> Die Bodenpreise für unbebaute Grundstücke betragen für das Jahr 2009 im Mittel 461 € pro m<sup>2</sup>, bei einer Preisspanne von 175 € bis 875 € pro m<sup>2</sup>.<sup>141</sup> Die höchsten Werte auf der Bodenrichtwertkarte für Darmstadt erreichen das Paulusviertel im Stadtteil Bessungen mit 600 € pro m<sup>2</sup> bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Auch die Rosenhöhe im Osten Darmstadts zählt zu den teuren Gegenden mit Bodenrichtwerten um die 550 € pro m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 0,3. Von den innerstädtischen Wohngebieten zählen das Johannesviertel und das Martinsviertel im Stadtteil Nord aufgrund ihrer Nähe zur Technischen Universität und zur City zu den beliebten Wohnvierteln. Die durch mehrgeschossige Wohnhäuser in Blockrandbebauung geprägten Viertel weisen einen Richtwert von 440 bis 460 € pro m<sup>2</sup> bei einer hohen Dichte (GFZ 1,3 bis 1,5) auf. Einfachere Lagen, wie das vom Fluglärm belastete Wixhausen, liegen bei 290 bis 300 € je m<sup>2</sup>.<sup>142</sup>

Die Kaufpreise bebauter Wohngrundstücke lagen 2009 vorwiegend zwischen 200.000 und 400.000 €. Reihenmittelhäuser wurden im Schnitt für 261.000 € verkauft, Doppelhaushälften erzielten einen ähnlichen Preis. Reihenendhäuser waren 2009 dagegen mit durchschnittlich 366.000 € ungewöhnlich teuer. Die Verkaufspreise von freistehenden Einfamilienhäusern variierten stark. Die Spanne reichte von 150.000 € bis 1.230.000 € in sechs Fällen. Der Mittelwert aus 87 verkauften freistehenden Häusern belief sich auf 404.000 €.<sup>143</sup>

---

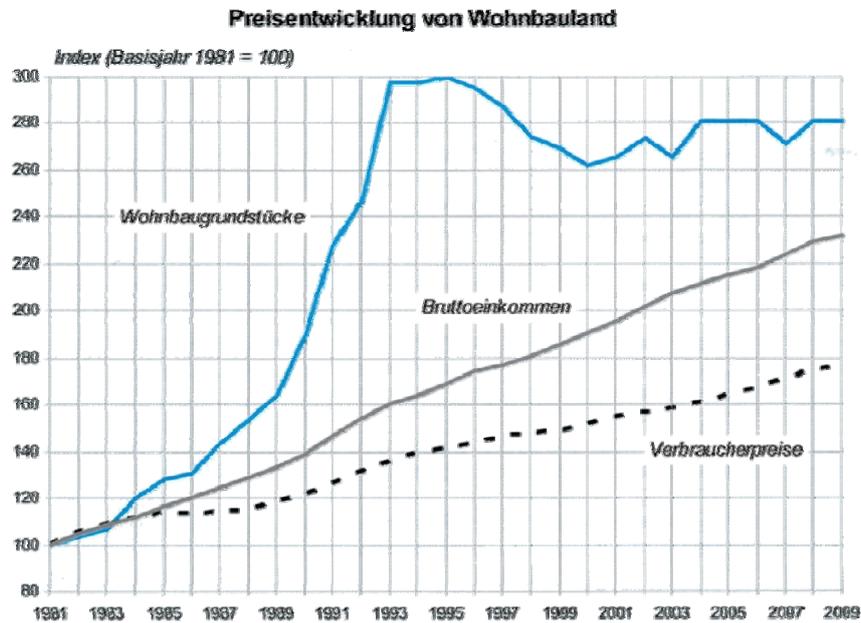
<sup>140</sup> GUTACHTERAUSSCHUSS DARMSTADT 2010, S. 29.

<sup>141</sup> Erfasst wurden nur Privatverkäufe, Durchschnittspreis auf 48 Verkäufe von Wohnbauland bezogen. GUTACHTERAUSSCHUSS DARMSTADT, S. 26, 28.

<sup>142</sup> GUTACHTERAUSSCHUSS DARMSTADT, Bodenrichtwertkarte 2010/2011.

<sup>143</sup> GUTACHTERAUSSCHUSS DARMSTADT 2010, S. 35.

**Abbildung 13: Preisentwicklung von Wohnbauland in Darmstadt im Vergleich zu anderen Konjunkturdaten**



Quelle: GUTACHTERAUSSCHUSS DARMSTADT 2010, S. 29.

### 6.4.3 Bodenpreise für Wohnbauland im Umland

Um das Preisgefälle zwischen Darmstadt und den umliegenden Gemeinden zu verdeutlichen, werden beispielhaft Bodenrichtwerte und Baulandpreise für einige Umlandgemeinden dargestellt. Wie bereits im Kapitel 6.3.4 dargestellt, gewinnen einige umliegende Gemeinden und Städte seit vielen Jahren Neubürger aus Darmstadt. Zu den Gewinnern der Suburbanisierung zählen vor allem Griesheim, Roßdorf, Mühltahl und Pfungstadt. Aufgrund der Nähe Griesheims zu Darmstadt (etwa 6 km bis zur Innenstadt) sind die Bodenpreise hier ähnlich hoch wie in den mittleren Wohnlagen Darmstadts. Die Bodenrichtwerte weisen eine Spanne von 370 bis 405 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 0,5 bis 0,6 auf.<sup>144</sup> Mit etwas größerer Entfernung sinken die Preise für Wohnbauland. Im 12 km entfernten Neubaugebiet „An der Weißmühle“ in Roßdorf-Gundernhausen zahlt man 295 €/m<sup>2</sup> erschlossenes Bauland. Auf den 330 m<sup>2</sup> bis 760 m<sup>2</sup> großen Grundstücken können freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften errichtet werden.<sup>145</sup> In Reinheim, einer Stadt im Odenwald, die in den letzten zehn Jahren Einwohnerverluste an Darmstadt verzeichnete, übersteigen die Bodenrichtwerte nicht 260 €/m<sup>2</sup>.<sup>146</sup> Im ländlichen Stadtteil Semd der Ortschaft Groß-

<sup>144</sup> AMT FÜR BODENMANAGEMENT HEPPENHEIM, Bodenrichtwertkarte Griesheim, Stichtag 01.01.2010, Internetquelle 16: AMT FÜR BODENMANAGEMENT HEPPENHEIM.

<sup>145</sup> Internetquelle 17: GEMEINDE ROßDORF BEI DARMSTADT.

<sup>146</sup> Internetquelle 18: AMT FÜR BODENMANAGEMENT HEPPENHEIM.

Umstadt werden Baugrundstücke schon für 210 € je m<sup>2</sup> vergeben.<sup>147</sup> Allgemein lässt sich im umliegenden Landkreis Darmstadt-Dieburg ein West-Ost-Preisgefälle feststellen mit den niedrigsten Baulandpreisen im östlich gelegenen Odenwald.<sup>148</sup>

#### **6.4.4 Städtebauliche Entwicklungspotenziale**

Darmstadts kontinuierliche Einwohnerzuwächse führen zu einer Verknappung und Verteuerung des Wohnraums. Die Entwicklungspotenziale Darmstadts nach außen hin sind jedoch beschränkt. Im Norden wurde aufgrund der Lärmbelastung durch den Frankfurter Flughafen ein Siedlungsbeschränkungsbereich festgelegt, der eine weitere Ausdehnung verhindert. Im Süden und Osten liegen Landschaftsschutzgebiete und im Westen blockiert die Autobahn eine weitere Expansion.<sup>149</sup> Da praktisch keine Wachstumsmöglichkeiten im Außenbereich vorhanden sind, muss eine weitere Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche stattfinden. Einen Ausweg aus der Flächenknappheit stellen die ehemaligen Areale der US-Armee dar, die zum größten Teil bereits an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeben wurden. Innerhalb des Darmstädter Stadtgebiets umfassen sie rund 316 ha, von denen sich etwa 122 ha in innerstädtischer, städtebaulich integrierter Lage befinden. Hier sind erhebliche Potenziale für die Darmstädter Stadtentwicklung sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich vorhanden.<sup>150</sup>

---

<sup>147</sup> Internetquelle 19: STADT GROß-UMSTADT.

<sup>148</sup> BEHR/GREEIFF/SAUTTER 2008, S. 16.

<sup>149</sup> Internetquelle 20: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT.

<sup>150</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010a, S. 2.

## 7 Die Untersuchungsgebiete

### 7.1 Ernst-Ludwig-Park

#### 7.1.1 Standort

Der 11,1 ha umfassende Ernst-Ludwig-Park befindet sich am südwestlichen Rand von Darmstadt und liegt im Stadtteil Darmstadt-West. Das Gebiet ist in Luftlinie etwa 3,6 km von der Innenstadt entfernt. Das ehemalige Kasernengelände der US-Streitkräfte wurde vor fünf Jahren in ein Wohngebiet mit Reihenhausbebauung umgewandelt, in dem heute über 950 Einwohner leben.<sup>151</sup>

Der Ernst-Ludwig-Park ist an den statistischen Bezirk „Heimstättensiedlung“ angegliedert, der die gleichnamige Siedlung aus den 1930ern umfasst. Das 6.994 Einwohner umfassende Wohngebiet der Heimstättensiedlung und ein ausgedehntes Waldgebiet bilden die unmittelbare Umgebung des Ernst-Ludwig-Parks.<sup>152</sup> In der Siedlung entstanden ab 1932 Eigenheime im Einfamilienhausbau für Erwerbslose. Nach dem Zweiten Weltkrieg ließen sich Vertriebene dort nieder.<sup>153</sup>

Die Zahl der Einpersonenhaushalte ist im statistischen Bezirk Heimstättensiedlung mit 36 % im Vergleich zu den innerstädtischen Bezirken relativ gering, die – typisch für eine Universitätsstadt – teilweise 50 bis 70 % solcher Haushaltstypen aufweisen.<sup>154</sup> Die Altersstruktur ist ausgeglichen, es leben etwa gleich viele minderjährige Kinder wie Personen über 65 Jahren in dem statistischen Bezirk (17,8 % zu 18,7 %).<sup>155</sup> Die Heimstättensiedlung weist eine Arbeitslosenquote von rund 5 % auf und liegt damit 1,6 Prozentpunkte unter der Quote für die Stadt Darmstadt.<sup>156</sup> Der Anteil ausländischer Mitbürger ist mit 7,5 % ebenfalls gering im Vergleich zum Mittel in Darmstadt, das 16 % beträgt.<sup>157</sup>

Das Gebiet des Ernst-Ludwig-Parks bildet den Abschluss des Siedlungsgebiets der Heimstättensiedlung. In unmittelbarer Nähe verläuft die Autobahn 5, die ebenso wie die angrenzende Eschollbrücker Straße eine Lärmbelastung für die Bewohner darstellt. Die großräumige Verkehrsanbindung erfolgt über die Eschollbrücker Straße, einer Haupteinfahrtsstraße in Richtung Stadtmitte. Im Gebiet dominieren Anwohnerstraßen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über eine Buslinie, die das Wohngebiet innerhalb von 15 Minuten mit der Innenstadt verbindet. Für die Siedlung

---

<sup>151</sup> Stand 2008: 956 Einwohner. In: BEHR/GREIFF/SAUTTER 2008, S. 28.

<sup>152</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010d, S. 2.

<sup>153</sup> Internetquelle 21: SIEDLUNGSNET.DE.

<sup>154</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.106 (Stand 31.12.2008).

<sup>155</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.53.

<sup>156</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, eigene Berechnung aus Tabelle 4.18, 4.11 und Internetquelle 11 (Stand Januar 2011).

<sup>157</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.13 (Stand 31.12.2009).

wurde eigens die Buslinie H verlängert und eine neue Haltestelle angelegt.

Die Nahversorgung ist durch das Vorhandensein eines Lebensmitteldiscounters am Rande des Neubaugebiets sowie eines Großmarkts in 1,5 km Entfernung als gut zu bewerten. In ca. 1 km Entfernung befindet sich ein kleines Nahversorgungszentrum inmitten der Heimstättensiedlung mit einem Lebensmittelmarkt, Apotheke und Postfiliale.

Die soziale Infrastruktur im Neubaugebiet umfasst die 2006 errichtete Kindertagesstätte „Wurzel“ für 106 Kinder im Alter von 2-12 Jahren. Drei weitere Kindertagesstätten sowie die Grundschule Friedrich-Ebert-Schule sind in der angrenzenden Heimstättensiedlung vorhanden. Zwei Sportplätze bilden das Freizeitangebot im Stadtteil West.

Das Preisniveau der Heimstättensiedlung ist im Vergleich zu anderen Gebieten im mittleren Bereich. Der Bodenrichtwert liegt bei 370 € pro m<sup>2</sup> und ist damit 30 € höher als im Ernst-Ludwig-Park selber.<sup>158</sup>

### 7.1.2 Planung

Der Ernst-Ludwig-Park ist auf dem Gelände der ehemaligen Ernst-Ludwig-Kaserne entstanden. 1937/38 wurde sie für ein Infanteriebataillon der deutschen Wehrmacht errichtet. Ihren Namen erhielt sie vom letzten regierenden Großherzog Ernst-Ludwig von Hessen und bei Rhein (1868-1937). 1945 übernahm die US-Army die Kaserne, deren Nutzung bis 1996 andauerte.<sup>159</sup>

Nach der im Jahr 1992 angekündigten Freigabe des Geländes durch die US-Army wurde es 1996 von der Bundesvermögensverwaltung übernommen (seit 2005 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, kurz BImA). Die Stadt Darmstadt sicherte sich im Jahr 1995 ein besonderes Vorkaufsrecht auf die Konversionsflächen und erwarb fünf Jahre später den größten Teil der Ernst-Ludwig-Kaserne von der Bundesrepublik Deutschland. Ein Teil der Fläche blieb noch bis 2008 in der Hand der US-Army und war Standort des amerikanischen Theaters (Performing Arts Center). Die Gebäude stehen inzwischen leer und die 1,4 ha große Fläche wartet auf ihren Weiterverkauf durch die BImA. Auch hier hat sich die Stadt Darmstadt ein Vorkaufsrecht gesichert und plant eine Integration des Geländes in den Ernst-Ludwig-Park.<sup>160</sup>

Beim Kauf konnten die Flächen für den sozialen Wohnungsbau (2,2 ha) um 50 % günstiger erworben werden als die Flächen für den frei finanzierten Wohnungsbau. Im Gegenzug verpflichtete sich die Stadt, auf diesen Flächen innerhalb einer Frist von 5 Jahren geförderten Wohnraum zu schaffen. Dieser Vorgabe konnte sie wahlweise durch eigene Hand oder Dritte nachkommen.<sup>161</sup>

---

<sup>158</sup> GUTACHTERAUSSCHUSS DARMSTADT, Bodenrichtwertkarte 2010/2011.

<sup>159</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Stadtplanungsamt 2007, S. 4.

<sup>160</sup> Internetquelle 22: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT.

<sup>161</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Stadtplanungsamt 2007, S. 6.

Durch die Realisierungsfrist wurde ein professionelles Konversionsmanagement eingerichtet, das Aufgaben der Koordination und Projektentwicklung bis hin zur Erschließung und Vermarktung übernehmen sollte. Zu diesem Zweck wurde im Mai 2002 die Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft Darmstadt mbH (GVD) gegründet. Die GVD ist eine Public-Private-Partnership-Gesellschaft, die mehrheitlich von der Stadt Darmstadt getragen wird und sich aus drei weiteren privaten Gesellschaftern zusammensetzt: BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH und KUB Kommunal- und Unternehmensberatung GmbH. Aufgrund der angespannten Haushaltslage musste ein Weg gefunden werden, die Projektentwicklungskosten für die Stadt zu reduzieren und damit das wirtschaftliche Risiko der Konversion zu minimieren. Das geeignete Mittel war die Einrichtung einer Public-Private-Partnership, um privates Kapital und Fachwissen für die Konversionsaufgabe zu mobilisieren. Auf diese Weise konnte die Stadt das wirtschaftliche Risiko der Konversion für sich minimieren, ohne auf eine inhaltliche Einflussnahme verzichten zu müssen.<sup>162</sup> Die Konversion sollte sich aus dem Verkauf der Grundstücke eigenständig finanzieren und keine öffentlichen Gelder in Anspruch nehmen. Das sei gelungen und sogar mit Gewinn behaftet gewesen, so Geschäftsführer der GVD Martin Bullermann.<sup>163</sup> Ein städtebaulicher Vertrag regelte die Zusammenarbeit und gemeinsamen Zielsetzungen zwischen GVD und der Stadt Darmstadt.

Ursprünglich bestand die Idee, die Mannschaftsgebäude zu erhalten und für gewerbliche Zwecke zu nutzen. Aufgrund der Lage, der Kosten zur Umgestaltung der Gebäude und der Marktsituation wurde diese Idee jedoch wieder verworfen. Die Entscheidung fiel für den Bau kostengünstiger Eigenheime. Für dieses Segment gab es zum damaligen Zeitpunkt kaum Angebote in Darmstadt, so dass mit einem schnellen Verkauf der Grundstücke und der Einhaltung der Realisierungsvorgaben gerechnet werden konnte.<sup>164</sup> Geschosswohnungsbau kam außer für den sozialen Wohnungsbau nicht in Frage, da nach Einschätzung der Bauträger nicht genügend Nachfrage nach Eigentumswohnungen – insbesondere in der Stadtrandlage – vorhanden war.<sup>165</sup>

### 7.1.3 Realisierung des Wohnungsbaus

Der städtebauliche Entwurf für das Kasernengelände wurde durch das Büro Planquadrat erstellt. Der Bebauungsplan W 32 trat im November 2003 in Kraft. Er sieht bei allen Wohngrundstücken eine Grundflächenzahl von 0,4 mit einem Höchstmaß von drei Geschossen vor. An der Bebauung zur Autobahn und Hauptstraße hin sind drei Vollgeschosse aus Lärmschutzgründen verpflichtend. Die Bebauung im Inneren des Gebietes erfolgte in Hausgruppen in offener Bauweise.<sup>166</sup>

---

<sup>162</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Stadtplanungsamt 2007, S. 10.

<sup>163</sup> Interview mit Martin Bullermann, Geschäftsführer der GVD, am 25.10.2010.

<sup>164</sup> Interview Martin Bullermann (25.10.2010).

<sup>165</sup> Interview Martin Bullermann (25.10.2010).

<sup>166</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT, Bebauungsplan W 32.

Im Ernst-Ludwig-Park wurden neben den Sozialwohnungen des Bauvereins fast nur Einfamilien-Reihenhäuser errichtet. Ausnahme bilden drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier großzügig geschnittenen Wohnungen sowie Reihenhäusern, die einzelne Wohnungen enthalten. Die Entwicklungsmaßnahmen und Vermarktung der Häuser begannen im Sommer 2003, im Jahr 2005 waren die ersten Häuser bezugsfertig. Im gleichen Jahr wurde der Supermarkt und die Kindertagesstätte eröffnet. Mit dem zweiten Bauabschnitt kann erst nach der Übernahme der letzten US-Army-Flächen begonnen werden. Hier sind eine weitere Grünanlage, eine Fortführung des Lärmschutzwalls und weitere Wohnbebauung vorgesehen.<sup>167</sup>

Ohne die Bebauung der Theaterfläche wurde eine Realisierung von ca. 270 Wohneinheiten angestrebt.<sup>168</sup> Im Zuge der Recherchen zu dieser Diplomarbeit wurden sogar etwa 330 Wohneinheiten im Ernst-Ludwig-Park ermittelt. Darunter fallen 85 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, errichtet durch die Bauverein AG. Der Rest besteht fast ausschließlich aus Reihenhausbau.

Im städtebaulichen Vertrag war die Errichtung von 10 % der Reihenhäuser in Passivbauweise vereinbart. Aufgrund mangelnder Nachfrage der Hauskäufer konnte dieses Ziel nicht erfüllt werden, weshalb die Bauträgerunternehmen eine Kompensationszahlung an die Stadt Darmstadt leisten mussten.<sup>169</sup>

#### **7.1.4 Kostengünstiger Bau**

Mit Hilfe von fünf Bauträgerunternehmen konnte das Gebiet kostengünstig entwickelt werden. Die Bauträgerhäuser waren eine vergleichsweise preiswerte und leicht realisierbare Lösung. Das Unternehmen Wilma Wohnen bot beispielsweise sieben verschiedene Haustypen in Massivbauweise mit Wohnflächen zwischen 137 und 185 m<sup>2</sup> an.<sup>170</sup> Die Preisspanne für die Häuser belief sich auf 228.000 bis 279.000 € inklusive Grundstück.<sup>171</sup> Zu den konventionellen Bauträgern kam die Bauverein AG hinzu, die die geförderten Mietwohnungen und den SB-Markt am Quartierseingang errichtete.

Die Bodenrichtwertkarte von 2010/2011 weist für den Ernst-Ludwig-Park einen Richtwert von 340 € pro m<sup>2</sup> bei einer mittleren Geschossflächenzahl von 0,8 auf.<sup>172</sup> Die vergleichsweise niedrigen Kaufpreise konnten durch sehr rationelle Grundstückszuschnitte erreicht werden, die die GVD gemeinsam mit den Investoren entworfen hat. Für die am meisten vom Lärm der Autobahn und der Hauptstraße betroffenen Lagen wurde ein spezieller Haustyp entworfen, der eine Lärmschutzfunktion für den gesamten Ernst-Ludwig-Park hat. Die Häuser in der betroffenen Zeile am Westrand des Gebietes wur-

---

<sup>167</sup> Internetquelle 22: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT.

<sup>168</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Stadtplanungsamt 2007, S. 11.

<sup>169</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Stadtplanungsamt 2007, S. 32.

<sup>170</sup> Internetquelle 23: WILMA WOHNEN GMBH.

<sup>171</sup> WILMA WOHNEN GMBH, Preisliste für den 1. Bauabschnitt des Ernst-Ludwig-Parks 2003, nach Auskunft von Harald Rudolph, Vertrieb WILMA WOHNEN SÜD GMBH (23.3.2011).

<sup>172</sup> GUTACHTERAUSSCHUSS DARMSTADT, Bodenrichtwertkarte 2010/2011.

den zu günstigen Sonderpreisen von 229.000 € bis 249.000 € inklusive eines 236 bis 249 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit einer Wohnfläche von ca. 184 m<sup>2</sup> verkauft.<sup>173</sup> Diese waren laut Herrn Bullermann innerhalb kürzester Zeit verkauft.<sup>174</sup>

Die dichte Bebauung der Grundstücke rief auch Kritiker auf den Plan. In der Umfrage äußerten sich auch einzelne Bewohner negativ über die enge Bauweise, beispielsweise bei der Bemessung der Parkplätze. Der Geschäftsführer der GVD bezweifelt jedoch, dass bei höheren Grundstückspreisen (z.B. durch größere Grundstücke, Bau einer umfassenden Lärmschutzwand) genug Interessenten gefunden worden wären, die innerhalb der vorgegebenen Zeit bereit gewesen wären in dieses Gebiet zu investieren.<sup>175</sup>

### 7.1.5 Öffentlicher Raum und Grünanlagen

Im Ernst-Ludwig-Park sind zwei öffentliche Aufenthaltsräume entstanden. Der Ollendorffplatz wurde als baumbestander Quartiersplatz mit Sitzmöglichkeiten entworfen. Er wird für Feste, Wochenmärkte und zum Verweilen genutzt. Die grüne Mitte des Quartiers bildet die Elisabeth-Leuschner-Anlage, eine 3.700 m<sup>2</sup> große Grünfläche im Zentrum des Ernst-Ludwig-Parks. Durch die baumbestandene Rasenfläche führt ein geschwungener Pfad mit mehreren Spielstationen.<sup>176</sup> Auf der Fläche des ehemaligen amerikanischen Theaters soll nach der Freigabe durch die BImA eine weitere Grünanlage entstehen. Diese wird benötigt, denn die Elisabeth-Leuschner-Anlage ist gemessen an der Zahl der Wohneinheiten im Ernst-Ludwig-Park zu klein. Die intensive Nutzung ist derzeit eine Belastung für die angrenzenden Bewohner. Die GVD hofft, dass im Jahr 2011 der Verkauf und die Umgestaltung der Fläche stattfinden werden.<sup>177</sup>

---

<sup>173</sup> WILMA WOHNEN GMBH, Preisliste für den 1. Bauabschnitt des Ernst-Ludwig-Parks 2003, nach Auskunft von Harald Rudolph, Vertrieb WILMA WOHNEN SÜD GMBH (23.3.2011).

<sup>174</sup> Interview Martin Bullermann (25.10.2010).

<sup>175</sup> Interview Martin Bullermann (25.10.2010).

<sup>176</sup> Internetquelle 24: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT.

<sup>177</sup> Interview Martin Bullermann (25.10.2010).

**Tabelle 2: Steckbrief Ernst-Ludwig-Park**

<b>Größe des Gebiets</b>	11,1 ha
<b>Entfernung Innenstadt</b>	3,6 km
<b>Art der Bebauung</b>	Überwiegend Reihenhäuser, drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Eigentumswohnungen, zwei Mehrfamilienhausblöcke mit gefördertem Wohnraum (85 Wohnungen)
<b>Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet</b>	ca. 330
<b>Eigentümer/Entwickler der Fläche</b>	Wissenschaftsstadt Darmstadt, entwickelt durch die Grundstücksentwicklungs- und Wertungsgesellschaft Darmstadt mbH (GVD)
<b>Baubeginn</b>	2003

---

## 7.2 Kranichstein Süd-West (K6)

### 7.2.1 Standort

Das 17,5 ha umfassende Baugebiet Kranichstein Süd-West K 6.1, das auch K6 genannt wird, ist Teil des jüngsten Stadtteils von Darmstadt. 1968 wurde der Grundstein des ersten Wohnblocks gelegt; die moderne Hochhausbebauung prägt dementsprechend das Bild von Kranichstein. Rund 11.000 Einwohner leben heute in dem Stadtteil, davon sind 20 % ausländische Mitbürger.<sup>178</sup> Die Siedlung K6 liegt im statistischen Bezirk Kranichstein-Süd, der durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Familien heraussticht. 23,4 % der Bewohner sind minderjährig, kein anderer Stadtteil Darmstadts weist einen höheren Wert auf.<sup>179</sup> Der Bezirk hat mit 30 % den niedrigsten Anteil an Einpersonenhaushalten in ganz Darmstadt.<sup>180</sup> Die Arbeitslosenquote ist dagegen in Kranichstein-Süd mit 13,7 % mehr als doppelt so hoch wie der städtische Durchschnitt von 6,6 %.<sup>181</sup>

Kranichstein ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, zum Teil ist auch Büronutzung vorhanden – unter anderem haben die Kreisverwaltung und die Bauverein AG hier ihren Sitz. In Kranichstein existieren Wohnquartiere unterschiedlichen Alters, die die verschiedenen städtebaulichen Siedlungskonzepte der letzten Jahrzehnte repräsentieren. Mit dem Quartier K6 ist in Nachbarschaft zu den Hochhausseiben der 1970er Jahre ein Wohngebiet in Niedrigenergiebauweise nach den städtebaulichen Prinzipien der Agenda 21 entstanden. In Kranichstein selbst entstand auch 1991 das erste Passivhaus Deutschlands.

Der Bezirk Kranichstein-Süd mit seiner Großwohnsiedlung wurde in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen, in dessen Rahmen unter anderem Verbesserungen des Wohnumfeldes und soziale Projekte durchgeführt wurden.

In Kranichstein befinden sich einfache bis mittlere Wohnlagen. Die Bodenrichtwerte liegen zwischen 340 und 410 € pro m<sup>2</sup> bei einer Geschossflächenzahl von 0,5 bis 1,0, die Grundstückswerte der Hochhausssiedlung liegen bei 430 € pro m<sup>2</sup> bei einer Geschossflächenzahl von 2,0.<sup>182</sup>

Das Baugebiet K6 ist im Süd-Westen des Stadtteils entstanden. Das Quartier wird durch eine Straßenbahnlinie von weiterer Wohnbebauung im Norden getrennt. In geringem Abstand liegen im Osten des Neubaugebiets die dominante Hochhausbebauung sowie das Waldgebiet „Fasanerie“. Im Süden und im Westen grenzen Kleingarten-

---

<sup>178</sup> Einwohnerzahl Kranichstein: 11.036, Kranichstein-Süd: 7.745 (Stand 31.12.2010), in: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010d und WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.13.

<sup>179</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.53.

<sup>180</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.106.

<sup>181</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, eigene Berechnung aus Tabelle 4.18, 4.11; Internetquelle 11 (Stand Januar 2011).

<sup>182</sup> GUTACHTERAUSSCHUSS DARMSTADT, Bodenrichtwertkarte 2010/2011.

anlagen und der Bürgerpark mit Freizeiteinrichtungen und Sportplätzen an. Das Innenstadtzentrum befindet sich ca. 3,3 km entfernt.

Das Neubaugebiet liegt an der Kranichsteiner Straße und am Martin-Luther-King-Ring, beides sind Hauptverkehrsstraßen, die in die Stadtmitte und ins Industriegebiet führen. Lärmschutzwände wurden zur Lärmabschirmung in diesen Bereichen angelegt. Eine weitere Lärmquelle besteht jedoch durch den ca. 25 km entfernten Frankfurter Flughafen, dessen Lärmauswirkungen insbesondere in den nördlichen Stadtteilen Darmstadts – zu denen auch Kranichstein gehört – zu spüren sind.

Angebunden an öffentliche Verkehrsmittel ist Kranichstein durch eine Buslinie und eine 2003 eingerichtete Straßenbahnstrecke mit zwei Straßenbahnlinien. Eine Straßenbahnhaltestelle wurde am Wohngebiet K6 errichtet, die Fahrt ins Zentrum dauert 11 Minuten. Darüber hinaus liegen zwei Haltestellen der Deutschen Bahn in 1,5 bis 2 km Entfernung zum Quartier. Auch mit dem Fahrrad sind zahlreiche Ziele gut erreichbar, da die Straßenbahn auf weiten Strecken von einem Radweg begleitet wird.

Kranichstein verfügt über ein kleines Nahversorgungszentrum, das sich in ca. 800 m Entfernung zum Neubaugebiet im östlich angrenzenden Wohngebiet befindet. In direkter Nachbarschaft zum Neubaugebiet befindet sich ein Lebensmitteldiscounter, der im Zuge der Entwicklung von K6 eröffnet wurde. Darüber hinaus gibt es einen Wochenmarkt im Quartier.

Kranichstein hat entsprechend der hohen Familienanzahl ein großes Kinderbetreuungsangebot und mehrere Jugendeinrichtungen. Acht Kindertageseinrichtungen, darunter sechs Kindergärten, ein Waldkindergarten, zwei Krippen und zwei Kinderhorte sind im Stadtteil vorhanden. Es befinden sich darüber hinaus zwei Grund- und Gesamtschulen in Kranichstein.

Durch das nahe Waldgebiet, kleinere Seen in der Umgebung und den Bürgerpark mit seinen zahlreichen Freizeiteinrichtungen ist der Freizeitwert des Wohnumfelds als sehr hoch einzustufen. Das Quartier selbst bietet mit seiner grünen Achse und großzügigen Spielflächen viel Aufenthaltsraum für Kinder.

### **7.2.2 Planung**

Die Planung für das Neubaugebiet K6 begann im Jahr 1994. Die Fläche wurde zuvor landwirtschaftlich genutzt und war im städtischen Besitz. Mitte der 1980er Jahre sah der Bebauungsplan für diesen Bereich eine gewerbliche Nutzung vor. Da jedoch gewerbliche Flächen in diesem Umfang als nicht realisierbar eingeschätzt wurden und gleichzeitig erheblicher Wohnungsbedarf in Darmstadt vorhanden war, entschied sich die damalige rot-grüne Stadtregierung den Bebauungsplan aufzuheben und ein Wohngebiet in Kranichstein zu entwickeln.<sup>183</sup> Entsprechend den in der Agenda 21 formulier-

---

<sup>183</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Stadtplanungsamt 1999, S. 3.

ten Zielen einer nachhaltigen Entwicklung sollte dort ein gemischtes Stadtquartier mit hoher Wohn- und Gestaltungsqualität entstehen. Soziale, ökologische und ökonomische Belange sollten gleichermaßen berücksichtigt werden. Als Zielsetzungen für das Quartier wurde unter anderem folgendes vorgesehen:

- Niedrigenergiestandard im ganzen Gebiet mit der Möglichkeit zum Bau von Passivhäusern
- Schaffung eines attraktiven ÖPNV-Angebots durch eine neue Straßenbahn
- Vorrang für Fußgänger und Radverkehr durch ein innovatives Parkraumkonzept
- Nutzungsmischung im Quartier
- Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und Räumen
- Regenwasserrückhaltung, -versickerung und Brauchwassernutzung
- Berücksichtigung der Belange behinderter Menschen
- Kostengünstiges Bauen
- Vergabe an Bauherrengemeinschaften und Genossenschaften<sup>184</sup>

Um die Umsetzung der planerischen Ziele abzusichern, wurden privatrechtliche Verträge zwischen der Stadt und den Grundstückskäufern geschlossen. Darin wurden beispielsweise der Niedrigenergiestandard und die Stellplatzvorgaben gesichert.

Ursprüngliche Planungen gingen von einem gemischt genutzten Quartier mit einem weitaus höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau aus. So sah der 2001 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan noch eine Mischnutzung der Gebäude im nördlichen Teil des Baugebiets sowie dreigeschossige Blöcke mit Wohnnutzung im Zentrum des Gebiets vor. Aufgrund der fehlenden Nachfrage von Baugruppen und Investoren nach Geschosswohnungsbau wurde der Bebauungsplan in zwei Phasen geändert und der Reihenhausanteil erhöht. In der nördlichen Zeile blieb der Geschosswohnungsbau erhalten, das dortige Mischgebiet wurde jedoch in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt.<sup>185</sup> Nach Einschätzung des Leiters des Stadtplanungsamtes, Herrn Dieter von Mackensen, herrschte zur Planungszeit insgesamt wenig Nachfrage nach mehrgeschossigem Wohnungsbau. Hinzu kam das schlechte Image des Stadtteils Kranichstein insbesondere im Zusammenhang mit Geschosswohnungsbau, weshalb Bauträger das Angebot mieden. Erst in den letzten Jahren sei eine intensive Nachfrage nach Wohnungsbau in der Stadt zu beobachten.<sup>186</sup>

Das Baugebiet sollte nach seiner Fertigstellung insgesamt ca. 700 Wohneinheiten umfassen, davon 550 im Geschosswohnungsbau und 150 als Reihenhäuser.<sup>187</sup> Nach eigener Schätzung dürfte inzwischen nach Fertigstellung des Baugebiets die Anzahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau nicht mehr als knapp über 300 betragen. 150 Reihenhäuser sind bereits realisiert, drei Reihenhausprojekte stehen jedoch noch aus, weshalb sich die Zahl hier noch erhöhen wird.

---

<sup>184</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Stadtplanungsamt 1999, S. 3.

<sup>185</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT, Bebauungsplan K6.1.2.

<sup>186</sup> Interview mit Dieter von Mackensen, Stadtplanungsamt Darmstadt, 20.10.2010.

<sup>187</sup> Internetquelle 25: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT.

### 7.2.3 Kostengünstiges Bauen

Um kostengünstiges Wohnen im Eigentum realisieren zu können, entschied man sich in K6 Bauherrengemeinschaften bei der Vergabe der Grundstücke zu bevorzugen. Die 1.200 m<sup>2</sup> bis 1.700 m<sup>2</sup> großen Reihenhausböcke wurden nur als ganze Zeile vergeben, eine Einzelvergabe von Grundstücken wurde ausgeschlossen.<sup>188</sup> Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus fanden sich außer in einem Fall (Baugenossenschaft WohnSinn) keine privaten Baugruppen als Interessenten, weshalb hier Bauträger zum Zuge kamen.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt gewährte bei der Ermittlung des Kaufpreises oder des Erbbauzinses von städtischen Grundstücken in K6 Ermäßigungen, die nach sozialen Kriterien festgelegt wurden (siehe Kapitel 4.3.4). Diese Rabatte werden außer bei den Reihenhausbaugrundstücken in K6 auch derzeit noch in einem Baugebiet des Stadtteils Wixhausen angeboten. Zusätzlich wurden die Grundstücke in K6 an Bauherrengruppen erschließungsbeitragsfrei verkauft.<sup>189</sup>

Der Bodenrichtwert für das Gebiet K6 beträgt 360 € pro m<sup>2</sup> bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 und ist damit vergleichbar mit dem mittleren Bodenrichtwert im Ernst-Ludwig-Park.<sup>190</sup> Die Kosten und Dimensionen eines Reihenhauses können anhand des Beispiels des Projekts „Studiohäuser - Wohnen an der Fasanerie“ des Projektentwicklers Nexus IB dargestellt werden. Die Grundstücksgröße eines Reihemittelhauses beläuft sich hier auf ca. 170 m<sup>2</sup>, bei einem Reihenendhaus auf 240 bis 270 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche liegt bei 140 bis 150 m<sup>2</sup>. Der Preis eines Reihemittelhauses inklusive Grundstück beträgt etwa 319.000 €, ein Reihenendhaus kostet bis zu 345.000 €<sup>191</sup> Für einen Stellplatz müssen ca. weitere 11.500 € bezahlt werden. Kostengünstiger ist der Hauskauf bei Bauherrengemeinschaften.

### 7.2.4 Autofreies Wohnen

Ein autoarmes Quartier soll durch drei zentrale Stellplatzanlagen erreicht werden. Damit sollen die Wohnquartiere weitgehend vom KFZ-Verkehr freigehalten werden und damit eine wesentlich höhere Aufenthaltsqualität erhalten. Die gewonnene Fläche und erhöhte Verkehrssicherheit kommt vor allem spielenden Kindern zugute.<sup>192</sup>

Da das Errichten von Stellplätzen auf den Grundstücken in K6 untersagt ist, sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, das Nutzungsrecht für einen Stellplatz in den zentralen Anlagen zu erwerben. Dies wird im Grundstückskaufvertrag mit der Stadt geregelt. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Haushalte, die eine Autofreierklärung abgeben. Die Stadt muss jedoch diese Stellplätze zur Vorsorge trotzdem errichten.

---

<sup>188</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Stadtplanungsamt 1999, S. 21, 24.

<sup>189</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Stadtplanungsamt 1999, S. 24.

<sup>190</sup> GUTACHTERAUSSCHUSS DARMSTADT, Bodenrichtwertkarte 2010/2011.

<sup>191</sup> NEXUS IMMOBILIEN UND BAUPROJEKTE 2009, S. 18.

<sup>192</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Stadtplanungsamt 1999, S. 11.

Entschließt sich ein Haushalt einen Zweitwagen zuzulegen, kann er einen der nichtgenutzten Stellplätze von der Stadt anmieten. Entlang der Straßen herrscht abgesehen von wenigen Stellplätzen für Besucher oder Behinderte ein Parkverbot.<sup>193</sup>

Die Umsetzung des Parkkonzepts wird frühestens im Frühjahr 2011 geschehen, wenn die drei eingeschossigen Parkhäuser mit insgesamt 255 Stellplätzen fertiggestellt sein werden.<sup>194</sup> Derzeit wird noch am Straßenrand und auf den provisorischen Gehwegen geparkt, was für viele Bewohner ein Ärgernis ist. Ob die Anzahl der Parkplätze auf lange Sicht hin ausreichend sein wird, wird sich zeigen. Die Stadt betont den autoarmen Charakter des Gebietes und setzt darauf, dass Haushalte aufgrund der gut ausgebauten Radwege und Straßenbahnverbindung in die Stadt auf die Anschaffung eines (Zweit-)PKW verzichten.<sup>195</sup>

### 7.2.5 Öffentlicher Raum und Grünanlagen

Zentrales Element des Freiraumkonzeptes ist ein breites Band an Grünflächen, das als „Grüne Mitte“ das Baugebiet von Norden nach Süden durchzieht. Bis jetzt wurden in der „Grünen Mitte“ ein Baumhain und ein großer Spielplatz mit Spielwiese realisiert. Im zweiten Bauabschnitt sollen ein Lesegarten, ein Heckenlabyrinth sowie ein Entdeckungspfad aus Naturstein entstehen. Auch der Bau eines Quartiersplatzes ist im Norden des Bandes vorgesehen. Am südlichen und westlichen Rand ergänzen Grünzüge mit Obstwiesen und Parkflächen das Angebot an Freiflächen. Eine Rampe aus Bauaushub grenzt im Süden an einer Fußgängerbrücke am ehemaligen Bahndamm an, die ins Waldgebiet Fasanerie führt.

Die Wege zwischen den Häuserzeilen sind als schmale Spielstraßen konzipiert, die als halböffentliche Freiräume gemeinschaftlich genutzt werden können. Ziel der Planung war es, dass Spielstraßen und vielseitig nutzbare, baumbestandene Freiflächen anstatt parkender Autos das Bild des Quartiers bestimmen.<sup>196</sup>

### 7.2.6 Projekte

In Kranichstein K6 existieren 22 Bauprojekte, von denen 15 Projekte als Reihenhauszeilen verwirklicht wurden bzw. noch werden. Sieben Projekte sind im Geschosswohnungsbau errichtet bzw. geplant. Darunter fallen die gemeinschaftlichen Wohnprojekte WohnSinn und WohnArt, ein Gebäude der Wohnraumhilfe mit ausschließlich Sozialwohnungen, ein Komplex mit Eigentumswohnungen und drei noch nicht verwirklichte oder noch im Bau befindliche Projekte mit Eigentumswohnungen.

---

<sup>193</sup> Interview Dieter von Mackensen (20.10.2010).

<sup>194</sup> Echo-Online vom 31.5.2010: „Fremde Autos müssen draußen bleiben“.

<sup>195</sup> Interview Dieter von Mackensen (20.10.2010).

<sup>196</sup> Internetquelle 26: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT.

Mit den ersten Bauvorhaben wurde im Jahr 2002 begonnen, ein Jahr später konnten die ersten Wohnungen bezogen werden. Ende 2010 waren noch sechs der insgesamt 22 Projekte nicht fertiggestellt bzw. in Planung, darunter drei Reihenhausprojekte. Insgesamt waren Ende 2010 ca. 350 Wohneinheiten fertiggestellt, davon 150 Reihenhäuser.

Als Bauprojekt besonders hervorzuheben ist die Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn e.G., die Teil des ExWoSt Forschungsfeldes „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“ war. Das 2003 errichtete gemeinschaftliche Wohnprojekt verfolgt folgende Ziele: Die Bewohnerschaft soll sozial gemischt sein und Menschen unterschiedlichen Alters, Herkunft und Menschen mit Behinderung einbeziehen. Das gemeinschaftliche Wohnen ermöglicht Nachbarschaftshilfe und Begegnungen in gemeinsam genutzten Räumen wie Hobbyräumen oder Cafeteria. Aufgrund des Erfolgs des Projekts wurde WohnSinn durch einen Anbau erweitert und besteht nun aus zwei Hausgemeinschaften mit 73 Wohnungen und rund 160 Bewohnern. Ein Teil der Wohnungen sind preisgebundene Mietwohnungen im ersten Förderweg (Sozialwohnungen), der größere Teil sind eigentumsähnliche Wohnungen mit Dauerwohnrecht und freie Mietwohnungen.<sup>197</sup>

**Tabelle 3: Steckbrief K6**

<b>Größe des Gebiets</b>	17,5 ha
<b>Entfernung Innenstadt</b>	3,3 km
<b>Art der Bebauung</b>	Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau im Niedrigenergiestandard
<b>Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet</b>	ca. 150 Reihenhäuser, 199 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (davon 36 Eigentumswohnungen, 98 Wohneinheiten als geförderter Wohnraum, 65 Wohneinheiten als genossenschaftliches Wohnen oder Mietwohnungen) (Stand November 2010) Weitere sechs Projekte befinden sich im Bau bzw. in Planung (drei Reihenhausprojekte, drei Geschosswohnungsbauprojekte)
<b>Eigentümer/Entwickler der Fläche</b>	Wissenschaftsstadt Darmstadt
<b>Baubeginn</b>	2002

<sup>197</sup> Internetquelle 27: BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT WOHNSINN EG.

## 7.3 Wolfhartweg

### 7.3.1 Standort

Das Baugebiet Wolfhartweg liegt ca. 6 km südlich vom Stadtzentrum entfernt am östlichen Stadtrand des Stadtteils Eberstadt. Der alte Dorfkern von Eberstadt ist nur wenige Gehminuten entfernt. Direkt hinter dem Baugebiet beginnen weitläufige Streuobstwiesen und Wälder.

Der Stadtteil Eberstadt ist mit etwa 21.900 Einwohnern der zweitgrößte Stadtteil Darmstadts. Das 1937 eingemeindete ehemalige Dorf bildet durch die weitgehende räumliche Trennung zum Stadtgebiet Darmstadt einen in sich abgeschlossenen Stadtteil. Eine Verbindung zwischen Eberstadt und der Kernstadt stellt die Villenkolonie im Norden Eberstadts her, die sich als langes Band entlang der Heidelberger Landstraße in Richtung des Stadtteils Bessungen zieht. Um den Dorfkern Eberstadts befinden sich historische Häuser aus dem 18. Jahrhundert, während der Westen durch Bebauung des 20. Jahrhunderts geprägt ist. Im Süden ist in den 1970ern die Großwohnsiedlung Eberstadt-Süd entstanden, die 1999 in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen wurde. Im Gewerbegebiet Eberstadts haben eine Forschungseinrichtung sowie Unternehmen der IT-Branche ihren Sitz.<sup>198</sup>

Das Neubaugebiet liegt im statistischen Bezirk Alt-Eberstadt, der 5.118 Einwohner umfasst.<sup>199</sup> Die Altersstruktur verschiebt sich zugunsten der Bevölkerung über 65 Jahren etwas nach oben. Es leben 15,7 % Minderjährige und 20,8 % über 65-Jährige in Alt-Eberstadt.<sup>200</sup> Die Zahl der Einpersonenhaushalte beträgt 42,2 % und liegt damit unter dem Durchschnitt in Darmstadt von 50,2 %.<sup>201</sup> Der Arbeitslosenanteil ist mit 5,4 % niedriger als in der Gesamtstadt.<sup>202</sup> Ausländische Mitbürger machen 10,1 % der Bewohner von Alt-Eberstadt aus.<sup>203</sup>

Die Anbindung Eberstadts an öffentliche Verkehrsmittel ist durch mehrere Straßenbahnlinien erfolgt und daher als sehr gut zu betrachten. Die Haltestellen liegen nur wenige hundert Meter vom Baugebiet entfernt. Mit einer Schnellbahnlinie kann die Innenstadt innerhalb von 10 Minuten erreicht werden. Darmstadt-Eberstadt hat an der A5 einen eigenen Autobahnanschluss und ist daher mit dem PKW gut zu erreichen.

Zur Nahversorgung befinden sich im alten Dorfkern Geschäfte und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Das Schulangebot ist aufgrund der Größe des Stadtteils sehr um-

---

<sup>198</sup> Internetquelle 28: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT.

<sup>199</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010d, S. 2. Stand 31.12.2010.

<sup>200</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.53.

<sup>201</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.106.

<sup>202</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, eigene Berechnung aus Tabelle 4.18, 4.11.

<sup>203</sup> WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b, Tabelle 2.13.

fangreich. Eberstadt verfügt über vier Grundschulen, eine Gesamtschule, eine Förderschule, eine Waldorfschule sowie ein Gymnasium und eine Realschule. An Kinderbetreuungsangeboten befinden sich in Eberstadt elf Kindergärten und drei Einrichtungen mit Krippenplätzen. In sechs Einrichtungen können Schulkinder betreut werden. Zusätzlich ist im Neubaugebiet die Errichtung eines Kindergartens geplant.

An Freizeiteinrichtungen verfügt Darmstadt über ein Hallen- und ein Freibad sowie Sportplätze in der Nähe des Wolfhartweges.

Eberstadt ist insgesamt aufgrund seiner vom Fluglärm wenig belasteten und landschaftlich reizvollen Lage ein beliebter Wohnstandort. Die Bodenrichtwerte für begehrtere Lagen liegen bei 400 bis 525 € pro m<sup>2</sup>.

### 7.3.2 Planung und Realisierung

Der Beginn der Planung für ein neues Baugebiet in Eberstadt reicht etwa 30 Jahre zurück. 1991 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse mehrfach abgeändert wurden. Ursprünglich war eine wesentlich dichtere Bebauung mit ca. 450 Wohneinheiten im Planungsgebiet vorgesehen. Um die Beeinträchtigung der umliegenden Kulturlandschaft der Streuobstwiesen gering zu halten, wurde die Zahl der Wohneinheiten auf 240 verringert.

Der Bebauungsplan ist seit dem 02.08.2001 rechtskräftig. Sein Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von ca. 11,5 ha. Davon sind ca. 7,5 ha Bau- und Erschließungsflächen und etwa 4 ha Streuobstwiesen und Grünland, die als Ausgleichsmaßnahme für versiegelte Naturflächen auf Ackerland neu angelegt werden.<sup>204</sup> Im Bebauungsplan sind überwiegend reine Wohngebiete ausgewiesen, nur im südwestlichen Teil befindet sich ein Mischgebiet mit einem gewerblich genutzten Grundstück im Bestand. Die Grundstücke werden mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaut. Die Reihenhäuser werden um Wohnhöfe an Stichstraßen gruppiert. Am Eingang der Wohnstraßen liegen jeweils Gemeinschaftsstellplätze für die Anwohner.<sup>205</sup> An den Wohnhöfen ist eine geschlossene Bauweise mit zwei Vollgeschossen bindend. Die Geschossflächenzahl liegt hier bei 0,7, die Grundflächenzahl beträgt 0,35. Freistehender Einfamilienhausbau oder Doppelhaushälften befinden sich vor allem entlang der neu geschaffenen Allee (Louise-Dittmar-Straße), die als Hauptwohntweg im nördlichen Teil die einzelnen Wohnhöfe verbindet. Hier sind eine etwas niedrigere Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig. Die Einrichtung eines Quartierszentrums mit Nahversorgungsfunktion ist aufgrund der Nähe zum Ortskern nicht vorgesehen.

Das Planungskonzept hat das Ziel eine hohe Wohnqualität zu schaffen und gleichzeitig durch Reihenhausbau und schmale, marktgängige Grundstücke eine verdichtete Bau-

---

<sup>204</sup> Interview mit Judith Wilms-Tvrđy, Stadtplanungsamt, am 27.01.2011.

<sup>205</sup> Internetquelle 29: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT.

weise zu realisieren.<sup>206</sup> Ein wichtiger Aspekt ist die Vernetzung des Neubaugebiets mit der bestehenden Ortsrandlage und der Kulturlandschaft. Letzteres wird dadurch erreicht, dass Grünzüge tief in das Baugebiet hineinreichen und an jeder Stichstraße ein Durchgang ins Naherholungsgebiet angelegt wird.

Das Baugebiet wird in drei Bauabschnitte unterteilt. Der erste Bauabschnitt umfasst den südöstlichen Teil entlang des Steigertswegs und ist seit 2009 fast vollständig bebaut. Der zweite Bauabschnitt umfasst den nördlichen Abschnitt mit drei Stichstraßen. Die Bautätigkeit ist zwar weit vorangeschritten, aber noch nicht abgeschlossen. Im dritten Bauabschnitt im südwestlichen Ende ist der größte Teil der Grundstücke verkauft. Seit die Erschließung des Baugebiets Mitte 2010 abgeschlossen wurde, konnten die ersten Bauanträge eingereicht werden. Bis Ende des Jahres 2011 wird mit einer regen Bautätigkeit gerechnet. Nach abgeschlossener Realisierung sollen etwa 700 Personen in dem Gebiet leben.

Zur Entwicklung des Gebietes kaufte die Stadt Darmstadt etwa die Hälfte der Grundstücke, die vorher zum Teil Schrebergartengrundstücke waren, und führte eine Umliegung durch. Die Grundstücke wurden von der Stadt oder von privaten Eigentümern einzeln weiterverkauft. Festsetzungen bezüglich der baulichen Gestaltung des Gebietes wurden nur anhand des Bebauungsplans vorgenommen. Im ersten Bauabschnitt um den Steigertsweg wurde die Errichtung von Gründächern aus ökologischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten vorgeschrieben und nur auf dieses Gebiet begrenzt aufgrund der uneinheitlichen Dach- und Bauformen der angrenzenden Wohnbebauung.<sup>207</sup>

Die Vergabe der städtischen Grundstücke erfolgt gegen Höchstgebot. Der Mindestpreis pro Quadratmeter beträgt zwischen 450 und 500 €.<sup>208</sup> Die Verkaufspreise spiegeln sich in den Bodenrichtwerten wider, die im ersten Bauabschnitt bei 490 € pro m<sup>2</sup> und im zweiten und dritten Bauabschnitt bei 525 € pro m<sup>2</sup> liegen.<sup>209</sup> Die Grundstücke umfassen bei den schmalsten Reihenhausgrundstücken etwa 230 m<sup>2</sup>, die größeren Grundstücke für Doppelhaushälften betragen ca. 300 m<sup>2</sup>.

Einzelne große Grundstücke und Eckgrundstücke waren Anfang 2011 noch nicht verkauft, da sie aufgrund ihrer Größe recht teuer sind oder der Zuschnitt eine kostspielige architektonische Lösung verlangt. Der Verkauf der Grundstücke insgesamt lief laut Frau Wilms-Tvrđy vom Stadtplanungsamt nicht so schnell wie erwartet. Als Grund vermutete sie die hohen Kosten, die mit einem Hausbau in Darmstadt-Eberstadt verbunden sind. Auch musste vor Unterzeichnung des Kaufvertrages mit der Stadt Darmstadt eine Vorplanung vorgewiesen werden, was den Verkauf der Grundstücke nach Einschätzung des Stadtplanungsamtes auch erschwerte.<sup>210</sup>

---

<sup>206</sup> WERKSTADT, ARCHITEKTEN UND STADTPLANER/WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT 2001, S. 3.

<sup>207</sup> WERKSTADT, ARCHITEKTEN UND STADTPLANER/WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT 2001, S. 13.

<sup>208</sup> Internetquelle 29: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT.

<sup>209</sup> GUTACHTERAUSSCHUSS DARMSTADT, Bodenrichtwertkarte 2010/2011.

<sup>210</sup> Interview Judith Wilms-Tvrđy (27.01.2011).

**Tabelle 4: Steckbrief Wolfhartweg**

<b>Größe des Gebiets</b>	11,5 ha, davon 7,5 ha Bau- und Erschließungsfläche und ca. 4 ha Naturfläche
<b>Entfernung Innenstadt</b>	ca. 6 km
<b>Art der Bebauung</b>	Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser
<b>Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet</b>	240 geplante Wohneinheiten. Ende 2010 53 Wohneinheiten im Neubau fertiggestellt
<b>Eigentümer/Entwickler der Fläche</b>	Wissenschaftsstadt Darmstadt, private Eigentümer
<b>Baubeginn</b>	2008

---

## 8 Befragungsablauf

### 8.1 Der Fragebogen

Für die Erstellung des Fragebogens und des Datensatzes wurde das Programmpaket Cardiff Teleform verwendet. Bei der Erstellung des Fragebogens wurde jeder Antwortmöglichkeit eine Variable zugewiesen. Zur Auswertung wurden die Fragebögen eingescannt und in Teleform eingelesen, wobei die angekreuzten Kästchen erkannt und die dazugehörigen Variablenwerte in eine Excel-Tabelle exportiert wurden. Erkennungsfehler des Programms und inhaltliche Fehler wurden manuell korrigiert.

Die Fragebögen für die drei Untersuchungsgebiete waren inhaltlich identisch. Um die Fragebögen im Nachhinein den jeweiligen Gebieten zuordnen zu können, wurden die Buchstaben K für Kranichstein, E für Ernst-Ludwig-Park und O für Wolfhartweg als Kennzeichnung auf die jeweiligen Fragebögen aufgedruckt. Darüber hinaus wurde jeder Fragebogen mit einer ID-Nummer versehen, um die eingegebenen Daten mit dem Original-Fragebogen nachträglich abgleichen zu können.

Der Fragebogen umfasste sechs Seiten, wofür etwa eine Viertelstunde zum Ausfüllen veranschlagt wurde. Auf dem Fragebogen befanden sich ausschließlich geschlossene und halboffene Fragestellungen mit einer Auswahl an vorformulierten Antwortmöglichkeiten, die angekreuzt werden konnten. Bei den halboffenen Fragen gab es die Option, eigene Antwortmöglichkeiten einzutragen, wenn eine vollständige Aufzählung der Antwortkategorien nicht möglich war (z.B. sonstige Auszugsgründe). Wurden hier bereits aufgelistete Antwortoptionen eingetragen, wurde dies im Datensatz nachträglich korrigiert. Auf offene Fragestellungen wurde verzichtet, da das Ausformulieren einer Antwort mehr Eigenleistung vom Befragten erfordert als es bei einer Einordnung in bereits vorhandene Kategorien nötig ist und daher die Antwortbereitschaft geringer sein kann. Außerdem müssen die Antworten zur Auswertung in Kategorien eingeteilt werden, was mit einem hohen Aufwand verbunden ist, da die Befragungsteilnehmer häufig auf unterschiedlichem Abstraktionsniveau antworten.<sup>211</sup>

Fragen, bei denen eine Bewertung von Sachverhalten vorgenommen werden sollte, erhielten bis auf eine Ausnahme vierstufige Bewertungsskalen. Durch die gerade Anzahl an Antwortvorgaben sollte verhindert werden, dass die Befragten in eine Mittelkategorie „flüchten“ und dadurch eine eindeutige Stellungnahme vermieden wird.<sup>212</sup> Bei der Bewertung von Wohnstandorten wurde eine fünfstufige Skala gewählt, um eine bessere Differenzierung der Einstellung der Befragungsperson zu erhalten.

Der inhaltliche Aufbau des Fragebogens orientiert sich an den in Kapitel 2 genannten Leitfragen zur Wohnstandortwahl und Wohnwünschen potentieller Suburbaniten. Im ersten Teil sollten die Befragten ihre Wohnsituation vor und nach dem Umzug vergleichen. Dadurch wurde ein Erkenntnisgewinn erhofft, in welcher Wohnsituation sich

---

<sup>211</sup> MAYER 2009, S. 93.

<sup>212</sup> MAYER 2009, S. 84.

Haushalte befinden, die sich für den Erwerb eines Einfamilienhauses entscheiden. Im Fragenblock zur Wohnungssuche wurde der Frage nachgegangen, ob beispielsweise Familien größere Schwierigkeiten bei der Suche nach geeignetem Wohnraum haben als andere Haushaltstypen. Wie flexibel sind Familien bei ihrer Wohnungssuche hinsichtlich Mietverhältnis, Immobilientyp und Wohngegend?

Kernstück der Untersuchung war der Fragenblock zu den Wohnpräferenzen der Haushalte. Er zielte auf die Beantwortung der Frage ab, ob es wirklich einen Mentalitätswandel zugunsten einer neuen Attraktivität der Stadt gibt. Wohnlagen in Stadt und Umland und Wohnimmobilien sollten dazu von den Befragten bewertet werden. Zum Themenblock gehörte auch die Beurteilung von Aspekten bei der Wahl einer Wohnung und einer Wohngegend, um Hinweise zu erhalten, wo die Prioritäten liegen und ob sich diese je nach Haushaltstyp oder Untersuchungsgebiet unterscheiden. Durch einen Vergleich mit den tatsächlich verwirklichten Wohnwünschen sollte festgestellt werden, inwieweit die Wohnstandortentscheidung das Ergebnis von Kompromissen gewesen ist.

In einem kleinen Themenblock wurden Fragen zu den Beweggründen und finanziellen Umständen der Wohneigentumsbildung gestellt.

In den Fragebogen wurden drei Fragen zur energetischen Qualität des Wohngebäudes integriert. Diese sollten helfen dem Institut Wohnen und Umwelt einen Überblick über den realisierten energetischen Standard in den Darmstädter Neubaugebieten zu verschaffen. Es war wichtig zu erfahren, ob die Hauseigentümer beispielsweise freiwillig einen höheren Standard umsetzten als zum Bauzeitpunkt durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben war. Die Auswertung der Fragen zur energetischen Qualität war nicht Teil dieser Diplomarbeit, weshalb die Ergebnisse nicht aufgeführt sind.

Abschließend folgte der Fragenblock zu den soziodemographischen Merkmalen des Haushaltes. Am Ende des Fragebogens bestand für die Befragungsteilnehmer die Möglichkeit, Anmerkungen zur Befragung zu äußern. Hieraus können oft wertvolle Hinweise zu Themen entnommen werden, die in der Befragung nicht angesprochen wurde. In 15 Fällen wurde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine Person legte sogar ein beidseitig beschriebenes DIN A5-Blatt mit Anmerkungen zu ihrem Wohngebiet bei.

Der Fragebogen sowie das dazugehörige Begleitschreiben sind im Anhang vorzufinden.

## **8.2 Ablauf der Befragung**

Um die Verständlichkeit und inhaltliche Beschaffenheit des Fragebogens zu überprüfen, wurde als Probedurchlauf ein so genannter Pretest durchgeführt. Dazu haben sieben Personen den Fragebogen ausgefüllt, davon war eine Person Bewohner des Befragungsgebiets Kranichstein. Die Anmerkungen und Verbesserungsvorschläge der Probanden wurden anschließend eingearbeitet.

Um eine möglichst hohe Akzeptanz der Befragung zu erreichen, wurden die Fragebögen wenn möglich persönlich übergeben. Es ist davon auszugehen, dass das Vertrauen gegenüber einer persönlich angetroffenen Person größer ist und damit auch die Bereitschaft, an der Befragung teilzunehmen höher ist. So bestand auch die Möglichkeit, den Zweck der Befragung kurz zu erläutern. Wurde niemand angetroffen, erfolgte der Einwurf des Fragebogens in den Briefkasten. Von 462 verteilten Fragebögen wurden 234 persönlich übergeben, wodurch der Anteil der persönlich überreichten Fragebögen bei 50,6 % lag. 26 Haushalte verweigerten bei der persönlichen Zustellung die Annahme des Fragebogens, darunter sieben Fälle, bei denen die Teilnahme aufgrund von Sprachproblemen scheiterte.

In dem überreichten Umschlag des Formats C5 befanden sich ein Begleitschreiben, ein Merkblatt mit Hinweisen zum Ausfüllen des Fragebogens, ein Fragebogen, ein Rückumschlag sowie ein Zettel, auf dem die Teilnehmer ihre E-Mail-Adresse eintragen konnten, wenn sie über die Ergebnisse der Befragung informiert werden wollten. In dem Begleitschreiben wurde der Hintergrund der Befragung kurz erläutert und auf die Zusammenarbeit mit dem Institut Wohnen und Umwelt und der Wissenschaftsstadt Darmstadt verwiesen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Teilnahme freiwillig sei und die Befragung anonym und unter Wahrung des Datenschutzes durchgeführt werde. Um Zweifel auszuräumen, dass es sich hierbei um eine kommerzielle Auftragsarbeit handeln könnte, wurde explizit erwähnt, dass die Befragung ausschließlich Forschungszwecken und der Erlangung des akademischen Grades diene.

Als Anreiz für die Teilnahme wurde angeboten, über die Ergebnisse der Befragung zu informieren. 120 Teilnehmer machten davon Gebrauch, was auf ein großes Interesse an der Thematik schließen lässt. In einzelnen Fällen wurden Bedenken geäußert, dass die Anonymität nicht gewährt sei, da die E-Mail-Adresse auf einem separaten Zettel im gleichen Umschlag wie der Fragebogen zurückgeschickt werden sollte. Diese Bedenken wurden, wenn möglich, im Gespräch ausgeräumt mit der Versicherung, dass die E-Mailadressen nach Öffnen der Briefumschläge von den Fragebögen sofort getrennt werden würden und ausschließlich der Benachrichtigung der Teilnehmer dienen.

Um eine zufällige Auswahl der befragten Personen in jedem Haushalt sicherzustellen, sollte diejenige erwachsene Person den Fragebogen ausfüllen, die zuletzt Geburtstag hatte. Die „Geburtstagsmethode“ ist eine Abwandlung des Schwedenschlüssels, einem Verfahren zur Zufallsauswahl von Befragungspersonen in Haushalten mit mehreren Personen. So sollte verhindert werden, dass nicht nur diejenigen Personen im Haushalt den Fragebogen ausfüllen, die beispielsweise mehr Zeit zu Hause verbringen als ihre Partner oder gerne an Befragungen teilnehmen.<sup>213</sup>

Zur Rückgabe des Fragebogens gab es zwei Möglichkeiten: Die Rücksendung per Post oder die persönliche Übergabe. Der Fragebogen konnte innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt im beigefügten Rückumschlag per Post kostenfrei zurückgesendet

---

<sup>213</sup> DIEKMANN 2008, S. 218.

werden. Zusätzlich wurden eine Woche nach Übergabe der Fragebögen an angekündigten Terminen die Umschläge persönlich an der Haustür der Befragten eingesammelt. Diese Vorgehensweise sollte die Befragten motivieren, den Fragebogen möglichst bald auszufüllen und sicherstellen, dass der ausgefüllte Fragebogen nicht in Vergessenheit geriet, ohne zur Post gebracht zu werden. Hatte der angetroffene Haushalt den Fragebogen noch nicht ausgefüllt, wurde mündlich an die Teilnahme erinnert. Wurde niemand angetroffen, wurde eine Erinnerungskarte eingeworfen mit der Bitte, den Fragebogen bis zu einem bestimmten Stichtag zurückzusenden. Bei Fragen oder Verlust des Fragebogens bestand die Möglichkeit, mich per E-Mail oder Telefon zu kontaktieren.

Von den 462 verteilten Fragebögen wurden 81 eingesammelt und 178 per Post zurückgeschickt. Das ergibt eine Summe von 259 zurückerhaltenen Fragebögen und eine Rücklaufquote von 53,1 %. Diese Rücklaufquote ist als hoch zu bewerten, da bei schriftlichen Befragungen meist mit einer Rücklaufquote von 20 bis 30 % gerechnet wird. Die Rücklaufquote in den einzelnen Gebieten schwankt zwischen 42,5 % und 66,9 %, weshalb eine Gewichtung der Ergebnisse vorgenommen wurde (siehe Kapitel 9.1).

**Tabelle 5: Daten zum Befragungsablauf**

	<b>Ernst- Ludwig-Park</b>	<b>K6</b>	<b>Wolfhartweg</b>	<b>Gesamt</b>
Grundgesamtheit (Anzahl an Wohneinheiten)	252	184	52	488
davon verteilte Fragebögen	232	181	49	462
davon verweigerte Fragebögen	20	3	3	26
<b>Art der Übergabe der Fragebögen</b>				
Persönliche Übergabe	114	97	23	234
Einwurf in Briefkasten	118	84	26	228
<b>Befragungszeitraum</b>				
Verteilung der Fragebögen	05.11. - 06.11.2010	04.11. - 05.11.2010	05.11.2010	04.11. - 06.11.2010
Einsammlung/Erinnerung	12. - 13.11.2010	10.11.2010	12.11.2010	10.11. - 13.11.2010
Einsendeschluss Postversand	22.11.2010	22.11.2010	22.11.2010	22.11.2010
<b>Rücklauf</b>				
Rücklauf postalisch	78	77	23	178
Rücklauf beim Einsammeln	29	46	6	81
Rücklauf insgesamt	107	123	29	259
Rücklaufquote	42,5%	66,9%	55,8%	53,1%

## 9 Empirische Ergebnisse der Befragung

### 9.1 Auswertung der Ergebnisse

Die Auswertung und Darstellung der erhobenen Daten erfolgte anhand der Programme SPSS und Excel. Von 259 ausgefüllten Fragebögen stammen 47,5 % aus dem Gebiet K6, 41,3 % aus dem Ernst-Ludwig-Park und 11,2 % aus dem Baugebiet Wolfhartweg. Aufgrund der unterschiedlichen Rücklaufquoten der Erhebungsgebiete wurde eine Gewichtung der Ergebnisse vorgenommen, um eine Verzerrung der Antworten zugunsten des Gebiets mit dem höchsten Rücklauf zu vermeiden. Da angenommen wurde, dass sich die Untersuchungsgebiete beispielsweise hinsichtlich ihrer Präferenzen für Wohnstandorte voneinander unterscheiden, sollte die Gewichtung eine realitätsnahe Gesamtdarstellung der Ergebnisse gewährleisten. Diese Nachgewichtung wird Redressment genannt. Die erhobenen Daten wurden dem Profil der zugrundeliegenden Grundgesamtheit angenähert, indem für die Erhebungsgebiete das Verhältnis zwischen Sollzustand und Istzustand errechnet wurde. Der Gewichtungsfaktor wurde beispielsweise für den Ernst-Ludwig-Park wie folgt berechnet: Der Anteil der verteilten Fragebögen an der Gesamtzahl der verteilten Fragebögen (51,6 %) wurde durch den Anteil der zurückerhaltenen Fragebögen an der Gesamtanzahl der zurückerhaltenen Fragebögen (41,3 %) dividiert. Das Ergebnis von 1,25 bedeutet, dass die Aussagen der Bewohner des Ernst-Ludwig-Parks zu 125 % in das Ergebnis eingingen.<sup>214</sup>

Alle Ergebnisse, die sich auf die Gesamtmenge der Befragten oder einzelne Gruppen (z.B. Haushaltstypen) beziehen, beruhen auf gewichteten Daten. Lediglich die Betrachtung nach den einzelnen Untersuchungsgebieten bleibt ungewichtet und stellt den tatsächlichen Rücklauf dar. Durch die Gewichtung und die damit verbundene Rundung der Ergebnisse können Abweichungen in Grafiken und Tabellen entstehen.

Um zu überprüfen, welche erwachsene Person im Haushalt den Fragebogen ausgefüllt hat, wurde nach dem Geschlecht der ausfüllenden Person gefragt. Etwa die Hälfte aller Fragebögen wurde jeweils von Frauen (47 %) und von Männern (51 %) ausgefüllt, fünf Personen verweigerten die Auskunft. Das deutet darauf hin, dass die im Merkblatt aufgeführte Vorgabe über die zufällige Auswahl der ausfüllenden Person weitestgehend eingehalten wurde (Geburtstagsmethode, siehe Kapitel 8.2).

---

<sup>214</sup> vgl. DIEKMANN 2008, S. 427f.

<b>Tabelle 6: Gewichtung des Datensatzes</b>					
	<b>Verteilte Fragebögen</b>		<b>Zurückerhaltene Fragebögen</b>		<b>Gewichtungsfaktor</b>
	<b>Anzahl</b>	<b>Prozent</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Prozent</b>	
<b>Ernst-Ludwig-Park</b>	252	51,6%	107	41,3%	1,25
<b>K6</b>	184	37,7%	123	47,5%	0,79
<b>Wolfhartweg</b>	52	10,7%	29	11,2%	0,95
<b>Gesamt</b>	488	100,0%	259	100,0%	

## 9.2 Soziodemographische Struktur der Untersuchungsgebiete

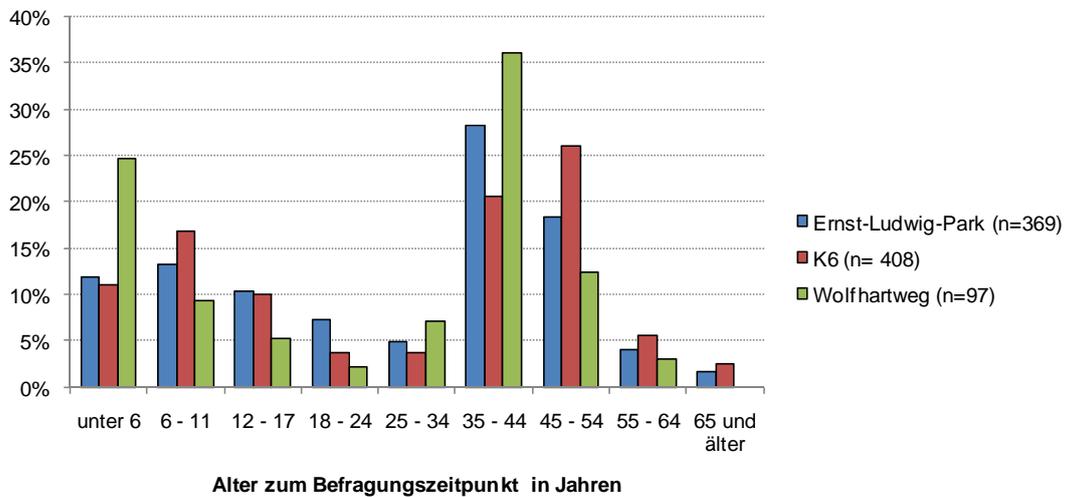
### 9.2.1 Altersstruktur

In den teilnehmenden 259 Haushalten leben insgesamt 874 Personen. Die Auswertung der Altersstruktur ergibt ein klares Bild: In den drei Gebieten leben überwiegend Familien mit Kindern, während junge Erwachsene und Senioren kaum vertreten sind. Das Durchschnittsalter der drei Erhebungsgebiete ist mit 29,9 Jahren vergleichsweise niedrig.

Als jüngstes Baugebiet sticht der Wolfhartweg mit einem Altersdurchschnitt von 27,2 Jahren hervor, dessen Bewohner vor allem junge Familien mit Kindern unter 6 Jahren sind. Auch die Eltern sind vergleichsweise jung, 36 % der Befragten sind zwischen 35 und 44 Jahren alt.

In K6 und im Ernst-Ludwig-Park ergibt sich ein etwas anderes Bild. Das Durchschnittsalter liegt bei 31,1 Jahren (K6) bzw. 29,6 Jahren (Ernst-Ludwig-Park). Bei den Erwachsenen ist festzustellen, dass der Großteil der Bewohner zwischen 35 und 54 Jahren alt ist. Bemerkenswerter Weise liegt im Ernst-Ludwig-Park der Schwerpunkt auf der Altersklasse von 35 bis 44 Jahren, während dieser in K6 bei 45 bis 54 Jahren liegt. Eine mögliche Erklärung für das höhere Bewohneralter ist im Bildungsniveau zu suchen. In K6 leben 20 % mehr Akademiker als im Ernst-Ludwig-Park, die gewöhnlich zum Zeitpunkt der Familiengründung ein höheres Alter haben als Nichtakademiker.

Die befragten Paarhaushalte ohne Kinder sind zu 80 % zwischen 40 und 64 Jahre alt, ihr Altersdurchschnitt beträgt 47,7 Jahre. Die meisten Paare haben demnach das übliche Alter der Familiengründungsphase überschritten und sind entweder aus eigener Entscheidung kinderlos oder nach dem Auszug ihrer Kinder auf die derzeitige Haushaltsgröße geschrumpft. Nur 15 % der Paarhaushalte sind unter 40 Jahren und leben in einem Reihen- oder Doppelhaus. Somit ist der Anteil an Paaren, die möglicherweise noch Nachwuchs bekommen möchten und vor der Familiengründung in ein Einfamilienhaus gezogen sind, sehr gering.

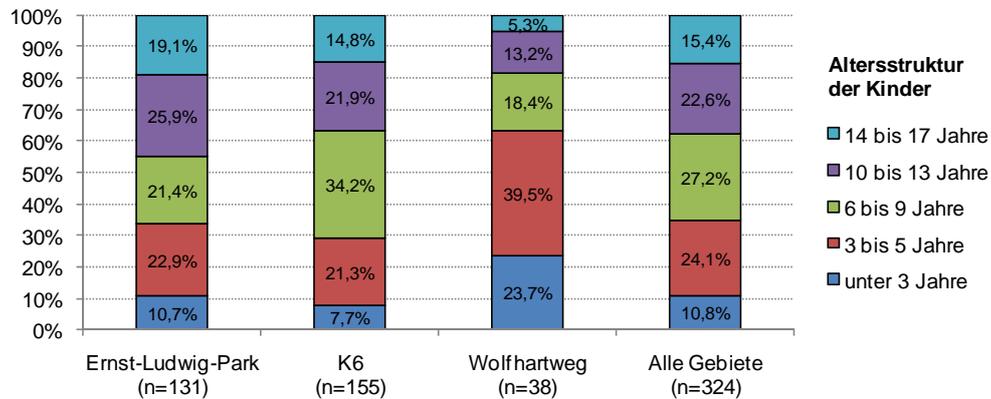
**Abbildung 14: Altersstruktur der Untersuchungsgebiete zum Befragungszeitpunkt**

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

### ***Altersstruktur der Kinder unter 18 Jahren***

Im jüngsten Baugebiet Wolfhartweg leben auch die jüngsten Kinder im Vergleich zu den anderen Erhebungsgebieten. 63,2 % der Kinder noch nicht im schulpflichtigen Alter, davon sind 23,7 % unter 3 Jahren alt. Teenager zwischen 14 und 17 Jahren machen nur einen geringen Prozentsatz aus.

Im Ernst-Ludwig-Park sind dagegen zwei Drittel der Kinder im schulpflichtigen Alter. Kinder unter 3 Jahren machen mit 10,7 % den geringsten Anteil aus. Auch in K6 sind über zwei Drittel der Kinder zwischen 6 und 17 Jahren alt. Die größte Gruppe bilden hier die 6 bis 9-Jährigen. Die Altersunterschiede zwischen den Gebieten lassen sich durch die längere Wohndauer der Kinder in K6 und im Ernst-Ludwig-Park erklären. Denn zum Einzugszeitpunkt war die Altersstruktur der Kinder bei allen Gebieten recht ähnlich.

**Abbildung 15: Altersstruktur der Kinder**

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

### **Alter bei Bezug der Immobilie**

Aufgrund der unterschiedlichen Wohndauer der Befragten war eine Berechnung des Alters zum Einzugszeitpunkt von Interesse (zum Einzugsjahr siehe Abbildung 18). Dadurch konnte ermittelt werden, in welcher Lebensphase sich Haushalte dazu entscheiden bzw. in der Lage sind, den Umzug in ein Eigenheim vorzunehmen. Auch war dadurch ein Vergleich zwischen den Gebieten möglich.

Es ergab sich ein recht einheitliches Bild mit Schwerpunkten in zwei Altersklassen. 34,1 % aller Bewohner waren zwischen 35 und 44 Jahren alt. Als zweitgrößte Altersklasse folgte die Gruppe der unter 6-Jährigen mit 19,1 %. Im Ernst-Ludwig-Park ist ein wesentlich höherer Anteil an Personen der Altersklasse zwischen 25 und 34 Jahren, weshalb man davon ausgehen kann, dass ein Teil der Eltern beim Umzug jünger war als in den anderen Gebieten. Dies ist auf den im Vergleich geringeren Anteil an Haushalten mit akademischem Hintergrund zurückzuführen.

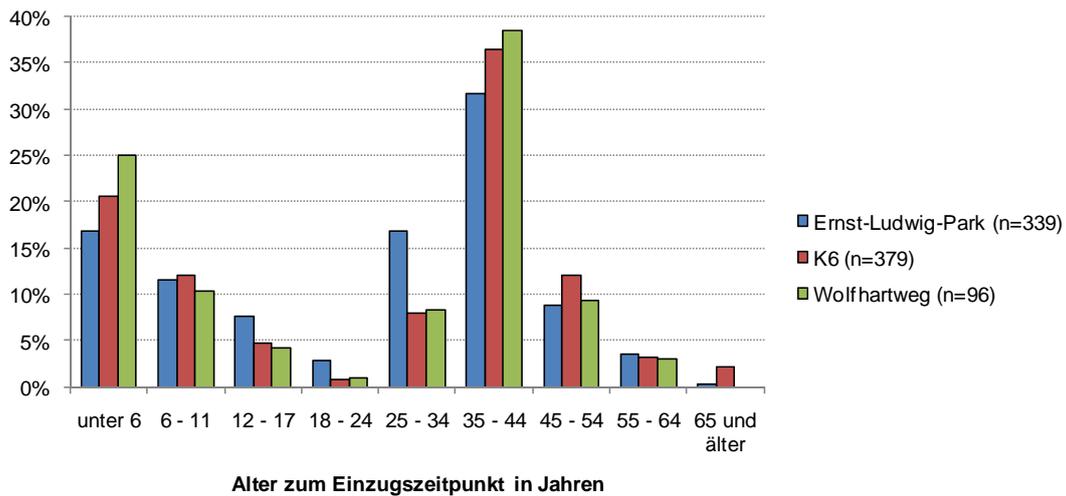
Dass zum Einzugszeitpunkt fast nur in K6 Bewohner über 65 Jahren lebten, liegt vermutlich an der höheren Anzahl an befragten Wohnungen in diesem Gebiet, die zudem barrierefrei ausgestattet sind. Der Umzug in ein neu gebautes Reihenhaus ist für diese Altersgruppe recht unwahrscheinlich.

Aufgrund des Alters der Baugebiete K6 und Ernst-Ludwig-Park kann angenommen werden, dass manche Haushalte zum Einzugszeitpunkt mehr Personen umfassten. Der Eintritt der Kinder ins Erwachsenenalter und der damit verbundene Auszug aus dem elterlichen Haus hat vermutlich manche Haushalte auf ihre heutige Größe schrumpfen lassen. Jedoch haben auch mindestens 48 Haushalte (18,5 %) seit ihrem Einzug Nachwuchs bekommen.

Der Vergleich der Altersstruktur der Befragten des Ernst-Ludwig-Parks zum Einzugszeitpunkt mit der Altersstruktur des gesamten Ernst-Ludwig-Parks aus dem Jahr 2006 zeigt, dass die empirische erhobene Altersverteilung der tatsächlichen Altersverteilung

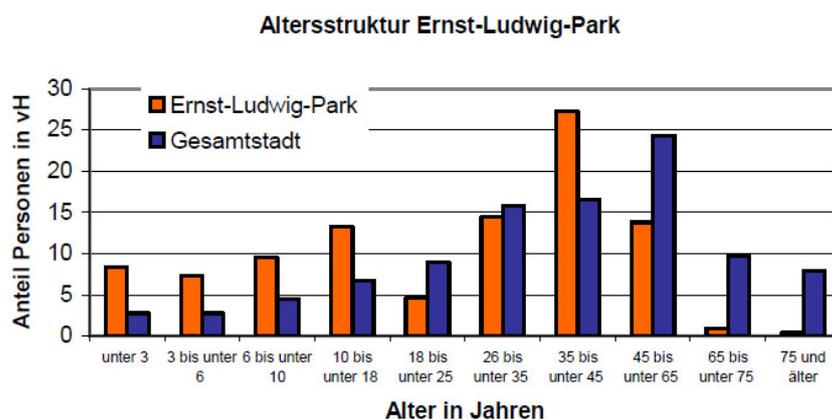
sehr nahe kommt. Diese ist Ergebnis einer statistischen Sonderauswertung des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung Darmstadt. Trotz der niedrigsten Rücklaufquote aller Untersuchungsgebiete (42,5 %) ist im Ernst-Ludwig-Park zumindest die Altersstruktur durch die Befragung gut abgebildet worden.

**Abbildung 16: Altersstruktur der Untersuchungsgebiete zum Einzugszeitpunkt**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

**Abbildung 17: Altersstruktur des gesamten Ernst-Ludwig-Parks und der Stadt Darmstadt im Jahr 2006**



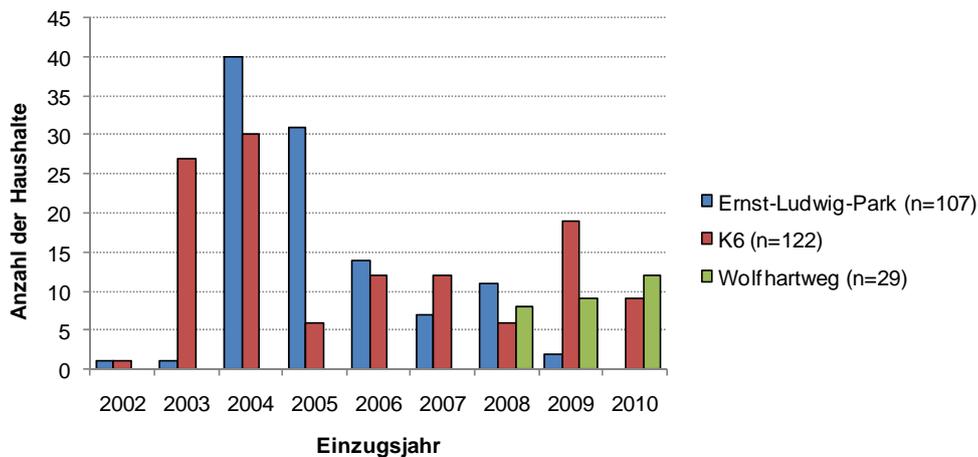
Quelle: Sonderauswertung des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung, in: BEHR, GREIFF, SAUTTER 2008, S. 28.

### 9.2.2 Wohndauer

Die mittlere Wohndauer in den Untersuchungsgebieten betrug zum Erhebungszeitpunkt im November 2010 4,2 Jahre. Dabei muss die Wohndauer in den einzelnen Neubaugebieten näher betrachtet werden. Die Bewohner des Wolfhartwegs sind erst in den letzten zwei Jahren eingezogen, 41,4 % davon im Jahr 2010. Im Ernst-Ludwig-Park wohnen zwei Drittel der Teilnehmer seit den Jahren 2004 und 2005 im Gebiet, kurz nach Fertigstellung der meisten Bauabschnitte. In K6 erfolgte die Fertigstellung der ersten Häuserzeilen bereits ein Jahr früher, weshalb 46,7 % seit 2003 und 2004 dort leben. Aufgrund des über die Jahre andauernden Baufortschritts verteilt sich das Einzugsjahr der anderen Haushalte relativ gleichmäßig über die verbleibenden sechs Jahre bis 2010.

Auf die Frage, ob ihre Wohnung oder ihr Haus beim Bezug ein Neubau war, antworteten 97,3 % aller Haushalte mit „ja“. Nur drei Eigentümer gaben an, eine Gebrauchtimobilie gekauft zu haben. Es ist daher anzunehmen, dass die Fluktuation in allen Gebieten gering ist.

**Abbildung 18: Einzugsjahr nach Untersuchungsgebiet**



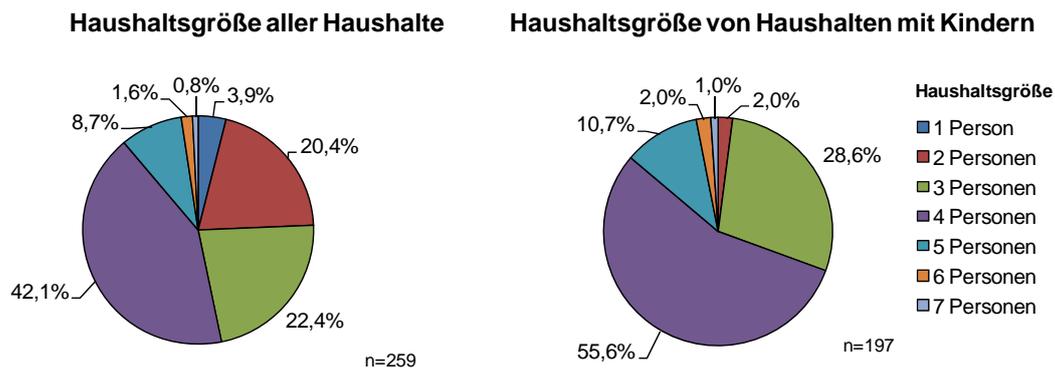
Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

### 9.2.3 Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße aller Erhebungsgebiete umfasst 3,4 Personen. Einpersonenhaushalte sind aufgrund der Einfamilienhausstruktur deutlich unterrepräsentiert (vgl. zur Gesamtstadt, siehe Abbildung 1). Mit 42,1 % sind Vierpersonenhaushalte am häufigsten vertreten, gefolgt von Drei- und Zweipersonenhaushalten (22,4% bzw. 20,4 %). Bei den Familienhaushalten stellt jeder zweite Haushalt die traditionelle Zwei-Kind-Familie dar und ist damit noch äußerst präsent. Der demographische Wandel ist jedoch auch hier spürbar, denn größere Familien sind gering vertreten während

Ein-Kind-Familien bereits 28,6 % der Familienhaushalte ausmachen. Hier kann muss jedoch bedacht werden, dass die Familienplanung gerade bei den jungen Haushalten noch nicht abgeschlossen sein muss. Zwischen den Gebieten bestehen in der Verteilung der Haushaltsgößen nur geringe Unterschiede.

**Abbildung 19: Haushaltgröße**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

#### 9.2.4 Haushaltstypen

Zur besseren Darstellung der Ergebnisse wurden die teilnehmenden Haushalte in fünf verschiedene Haushaltstypen eingeteilt. Die Einteilung wurde anhand der Altersangaben für jedes Haushaltsmitglied und der Haushaltsgöße vorgenommen. Die Befragten wurden außerdem gebeten, Angaben zu ihrem Partner zu machen, falls dieser im gleichen Haushalt lebt. Dadurch wurden Informationen zur Erwerbstätigkeit, Bildungsstatus und Migrationshintergrund gewonnen. Anhand dieser Information konnte ermittelt werden, ob es sich beispielsweise um einen Paarhaushalt oder um eine Wohngemeinschaft handelt. Da jedoch die Beziehung der einzelnen Haushaltsmitglieder zueinander nicht konkret abgefragt wurde (z.B. verwandtschaftliche Beziehung), ist die Zuweisung eines Haushalts in eine bestimmte Kategorie das Ergebnis einer Interpretation der vorliegenden Daten.

##### *Haushalte mit Kindern:*

In diese Kategorie fallen Mehrpersonenhaushalte ab zwei Personen, von denen mindestens eine Person unter 20 Jahre alt ist und einen Altersunterschied zum Haushaltsvorstand von mindestens 20 Jahren aufweist. Alleinerziehende wurden ebenfalls in diese Kategorie aufgenommen, da es sich mit sechs Haushalten nur um eine sehr kleine Gruppe handelt. Es wurde eine Altersgrenze von 20 Jahren gewählt, da aufgrund der zum Teil längeren Wohndauer die Kinder zum Einzugszeitpunkt noch nicht volljährig waren und ein Verbleib der Kinder im Elternhaus beispielsweise bis zum Abitur oder während der Ausbildung mit einem höheren Alter verbunden ist.

*Paare ohne Kinder:*

Zu dieser Kategorie zählen Zweipersonenhaushalte, die Angaben zu ihrem im Haushalt lebenden Partner gemacht haben. Sie stellen mit 15,3 % die zweitgrößte Gruppe dar.

*Singles unter 65 Jahren:*

Aufgrund der geringen Anzahl an Einpersonenhaushalten wurde auf eine Differenzierung nach Altersklassen innerhalb dieser Gruppe verzichtet und anhand der Altersgrenze von 64 Jahren eine Abgrenzung zu den Seniorenhaushalten vorgenommen. Da nur wenige Haushalte in Wohnungen in den Neubaugebieten befragt wurden und diese Altersgruppe am häufigsten in dieser Immobilienform anzutreffen ist, fällt diese Gruppe sehr klein aus.

*Senioren:*

Ein- und Zweipersonenhaushalte ab 65 Jahren zählen zu den Seniorenhaushalten. Wie bei den Einpersonenhaushalten sind aufgrund der geringen Anzahl an befragten Wohnungen nur wenige Senioren vertreten.

*Sonstige Haushaltsformen:*

In diese Kategorie wurden Haushalte zusammengefasst, die den gängigen Haushaltsformen nicht zuzuordnen waren. Dazu zählten unter anderem Wohngemeinschaften und Personen, die ihre Angehörigen pflegen.

Die Bewohnerstruktur der Erhebungsgebiete ist aufgrund der übermäßigen Anzahl an Reihenhäusern recht homogen. Familienhaushalte dominieren mit 76 % die Befragung, kinderlose Paarhaushalte stellen mit 15,3 % die zweitgrößte Gruppe dar. Da die übrigen Haushaltstypen nur gering vertreten sind, wird aufgrund mangelnder Repräsentativität auf eine Darstellung der auf sie bezogenen Ergebnisse weitestgehend verzichtet.

<b>Tabelle 7: Haushaltstypen</b>								
<b>Haushaltstyp</b>	<b>Ernst-Ludwig-Park</b>		<b>K6</b>		<b>Wolfhartweg</b>		<b>Alle Haushalte</b>	
	<b>Anzahl</b>	<b>Prozent</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Prozent</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Prozent</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Prozent</b>
<b>Haushalte mit Kindern</b>	84	78,5%	87	70,7%	24	82,8%	197	76,0%
<b>Paare ohne Kinder</b>	14	13,1%	22	17,9%	5	17,2%	40	15,3%
<b>Singles unter 65</b>	3	2,8%	7	5,7%	0	0,0%	9	3,6%
<b>Senioren</b>	3	2,8%	6	4,9%	0	0,0%	8	3,3%
<b>Sonstige Haushaltsformen</b>	3	2,8%	1	0,8%	0	0,0%	5	1,8%
<b>Gesamt</b>	107	100,0%	123	100,0%		100,0%	259	100,0%

### 9.2.5 Bildungsstruktur

Um Aussagen zum Gesamthaushalt treffen zu können, wurden die Befragten gebeten, bezüglich des Bildungsabschlusses, der Erwerbsbeteiligung und des Geburtslandes auch für den im Haushalt lebenden Partner Angaben zu machen. Aufgrund der selektiven Erreichbarkeit von Personen unterschiedlichen Bildungshintergrundes bei schriftlichen Befragungen ist eine Verzerrung der Ergebnisse nicht auszuschließen. Dies sollte bei der Betrachtung der Ergebnisse bedacht werden.

67,9 % aller Befragten und ihrer im Haushalt lebenden Partner haben einen Hochschul- oder Fachhochschulabschluss.<sup>215</sup> In den einzelnen Gebieten ergeben sich jedoch größere Unterschiede. Nahezu alle Teilnehmer im Wolfhartweg gaben an, Akademiker zu sein. In K6 sind es Dreiviertel der Befragten. Im Ernst-Ludwig-Park machen Akademiker 56,3 % aller Bewohner aus, knapp 40 % haben eine Lehre oder Berufsausbildung als höchsten Bildungsabschluss.

Höchster Bildungsabschluss	Ernst-Ludwig-Park		K6		Wolfhartweg	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Hochschul- Fachhochschulabschluss	116	56,30%	178	76,10%	54	94,70%
Lehre/Berufsausbildung	82	39,80%	49	20,90%	3	5,30%
Sonstiger Abschluss	8	3,90%	7	3,00%	0	0,00%
Gesamt	206	100,00%	234	100,00%	57	100,00%

### 9.2.6 Migrationshintergrund

Da die Nationalität nicht allein Auskunft über den Migrationshintergrund geben kann, wurde nach dem Geburtsland der ausfüllenden Person und des Partners gefragt, sofern dieser im gleichen Haushalt lebt. Die Werte sind daher nicht mit einer Ausländerquote vergleichbar. 21,6 % aller Haushaltsvorstände und ihre Partner wurden nicht in Deutschland geboren, in 29 % aller Haushalte lebt mindestens eine Person mit Migrationshintergrund. Im Ernst-Ludwig-Park war der Anteil personenbezogen mit 29 % am höchsten, gefolgt von 22,8 % im Wolfhartweg und 15 % in K6. Der größte Teil stammt aus osteuropäischen Ländern, gefolgt von westeuropäischen Staaten. Besonders im Ernst-Ludwig-Park ist eine bunte Mischung an unterschiedlichsten Herkunftsländern zu finden. Ein passendes Zitat zur Beschreibung der Bewohnerstruktur schrieb eine Person auf den Fragebogen: *„Ich liebe meine Nachbarn aus allen Herren Länder (Polen, Vietnamesen, Türken, Iraner, Holländer, Chinesen, Russlanddeutsche, Pakistani), auch wenn dann z.B. nur 4 von 19 Familien Deutsche sind.“*

<sup>215</sup> Alle Angaben zum Bildungsabschluss beziehen sich auf die erwachsene Person, die den Fragebogen ausgefüllt hat und den Partner, falls dieser im gleichen Haushalt lebt.

### 9.2.7 Erwerbssituation

Insgesamt 58,6 % aller Befragten und ihre im Haushalt lebenden Partner sind in Vollzeit berufstätig, 22,1% arbeiten in Teilzeit. Im Ruhestand sind nur 3,8 % aller Bewohner. In 24,9 % aller Haushalte, in denen auch der Partner lebt, sind beide in Vollzeit erwerbstätig. Häufiger ist mit 36,1 % die Kombination von Vollzeit und Teilzeit. In 10,4 % dieser Haushalte ist ein Partner Hausfrau oder Hausmann.

Während 86,5 % aller Männer eine Vollzeitstelle haben, gehen nur 31,3 % aller Frauen einer solchen Beschäftigung nach. Am häufigsten sind sie in Teilzeit beschäftigt (37,2 %). In kinderlosen Haushalten steigt die Zahl der Vollzeit erwerbstätigen Frauen auf 67 %. Betrachtet man hier nur die in einem Arbeitsverhältnis stehenden Frauen, sind sogar 84 % Vollzeit beschäftigt.

In Haushalten mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren arbeitet fast die Hälfte der Frauen in einer Teilzeitstelle (46,9 %), während nur 19,3 % in Vollzeit arbeiten. Hier kommt es nur selten vor, dass beide Elternteile Vollzeit berufstätig sind (12,5 %). Arbeiten die Mütter in Vollzeit, dann lebt in weniger als einem Drittel der Fälle (29,4 %) mindestens ein Kind im Vorschulalter im Haushalt. Mit zunehmenden Alter der Kinder ist eine Fremdbetreuung der Kinder leichter zu organisieren oder vielleicht nicht mehr nötig, weshalb sich Mütter mit schulpflichtigen Kindern weitaus häufiger zur vollen Berufstätigkeit entscheiden als mit Kleinkindern.

Männer sind in den Familienhaushalten mit minderjährigen Kindern die Hauptverdiener (90,5 % Vollzeitbeschäftigung). Das weist darauf hin, dass nach wie vor Frauen die Führung des Haushalts übernehmen und dafür ihre Erwerbstätigkeit einschränken. Auch ist es noch üblich, dass die Mutter in den ersten Lebensjahren das Kind betreut. Seit 2007 gibt die Elternzeit zwar auch Vätern einen attraktiven Anreiz zur Babyauszeit, diese nutzen aber laut Angaben des Statistischen Bundesamts im ersten Halbjahr von 2009 nur zu 23 % die Option, während Mütter zu 96 % die Elternzeit in Anspruch nahmen.<sup>216</sup> In den teilnehmenden Haushalten der Umfrage, in denen Kinder im Alter von null bis drei Jahre leben (50 Haushalte), sind ausschließlich Mütter in Elternzeit. 36,8 % der Mütter von Kindern bis zu drei Jahren sind in Elternzeit, 39,1 % arbeiten in Teilzeit und nur 8,3 % arbeiten in einer Vollzeitstelle.

Insgesamt haben sich in Familienhaushalten relativ wenige Frauen entschieden, Hausfrau zu sein (10,9 %). In allen Haushaltstypen sind jedoch von insgesamt 25 Personen, die angegeben haben, Hausfrau oder -mann zu sein, 23 Personen weiblich.

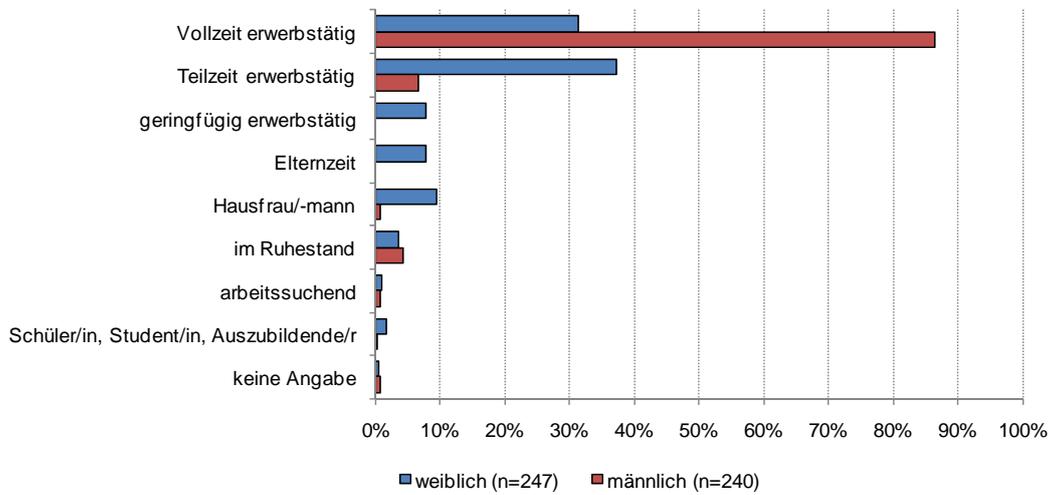
Insgesamt sind in den Untersuchungsgebieten Mütter mit minderjährigen Kindern zu 74 % erwerbstätig. Bundesweit betrug der Anteil der aktiv erwerbstätigen Mütter im Alter zwischen 15 und 65 Jahren 58,7 %. Die Untersuchungsgebiete zeichnen sich daher durch eine deutlich höhere Erwerbsbeteiligung aus als es bundesweit der Fall ist.<sup>217</sup>

---

<sup>216</sup> Internetquelle 30: STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND.

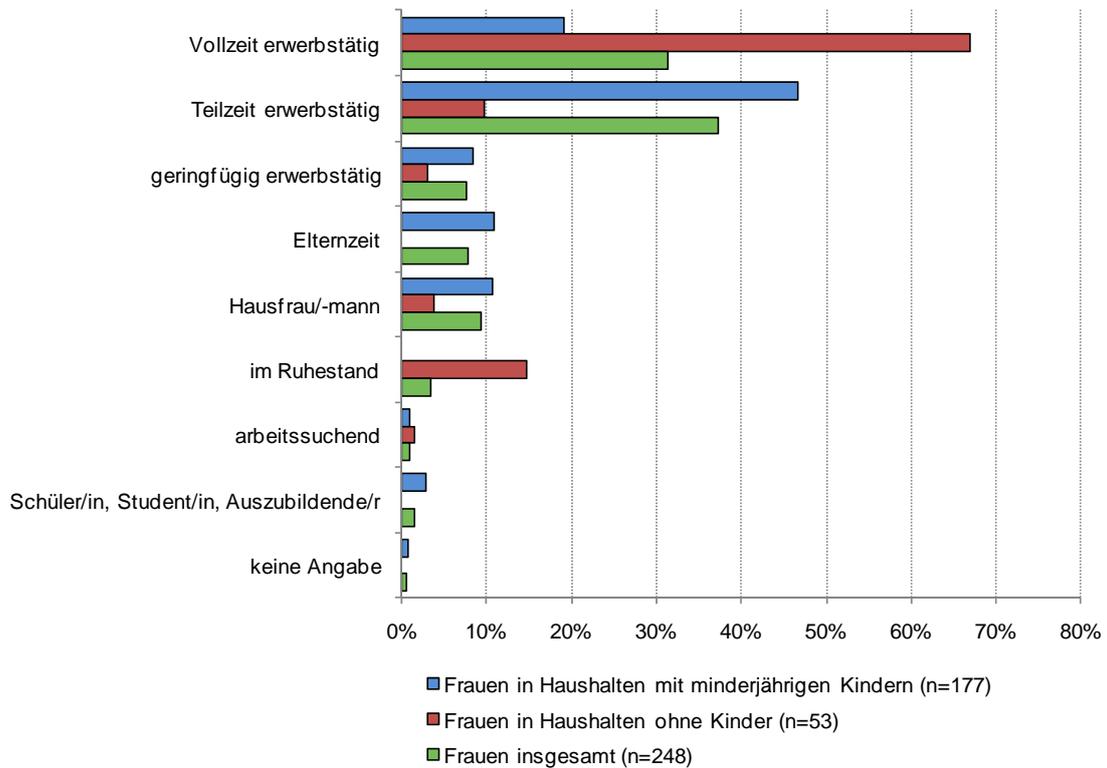
<sup>217</sup> Internetquelle 31: STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND.

**Abbildung 20: Erwerbstätigkeit nach Geschlecht**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

**Abbildung 21: Frauenerwerbstätigkeit**



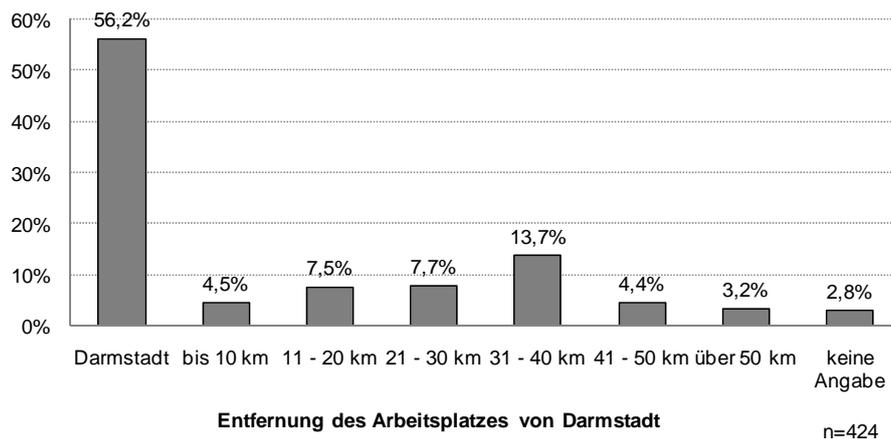
Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

### 9.2.8 Lage des Arbeitsplatzes

Insgesamt arbeiten 56,2 % aller berufstätigen Haushaltsvorstände (Personen, die Fragebogen ausgefüllt haben und deren Partner) in Darmstadt selbst. 19,7 % pendeln bis zu 30 km ins Umland, weitere 13,7 % pendeln 31 bis 40 km zu ihrer Arbeitsstätte. In dieser Entfernung liegen unter anderem die Großstädte Frankfurt, Mainz und Wiesbaden.

Der Anteil der berufstätigen Frauen, die in Darmstadt arbeiten, ist mit 61,7 % um 7,6 % höher als bei den berufstätigen Männern. Bei den Auspendlern sind die Unterschiede zwischen den Geschlechtern geringer. Wie bereits festgestellt arbeiten in den befragten Haushalten aufgrund der familiären Situation mehr Frauen in Teilzeit als in Vollzeit. Zwei Drittel der Frauen, die in Teilzeit arbeiten, gehen einer Beschäftigung in Darmstadt nach. Um Beruf und Familie besser vereinbaren zu können, ist daher auch die Nähe zum Arbeitsplatz wichtig.

**Abbildung 22: Lage des Arbeitsplatzes der Haushaltsmitglieder**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

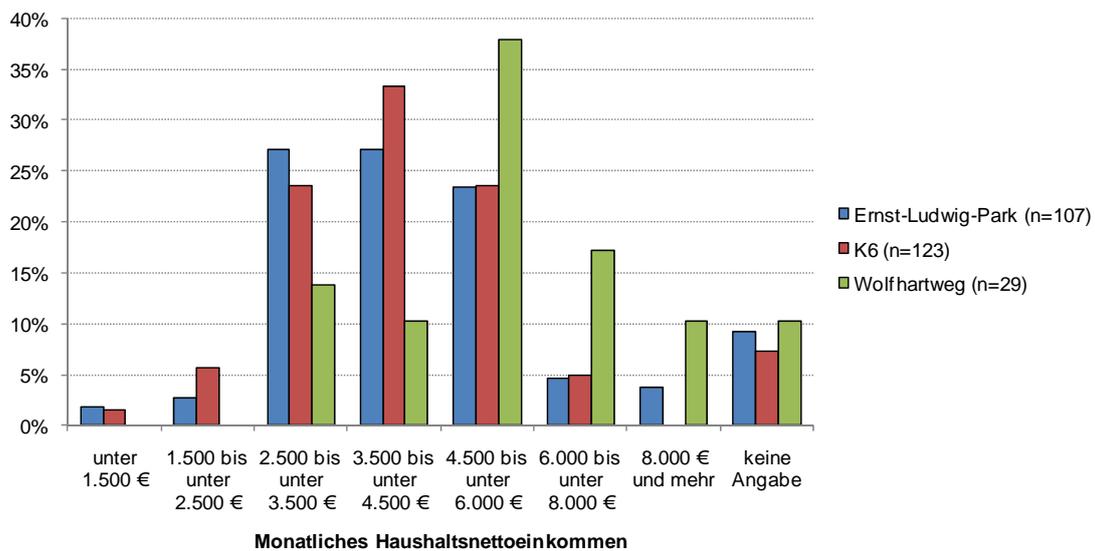
### 9.2.9 Haushaltsnettoeinkommen

Aufgrund des hohen Bildungs- und Ausbildungsniveaus und der Doppelerwerbstätigkeit haben 61,7 % der Haushalte ein Nettoeinkommen von über 3.500 €. Je nach Gebiet gibt es größere Unterschiede bei der Verteilung der Einkommensklassen. Wie bereits festgestellt, ist der Anteil der Haushalte mit einem hohen berufsqualifizierenden Abschluss im Wolfhartweg am höchsten. In diesem Gebiet verfügen allein 37,9 % der Haushalte monatlich über 4.500 € bis unter 6.000 €, weitere 27,5 % liegen darüber. Die Haushaltsnettoeinkommen sind damit deutlich höher als in den anderen Untersuchungsgebieten. Aufgrund der hohen Grundstückspreise im Wolfhartweg ist dieses Ergebnis nicht überraschend. In K6 und im Ernst-Ludwig-Park verteilen sich die Haushalte zu 80,5 % bzw. 77,6 % auf die Einkommensklassen zwischen 2.500 € bis unter 6.000 €.

Der Vergleich der Haushaltsnettoeinkommen von Familienhaushalten und kinderlosen Paaren zeigt eine große Übereinstimmung, jedoch mit einer leichten Verschiebung in Richtung höherer Einkommensstufen bei den Paarhaushalten. Da kinderlose Frauen wesentlich häufiger einer Vollzeitbeschäftigung nachgehen als Mütter, können sie auch ein höheres Haushaltseinkommen erzielen.

Haushalte mit mindestens einer Person mit Migrationshintergrund haben ein etwas niedrigeres Einkommen als Haushalte vollständig deutscher Herkunft. Letztere erzielen zu 64,3 % ein Haushaltsnettoeinkommen von über 3.500 €, während bei Migrationshaushalten der Anteil bei 57,3 % liegt. Im Ernst-Ludwig-Park kommt der Unterschied wesentlich deutlicher zum Tragen. Nur 47,3 % der Migrationshaushalte verdienen im Haushalt mehr als 3.500 €, fast 20 % weniger als bei Haushalten deutscher Herkunft. Das ist insofern interessant, da kein Zusammenhang zwischen Herkunft und Ausbildungsniveau besteht. Personen mit Migrationshintergrund haben fast genauso oft einen Hochschul-/Fachhochschulabschluss wie in Deutschland Geborene. Das niedrigere Einkommen ist daher nicht ausbildungsbedingt, sondern liegt an der Anzahl der Personen, die zum Haushaltseinkommen beitragen. Nur in 50 % der Migrationshaushalte sind entweder beide Partner in Vollzeit oder einer in Vollzeit und der andere in Teilzeit erwerbstätig. In den anderen Fällen ist der Partner überwiegend geringfügig erwerbstätig, in Elternzeit oder Hausfrau/-mann.

**Abbildung 23: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen nach Untersuchungsgebiet**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

## 9.3 Wohnsituation vor und nach dem Umzug

### 9.3.1 Herkunft der Befragten

Über Dreiviertel der Befragten wohnten vor dem Umzug ins jetzige Haus oder in die jetzige Wohnung in Darmstadt (78,1 %). In jedem Untersuchungsgebiet war dieser Wert ähnlich (75,9 % bis 78,5 %). Von den 54 Haushalten (20,9 %), die von außerhalb zugezogen sind, stammt der Großteil aus einem Radius von ca. 50 km um Darmstadt. Davon hatten allein 34,4 % im umliegenden Landkreis Darmstadt-Dieburg ihren vorherigen Wohnsitz, weitere 12,5 % kamen aus den nahen Landkreisen Groß-Gerau und Offenbach. 16,4 % zogen aus dem ca. 30 km entfernten Frankfurt am Main zu.

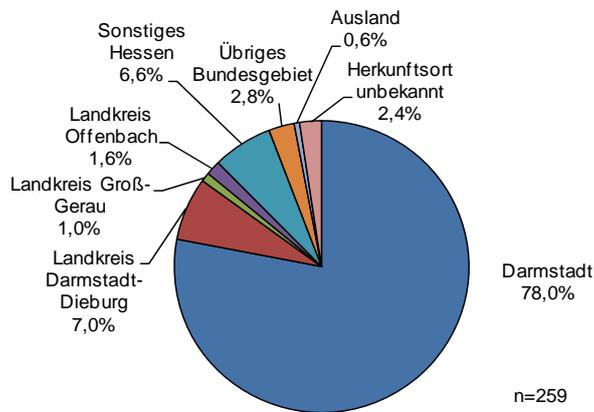
Ein großer Teil der Befragten wohnte zuvor im gleichen Stadtteil oder in angrenzenden Stadtteilen. Das trifft in besonderem Maße auf den Ernst-Ludwig-Park zu, in dem 42,9 % angaben, zuvor im Stadtteil West gewohnt zu haben. Einer Sonderauswertung des Amtes für Statistik zufolge stammten die meisten aus der angrenzenden Heimstätten-siedlung.<sup>218</sup> Das legt nahe, dass viele ihre veränderten Wohnbedürfnisse gerne in der vertrauten Umgebung verwirklichen möchten. Etwas geringer ausgeprägt ist die Ortsbindung der Bewohner des Wolfhartwegs. Sie stammen zu 27 % aus Eberstadt und zu 18 % aus dem angrenzenden Bessungen. In K6 ist mit 35 % der Stadtteil Nord übermäßig präsent. Da große Flächen des Stadtteils Nord Industrie- und Gewerbegebiete sind, konzentriert sich die Wohnbevölkerung hauptsächlich auf die innenstadtnahen Martins- und Johannesviertel. Auch ansonsten verteilt sich die Herkunft der Bewohner von K6 eher gleichmäßig mit Anteilen von 10 bis 12 % auf die innerstädtischen und innenstadtnahen Bezirke.

Aus den Außenbezirken Arheilgen oder Wixhausen, die selber über ein Angebot an günstigen Baugrundstücken und Immobilien verfügen, stammen in allen drei Befragungsgebieten die wenigsten Haushalte.

---

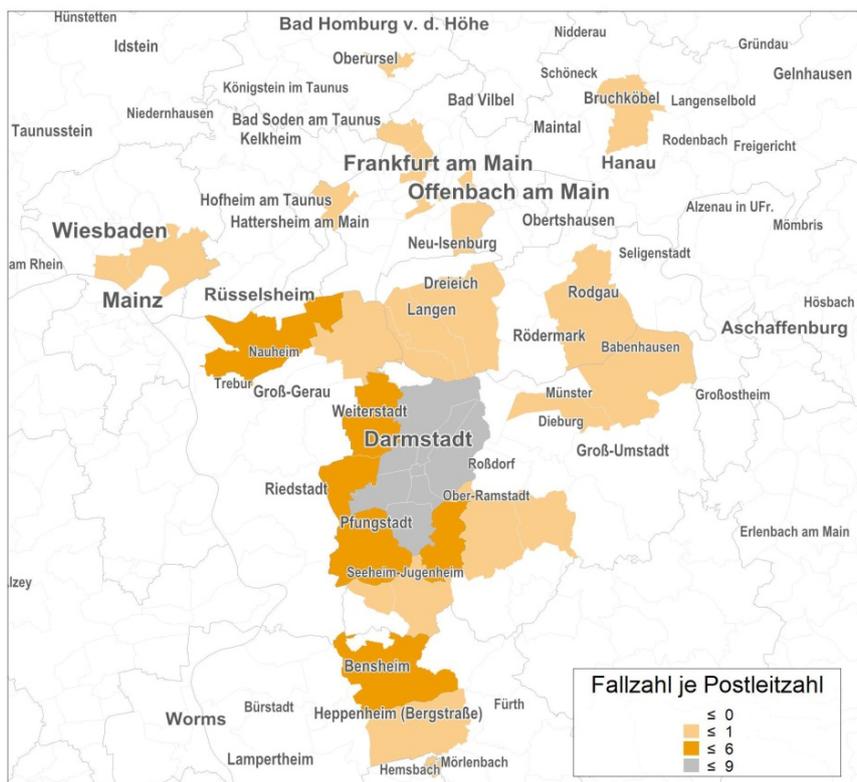
<sup>218</sup> BEHR/GREIFF/SAUTER 2008, S. 28.

**Abbildung 24: Vorheriger Wohnort der Befragten**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

**Abbildung 25: Vorheriger Wohnort der Befragten im Umkreis von Darmstadt**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

### 9.3.2 Veränderung der Wohnsituation

Im Laufe des Lebens vollziehen Personen eine Reihe von Umzügen, die – bis auf den Auszug aus dem Elternhaus – in der Regel mit einer Verbesserung der Wohnsituation verbunden sind. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an die Wohnsituation, weshalb

ein einmal erreichter Wohnstandard freiwillig nur selten wieder aufgegeben wird. Aufschluss über die veränderten Wohnansprüche geben die Wohnungsgröße und Ausstattungsmerkmale der neuen Wohnung.

Die befragten Haushalte haben überwiegend den Wechsel von einer Wohnung in ein Reihenhaus vollzogen. Zuvor lebten 84,8 % in einer Wohnung, nach dem Umzug wohnen mit 84,3 % fast genauso viele in einem Reihenhaus, weitere 3,6 % leben nun in einer Doppelhaushälfte oder einem freistehenden Einfamilienhaus. Die übermäßige Präsenz von Reihenhäusern ist dem Charakter der Baugebiete zuzuschreiben, da in K6 und im Ernst-Ludwig-Park ausschließlich Reihenhäuser errichtet wurden.

**Tabelle 9: Vergleich der vorherigen mit der jetzigen Wohnform**

Wohnform	Vorher		Jetzt	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Wohnung	219	84,8 %	31	12,1 %
Reihenhaus	15	5,9 %	219	84,3 %
Doppelhaushälfte	11	4,2 %	7	2,9 %
freistehendes Einfamilienhaus	13	5,1 %	2	0,7 %

Wohnform	Ernst-Ludwig-Park	K6	Wolfhartweg	Gesamt (ohne Gewichtung)
Wohnung	13	19	0	32
Reihenhaus	94	104	20	217
Doppelhaushälfte	0	0	7	8
freistehendes Einfamilienhaus	0	0	2	2
Gesamt	107	123	29	259

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

Die Bewohnerstruktur der Wohnungen ist nach Haushaltstypen gemischt. Aufgrund des Angebots an größeren Wohnungen mit Wohnflächen größtenteils zwischen 80 und 150 m<sup>2</sup> sprechen die Wohnungen auch Familien als Nachfrager an. Sie machen neun der 31 Wohnungshaushalte aus, in ihnen leben ein bis zwei Kinder. Mit 53,1 % dominieren jedoch die Zweipersonenhaushalte als Bewohner von Wohnungen.

Sieben der neun teilnehmenden Senioren leben nach ihrem Umzug in einer Wohnung, nur drei davon wohnten vorher in einem Reihen-, Doppel- oder freistehenden Einfamilienhaus. Von allen Befragten, die in einer Wohnung leben, haben 65 % vorher auch in einer Wohnung gelebt.

Der Umzug in die Neubaugebiete war für die meisten Befragten der Schritt zum eigenen Heim. 80,9 % wohnten vorher zur Miete, jetzt sind 96,8 % Eigentümer ihrer Woh-

nung oder ihres Hauses. Diese hohe Eigentumsquote ist angesichts des Eigenheimcharakters der Baugebiete nicht verwunderlich. Unter den 227 Einfamilienhäusern sind nur drei Mietobjekte. Sieben der 32 Bewohner von Wohnungen leben im Mietverhältnis. Wer zuvor schon im Eigentum lebte, hatte meist eine Wohnung (67,3 %), 18 % lebten dagegen zuvor in ihrem eigenen Reihenhaus.

### 9.3.3 Wohnausstattung

Mit dem Umzug ist bei nahezu allen eine Verbesserung oder Aufrechterhaltung des Wohnstandards bezüglich der Ausstattung festzustellen. 71 % der Befragten hatten vorher keinen Garten. Dafür waren fast ebenso viele Wohnungen zuvor mit einem Balkon ausgestattet. Nur 15,4 % aller Haushalte verfügten vor ihrem Umzug weder über einen Garten noch über einen Balkon. Ein Großteil konnte demnach bereits zuvor einen privaten Außenbereich nutzen. Der Gartenbesitz ist angesichts der zahlreichen Reihenhäuser nach dem Umzug auf 91,8 % gestiegen, viele Häuser sind auch mit einem Balkon ausgestattet (66,2 %).

Nahezu alle Haushalte verfügten vor ihrem Umzug über einen Keller oder Kellerabteil (90,7 %), nach dem Umzug sind es fast genauso viele. Es standen demnach schon vor dem Umzug Abstellflächen und Stauraum zur Verfügung.

Neben einer Verbesserung des Wohnstandards hinsichtlich der Außenbereiche ist vor allem eine Zunahme Wohnfläche eingetreten. Die mittlere Wohnfläche betrug vor dem Umzug 91,6 m<sup>2</sup> mit einer durchschnittlichen Anzahl von 3,5 Wohnräumen. Im neuen Zuhause stieg die Wohnfläche im Schnitt um 49,8 m<sup>2</sup> auf 141,4 m<sup>2</sup>. Den Befragten stehen nun im Mittel fünf Wohnräume zur Verfügung.

Paare verfügten vor ihrem Umzug im Mittel über fast die gleiche Wohnfläche wie Haushalte mit Kindern (91,45 m<sup>2</sup> bzw. 92,91 m<sup>2</sup>). Auch nach dem Umzug fällt die mittlere Pro-Kopf-Wohnfläche für Paare ohne Kinder am größten aus. In Zweipersonenhaushalten stehen jedem Haushaltsmitglied im Schnitt 65,1 m<sup>2</sup> zur Verfügung, während Haushalte mit Kindern mit 39,2 m<sup>2</sup> Pro-Kopf-Wohnfläche fast die Hälfte weniger Wohnfläche zur Verfügung haben. Dabei reicht die Spannweite von durchschnittlich 47,2 m<sup>2</sup> bei Dreipersonenhaushalten bis 29,9 m<sup>2</sup> bei Familienhaushalten mit fünf und mehr Personen.

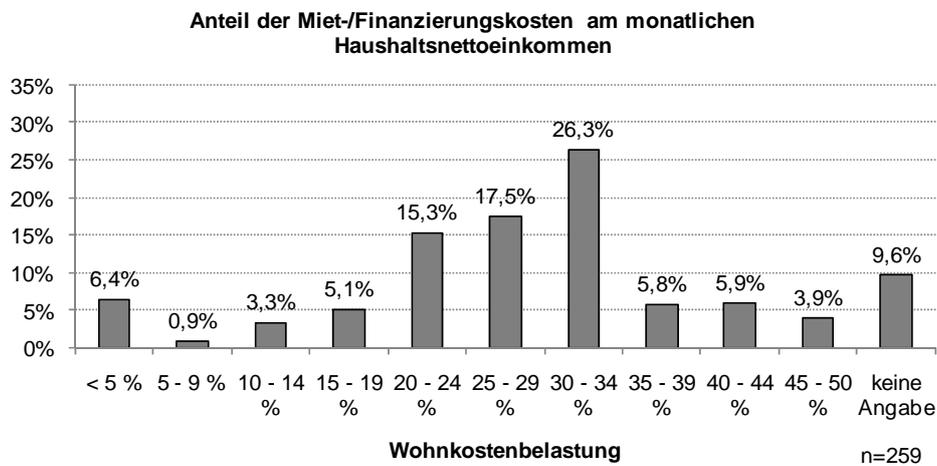
**Tabelle 10: Mittlere Wohnfläche und Wohnraumzahl nach Haushaltsgröße in der jetzigen Wohnung**

Haushaltsform	Mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Mittlere Pro-Kopf-Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Mittlere Wohnraumzahl
Einpersonenhaushalte (n=9)	109,3	109,3	3,7
Zweipersonenhaushalte (n=52)	130,3	65,1	4,3
Haushalte mit Kindern	146,1	39,2	5,2
darunter Dreipersonenhaushalte (n=56)	141,6	47,2	4,8
darunter Vierpersonenhaushalte (n=108)	146,3	36,6	5,2
darunter 5 und mehr Personen (n=27)	156,3	29,9	6
Gesamt	141,4	46,6	5

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

### 9.3.4 Wohnkostenbelastung

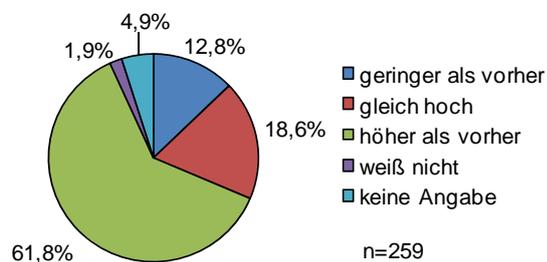
Im Schnitt geben die befragten Haushalte derzeit 25,5 % ihres monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für die Finanzierung ihres Wohneigentums bzw. ihrer Kaltmiete aus. Bei fast der Hälfte (48,5 %) beträgt die Wohnkostenbelastung bis zu 30 %. Bei Bewohnern von Wohneigentum ist es aber möglich, dass sich dieser Anteil mit der Zeit verändert hat, beispielsweise durch Sondertilgungen, wodurch der Zinssatz sinkt. Da einige Haushalte bereits seit fünf oder sechs Jahren in ihrem Wohneigentum leben, ist es durchaus möglich, dass bei ihnen die Wohnkostenbelastung inzwischen niedriger ist als zuvor. Dementsprechend könnte der Vergleich der vorherigen mit der jetzigen Wohnkostenbelastung für manche Haushalte nicht eindeutig zu beantworten gewesen sein. Dennoch gaben 61,8 % an, mit ihrer jetzigen Wohnung eine höhere Belastung als vor dem Umzug gehabt zu haben. Familienhaushalte gaben sogar zu 67,7 % mehr für das Wohnen als zuvor, Paarhaushalte zu 49,6 %. Seniorenhaushalte sind wesentlich besser gestellt, denn jeder zweite gab an, eine geringere Belastung als vorher zu haben. Leben sie im Eigentum, ist dieses meist abbezahlt und die Wohnkosten entsprechen lediglich den Betriebskosten.

**Abbildung 26: Wohnkostenbelastung**

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

**Abbildung 27: Veränderung der Wohnkostenbelastung durch den Umzug**

**Der Anteil der Miet-/Finanzierungskosten am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen ist in der jetzigen Wohnung...**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

## 9.4 Die Wohnungssuche

### 9.4.1 Auszugsgründe

Die Entscheidung aus einer Wohnung auszuziehen wird außer bei nicht beeinflussbaren Umständen (z.B. Kündigung durch den Vermieter, Aufnahme eines Arbeitsverhältnisses an einem anderen Ort) oft von mehreren Gründen ausgelöst. Auch in der Befragung waren in 85 % der Fälle mindestens zwei Gründe für den Wohnungswechsel ausschlaggebend. Am häufigsten genannt wurde der Wunsch nach Wohneigentum (65,3 %), was aufgrund des Eigenheimcharakters der Baugebiete nicht verwunderlich ist. Bei 48,7 % war dieser Wunsch ausschlaggebend für die Auszugsentscheidung. Die

Wünsche nach einer größeren Wohnung (59,9 %) und einer anderen Wohnausstattung (49,3 %) standen bei den Befragten ebenfalls ganz oben. Jeder Zweite wollte mit dem Umzug beispielsweise einen Garten, einen hohen energetischen Wohnstandard oder vielleicht eine barrierefreie Wohnausstattung erreichen. Anders als bei den Familienhaushalten rutschte bei Paarhaushalten ohne Kinder der Grund „Alte Wohnung war zu klein“ mit 38,1 % der Nennungen auf Platz drei. Bei ihnen standen Wohneigentum und Wohnausstattung mit über 50 % an erster Stelle. Dennoch stellen insgesamt wohnungsbezogene Gründe die wichtigsten drei Auszugsmotive dar.

Platz vier der häufigsten Nennungen nahm das ungünstige Umfeld für Kinder am alten Wohnort ein, was beispielsweise Spielmöglichkeiten und Verkehrssicherheit betrifft. Für Familien war das zu 40,7 % ein Auszugsgrund. Von ihnen bemängelten allerdings nur 16,1 % die fehlende Nähe zu Natur und Freiflächen, daher kann dieses Motiv offenbar nicht als tragender Grund einer möglichen „Stadtflucht“ gewertet werden, wie es häufig dargestellt wird. Diejenigen Haushalte, die die Nähe zur Natur vermissten, kamen in 33 von 38 Fällen aus Darmstadt und wohnten größtenteils in den dicht bebauten Stadtteilen Stadtmitte und Nord. Einem Fünftel aller Befragten war die Lärmbelastung am alten Wohnort zu hoch.

Obwohl Darmstadt zu den hochpreisigen Wohnungsmarktregionen zählt und der Großteil der Befragten zuvor bereits in Darmstadt wohnte, war nur für 15,2 % aller Befragten eine zu teure Wohnung ein Auszugsgrund.

Jeder zweite Seniorenhaushalt suchte sich eine neue Wohnung, weil der Wunsch nach einer anderen Wohnausstattung vorhanden war. Dazu zählen beispielsweise eine barrierefreie Wohnausstattung oder der Verzicht auf einen großen Garten. Zu den weiteren Auszugsmotiven zählten eine zu groß gewordene Wohnung, eine unzureichende Infrastruktur am alten Wohnort und der Wunsch nach Wohneigentum.

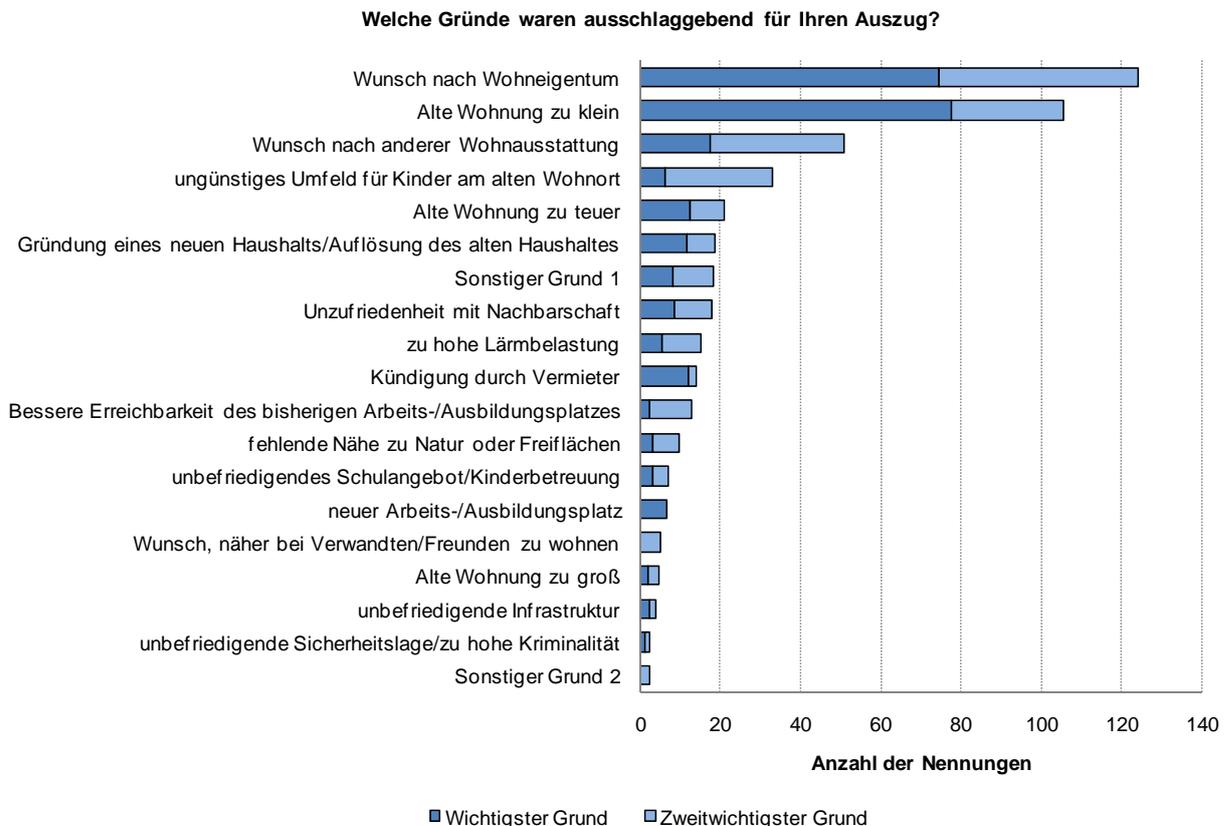
Als sonstige Gründe wurden am häufigsten finanzielle Gründe des Wohneigentumserwerbs genannt. Darunter fielen beispielsweise der Erwerb zur Altersvorsorge oder die günstige Zinssituation, wodurch die Miete dem Finanzierungsaufwand eines Hauskaufs entsprach. Am zweithäufigsten waren Probleme mit dem Vermieter.

Abbildung 28: Gründe für den Auszug aus der alten Wohnung



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

Abbildung 29: Wichtigste Auszugsgründe



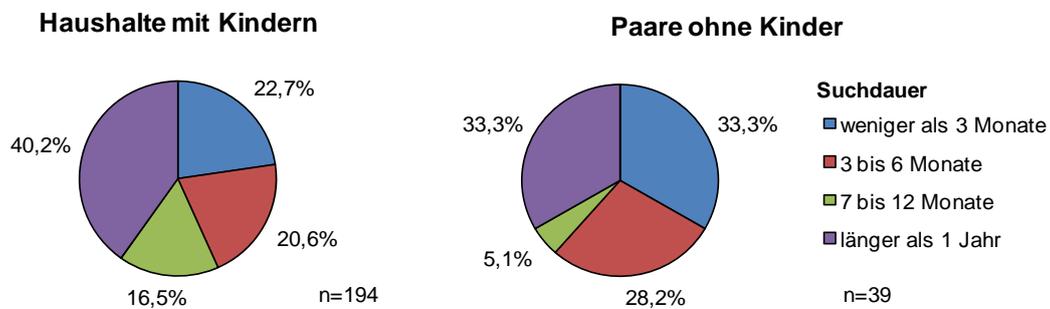
Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

#### 9.4.2 Suchdauer

Die Suche nach einer neuen Wohnung dauerte bei den meisten Befragten länger als ein Jahr (39,3 %). Ein Viertel wiederum fand schon nach weniger als drei Monaten die passende Wohnung. Für Haushalte mit Kindern gestaltet sich die Wohnungssuche offenbar schwieriger als für kinderlose Paare. Familien suchten am häufigsten über ein Jahr (40,2 %), während Paare oft schon nach einem Vierteljahr fündig geworden sind (33,3 %). Das weist darauf hin, dass es nur wenig geeignete Angebote für Haushalte mit größerem Wohnflächenbedarf in Darmstadt gibt und sich Familien bei der Suche nach geeignetem Wohnraum besonders schwer tun. Am deutlichsten zeigt sich dieser Sachverhalt bei den Bewohnern des Wolfhartweges. Ihre Suche nach einem Haus oder nach Bauland gestaltete sich unter den Bewohnern aller Neubaugebiete am längsten, 64,3 % suchten über ein Jahr. Aber nicht nur der Mangel an großflächigen Angeboten insgesamt bedingt die lange Suchdauer. Je höher die Ansprüche an den neuen Wohnraum, desto weniger Angebote kommen in Frage. Wie sich zeigte, dehnten beispielsweise die Befragten des Wolfhartweges ihre Suche auf weniger Gebiete aus als die anderen Teilnehmer. Auch wurde die Suche weitestgehend auf Einfamilienhäuser oder Bauplätze eingeschränkt, eine Wohnung kam nur in vier Fällen in Frage.

Zur Erfüllung dieser Suchkriterien musste unweigerlich eine längere Suchdauer in Kauf genommen werden.

**Abbildung 30: Suchdauer nach Haushaltstyp**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

Es ist nur ein geringfügiger Zusammenhang zwischen Suchdauer und Haushaltsnettoeinkommen feststellbar. Mit steigendem Einkommen sinkt der Anteil derjenigen, die über ein Jahr nach einer passenden Wohnung gesucht haben. 60,9 % der Haushalte mit einem Einkommen über 6.000 € wurden nach einem halben Jahr fündig.

**Tabelle 11: Suchdauer in Abhängigkeit vom Haushaltsnettoeinkommen**

Suchdauer	bis zu 6 Monate		7 bis 12 Monate		länger als ein Jahr		Gesamt
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	
Haushaltsnettoeinkommen							
unter 2.500 €	4	30,8%	2	15,4%	7	53,8%	13
2.500 bis unter 3.500 €	28	45,2%	9	14,5%	25	40,3%	62
3.500 bis unter 4.500 €	35	50,0%	7	10,0%	28	40,0%	70
4.500 € bis unter 6.000 €	27	42,2%	14	21,9%	23	35,9%	64
6.000 € und mehr	14	60,9%	1	4,3%	8	34,8%	23
Gesamt	108	46,6%	33	14,2%	91	39,2%	232

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

### 9.4.3 Gesuchtes Wohnverhältnis und gesuchter Immobilientyp

Der Bezug eines Hauses oder einer Wohnung zur Miete war für die überragende Mehrheit keine Option. 84,6 % suchten nur nach einer Eigentumswohnung oder einem eigenen Haus. Lediglich 12,2 % waren sowohl für Eigentum als auch für ein Mietverhältnis offen. Unter den Familien suchten 13 % nach Eigentum und Miete, weitere 3,1 % nur nach Miete. Diese Haushalte suchten meistens mitunter nach einer Wohnung. Obwohl Familien auf dem Wohnungsmarkt flexibel reagieren müssen, halten sie sich

nur selten die Option eines Mietverhältnisses offen, um ihren Wohnwunsch in der Stadt realisieren zu können.

Angesichts der reihenhausdominierten Neubaugebiete ist es nicht verwunderlich, dass 83,9 % der Haushalte nach eben diesem Immobilientyp gesucht haben. Nur 19,4 % gaben an, nach einem Bauplatz gesucht zu haben. Der Kauf eines Hauses bzw. der Einstieg in ein bereits bestehendes Bauherrenprojekt war demnach für viele attraktiver als der zeit- und verantwortungsintensive Bau eines eigenen Hauses. Im Wolfhartweg lag der Anteil derjenigen, die sich für ein Baugrundstück interessierten, bei 55 %, jedoch ist dies auch das einzige Untersuchungsgebiet, wo Grundstücke separat verkauft wurden.

Für immerhin 32,2 % der Familienhaushalte kam der Bezug einer Wohnung in Frage. Das lässt darauf schließen, dass einige darauf hofften, in ihrer alten (innerstädtischen) Wohngegend ein passendes Angebot zu finden. Unter den Haustypen war das freistehende Einfamilienhaus nur bei der Hälfte der suchenden Familien erwünscht. Doppelhaushälften (62,3 %) und Reihenhäuser (91 %) waren die Favoriten.

Paare ohne Kinder zeigten sich bei ihrer Wohnungssuche flexibel. Sie bevorzugten in 60,7 % und 68,2 % aller Fälle Wohnungen und Reihenhäuser, andere Haustypen wurden zu über 40 % genannt. Ein Bauplatz war nur für wenige Paare attraktiv (14,4 %). Unter Senioren- und Einpersonenhaushalten waren Wohnungen die meistgesuchte Wohnform.

**Tabelle 12: Gesuchter Immobilientyp**

<b>Gesuchter Immobilientyp</b>	<b>Antworten insgesamt</b>	<b>Haushalte mit Kindern</b>	<b>Paare ohne Kinder</b>
Wohnung	43,2%	32,2%	60,7%
Reihenhaus	83,9%	91,0%	68,2%
Doppelhaushälfte	56,0%	62,3%	41,3%
freistehendes Einfamilienhaus	46,8%	51,1%	44,9%
Bauplatz	19,4%	21,6%	14,4%

<b>Gesuchter Immobilientyp</b>	<b>Ernst-Ludwig-Park</b>	<b>K6</b>	<b>Wolfhartweg</b>
Wohnung	42,9%	52,0%	13,8%
Reihenhaus	92,4%	79,7%	58,6%
Doppelhaushälfte	60,0%	48,0%	65,5%
freistehendes Einfamilienhaus	42,9%	48,8%	58,6%
Bauplatz	10,5%	21,1%	55,2%

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

#### 9.4.4 Gesuchte Wohngegend

Die meistgesuchtesten Wohngegenden waren Bessungen mit 48,1 % aller Nennungen, gefolgt von den Stadtteilen West (52,2 %) und Eberstadt (43,8 %). Am wenigsten attraktiv war Wixhausen, nur 4,8 % aller Haushalte bezogen diesen Stadtteil in die Suche mit ein. Insgesamt ist die Bindung an den vorherigen Stadtteil bei der Wohnungssuche sehr hoch. 74,2 % der Befragten bezogen in ihre Suche den Stadtteil, in dem sie wohnen, in die Suche mit ein. Auch die angrenzenden Stadtteile kamen oft als möglicher Wohnstandort in Frage.

Je nach Befragungsgebiet ergeben sich größere Unterschiede der präferierten Wohngegenden. So war der Stadtteil West mit der Heimstättensiedlung nur bei Bewohnern des Ernst-Ludwig-Parks äußerst beliebt, die auch zum größten Teil aus diesem Stadtteil stammen. Ebenso war Kranichstein nur für die Bewohner von K6 die mit Abstand meistgesuchte Wohngegend.

Festzuhalten bleibt, dass die Bewohner von K6 in ihre Suche mehr Stadtteile einbezogen als die Bewohner des Wolfhartweges und des Ernst-Ludwig-Parks. Auch kam für sie ein Wohnort im Umland wesentlich seltener in Frage als bei den Bewohnern anderer Gebiete. Da die Siedlung K6 als autofrei konzipiert wurde, ist für viele Haushalte eine gute ÖPNV-Anbindung von großer Bedeutung. Diese wäre im Umland aber nur bedingt vorhanden gewesen.

Für die Haushalte im Ernst-Ludwig-Park kam ein Wohnort im Umland in bis zu 10 km Entfernung von Darmstadt dagegen mit 31,7 % wesentlich öfter in Frage. Auch die Eberstädter sahen dies mit 27,6 % häufig als mögliche Alternative. Im Schnitt kam für 25,5 % aller Haushalte ein Wohnort bis zu 10 km von Darmstadt entfernt in Frage, eine Entfernung von weiteren 10 km interessierte dagegen nur 14,2 %. Über 20 km entfernt wollten nur 9,6 % wohnen.

**Tabelle 13: Gesuchter Stadtteil bzw. Wohngegend**

Gesuchter Stadtteil/Wohngegend	Alle Haushalte	Ernst-Ludwig-Park	K6	Wolfhartweg
Stadtmitte	30,2%	33,7%	31,1%	10,3%
Nord	32,5%	26,0%	46,70%	13,8%
Ost	29,7%	25,0%	37,7%	24,1%
Bessungen	48,1%	43,3%	52,5%	55,2%
West	52,2%	79,8%	27,0%	10,3%
Arheilgen	34,7%	30,8%	45,9%	13,8%
Eberstadt	43,8%	39,4%	33,6%	100,0%
Wixhausen	4,8%	5,8%	4,9%	0,0%
Kranichstein	34,9%	13,5%	73,0%	3,4%
bis 10 km von Darmstadt entfernt	25,5%	31,7%	16,4%	27,6%
bis 20 km von Darmstadt entfernt	14,2%	15,4%	14,8%	6,9%
weiter als 20 km von Darmstadt entfernt	9,6%	10,6%	8,2%	10,3%

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

#### 9.4.5 Gründe für einen Wohnsitz in der Stadt

Der mit 66,4 % am häufigsten genannte Grund für einen Wohnsitz in Darmstadt ist das bessere Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. Besonders wichtig ist diese Voraussetzung für ältere Menschen, denn sieben von acht der befragten Seniorenhaushalte nannten diesen Grund. Aufgrund des guten ÖPNV-Systems bietet ein städtischer Wohnstandort für 45,3 % der Befragten die Möglichkeit zum kompletten Verzicht auf das Auto oder den Zweitwagen. Bei jedem Zweiten fiel der kürzere Arbeitsweg bei der Entscheidung ins Gewicht. Das bessere Schul- und Kinderbetreuungsangebot war für 59,1 % der Haushalte mit Kindern ausschlaggebend.

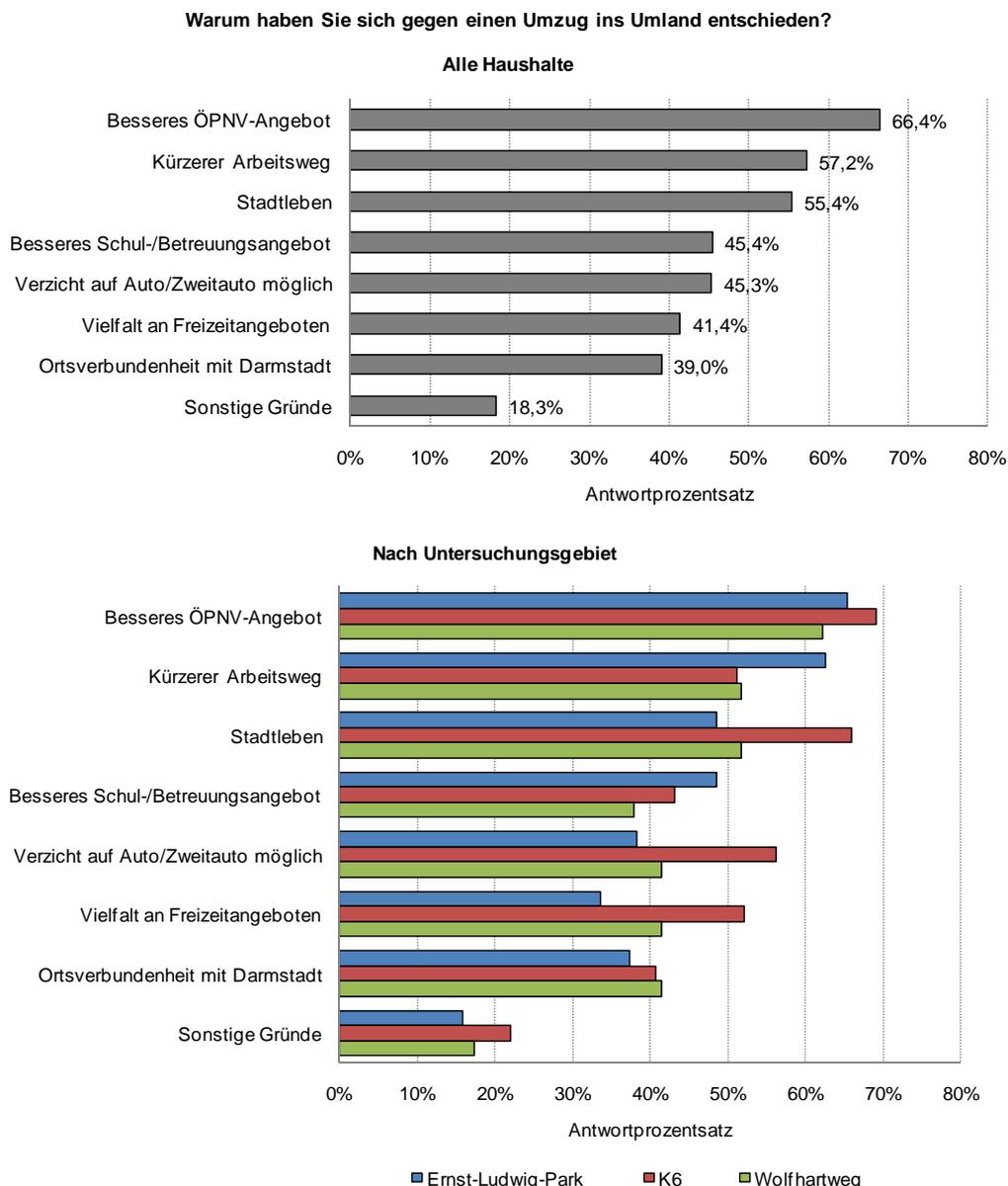
Eine wichtige Rolle spielte auch das Stadtleben an sich mit seinen vielfältigen Angeboten (55,4 %), wobei dies von Paaren ohne Kinder höher eingestuft wurde als von Familien (65,9 % bzw. 52,2 %). Hier spielen scheinbar tendenziell andere Faktoren bei der Wahl des Wohnstandortes eine wichtigere Rolle als das urbane Umfeld. Etwas seltener wurde die Vielfalt an Freizeitangeboten in der Stadt bei der Wohnstandortentscheidung in Erwägung gezogen (41,2 %). Mehr Interesse am urbanen Leben zeigten die Bewohner von K6. Für sie spielten das Stadtleben und die dort vorhandenen Freizeitangebote eine größere Rolle als in den anderen Befragungsgebieten (65,9 % bzw. 52 %). Eine Ortverbundenheit mit Darmstadt war für nur für 39 % aller Befragten ein Grund, in Darmstadt wohnen zu bleiben bzw. dorthin zu ziehen.

18,3 % der Haushalte führten weitere, nicht aufgelistete Gründe auf. Darunter wurden

am häufigsten das soziale Umfeld und die Nähe zu Freunden genannt, weshalb man sich für einen städtischen Wohnsitz entschieden hat. In fünf Fällen wurde das Konzept des Baugebiets K6 als wichtiger Grund für die Wahl des Wohnstandortes genannt, die Worte „Ökosiedlung“ und „Energieeffizienz“ fielen als Begründung.

Als weitere Gründe wurden die bessere Mobilität und Flexibilität von Kindern aufgeführt, die bessere Infrastruktur in Bezug auf medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten, das kulturelle Angebot sowie allgemein die gesteigerte Mobilität. Vereinzelt wurde auch angemerkt, dass im Umland keine passenden Angebote zu finden gewesen wären.

**Abbildung 31: Gründe gegen einen Umzug ins Umland**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

## 9.5 Wohnwünsche und Wohnzufriedenheit

### 9.5.1 Präferierte Wohnform und Wohnlage

Die Befragten sollten die Attraktivität von Kombinationen aus Immobilientyp und Wohnlage auf einer Punkteskala von eins bis fünf bewerten, wobei fünf Punkte für die höchste Attraktivität standen. Auf diese Weise sollte festgestellt werden, welche Kombination präferiert wird, wenn die Entscheidung zur Wahl eines Wohnstandorts mit entsprechender Immobilie frei vorgenommen werden könnte. Hieraus können Schlüsse gezogen werden, ob die tatsächlich gewählte Wohnsituation gewollt oder Ergebnis eines Kompromisses aus verschiedenen Anforderungen an die neue Wohnung war.

Als Immobilientypen wurden Wohnung, Reihenhaus und freistehendes Einfamilienhaus gewählt, für den Wohnstandort wurden Innenstadtnähe, Stadtrand und Umland ausgesucht. Auf eine weitere Differenzierung wurde verzichtet, um die Befragten nicht zu überfordern. Bis auf die Kombination „freistehendes Einfamilienhaus in Innenstadtnähe“, die in Realität sehr hochpreisig und als Option unrealistisch wäre, wurden alle acht Kombinationen der beiden Eigenschaften abgefragt (siehe Fragebogen im Anhang, Frage 12).

Die Rangfolge der präferierten Kombinationen gibt Aufschluss darüber, auf welchen Faktor es bei der Wohnungswahl ankommt. Der Lage der Wohnung wird eine größere Bedeutung beigemessen als dem Immobilientyp, denn die städtischen Standorte werden unabhängig vom Immobilientyp im Gegensatz zu den Umlandgemeinden bevorzugt. Eine Wohnung in der Innenstadt ist in der Gesamtbetrachtung sogar um 0,64 Punkte attraktiver als ein freistehendes Haus im Umland. Die Rangfolge gliedert sich wie folgt: Zuerst werden jegliche Haustypen im Stadtgebiet bevorzugt, angeführt vom freistehenden Einfamilienhaus, dann folgen Wohnungen im Stadtgebiet, während die Wohnformen im Umland die letzten Plätze belegen.

Mit durchschnittlich vier von fünf Punkten stand das freistehende Einfamilienhaus am Stadtrand bei den Befragten insgesamt an erster Stelle. Auch im Umland wurde dieser Haustyp dem Reihenhaus bevorzugt. Das zeigt, dass dieser Immobilientyp nach wie vor zur beliebtesten Wohnform gehört. Statt einem Reihenhaus am Stadtrand hätten viele demnach lieber ein freistehendes Haus gebaut oder gekauft. Da dies aber in der gewünschten Lage kaum zu finanzieren wäre, wird lieber auf die Wunschimmobilie verzichtet als ein weniger attraktiver Standort akzeptiert. Das Reihenhaus am Stadtrand ist daher als Kompromiss zwischen großer Wohnfläche und gewünschter Lage anzusehen. Von Unzufriedenheit mit ihrer tatsächlich gewählten Wohnform kann aber nicht gesprochen werden, da die Reihenhausbewohner ein Reihenhaus am Stadtrand mit 3,82 Punkten bei einer Standardabweichung von 1,02 Punkten bewerteten, wodurch es bei ihnen den zweiten Platz einnimmt.

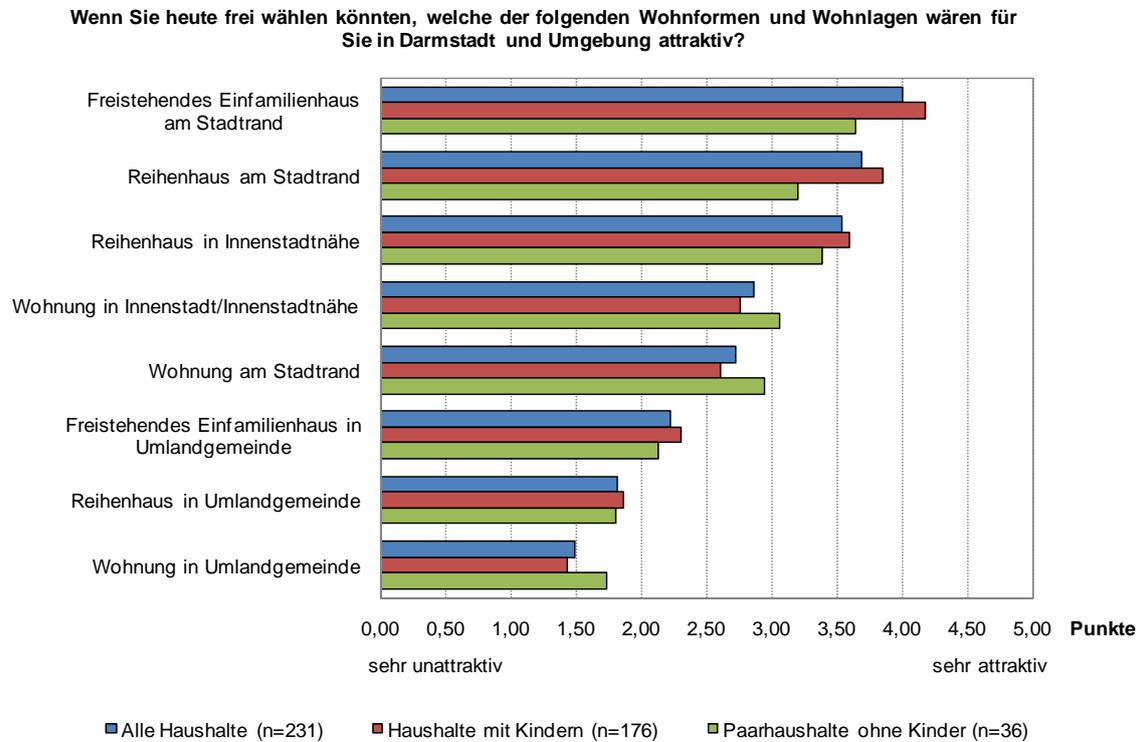
Der Immobilientyp „Wohnung“ war bei allen Wohnlagen die unattraktivste Lösung der möglichen Kombinationen. Hier stellt sich die Frage, ob die Befragten das Bild der auf dem Markt üblichen Wohnung vor Augen hatten und daher diesen Immobilientyp ver-

gleichsweise schlecht einstufen. Das Angebot an modernen Lösungen mit großzügiger Wohnfläche und ausreichend privatem Freiraum ist bislang eher gering, könnte aber in attraktiven Lagen eine Alternative zum Einfamilienhaus darstellen. Da die befragten Haushalte eine Wohnung in der Stadt dem Haus im Umland vorzogen, kann davon ausgegangen werden, dass generell eine Akzeptanz für entsprechende (familiengerechte) Wohnungen in der Stadt vorhanden ist.

Bei der Betrachtung nach Erhebungsgebieten ergeben sich leichte Unterschiede. Von den Bewohnern des Wolfhartwegs wird das freistehende Einfamilienhaus am Stadtrand höher eingestuft als beispielsweise in K6 (4,30 bzw. 3,88 Punkte). Gleichzeitig werden von ihnen Wohnformen in Innenstadtlage wesentlich niedriger bewertet. Eine Wohnung in der Innenstadt erreicht nahezu die gleiche niedrige Punktzahl wie ein freistehendes Einfamilienhaus im Umland (2,22 bzw. 2,19 Punkte). Die Befragten aus K6 bewerteten den Umlandstandort am niedrigsten im Vergleich zu den Bewohnern der anderen Gebiete. Die Bewohner des Ernst-Ludwig-Parks sind dem Umlandstandort geringfügig positiver zugeneigt als die Bewohner der anderen Untersuchungsgebiete, jedoch erreicht er dennoch niedrige Werte.

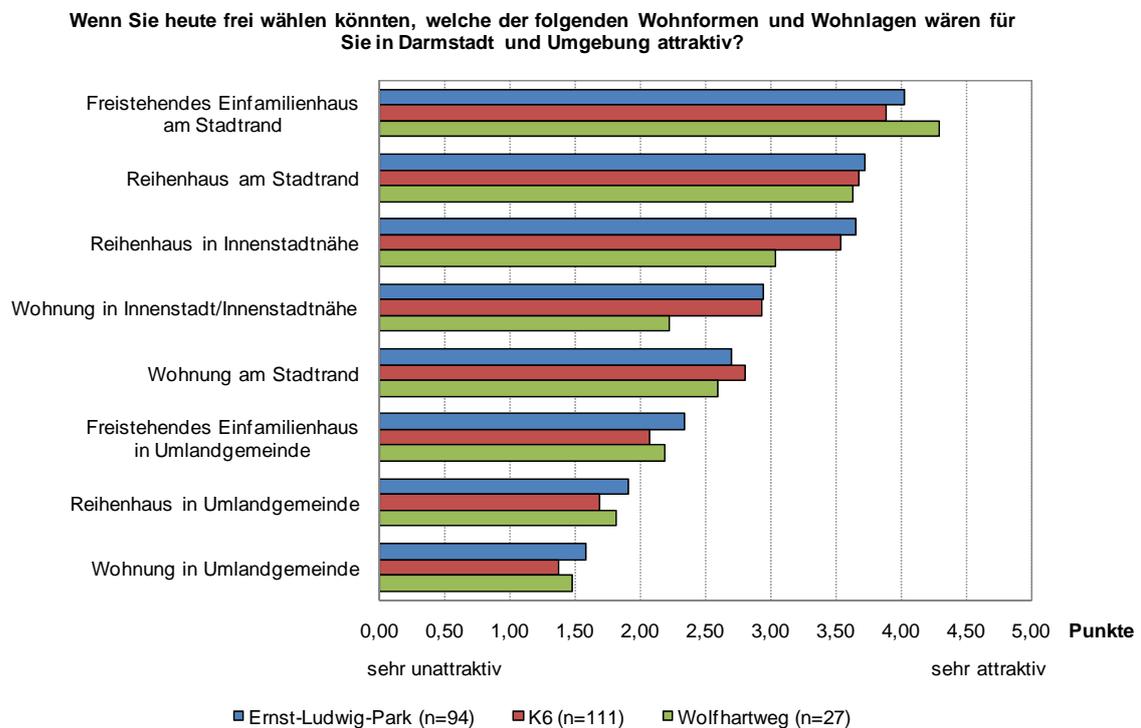
Die Bewohner der Wohnungen am Stadtrand wählten ihre Kombination als die attraktivste Wohnsituation von allen mit durchschnittlich 3,85 Punkten. Auf Rang zwei folgte die Wohnung in der Innenstadt. Vor allem die Seniorenhaushalte stufen Wohnungen im Stadtgebiet mit 3,94 bis 4 Punkten sehr hoch ein. Jegliche Wohnformen im Umland sind mit 1 bis 1,28 Punkten äußerst unattraktiv für diesen Haushaltstyp. Bei Paarhaushalten schneiden Wohnungen im Stadtgebiet besser ab als bei Familienhaushalten, jedoch wohnen auch verhältnismäßig mehr Paare in Wohnungen als Familien. Haushalte mit Kindern, die in Wohnungen leben ( $n=7$ ), finden zwar eine Wohnung am Stadtrand mit 3,83 Punkten am attraktivsten, mit einem Abstand von 0,28 Punkten folgt jedoch das Einfamilienhaus am Stadtrand. Da die Gruppe der Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren in sich nicht homogen ist und nur acht Haushalte umfasst, wird die Aussagekraft ihrer Ergebnisse als gering eingeschätzt und auf eine weitere Darstellung verzichtet.

**Abbildung 32: Attraktivität von Wohnimmobilien und Wohnlagen insgesamt und nach Haushaltstyp**



	Alle Haushalte	Haushalte mit Kindern	Paarhaushalte ohne Kinder
Freistehendes Einfamilienhaus am Stadtrand	4,00	4,18	3,65
Reihenhaus am Stadtrand	3,69	3,85	3,20
Reihenhaus in Innenstadtnähe	3,55	3,59	3,39
Wohnung in Innenstadt/Innenstadtnähe	2,86	2,76	3,07
Wohnung am Stadtrand	2,73	2,61	2,95
Freistehendes Einfamilienhaus in Umlandgemeinde	2,22	2,30	2,13
Reihenhaus in Umlandgemeinde	1,82	1,86	1,81
Wohnung in Umlandgemeinde	1,50	1,44	1,74

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

**Abbildung 33: Attraktivität von Wohnimmobilien und Wohnlagen nach Untersuchungsgebiet**

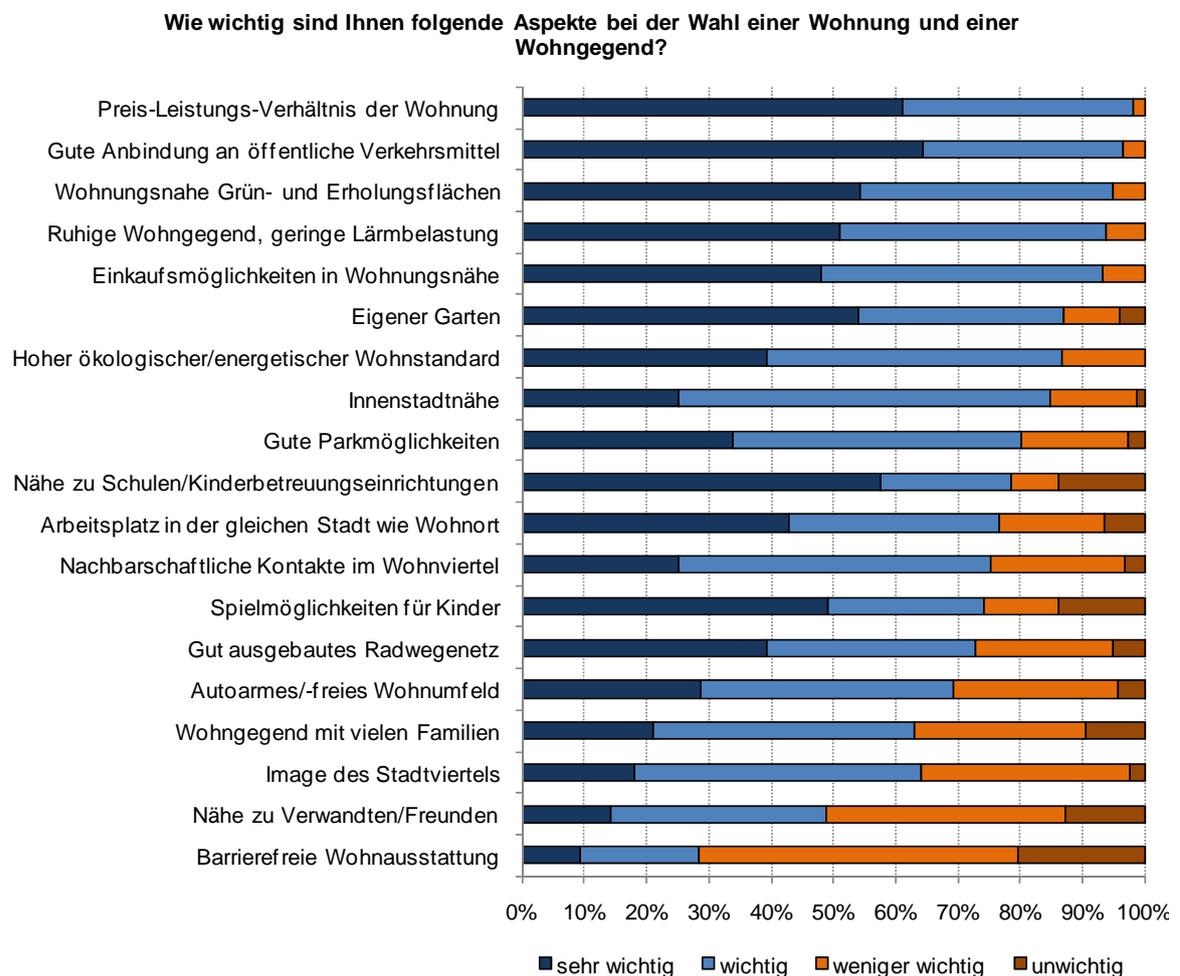
	Ernst-Ludwig-Park	K6	Wolfhartweg
Freistehendes Einfamilienhaus am Stadtrand	4,03	3,88	4,30
Reihenhaus am Stadtrand	3,72	3,68	3,63
Reihenhaus in Innenstadtnähe	3,66	3,54	3,04
Wohnung in Innenstadt/Innenstadtnähe	2,95	2,94	2,22
Wohnung am Stadtrand	2,70	2,80	2,59
Freistehendes Einfamilienhaus in Umlandgemeinde	2,34	2,07	2,19
Reihenhaus in Umlandgemeinde	1,91	1,68	1,81
Wohnung in Umlandgemeinde	1,59	1,38	1,48

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

### 9.5.2 Wohnwünsche

Die Befragten sollten angeben, welche Aspekte im Idealfall bei der Wahl einer neuen Wohnung und einer neuen Wohngegend für sie von Bedeutung wären. Das sollte unabhängig davon geschehen, ob diese Aspekte an ihrem derzeitigen Wohnsitz verwirklicht werden konnten oder nicht. Die Unterteilung wurde vierstufig von sehr wichtig bis unwichtig vorgenommen. Ein sehr wichtiger Wohnwunsch wurde so interpretiert, dass die Befragten diesem Aspekt bei der Wahl eines Wohnstandortes höchste Priorität einräumen würden.

**Abbildung 34: Wohnwünsche bei der Wahl des Wohnstandorts**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

#### **Standortbezogene Wohnwünsche**

Dreiviertel der Befragten würden es bevorzugen, wenn ihr Arbeitsplatz in der gleichen Stadt läge wie ihr Wohnsitz. Der Arbeitsmarkt erfordert heutzutage eine immer höhere Flexibilität, weshalb kurze Pendeldistanzen vor allem bei Familien helfen das Zeitma-

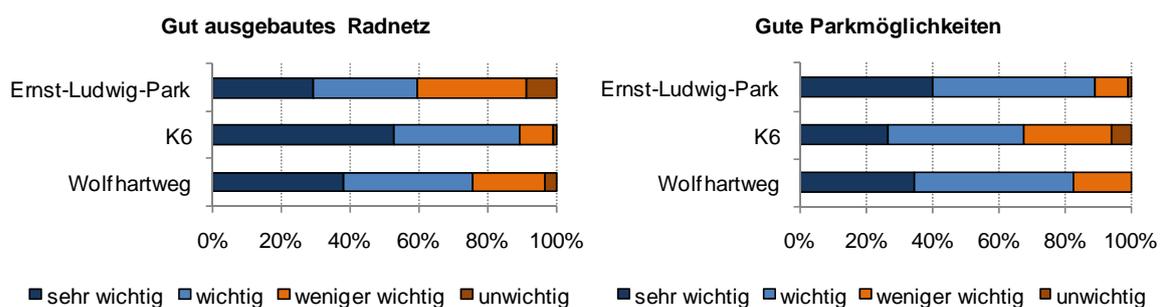
nagement zu optimieren. In diesem Zusammenhang ist auch bei Eltern die Nähe zu Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen gefragt. Eine gute Ausbildung der Kinder bzw. die Möglichkeit der Betreuung von Kleinkindern nimmt für fast alle Eltern einen sehr hohen (71,2 %) oder hohen (24,9 %) Stellenwert ein.

Eine Nähe zur Innenstadt mit seinen kulturellen Angeboten und Ausgehmöglichkeiten stufen 25,1 % als „sehr wichtig“ und 59,5 % als „wichtig“ ein. Die Möglichkeit der Teilnahme am städtischen Leben ist für viele demnach interessant, besitzt aber nicht die oberste Priorität bei der Wohnungssuche. Wichtiger ist es dagegen, Einkaufsmöglichkeiten in Wohnungsnähe zu haben. Insgesamt 93,3 % möchten auf eine gute Nahversorgung nicht verzichten.

Platz zwei der Wohnwünsche nimmt die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ein. Für 64,4 % der Befragten war diese sehr wichtig, für weitere 32 % wichtig und hat damit bei der Bewertung „sehr wichtig“ die höchste Priorität von allen.

Das Vorhandensein eines gut ausgebauten Radwegenetzes ist insbesondere für die Bewohner von K6 mit 89,3 % ein sehr wichtiger oder wichtiger Faktor bei der Wohnungssuche. Damit hebt sich das Wohngebiet vom Ernst-Ludwig-Park ab, das nur zu 59,8 % Wert auf ein solches Radwegenetz legt. Auch im Wolfhartweg ist die Anbindung nicht ganz so wichtig, 24,1 % legen wenig oder keinen Wert darauf. Die Ergebnisse zeigen, dass ein autofreies Wohnkonzept wie das in K6 nur mit gut ausgebauten alternativen Fortbewegungsmöglichkeiten funktionieren kann.

**Abbildung 35: Bedeutung des Radnetzes und der Parkmöglichkeiten**



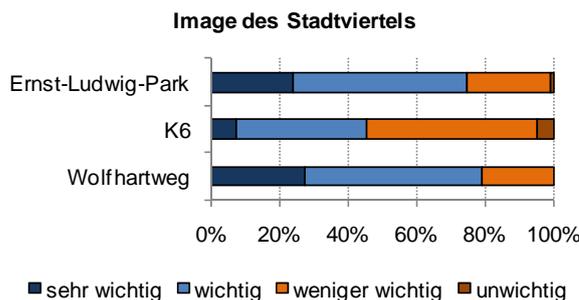
Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

Gute Parkmöglichkeiten vor der Haustür wünschen sich 80 % der Befragten. Den Bewohnern von K6 ist das Vorhandensein von Parkmöglichkeiten aufgrund des Gebietskonzepts weniger wichtig als den anderen Befragten. Da aber nur sieben von 121 Bewohnern in K6 diesen Aspekt als vollkommen unwichtig bezeichneten, ist davon auszugehen, dass die meisten dennoch ein Auto besitzen. Immerhin 26,4 % stufen die Parksituation als weniger wichtig ein. In den anderen Gebieten hat der Parkaspekt mit 34 bis 40 % einen sehr hohen und mit etwa 49 % einen hohen Stellenwert bei der Wohnungssuche.

### **Wohnumfeldbezogene Wohnwünsche**

Das Image des Stadtviertels gehört für viele zwar nicht zu den wichtigsten Kriterien bei der Wahl der Wohngegend, Bedeutung messen die meisten dem Image aber trotzdem bei. Insgesamt 18 % ist der gute Ruf der Wohngegend sehr wichtig, 46,1 % halten ihn lediglich für wichtig und 33,5 % für weniger wichtig. Interessanterweise liegt der Anteil derjenigen, für die das Image wenig zählt, in K6 mit knapp 50 % mehr als doppelt so hoch als in den anderen Gebieten. K6 liegt in direkter Nachbarschaft einer Hochhaus-siedlung der 1970er Jahre, die in der Bevölkerung das Image eines sozialen Brennpunkts hat. Vor allem die frühen Bewohner von K6 (die „Pioniere“) haben sich vom vermeintlich schlechten Ruf nicht abschrecken lassen. Inzwischen ist K6 fast vollständig bebaut und stellt eine eigenständige Siedlung abseits der Hochhausbebauung dar, die bereits ein eigenes Image entwickelt hat. Die Einstellung zum Image des Stadtviertels könnte daher bei neu hinzuziehenden K6-Bewohnern ähnlich Züge annehmen wie in den anderen Neubaugebieten, deren Bewohnern das Image wichtig ist.

**Abbildung 36: Bedeutung des Images des Stadtviertels**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

Der Wunsch nach wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen ist bei allen Befragten sehr ausgeprägt. Für jeden Zweiten ist dieser Punkt sehr wichtig bei der Wohnungswahl. Interessanterweise verschieben sich die Prioritäten innerhalb der Neubaugebiete. Für 79,3 % der Bewohner des Wolfhartwegs nimmt die Naturnähe mit „sehr wichtig“ einen sehr hohen Stellenwert ein, in K6 sind es dagegen 56,2 % und im Ernst-Ludwig-Park nur noch 47,1 %. Dennoch sind ihnen wohnungsnahen Grünflächen wichtig, denn nur 5 % aller Befragten legen wenig Wert auf Grünflächen in Wohnungsnahe.

Spielmöglichkeiten für Kinder in der Wohnumgebung stufen Familien zu 61,4 % als sehr wichtig und zu 26,6 % als wichtig bei der Wahl der Wohngegend ein. Bei Familien hat dieser Punkt demnach einen hohen Stellenwert.

Ruhig wohnen möchte fast jeder Haushalt. Ganz besonders wichtig ist dieser Sachverhalt aber Bewohnern des Wolfhartweges („sehr wichtig“ = 89,7 %), wie auch die Wahl der äußerst ruhigen Wohngegend in Eberstadt zeigt. Durch die Nähe zu Autobahn,

Hauptverkehrsstraßen und durch Fluglärmbelastung haben die Bewohner von K6 und Ernst-Ludwig-Park ihre Ansprüche etwas herabgesetzt. Etwa die Hälfte findet jeweils einen geringen Lärmpegel sehr wichtig (48,8 % bzw. 45,1 %), die andere Hälfte findet ihn wichtig (48,8 % bzw. 46,1 %).

Den Wunsch nach einem autoarmen oder autofreien Wohnumfeld verspüren 69,5 % aller Haushalte. Auch hier spiegelt das Ergebnis die Verkehrskonzepte und das Umfeld der einzelnen Gebiete wider. In K6 und im Wolfhartweg erachten insgesamt 77,7 % bzw. 86,2 % der Bewohner ein autoarmes Wohnumfeld als wichtig oder sehr wichtig, im Ernst-Ludwig-Park sind es dagegen nur 60,4 %. Familienhaushalte bevorzugen zu 73,6 % eine autoarme Wohngegend.

Ein Kontakt zu den Nachbarn, der über das Grüßen am Gartenzaun hinausgeht, ist für jeden zweiten Haushalt „wichtig“. 24,8 % legen allerdings weniger bis keinen Wert auf eine enge Beziehung zu ihren Nachbarn. Das sieht im Wohngebiet K6 anders aus. Das Vorhandensein eines Gemeinschaftsgefühls und lebhafter Nachbarschaften wird durch die Aussage von 37,5 % Haushalten belegt, die nachbarschaftliche Kontakte als sehr wichtig erachten (Ernst-Ludwig-Park und Wolfhartweg 17,6 % bzw. 17,2 %). Mit insgesamt 84,2 % ist den Bewohnern von K6 die Beziehung zu den Nachbarn um ca. 15 Prozentpunkte wichtiger als in den beiden anderen Gebieten.

Die Anwesenheit vieler Familien in der Nachbarschaft ist für viele zwar wichtig, aber eher weniger ein Kriterium, das unbedingt erfüllt sein muss. Haushalte mit Kindern möchten zu 26,4 % auf jeden Fall unter Ihregleichen sein, 48,2 % halten es für wichtig und 22,5 % achten weniger auf kinderreiche Nachbarschaften bei der Wohnungswahl. Die räumliche Nähe zu Menschen in der gleichen Lebenssituation hat gerade für Familien viele Vorteile. Sie ermöglicht den Austausch von Hilfeleistungen beispielsweise in Form von Kinderbetreuung und Fahrdiensten und Kinder können in ihrem Umfeld viele Spielkameraden finden. Ähnlich hoch wie die Bedeutung von Familien in der Nachbarschaft stufen daher Haushalte mit Kindern den Wunsch nach nachbarschaftlichen Kontakten im Wohnviertel ein.

Die Nähe zu Verwandten und Freunden nimmt den vorletzten Platz unter den Wohnwünschen ein. Für knapp die Hälfte spielt sie kaum eine bis keine Rolle bei der Wohnungssuche, auch bei den Familienhaushalten. Gerade für berufstätige Mütter könnten von der Betreuung ihrer Kinder durch Angehörige profitieren. Jedoch ist nicht immer eine räumliche Nähe zu den Verwandten vorhanden oder es wird abgelehnt, sich bei der Wohnungssuche deshalb einschränken.

### ***Wohnungsbezogene Wohnwünsche***

Unter allen Wohnwünschen nimmt der Wunsch nach einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung den ersten Platz ein. Insgesamt 60,9 % aller Haushalte ist dieses sehr wichtig, weiteren 37 % ist es wichtig. Im Wolfhartweg kehrt sich dieses Verhältnis jedoch um (27,6 % sehr wichtig, 65,5 % wichtig). Die Grundstückspreise

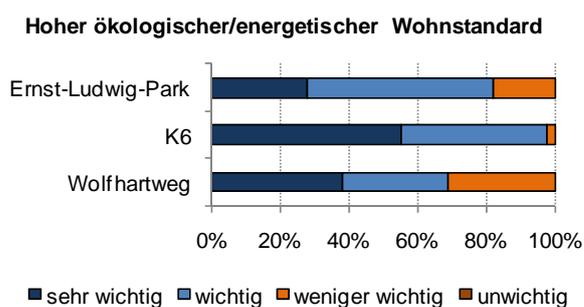
sind hier wesentlich höher als in den anderen beiden Gebieten, weshalb der Preis bei der Wahl der Wohngegend eine geringere Rolle gespielt haben muss.

Der Besitz eines eigenen Gartens hat für viele eine große Bedeutung (86,9 %), besonders bei Familien (89,5 %). Im Wolfhartweg ist für 69 % ein eigenes Stück Grün „sehr wichtig“ bei der Wohnungswahl und damit bedeutsamer als bei den Bewohnern anderer Gebiete. Von allen Haushalten möchten nur 13,1 % nicht unbedingt über einen Garten verfügen.

Niedriger Energieverbrauch durch Dämmung, umweltfreundliche Energieversorgung, Regenwasseraufbereitung – vor allem die Bewohner von K6 fallen durch ein ausgeprägtes Umweltbewusstsein und dessen Verwirklichung in hohen energetischen Wohnstandards auf. 55,4 % ist die Erfüllung dieser Standards in ihrem Zuhause sehr wichtig, 42,1 % finden es wichtig (insgesamt 97,5 % in K6). Da in K6 nur Passivhäuser und Niedrigenergiehäuser gebaut wurden, sind diese Werte keine Überraschung. Den geringsten Stellenwert messen die Bewohner vom Wolfhartweg dem ökologischen Wohnen bei. Für 31 % ist das Thema Niedrigenergie weniger wichtig. Im Ernst-Ludwig-Park ist das Umweltbewusstsein in Bezug auf Wohnen dagegen etwas stärker ausgeprägt. Nur 17,8 % sind weniger daran interessiert.

Barrierefreiheit ist bei vielen noch kein Thema bei der Wahl oder Gestaltung ihrer Wohnung oder ihres Hauses. 51,3 % erachten eine barrierefreie Wohnausstattung als weniger wichtig, 20,1 % gar als unwichtig.

**Abbildung 37: Bedeutung eines hohen energetischen Wohnstandards**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

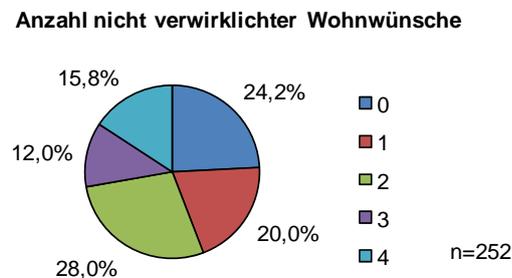
### 9.5.3 Unerfüllte Wohnwünsche

Nach der Bewertung der Aspekte, die den Haushalten bei der Wahl einer Wohnung und einer Wohngegend wichtig wären, wurde gefragt, welche der genannten Aspekte die Haushalte an ihrem jetzigen Wohnstandort nicht erfüllen konnten. Dabei sollten nur Angaben zu den Wohnwünschen gemacht werden, die zuvor als sehr wichtig oder wichtig angekreuzt worden waren. Manche Personen gaben dennoch Aspekte an, die

sie zuvor als unwichtig angesehen hatten. Falsche Antworten wurden daher herausgenommen, denn es galt das Prinzip der Richtigkeit der ersten Aussage.

Im Schnitt wurden pro Haushalt 1,8 Wünsche bei der Wahl ihres jetzigen Wohnstandortes nicht erfüllt. Insgesamt konnten ein Viertel der Befragten alle ihnen wichtigen Wohnaspekte umsetzen. Rund die Hälfte musste sich in einem oder zwei Punkten einschränken. Größere Kompromisse mussten dagegen 27,8 % eingehen, die drei oder vier Wohnwünsche an ihrem neuen Wohnort als nicht erfüllt ansehen. Die meisten unerfüllten Wohnwünsche traten im Ernst-Ludwig-Park auf, wo 34,4 % drei oder vier Aspekte nicht verwirklichen konnten. K6 und der Wolfhartweg lag dieser Anteil bei 21,5 % bzw. 20,6 %.

**Abbildung 38: Anzahl nicht verwirklichter Wohnwünsche**



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

Eine ruhige Wohngegend stand bei den meisten Befragten ganz oben auf der Prioritätenliste. Dieser Wohnwunsch wurde jedoch bei 28,5 % aller Haushalte und damit am häufigsten nicht erfüllt. Besonders betroffen von der Lärmbelastung fühlen sich die Bewohner des Ernst-Ludwig-Parks und des Gebiets K6. Das zeigt, dass allen Lärmschutzmaßnahmen zum Trotz eine erhebliche Belastung in den Wohngebieten existiert. Im Ernst-Ludwig-Park stammt diese vor allem von der nahen Autobahn, in K6 ist Fluglärm der Hauptlärmfaktor.

Äußerst unzufrieden waren viele Haushalte auch mit der Parksituation im Ernst-Ludwig-Park. Manche merkten auf dem Fragebogen an, dass die Anzahl der Stellplätze im Gebiet nicht ausreicht und die Parkflächen zu eng gestaltet wurden. Den Wunsch nach einem autoarmen Wohnumfeld sahen dagegen wesentlich weniger Bewohner des Ernst-Ludwig-Parks als unerfüllt an (16,5 %). In K6 fiel dieser Wert mit 18,2 % unerwartet hoch aus, da es sich eigentlich um eine autoarme Siedlung handelt. Manche schrieben jedoch auf den Fragebogen, dass dieser Wunsch noch nicht erfüllt sei, da der Bau des Parkdecks und die Einführung einer einheitlichen Parkregelung auf der Straße noch ausstehe. Dieser Wunsch dürfte sich in naher Zukunft also doch noch verwirklichen lassen.

Rang drei der unerfüllten Aspekte bei der Wohnstandortwahl nahm der Arbeitsplatz in der gleichen Stadt wie der Wohnort ein. 76,5 % der Haushalte war dieser Punkt wichtig bis sehr wichtig, insgesamt 16,1 % konnten dies in Verbindung mit ihrem jetzigen Wohnstandort nicht verwirklichen. Am häufigsten war dies bei den Bewohnern des Wolfhartweges der Fall.

Das Preis-Leistungs-Verhältnis war für nahezu alle Haushalte bei der Wohnungssuche von großer Bedeutung. 10,6 % waren der Meinung, dies nicht mit ihrer aktuellen Wohnung erreicht zu haben. Am unzufriedensten sind hier mit 20,7 % die Bewohner des Wolfhartweges, die für ein Einfamilienhaus wesentlich mehr Geld ausgeben mussten als in den anderen Neubaugebieten.

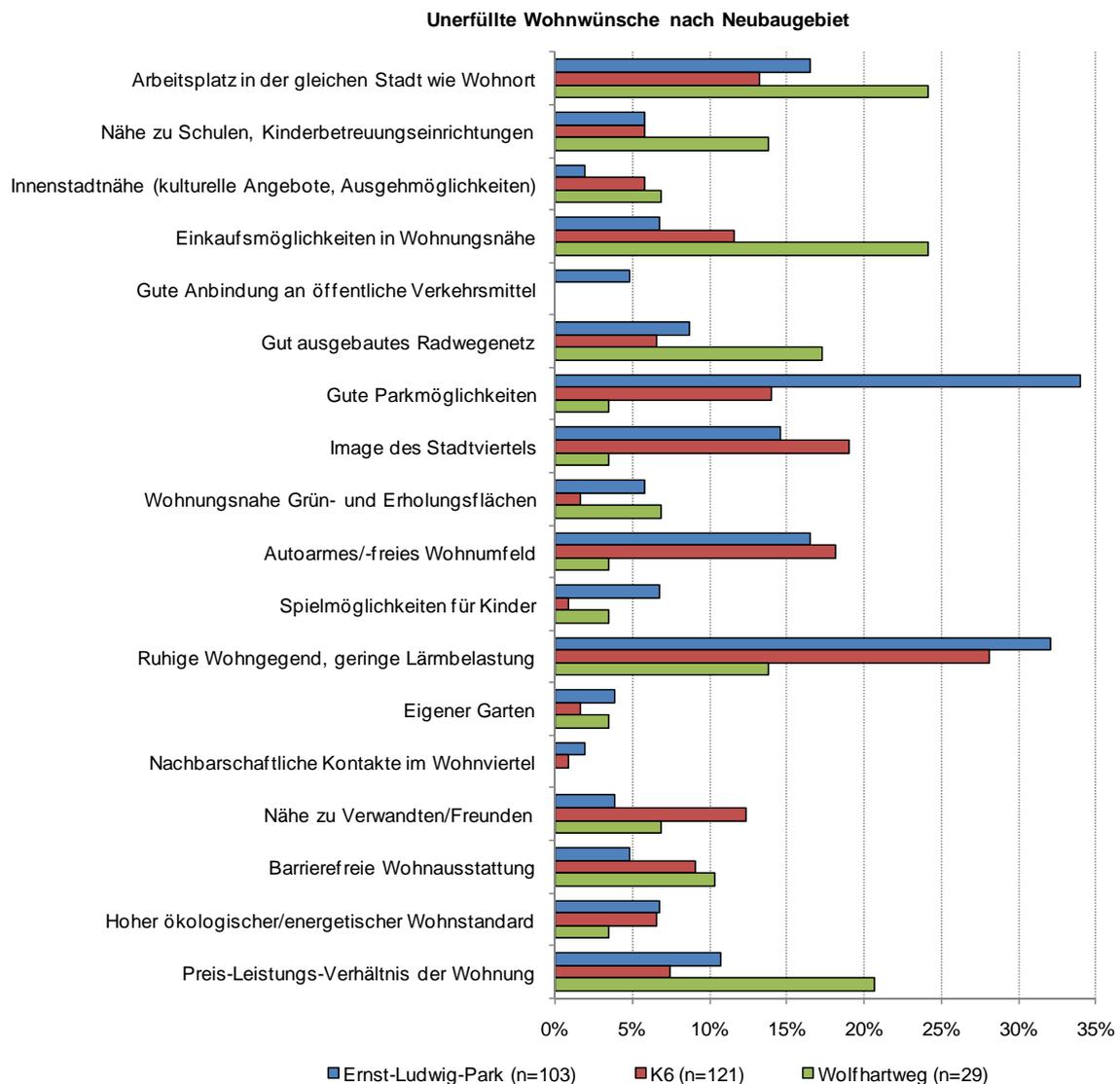
44,4 % der Haushalte in K6 war das Image ihrer Wohngegend wichtig, 19 % fanden, dass dies im Stadtviertel nicht erfüllt sei.

Was die Einkaufsmöglichkeiten in Wohnungsnähe angeht, sind die Bewohner des Wolfhartweges wesentlich unzufriedener als andere. 24,1 % sahen diesen Aspekt als nicht erfüllt an. Auch vermissten sie mehr als andere Gebiete ein gut ausgebautes Radwegenetz.

Spielmöglichkeiten für Kinder und wohnungsnaher Grünflächen sind dagegen in den randstädtischen Neubaugebieten ausreichend vorhanden und wurden kaum genannt. Auch die von vielen geforderte gute ÖPNV-Anbindung wurde von allen Bewohnern aus K6 und dem Wolfhartweg als erfüllt angesehen. Lediglich 4,9 % der Befragten des Ernst-Ludwig-Parks fanden das ÖPNV-Angebot nicht ausreichend.

**Abbildung 39: Unerfüllte Wohnwünsche aller Haushalte**

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

**Abbildung 40: Unerfüllte Wohnwünsche nach Neubaugebiet**

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

#### 9.5.4 Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld

71,3 % der Haushalte können ihren Bedarf an Wohnfläche in ihrer jetzigen Wohnung vollkommen decken, weitere 26 % sind mit überwiegend dieser Meinung. Unzufrieden sind nur 2,8 %. Paare kommen mit der vorhandenen Wohnfläche besser aus als Haushalte mit Kindern (87,2 % vs. 67 % bei vollkommener Zufriedenheit mit Wohnfläche).

Aufgrund der Grundstückszuschnitte fallen die Gärten der Reihenhäuser meist relativ klein aus (bei Reihemittelhäusern bis ca. 200 m<sup>2</sup>). 60,8 % betrachten die Größe ihres Gartens oder Balkons trotzdem als vollkommen ausreichend, eher zufrieden sind auch 26,8 %. Einen größeren Garten oder Balkon wünschen sich 12,4 %, im Ernst-Ludwig-Park sind es 17,8 %. Auch hier zeigt sich, dass Haushalte mit Kindern tendenziell we-

niger zufrieden mit der Größe ihres privaten Freiraums sind als kinderlose Paare. Letztere gaben in keinem einzigen Fall an, damit unzufrieden zu sein. Aufgrund der kleinen Gartengröße sind die Spielmöglichkeiten für Kinder eingeschränkt, so dass die wohnungsnahen Grün- und Spielflächen an Bedeutung gewinnen.

Nur 26,2 % der Haushalte waren vollkommen davon überzeugt, ihre Privatsphäre gegenüber ihren Nachbarn wahren zu können. 44,6 % stimmten dem eher zu. Aufgrund der dichten Bebauung in den Reihenhausgebieten waren allerdings insgesamt 29,1 % der Meinung, ihre Privatsphäre sei nicht ausreichend geschützt. Dabei ergaben sich je nach Befragungsgebiet erhebliche Unterschiede. Im Ernst-Ludwig-Park herrschte mit insgesamt 34,9 % die größte Unzufriedenheit vor, gefolgt von K6 mit 24,6 % und dem Wolfhartweg mit 17,2 %.

57,5 % der Befragten antworteten auf die Frage, ob sie mit dieser Wohnung die für sie optimale Immobilie gefunden hätten, mit „eher ja“. Vollkommen zugestimmt haben 26,5 % der Haushalte. Es zeigt sich, dass Familien im Vergleich zu Paarhaushalten mit 18,4 % gegenüber 7,5 % vermehrt nicht die für sie richtige Immobilie gefunden haben. Das weist darauf hin, dass sie für die Erfüllung ihrer Wohnbedürfnisse mehr Kompromisse eingehen mussten als andere Haushaltstypen.

40,6 % hatten die Möglichkeit, bei der Gestaltung des Grundrisses ihrer Wohnfläche mitzusprechen. Bei 29 % war das eingeschränkt möglich. Von den 38 Haushalten, die keine Mitsprachemöglichkeiten hatten (14,7%), lebten etwa ein Drittel in Reihenhäusern, der Rest in einer Wohnung. Im Wolfhartweg war der Anteil derjenigen, die bei der Hausgestaltung frei entscheiden konnten, mit insgesamt 92,8 % am höchsten. Im Ernst-Ludwig-Park gab es dagegen 20,8 % an Haushalten, die keinerlei eigene Vorschläge in die Gestaltung mit einbringen konnten.

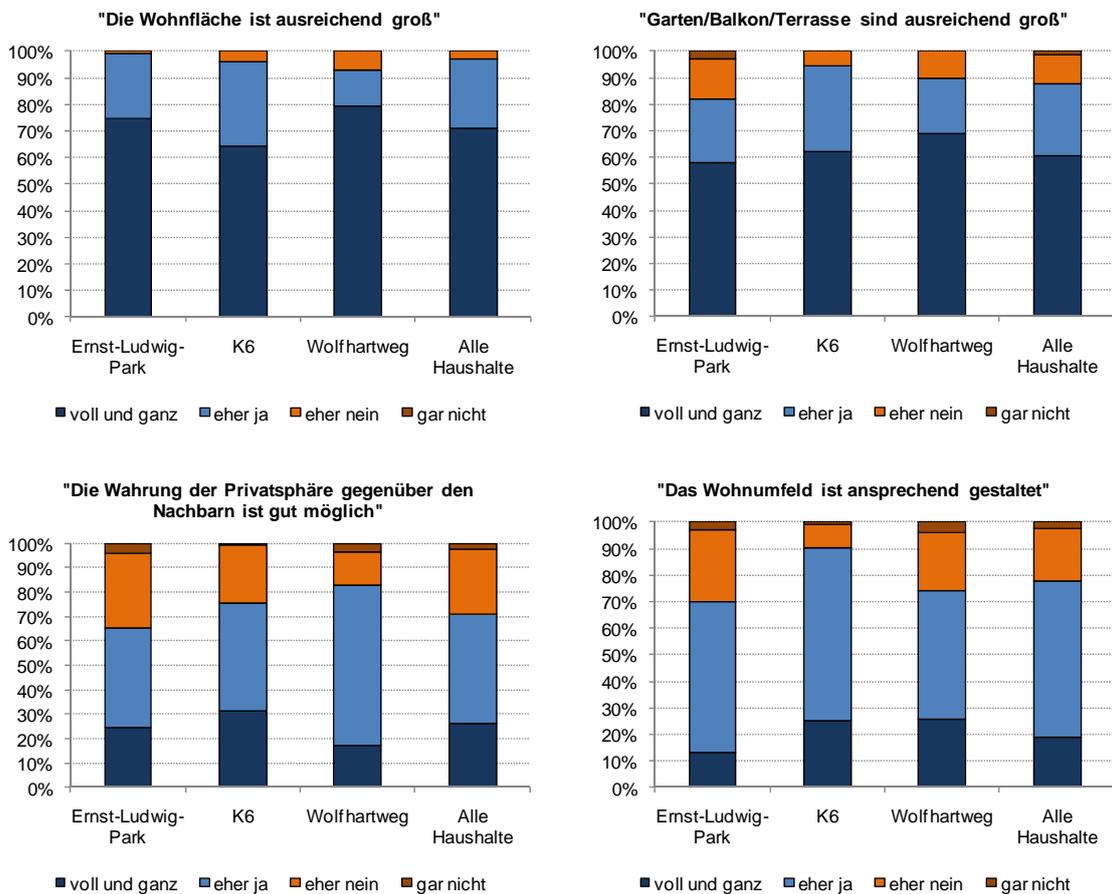
Je höher das Mitspracherecht ausfiel, desto eher gaben die Befragten an, ihre Traumimmobilie gefunden zu haben. Wer voll und ganz bei der Grundrissgestaltung des Hauses mitsprechen konnte, was zu 90,3 % auch der Überzeugung, das Richtige gefunden zu haben. blieb das Mitspracherecht ganz aus, sank die Zufriedenheit mit der Immobilie auf 65,8 %. Nach Gebiet betrachtet sind die Bewohner von K6 mit ihrer Immobilie am zufriedensten (91 %), gefolgt vom Wolfhartweg (86,2 %). Im Ernst-Ludwig-Park gaben 78,3 % an, ihre optimale Immobilie gefunden zu haben.

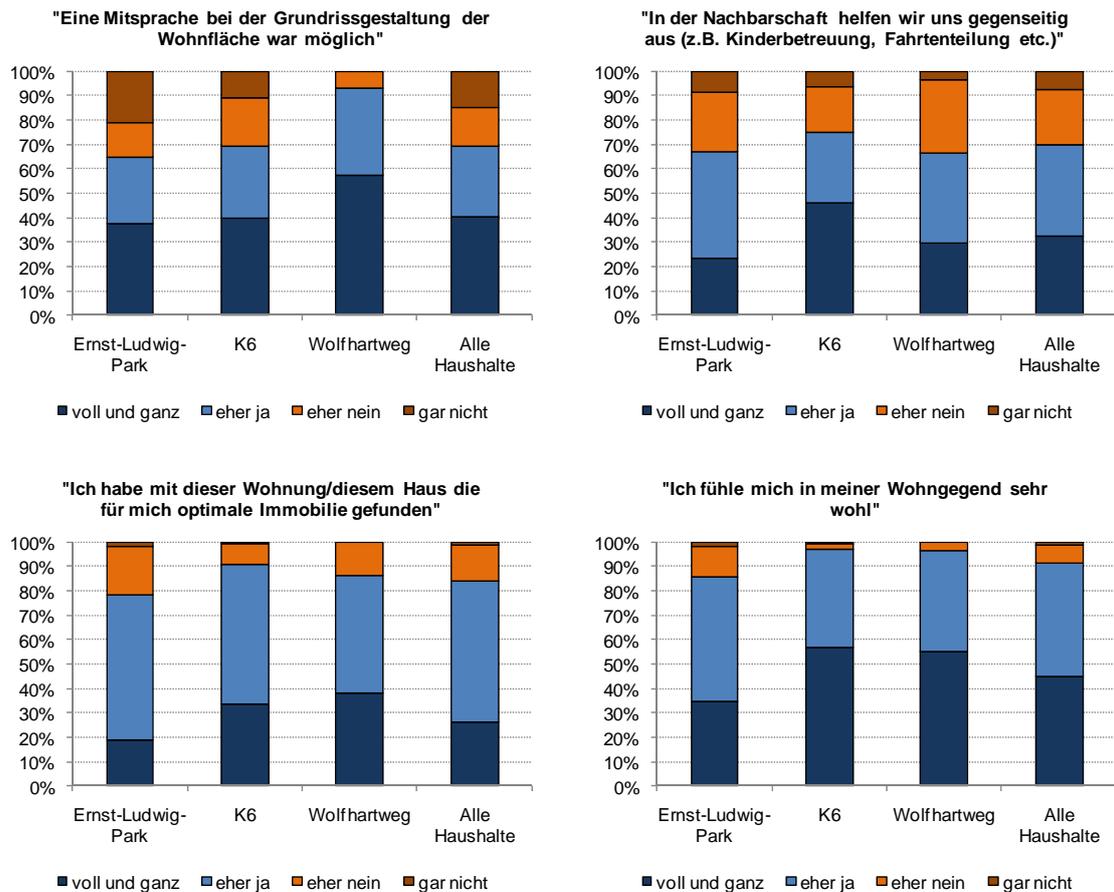
Mit der Gestaltung des Wohnumfeldes waren die Bewohner von K6 mit insgesamt 90,2 % am zufriedensten von allen (25,4 % voll und ganz, 64,8 % eher ja). Der Ernst-Ludwig-Park erreichte nur 69,8 % (13,2 % voll und ganz, 56,6 % eher ja). Die Gründe dafür lassen sich teilweise aus Anmerkungen auf den Fragebögen ableiten. Es herrschte Unzufriedenheit über die hohe bauliche Dichte, die noch ausstehende Umwandlung des amerikanischen Theaters in eine zweite Grünfläche und über den gepflasterten Quartiersplatz, dem es an Aufenthaltsqualität mangle. Auch im Wolfhartweg sind mit einem Zufriedenheitsgrad von 74 % nicht alle mit dem Erscheinungsbild des Wohnumfeldes einverstanden. Das ist insofern verständlich, da in dem Gebiet noch gebaut wird und die Gestaltung des Umfeldes noch nicht abgeschlossen ist.

Die Frage, ob man sich in der Nachbarschaft gegenseitig aushelfe (z.B. bei der Kinderbetreuung oder der Fahrtenteilung), bejahten 69 % der Haushalte. Haushalte mit Kindern nahmen gegenseitige Hilfeleistungen dabei mehr in Anspruch als die übrigen Haushaltstypen. Wieder zeigte sich, dass die Bewohner von K6 das engste nachbarschaftliche Verhältnis haben. 46,3 % stimmten der Aussage zur Nachbarschaftshilfe mit „voll und ganz“ zu, während im Ernst-Ludwig-Park und im Wolfhartweg 23,6 % bzw. 29,6 % diese Meinung teilten.

Die Aussage „Ich fühle mich in meiner Wohngegend sehr wohl“ bestätigten 45,2 % aller Haushalte mit „voll und ganz“, 46 % mit „eher ja“. Die Bewohner von K6 und Wolfhartweg waren mit ihrer Wohngegend am zufriedensten, während der Ernst-Ludwig-Park mit 14 % den größten Anteil an Unzufriedenen aufweist.

**Abbildung 41: Wohnzufriedenheit**





Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

## 9.6 Eigentumsbildung

### 9.6.1 Entscheidung zum Wohneigentumserwerb

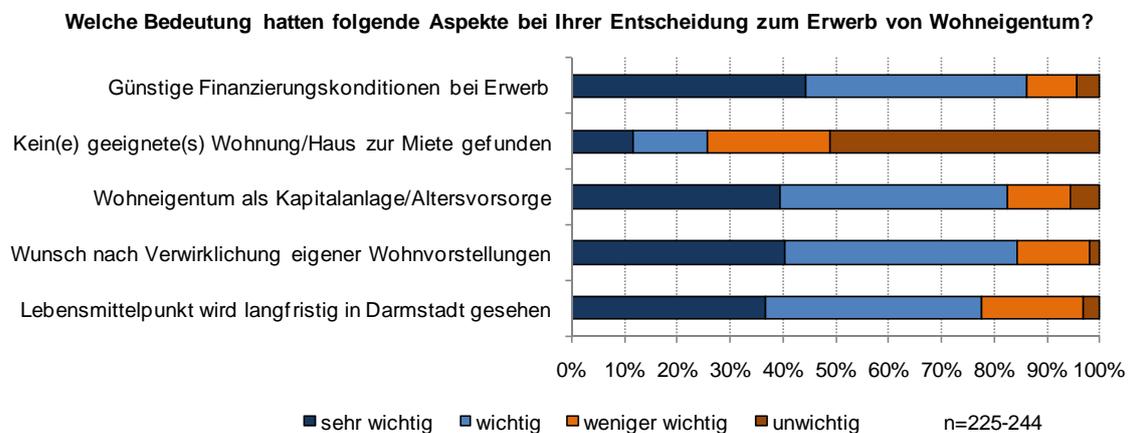
Die Eigentümer (n=251) sollten angeben, welche Bedeutung bestimmte Aspekte bei ihrer Entscheidung zum Wohneigentumserwerb hatten. Bei 86,2 % der Haushalte spielten günstige Finanzierungskonditionen zum Zeitpunkt des Erwerbs eine wichtige bis sehr wichtige Rolle. 82,4 % sahen das eigene Haus oder die eigene Wohnung als Kapitalanlage, mit der sie für das Alter vorsorgen können. Ein ebenso wichtiger Punkt bei der Entscheidung für den Bau der eigenen vier Wände war der Wunsch, individuell angepasste Wohnvorstellungen zu verwirklichen. 40,4 % stufen diesen Wunsch als sehr wichtig ein, 44 % als wichtig. Die Anteile sind im Wolfhartweg leicht verschoben in Richtung „sehr wichtig“ (57,1 %). Hier konnten die Haushalte auch mehr Einfluss auf die Gestaltung ihres Hauses nehmen als in den anderen Gebieten.

Der Anteil derjenigen Haushalte, die eine Eigentumswohnung oder ein eigenes Haus als „Notlösung“ aufgrund des angespannten Mietmarktes in Darmstadt wählten, war eher gering. Wie bereits oben erwähnt, war der Wunsch nach Wohneigentum für viele Haushalte einer der ausschlaggebenden Auszugsgründe. Trotzdem gaben ein Viertel

der Befragten an, dass das mangelnde Angebot an passenden Mietwohnungen oder -häusern eine Rolle bei der Entscheidung zum Eigentumserwerb gespielt hat. Vor allem Familien vertraten diesen Standpunkt. Für jeden zweiten Haushalt war dieser Punkt jedoch vollkommen unwichtig (51 %).

Rund Dreiviertel der Befragten sehen ihren Lebensmittelpunkt langfristig in Darmstadt und bewerteten dies als wichtig für ihre Entscheidung zum Wohneigentum. Für immerhin 22,5 % spielte dieser Aspekt keine so große Rolle. Flexibilität gewinnt heute auf dem Arbeitsmarkt immer mehr an Bedeutung, weshalb berufsbedingte Ortswechsel nicht mehr ausgeschlossen werden können.

**Abbildung 42: Entscheidung zum Wohneigentumserwerb**

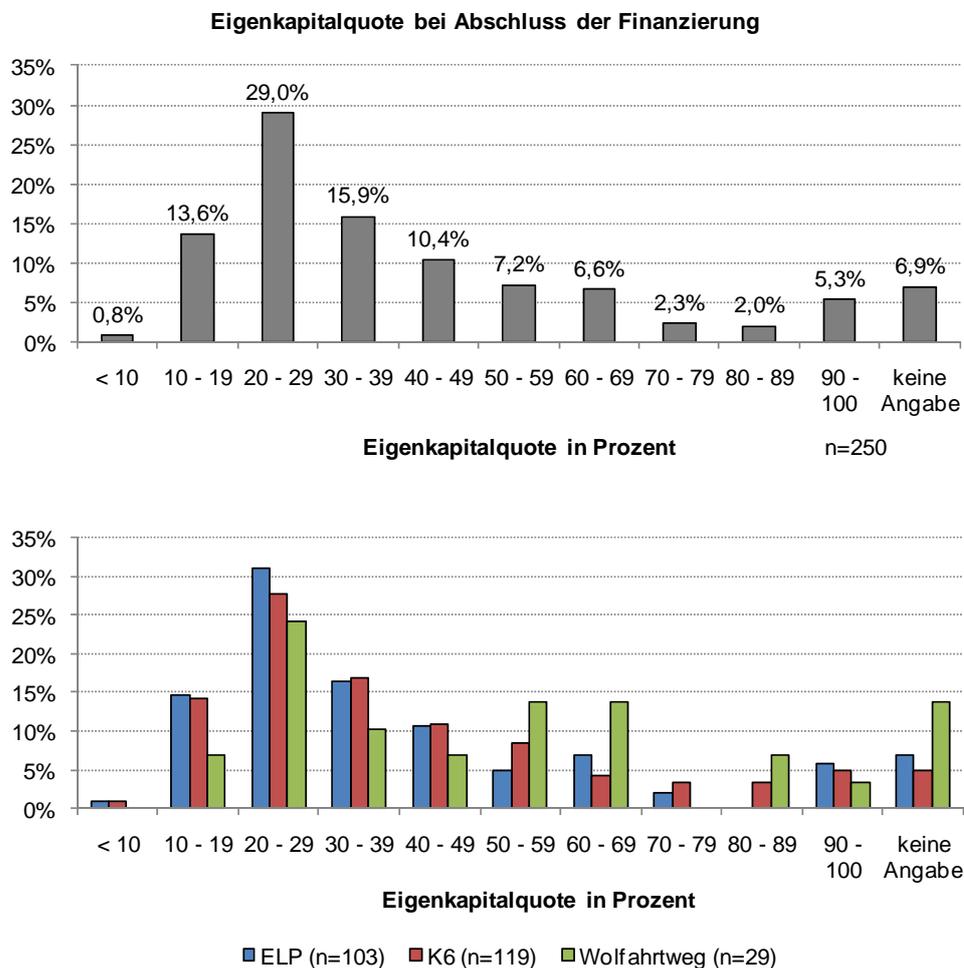


Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

### 9.6.2 Finanzierung des Eigenheims

Etwas mehr als die Hälfte (52,6 %) der Haushalte gab an, öffentliche Fördermittel bei der Finanzierung des Eigenheims in Anspruch genommen zu haben. In K6 lag der Anteil mit 72,3% wesentlich höher als im Ernst-Ludwig-Park (40,2 %) oder im Wolfhartweg (44,8 %). Es kann angenommen werden, dass dies mit der Niedrigenergiebauweise in K6 zusammenhängt und viele das KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Bauen“ in Anspruch genommen haben.

Ein signifikanter Zusammenhang zwischen Fördermittelnutzung und der Höhe des Haushaltseinkommens konnte nicht festgestellt werden.

**Abbildung 43: Eigenkapitalquote bei Abschluss der Wohneigentumsfinanzierung**

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung.

Die durchschnittliche Eigenkapitalquote bei Abschluss der Finanzierung lag bei 35,8 %. Bei der klassischen Baufinanzierung wird mit einer Eigenkapitalquote von 20 bis 30 % gerechnet. In diesem Bereich lagen auch die meisten wohneigentumsbildenden Haushalte (29 %). Mehr als die übliche Quote von 30 % hatten sogar 49,7 %. Die Bewohner des Wolfahrtwegs brachten vermehrt einen höheren Eigenkapitalanteil ein. Wohnungskäufer hatten tendenziell einen höheren Eigenkapitalanteil als Hauskäufer.

## 10 Schlussbetrachtung

### 10.1 Zusammenfassung und Interpretation der Ergebnisse

Wie die Zusammensetzung der Alters- und Haushaltsstruktur der Untersuchungsgebiete zeigt, wurde die für die Untersuchung wichtige Zielgruppe angetroffen. Dreiviertel der befragten Haushalte waren Familien mit Kindern. Zum Einzugszeitpunkt waren die Eltern meist zwischen 35 und 44 Jahren alt, der größte Teil der Kinder war noch nicht schulpflichtig oder noch nicht im Teenageralter. Der Umzug in ein Einfamilienhaus geschieht oft während der Familiengründungsphase, die noch nicht abgeschlossen sein muss.

Kinderlose Paare sind vergleichsweise gering vertreten, denn sie werden auch von anderen Wohnangeboten im Stadtgebiet angesprochen, weshalb sie sich hier nicht so stark konzentrieren wie Familienhaushalte. Der Anteil der Bewohner über 65 Jahren ist verschwindend gering, was auf das Wohnangebot in den Untersuchungsgebieten zurückzuführen ist. Es ist eher unwahrscheinlich, dass Senioren sich für einen Umzug in ein neugebautes Reihenhaus entscheiden würden. Senioren sind weniger mobil und wenn sie sich für einen Umzug entscheiden, würden sie eher eine altengerechte Wohnform bevorzugen. Einpersonenhaushalte sind in den Untersuchungsgebieten ebenso selten anzutreffen aufgrund der Einfamilienhaus- und Eigentumsstruktur.

Die Zuwanderung in die Untersuchungsgebiete ist hinsichtlich der Bildungsstruktur auffallend selektiv. Alle drei Gebiete fallen durch einen hohen Anteil an Akademikerhaushalten auf, insbesondere jedoch K6 und der Wolfhartweg. Hier besteht sichtlich ein Zusammenhang mit dem großen Arbeitsangebot für Hochqualifizierte in Darmstadt und dem Hochschulstandort, weshalb Darmstadt generell einen höheren Akademikeranteil als andere Städte aufweist.

In Verbindung mit der Bildungsstruktur sollte auch die Einkommensstruktur betrachtet werden. Aufgrund des hohen Bildungsniveaus und der Doppelerwerbstätigkeit haben 61,7 % der Haushalte ein Nettoeinkommen von über 3.500 €. Es handelt sich demnach um ökonomisch gefestigte Haushalte, die durch das Wohnangebot in den Untersuchungsgebieten in der Stadt gehalten wurden.

Die höchsten Haushaltsnettoeinkommen werden von den Bewohnern im Wolfhartweg erzielt. Da die Grundstückspreise im hier recht hoch sind, ist der Erwerb eines Hauses nur mit einem entsprechenden finanziellen Hintergrund möglich. Das setzt ebenso eine hohe berufliche Qualifizierung voraus, was den akademischen Hintergrund nahezu aller Haushalte im Wolfhartweg erklärt. Die preisgünstigeren und teilweise geförderten Grundstücke in K6 und im Ernst-Ludwig-Park stehen dagegen auch anderen Gehaltsklassen offen. Diese können auch ohne akademischen Abschluss erreicht werden, wie die Bildungsstruktur des Ernst-Ludwig-Parks zeigt. Der höhere Akademikeranteil in K6 hängt möglicherweise mit dem städtebaulichen Konzept des Quartiers zusammen, das überwiegend Haushalte mit ökologischer Orientierung angesprochen hat. Auf diesen Aspekt wird später noch eingegangen.

Aufschlussreich ist die Erwerbssituation der Mütter in Familienhaushalten. Im Zuge des gesellschaftlichen Wandels nehmen das Bildungsniveau und die Erwerbsbeteiligung von Frauen immer mehr zu. In den befragten Haushalten mit minderjährigen Kindern sind Dreiviertel der Mütter berufstätig und damit mehr als im bundesweiten Durchschnitt. Weitere 11 % sind in Elternzeit und werden in absehbarer Zeit wieder in den beruflichen Alltag einsteigen. Nur 10,8 % gaben an, Hausfrau zu sein. Das Bild der Hausfrau, die sich allein der Organisation des Haushalts und der Versorgung der Familie widmet, gehört gerade in Städten zunehmend der Vergangenheit an. Durch die Doppelerwerbstätigkeit ist es den Haushalten überhaupt erst möglich, ihren gewünschten Lebensstil an einem städtischen Wohnstandort aufrechtzuerhalten. Aber auch im suburbanen Raum wird aufgrund steigender zeitlicher Belastungen durch Pendelfahrten das Hausfrauendasein in Zukunft schwerer umzusetzen sein.

Die Erwerbsstruktur zeigt, dass trotz hoher Erwerbsbeteiligung Frauen weiterhin ihre Berufstätigkeit einschränken, wenn sie Kinder haben. Mehr als doppelt so viele Mütter arbeiten in Teilzeit als in Vollzeit, während ihre Partner fast durchgehend eine Vollzeitstelle haben. Frauen in Familienhaushalten übernehmen daher trotz steigender Erwerbsbeteiligung nach wie vor wesentlich häufiger die Führung des Haushalts als ihre Partner. Kinderlose Frauen arbeiten dagegen fast genauso häufig in Vollzeit wie Männer. In den ersten Lebensjahren der Kinder sind es ebenso nahezu durchgehend die Mütter, die die Betreuung übernehmen, sei es mittels Elternzeit oder durch eine eingeschränkte Erwerbstätigkeit.

Auch wenn das gängige Rollenmuster in vielen Familienhaushalten noch in Grundzügen vorhanden ist, ist eine Zunahme der Frauenerwerbstätigkeit in solchen Haushalten dennoch absehbar. Voraussetzung ist jedoch eine weitere Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Sind beide Elternteile berufstätig, werden zur Unterstützung des Alltags Infrastrukturen erforderlich, die vor allem in der Stadt anzutreffen sind. Dazu zählen neben Kinderbetreuungseinrichtungen vor allem ein gut ausgebautes ÖPNV- oder Radwegenetz. Auf diese Aspekte legten Familien in der Befragung besonderen Wert. Darüber hinaus ist die Nähe zum Arbeitsplatz wichtig. Aufgrund der Doppelbelastung von Beruf und Familie ist das Zeitbudget entsprechend gering. Ein Wohnsitz in der Stadt ermöglicht es, Pendelfahrten zur Arbeit und zu den Freizeitaktivitäten der Kinder einzusparen oder zu verkürzen. Sind die Kinder älter, können sie sich unabhängig vom „Taxi Mama“ bewegen.

Über die Hälfte aller befragten Erwerbstätigen arbeiten in Darmstadt, Frauen in Familienhaushalten sogar etwas häufiger. Der Wunsch nach einem kürzeren Arbeitsweg war daher bei ebenso vielen ein Grund nicht ins Umland zu ziehen. Dreiviertel der Befragten ist zwar die Nähe zum Arbeitsplatz bei der Wohnstandortwahl wichtig, jedoch lässt sich das aufgrund der geforderten Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt nicht immer bewerkstelligen. Vor allem bei hochqualifizierten Arbeitnehmern ist es nicht unüblich, dass beide Partner in verschiedenen Städten arbeiten.

Mehr als Dreiviertel der Befragten wohnte zuvor in Darmstadt. In den Neubaugebieten konnte offensichtlich ein Wohnangebot geschaffen werden, das potentiellen Abwanderern die Erfüllung ihrer Wohnbedürfnisse in der Stadt ermöglicht hat. Zu einem kleinen Teil (9,6 %) hat das Wohnangebot auch Haushalte aus den umliegenden Landkreisen angesprochen. Dieser Anteil ist sehr gering, weshalb im Rahmen der Reurbanisierungsdiskussion hier von einer (Rück-)Wanderung in die Städte eher weniger gesprochen werden kann. Vielmehr hat das Wohnangebot Haushalte zu einem „Bleiben“ in der Stadt bewegt.

Die Motive für einen Auszug aus der alten Wohnung sind vielfältig, jedoch dominieren wohnungsbezogene Gründe. Die meisten Nennungen erhielten die Wünsche nach einer größeren Wohnung, nach Wohneigentum und nach einer anderen Wohnausstattung. Das ist gerade bei den expandierenden Familienhaushalten verständlich. Insgesamt 84,8 % der Haushalte wohnten zuvor in einer Wohnung, die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 91,6 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Anzahl von 3,5 Wohnräumen. Während bei kleinen Kindern oft noch in eine Wohnung ausreicht, beanspruchen ältere Kinder und Jugendliche mehr Platz. Ein Haus bietet allen Mitgliedern des Haushalts die nötige Privatsphäre durch eigene Rückzugsmöglichkeiten. Nach dem Umzug stehen in Vierpersonenhaushalten jeder Person durchschnittlich 36,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnraumzahl beträgt 5,2, wonach vierköpfige Familien in der Regel über ein Schlaf- und Esszimmer sowie ein Büro und zwei Kinderzimmer verfügen.

Obwohl fast alle Haushalte nach dem Umzug Eigentümer waren, war der Wunsch nach Wohneigentum nur bei 65 % der Befragten ein Grund, die alte Wohnung zu verlassen. Bei der Wohnungssuche hielten allerdings 84,6 % ausschließlich nach Wohneigentum Ausschau. Lediglich 13 % der Familien suchten nach Eigentum und Miete, weitere 3,1 % nur nach Miete. Obwohl Familien auf dem Wohnungsmarkt flexibel reagieren müssen, halten sie sich offenbar nur selten die Option eines Mietverhältnisses offen, um ihren Wohnwunsch in der Stadt realisieren zu können. Der Wunsch nach Wohneigentum ist jedoch nachvollziehbar. Die befragten Haushalte befinden sich in einer gefestigten Lebensphase und sind finanziell in der Lage, die anfänglich hohen Belastungen der Kreditaufnahme auf sich zu nehmen. Gerade Familien schätzen die Freiheiten im eigenen Haus, die man in Mietwohnungen durch Vorgaben des Vermieters oder die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die angrenzenden Nachbarn nicht hat. Die Lebens- und Rhythmen von Familien unterscheiden sich häufig von denen anderer Haushalte, weshalb ein störungsfreies Wohnen wichtig ist. Die Wohnbedürfnisse von Familien lassen sich daher am besten in einem Einfamilienhaus befriedigen. Dieser Wunsch ist in der Regel eng mit dem Wohneigentumserwerb verbunden. Auch ist der Mietwohnungsmarkt für Einfamilienhäuser recht klein, weshalb der Hauskauf die beste Alternative ist. Wer sich früh für den Erwerb von Wohneigentum entscheidet, profitiert auch frühzeitig von niedrigen Wohnkosten. Gerade für Familien ist das von Vorteil, wenn die kostenintensive weiterführende Ausbildung der Kinder ansteht und das Haus bereits abbezahlt ist.

Die geringe Nachfrage nach einem Mietverhältnis zeigt, dass diejenigen einkommensstarken Haushalte, die für eine Umlandwanderung in Frage kommen, vor allem durch Angebote im Wohneigentum in der Stadt gehalten werden können. Da Wohneigentum auch als Altersvorsorge immer attraktiver wird, ist es besonders wichtig, in diesem Segment Angebote zu schaffen. Darüber hinaus wirken sich hohe Wohneigentumsquoten positiv auf die Strukturen in Wohnvierteln aus. Wohneigentum fördert den Sinn und die Verantwortung für den Werterhalt des Objekts und der unmittelbaren Umgebung. Wer über die Vermögensbasis eines Eigenheims verfügt, tut sich leichter im Engagement für Dritte, bringt sich mehr in die Gesellschaft ein und identifiziert sich besonders mit seiner Umgebung und seiner Gemeinde.<sup>219</sup>

Immerhin 40,7 % der Familien verließen ihre alte Wohnumgebung, weil sie als ungünstig für ihre Kinder wahrgenommen wurde (unter anderem hinsichtlich Spielmöglichkeiten und Verkehrssicherheit). Die fehlende Nähe zu Natur und Freiflächen war dagegen nur selten ein Grund, die alte Wohnung zu verlassen. Das ist insofern interessant, da dieser Punkt oft in negativer Weise mit einer Stadt in Verbindung gebracht wird und daher als einer der Ursachen für Stadt-Land-Wanderungen gesehen wird. Da der Wunsch nach wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen bei vielen Haushalten sehr ausgeprägt ist, muss davon ausgegangen werden, dass viele bereits zuvor Zugang zu solchen Flächen hatten.

Rund ein Fünftel aller Haushalte nannte die zu hohe Lärmbelastung als Auszugsgrund. Dies zählt zu den negativen Aspekten des Wohnens in der Stadt, zumindest in verkehrsreichen Lagen. Andererseits sind die nördlichen Stadtteile Darmstadts in besonderer Hinsicht von Fluglärm belastet, welcher unabhängig von der kleinräumigen Wohnlage wahrgenommen wird.

Nur 15,2 % war die alte Wohnung zu teuer. Dass im hochpreisigen Wohnungsmarkt in Darmstadt nur so wenige diesen Auszugsgrund nannten, zeigt dass die Haushalte zu den ökonomisch gefestigten gehören und bereits vorher in der Lage waren eine große Wohnung zu finanzieren. Der Umzug war für 61 % allerdings mit einem Anstieg der Wohnkosten verbunden, was zeigt, dass die Finanzierung eines Eigenheims mit größeren Belastungen verbunden ist.

Um sich für einen Umzug entscheiden, muss der „Leidensdruck“ groß genug sein. Das ist z.B. bei einer zu kleinen Wohnung der Fall. Ist der Entschluss zum Umzug gefasst, liegt es nahe die neue Wohnsituation in jeder Hinsicht zu optimieren. Viele nannten daher auch die günstige Zinssituation, weshalb sie die Gelegenheit zum Auszug und zum Erwerb von Wohneigentum nutzten.

Die Bindung der Haushalte an ihren vorherigen Wohnstandort ist sehr hoch. Dreiviertel

---

<sup>219</sup> ERDLAND 2005, S. 94f.

der Befragten suchten eine neue Wohnung im gleichen Stadtteil wie im vorherigen. Viele möchten ihre sozialen Kontakte nicht abbrechen, die über die Jahre gewachsen sind. Nach der Familiengründung wird die Bindung über die Kinder noch verstärkt, z.B. durch Kontakte im Kindergarten, Freunde der Kinder und andere Eltern in der Nachbarschaft. Da die meisten aus wohnungsbezogenen Gründen ihre alte Wohnung verlassen haben und auch im alten Stadtteil nach einer neuen Wohnung gesucht haben, spricht vieles dafür, dass die Haushalte ihre veränderten Wohnbedürfnisse in der vertrauten Umgebung verwirklichen wollten. Zwei Haushalte gaben an, dass sie lieber im zentralen Stadtteil Bessungen wohnen geblieben wären, sich jedoch ein Haus dort nicht leisten konnten. Familien möchten das Stadtleben, das sie bisher kannten, nicht mit einem Familienleben im suburbanen Raum tauschen. Nur für ein Viertel der Haushalte kam ein Umzug ins nähere Umland in Frage. Das weiter entfernte Umland (bis 20 km) interessierte nur noch 14,2 %. In den Suchprozess wurden daher viele Stadtteile mit einbezogen, um die Auswahlmöglichkeiten zu erweitern.

Der Suchprozess gestaltete sich vor allem für Familien schwierig. 56,7 % der Haushalte mit Kindern suchten länger als ein halbes Jahr nach einer Wohnung oder einem Haus, davon 40,2 % sogar länger als ein Jahr. Paare suchten zwar zu einem Drittel auch über ein Jahr, wesentlich mehr wurden aber innerhalb eines halben Jahres fündig. Das lässt darauf schließen, dass es nur wenige geeignete Angebote für größere Haushalte in Darmstadt gibt. Jedoch ist eine besonders lange Suchdauer nicht nur auf das geringe Angebot zurückzuführen. Wer unter hohem Druck steht etwas Passendes zu finden, wird auch in kurzer Zeit Erfolg haben – wenn auch vielleicht mit Einschränkungen. Da aber die Entscheidung zum Wohneigentum – welche die meisten Haushalte getroffen haben – langfristig angelegt ist, ist der Anspruch hoch, so viele Wunschkriterien wie möglich zu erfüllen. Dazu muss auch eine längere Suchdauer in Kauf genommen werden. Bei einem Haushalt fiel diese mit 18 Jahren extrem lang aus.

Viele Haushalte sind sich der Vorteile des Wohnens in der Stadt bewusst. Die leichte Erreichbarkeit durch kurze Wege und eine Angebotsvielfalt hinsichtlich Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten ermöglichen Stadtbewohnern Spontanität in der Freizeit- und Alltagsgestaltung. Jeder zweite Haushalt entschied sich gegen einen suburbanen Wohnstandort, um am Stadtleben mit seinen vielfältigen Angeboten teilhaben zu können. Bei der Wahl eines neuen Wohnsitzes besitzt die Nähe zur Innenstadt jedoch nicht die oberste Priorität, auch wenn es vielen Haushalten wichtig ist. Die Erfüllung anderer Aspekte wie ein gutes Preis-Leistungsverhältnis, die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen oder eine ruhige Wohngegend haben Vorrang.

Die Unabhängigkeit vom Auto durch eine gute öffentliche Verkehrsanbindung wird von den Haushalten sehr geschätzt. Für 45,3 % kam sogar der komplette Verzicht auf den Erst- oder Zweitwagen in Frage, was an einem suburbanen Wohnstandort mit großen Einschränkungen verbunden wäre. Durch den Wegfall der Unterhaltungs- und Mobilitätskosten des Zweitwagens können die höheren Wohnkosten in der Stadt abgemildert

werden. Die steigenden Kraftstoffpreise und die damit verbundenen höheren Pendelkosten werden bei der Entscheidung für einen Wohnstandort im Umland oftmals nicht berücksichtigt. Hinzu kommt die verminderte Freizeit durch lange Pendelwege, die ebenso Opportunitätskosten verursachen. Diese Aspekte wurden von den befragten Haushalten offenbar bei der Wohnstandortwahl bedacht, denn über die Hälfte entschied sich gegen das Umland aufgrund des kürzeren Arbeitsweges.

Ein wichtiger Punkt für Haushalte mit Kindern ist die größere Auswahl an weiterführenden Schulen oder Schulen mit besonderen Unterrichtskonzepten in der Stadt. In Kraichstein gibt es beispielsweise die Freie Comenius Schule, eine integrierte Gesamtschule mit besonderem pädagogischem Konzept, in dem sich Ansätze des Waldorf- oder Montessori-Schulsystems wiederfinden. Es ist kann vermutet, dass dieses Schulangebot manche Haushalte aus K6 angesprochen hat und in die Umzugsentscheidung hineingespielt hat. In fünf Fällen wurde das Konzept des Neubaugebiets K6 selbst als Grund für die Wohnstandortentscheidung genannt.

Die befragten Haushalte sind nahezu alle Eigentümer ihres Hauses oder ihrer Wohnung. Auch konnte keine nennenswerte Fluktuationsrate festgestellt werden, da fast alle Erstbesitzer ihrer Immobilie sind. Die Entscheidung Wohneigentum zu erwerben zeigt, dass die Bewohner ihren Entschluss zum Wohnen in der Stadt langfristig getroffen haben.

Die Wunschimmobilie der meisten Familienhaushalte ist das freistehende Einfamilienhaus am Stadtrand. Aber gerade in Ballungsräumen ist dieser Traum finanziell für viele nicht möglich. Daher mussten bei der Wohnungssuche Kompromisse eingegangen werden, die in der Untersuchung deutlich zum Vorschein kamen. Eines der wichtigsten Ergebnisse der Befragung ist die Tatsache, dass das Umland als Wohnstandort nur wenig Attraktivität besitzt, sowohl für die befragten Familien als auch für Paare und andere Haushaltstypen. Ein Umzug ins nähere Umland (bis 10 km Entfernung) war nur für 25,5 % eine Option, für das weiter entfernte Umland interessierten sich wesentlich weniger. Auch bei der Frage nach den Wohnpräferenzen erreichten alle Immobilientypen im Umland die schlechtesten Bewertungen. Statt aufs Umland auszuweichen streuten die Haushalte ihre Suche auf viele Stadtteile in Darmstadt. Diese Strategie zeigt, dass der Wille vorhanden war, in Darmstadt selbst eine passende Wohnimmobilie zu finden und dafür alle Optionen in Betracht zu ziehen. Die Suche beschränkte sich daher nicht nur auf Einfamilienhäuser. Knapp ein Drittel der Haushalte mit Kindern zog auch eine Wohnung bei der Suche in Betracht. Wie auch die Antworten zu den Wohnpräferenzen zeigen, sind Familien einer Wohnung nicht durchweg abgeneigt. Gerade einmal jeder zweite Familienhaushalt suchte nach einem freistehenden Einfamilienhaus. Allein anhand dieser Aussage kann aber nicht darauf geschlossen werden, dass diese Immobilienform seine Position als beliebteste Wohnform verloren hat. Das freistehende Einfamilienhaus am Stadtrand erreichte bei der Frage nach der Attraktivität von Wohnlagen und -immobilien die höchste Punktzahl. Die niedrige Suchquote ist da-

her eher durch die hohen Preise von freistehenden Häusern in Darmstadt zu erklären, weshalb sie bei der Suche aus finanziellen Gründen von vornherein ausschieden. Überraschenderweise suchten nur 19,4 % aller Haushalte nach einem Bauplatz. Der Traum vom individuellen Eigenheim ist demnach gar nicht so verbreitet wie angenommen. Entweder erschien der Kauf eines Hauses oder der Einstieg in ein bestehendes Bauherrenprojekt aus Zeit- und Kostengründen wesentlich attraktiver, oder es verhält sich mit den Bauplätzen in Darmstadt wie mit den freistehenden Einfamilienhäusern: Das Angebot ist zu gering bzw. zu teuer.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Familien bei der Suche vor allem Reihenhäuser bevorzugten (91 %). Unter den Einfamilienhäusern stellen sie den günstigsten Immobilientyp dar und haben im Vergleich zu großflächigen Wohnungen den Vorteil eines eigenen Gartens. Viele hätten zwar statt einem Reihenhaus lieber ein freistehendes Haus gekauft, doch wäre das in der gewünschten Lage kaum zu finanzieren gewesen. Eher wird auf die Wunschimmobilie verzichtet als ein wenig attraktiver Standort im Umland akzeptiert. Hier setzen auch die Chancen für verdichtete Wohnformen für Familien in urbanen Lagen an. Wie bereits festgestellt ist bei Haushalten mit Kindern ein Interesse für Wohnungen generell vorhanden. Diese müssten aber aufgrund ihrer Lage Vorteile aufweisen, die Nachteile wie kleinere Wohnfläche, Verzicht auf einen eigenen Garten und eingeschränkte Privatsphäre kompensieren. Problematisch ist jedoch die Kostenseite. Je zentraler die Lage ist, desto teurer ist der Wohnraum, wodurch viele Bevölkerungsgruppen als Nachfrager ausscheiden. Außerdem besteht ein Trend zu einem steigenden Pro-Kopf-Wohnflächen-Konsum, wodurch Familien bei großen Wohnungen in Konkurrenz zu kleineren, finanzkräftigen Haushalten stehen.

Da suburbane Wohnformen von Familien am besten angenommen werden, sollte auch versucht werden ein solches Angebot in der Stadt zu schaffen. Dies muss aber in Hinblick auf den Flächenverbrauch in kompakter Bauweise in urbane Lagen integriert werden. Architektonische Lösungen wie das Reihenhaus stellen eine gute Lösung dar.

Es wird nur den wenigsten gelingen, all ihre Ansprüche an eine Wohnung oder eine Wohnumgebung realisieren zu können. Eine Wohnstandortentscheidung ist daher immer von Kompromissen geprägt. So war es auch bei den befragten Haushalten der Untersuchung. Dreiviertel der Haushalte konnten mindestens einen gewünschten Aspekt bei ihrer Wohnungswahl nicht umsetzen. Dennoch sind über 80 % mit ihrer gewählten Immobilie zufrieden und über 90 % fühlen sich in ihrer Wohngegend wohl. Haushalte sind durchaus bereit Einschränkungen in Kauf zu nehmen, solange die Vorteile ihrer Wohnstandortentscheidung überwiegen.

Die Wohnwünsche der Befragten sind vielfältig. Fast alle im Fragebogen aufgelisteten Aspekte wurden als wichtig bis sehr wichtig bei einer Wohnstandortwahl erachtet. Die oberste Priorität hatte die Erfüllung eines angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnisses. Wenn viel Kapital in eine Wohnung oder ein Haus investiert wird, sollten auch möglichst viele der gestellten Anforderungen erfüllt sein. Möglichst viel für ihr

Geld bekommen Hauskäufer im günstigen ländlichen Raum, während in der Stadt für die gleiche oder eine höhere Summe viel weniger realisiert werden kann. Das ist vor allem im Wolfhartweg der Fall, wo sich viele aufgrund der hohen Preise und der kleinen Grundstücks- und Hausgrößen mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis unzufrieden zeigten. In K6 und im Ernst-Ludwig-Park waren dagegen die meisten der Ansicht, für das eingesetzte Kapital etwas Angemessenes gefunden zu haben.

Vielen Haushalten ist ein guter Ruf ihres Stadtviertels wichtig. Er besitzt zwar nicht die oberste Priorität bei der Wohnungswahl, aber ein guter Ruf stärkt das Sicherheitsgefühl vor Kriminalität und ist daher bei vielen von Bedeutung. In gewisser Weise ist der Besitz eines Hauses in einem Viertel mit gutem Image auch als Statussymbol zu sehen. Das negative Image der nahen Hochhaussiedlung in Kranichstein war vor allem ein Grund, warum sich das Baugebiet K6 anfangs nur schleppend entwickelte. Davon haben sich die frühen Bewohner von K6 nicht abschrecken lassen, und auch insgesamt spielt das Image für die Bewohner eine geringe Rolle. Inzwischen ist K6 fast vollständig bebaut und stellt eine eigenständige Siedlung abseits der Hochhausbebauung dar, die bereits ein eigenes Image entwickelt hat.

Wie sicher sich die Bewohner in ihrer Wohngegend fühlen, wurde zwar nicht erhoben, doch gibt es aus dem Ernst-Ludwig-Park dazu Hinweise. Eine Person merkte ab, dass Fahrräder oder Motorroller, die vor der Haustür abgestellt waren, geklaut wurden. Daraufhin zogen viele einen Zaun zwischen Gehweg und Eingangstür, dessen Tor teilweise auch tagsüber abgeschlossen ist, wie bei der Fragebogenverteilung festgestellt wurde. Dadurch entsteht eine sichtbare Barriere, die das mangelnde Vertrauen in die Sicherheit des Wohnquartiers zum Ausdruck bringt. In den anderen Untersuchungsgebieten konnte so etwas nicht festgestellt werden. Das fehlende Sicherheitsgefühl wird daher sicherlich zur niedrigeren Wohnzufriedenheit im Ernst-Ludwig-Park beitragen.

Das Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten in Wohnungsnähe ist für die meisten ein wichtiger Faktor bei der Wohnstandortwahl. Gerade in Zeiten ausdünnender Nahversorgungsstrukturen und der Verlagerung auf die „Grüne Wiese“ muss dafür gesorgt werden, dass eine angemessene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vorhanden ist. In K6 und im Ernst-Ludwig-Park wurde zeitgleich ein Lebensmittelmarkt am Gebietseingang errichtet. Weitere Läden oder Cafés wären zwar in den Gebieten gerne gesehen und würden ein gewisses urbanes Flair entstehen lassen, doch wurde die geplante Nutzungsmischung mangels Nachfrage oder aufgrund der geringen Gebietsgröße verworfen. Eine alternative Lösung bietet die Einrichtung eines Wochenmarktes, wie es in K6 geschehen ist. Positiver Nebeneffekt ist neben der gesicherten Nahversorgung die Belebung des Quartiersplatzes und die Möglichkeit des Austauschs der Bewohner beim Einkaufen.

Für Familien ist der Besitz eines eigenen Gartens von großer Bedeutung. Kleine Kinder können so in Sichtweite der Eltern draußen spielen. Die Sicherheit der Wohnumgebung für ihre Kinder spielt ebenfalls eine große Rolle, denn 73,6 % der Familienhaushalte bevorzugen eine weitestgehend autofreie Wohnumgebung. K6 und der Wolfhart-

weg gehen da mit gutem Beispiel voran: Wohnhöfe und schmale, autofreie Wohnwege bieten Kindern erweiterte Spielmöglichkeiten ohne die Gefährdung durch den Straßenverkehr.

Zusätzlich zum eigenen Garten sind nahezu allen Befragten wohnungsnaher Grün- und Erholungsflächen wichtig. Quartierseigene Freiflächen laden bei ansprechender Gestaltung zum Verweilen ein und bieten die Möglichkeit Kontakte zu knüpfen. Während im Wolfhartweg auf solche Flächen aufgrund der direkt angrenzenden Streuobstflächen verzichtet wurde, wurden in den beiden größeren Neubaugebieten eigene Grünflächen eingeplant. Diese sind insbesondere in K6 von den Befragten sehr gut beurteilt worden. Die großzügig angelegte grüne Achse in der Mitte des Gebiets weist einen großen Spielplatz für Kinder auf, einen Platz mit Picknicktischen und eine größere Liegewiese. Im Ernst-Ludwig-Park schnitt die Gestaltung der Wohnumgebung dagegen etwas schlechter ab. Die Grünanlage ist zu klein für die große Zahl an Kindern im Wohngebiet, was aufgrund des hohen Lärmpegels zu Konflikten mit den Anwohnern führt. Auch der gepflasterte Quartiersplatz lädt nach Meinung einer Bewohnerin nicht unbedingt zum Verweilen ein: *„Er kann nicht als Park, nicht als Spielplatz und auch nicht als Parkplatz genutzt werden“*. Die Gestaltung des öffentlichen Grüns ist maßgeblich für die Zufriedenheit im Wohngebiet, weshalb bei Neubauprojekten darauf geachtet werden sollte, dass solche Flächen groß genug ausfallen und ansprechend gestaltet sind.

Gerade für Familien hat die räumliche Nähe zu Menschen in der gleichen Lebenssituation viele Vorteile. Sie ermöglicht den Austausch von Hilfeleistungen und Kinder können in ihrem Umfeld viele Spielkameraden finden. Die Anwesenheit vieler Familien in der Nachbarschaft ist daher für viele zwar wichtig, aber eher weniger ein Kriterium, das unbedingt erfüllt sein muss. Haushalte mit Kindern möchten zu 26,4 % auf jeden Fall unter Ihregleichen sein, 48,2 % halten es für wichtig und 22,5 % achten kaum auf kinderreiche Nachbarschaften bei der Wohnungswahl. Viele sind demnach offen für eine soziale Mischung ihres Wohnquartiers, was einen guten Ansatz für generationenübergreifende Wohnprojekte und Initiativen darstellt.

Einen hohen Stellenwert nimmt ein hoher energetischer Wohnstandard bei den Befragten ein, insbesondere in K6. Aber auch die Bewohner der anderen Gebiete sind für dieses Thema sensibilisiert. Durch immer strengere Energie-Einsparverordnungen wird das Thema ohnehin bei Neubauten an Bedeutung gewinnen. Doch auch im Bestand ist die energetische Sanierung wichtig, wenn Nachfragegruppen wie in der Untersuchung angesprochen werden sollen.

Barrierefreiheit ist bei über der Hälfte noch kein Thema bei der Wahl oder Gestaltung ihrer Wohnung oder ihres Hauses. 51,3 % erachten eine barrierefreie Wohnausstattung als weniger wichtig, 20,1 % gar als unwichtig. Eine alten- oder behindertengerechte Gestaltung der Wohnung wird erst dann interessant, wenn die Situation es erfordert. Entweder denken die Haushalte über eine altengerechte Anpassung ihrer Häuser oder Wohnungen erst zu einem späteren Zeitpunkt nach oder sie sehen ihre jetzige Woh-

---

nung als Lebensabschnittsimmobilie und betrachten einen Umzug in ein barrierefreies Wohnangebot im Alter als Möglichkeit.

Um Familien in der Stadt zu halten ist die Bereitstellung einer umfassenden Kinderbetreuung von großer Bedeutung. Die Mütter in den befragten Haushalten sind oft berufstätig. Da die Kinder zum Umzugszeitpunkt überwiegend noch nicht schulpflichtig sind, sind Betreuungsangebote in Wohnungsnähe für eine verbesserte Alltagsorganisation der Familien wichtig. Die Unterstützung von Verwandten kann heutzutage nicht mehr von jeder Familie in Anspruch genommen werden. Gerade höher qualifizierte Arbeitnehmer wohnen oft nicht mehr in der Gegend, wo sie aufgewachsen sind. Durch das Studium oder durch den ersten Arbeitsplatz haben sie meist an einem anderen Ort eine neue Heimat gebildet. Daher besaß auch die Nähe zu Verwandten bei der Wohnungswahl unter den Befragten eine eher niedrige Priorität. Die Möglichkeit der Kinderbetreuung in Wohnungsnähe gewinnt daher zusätzlich an Bedeutung. Dies wurde in den Untersuchungsgebieten umgesetzt und ist auch für weitere Neubauprojekte zu empfehlen. Im Ernst-Ludwig-Park und in K6 wurden Kindertagesstätten innerhalb von ca. ein bis zwei Jahren nach Fertigstellung der ersten Wohnhäuser eröffnet. Im Wolfhartweg ist zwar auch ein Kindergarten im dritten Bauabschnitt vorgesehen, jedoch gab es dazu zu Beginn des Jahres 2011 noch keine konkreten Pläne, obwohl die ersten Bewohner schon seit 2008 in dem Baugebiet wohnen.<sup>220</sup>

Neben der Betreuung der Kinder in Krippen oder Kindergärten ist auch die Nachbarschaftshilfe von großer Bedeutung bei der Bewältigung des Alltags, vor allem wenn beide Eltern berufstätig sind. Hierzu zählt die gegenseitige Unterstützung durch geteilte Fahrdienste bei gemeinsamen Aktivitäten der Kinder oder spontanes Beaufsichtigen der Kinder. Obwohl man vermutet, dass in familienreichen Wohngebieten solche Kontakte leicht von alleine entstehen, zeigt die Untersuchung ein etwas anderes Bild. In K6 gab fast jeder zweite Haushalt an, dass man sich in der Nachbarschaft regelmäßig gegenseitig hilft. Im Wolfhartweg und im Ernst-Ludwig-Park lag dieser Wert bei rund 30% bzw. 23 %.

Die hohe Interaktion der Bewohner von K6 ist nicht zufällig entstanden. Eine Gruppe aktiver Bewohner hat eine Internetplattform für das Quartier ins Leben gerufen, die über Feste, Aktivitäten und allgemeine Neuigkeiten über K6 informiert.<sup>221</sup> Sie ermöglicht den Bewohnern Kontakte zu knüpfen, wodurch insbesondere neu Hinzugezogene schnell in das Quartiersleben integriert werden. Solche Netzwerke tragen dazu bei, eine Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnquartier zu schaffen und sie aktiv in das Geschehen vor Ort einzubinden. Bei größeren Neubauprojekten sollte daher der

---

<sup>220</sup> Interview Judith Wilms-Tvrđy (27.01.2011). Für die Planung des Kindergartens ist ein anderes Dezernat zuständig (Amt für Familie, Kinderbetreuung und Sport), weshalb aufgrund unterschiedlicher Prioritätensetzung der Ämter keine zeitgleiche Fertigstellung erreicht werden konnte.

<sup>221</sup> Internetquelle 32: INTERESSENSGEMEINSCHAFT LEBEN IN K6.

Aufbau eines Bewohnernetzwerks unterstützt werden, sei es durch die Einrichtung eines Quartierstreffs oder durch eine Internetplattform.

Die Entscheidung Eigentum zu bilden kann mehrere Gründe haben, die meisten sind jedoch praktischer Natur. Viele sehen ihren Lebensmittelpunkt langfristig in Darmstadt und entschließen sich deshalb ein Haus oder eine Wohnung zu erwerben, mit dem sie ihre individuellen Wohnvorstellungen verwirklichen können. Die Aussicht auf Wohneigentum als Altersvorsorge und günstige Finanzierungsbedingungen zum Erwerbszeitpunkt haben genauso sehr die Entscheidung beeinflusst. Das eigene Haus oder die eigene Wohnung als „Notlösung“ aufgrund des angespannten Mietmarktes wählten nur wenige. Trotzdem gaben immerhin ein Viertel der Befragten an, dass das mangelnde Angebot an passenden Mietwohnungen oder -häusern eine Rolle bei der Entscheidung zum Eigentumserwerb gespielt habe. Vor allem Familien vertraten diesen Standpunkt. Trotz der Eigentumsorientierung vieler Haushalte muss daher auch darauf geachtet werden, dass im Mietwohnungssektor familiengerechte Wohnungen angeboten werden.

Fast ein Viertel der Befragten erwarb eine Immobilie, obwohl der Lebensmittelpunkt nicht unbedingt langfristig am selben Ort gesehen wurde. Aufgrund der zunehmenden Flexibilität am Arbeitsmarkt können berufsbedingte Ortswechsel nicht mehr ausgeschlossen werden, weshalb Immobilien zunehmend zu Lebensabschnittsimmobilien werden.

Zur Finanzierung ihres Wohneigentums brachten die Haushalte durchschnittlich Eigenkapital in Höhe von 35,8 % der Gesamtkosten des Hauses ein. Knapp die Hälfte konnte mehr als die übliche Eigenkapitalquote von 30 % beisteuern. Ein Kostenbeispiel deutet an, mit welchen Kosten ein Hauskauf in K6 oder im Ernst-Ludwig-Park verbunden war. Für ein Haus, das rund 300.000 € kostet, mussten bei einer Eigenkapitalquote von 35 % 105.000 € eingebracht werden. Um dieses Kapital aufzubringen, muss je nach Haushaltseinkommen und Sparquote fünf bis zehn Jahre gespart werden. Das erklärt auch, warum die meisten Befragten über 35 Jahre alt beim Einzug waren. Bei Akademikern erfolgt der Berufseinstieg meist frühestens mit Mitte 20, so dass erst spät genügend Kapital aufgebaut ist. Es ist daher wichtig, dass Familien, die auf dem Wohnungsmarkt besonders preissensibel agieren müssen, bei ihrer Entscheidung für einen städtischen Wohnstandort von kommunaler Seite unterstützt werden. Darmstadt tut dies durch seine Sozialrabatte auf städtische Grundstücke, die sich nach dem Einkommen, dem Alter der Eltern und der Anzahl der Kinder richten.

## 10.2 Nachfragesegmente und Akzeptanz der Untersuchungsgebiete

Eingangs wurde angenommen, dass jedes Neubaugebiet ein spezielles Nachfragesegment bedient. Anhand der Untersuchungsergebnisse werden diese Nachfragesegmente kurz charakterisiert und ihr Potential für städtisches Wohnen eingeschätzt. Auch werden Hinweise für gelungene oder weniger gelungene Aspekte der Gebietskonzepte thematisiert.

### 10.2.1 Ernst-Ludwig-Park

Mit der Errichtung des Ernst-Ludwig-Parks wurde ein Angebot an kostengünstigen Eigenheimen geschaffen, das bislang in Darmstadt fehlte. Dadurch wurden in erster Linie junge Familienhaushalte mit mittlerem Einkommen angesprochen, die dadurch von einer Darmstädter Wohnung ins eigene Haus zogen. In einer Studie zu den wohnungswirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven in Darmstadt wurde vermutet, dass es sich vorwiegend um Haushalte handelt, die in der Lage sind die finanziellen Belastungen des Wohneigentumserwerbs zu tragen, jedoch ab einer bestimmten Preisschwelle (200.000 € bis 250.000 €) als Nachfrager aus dem Wohneigentumsmarkt in Darmstadt ausscheiden.<sup>222</sup> Fast ein Drittel der Befragten des Ernst-Ludwig-Parks suchte auch nach einer Wohnung im Umland bis zu 10 km Entfernung. Eine hohe Attraktivität bescheinigten die Befragten Wohnstandorten im Umland aber nicht, weshalb die ausgedehnte Suche auf die geringere Finanzkraft zurückzuführen ist.

Das Wohnangebot hat viele Haushalte mit Migrationshintergrund angesprochen, die ebenso häufig einen hohen Ausbildungsabschluss haben wie Haushalte komplett deutscher Herkunft. Die Vermutung liegt nahe, dass es sich zum Teil um ausländische Fachkräfte der international tätigen Unternehmen in Darmstadt handelt. Ihr Haushaltseinkommen ist etwas niedriger als bei anderen Haushalten, da seltener beide Partner aus unterschiedlichen Gründen voll zum Haushaltseinkommen beitragen. Aufgrund der niedrigeren Finanzkraft wohnen vermutlich mehr Migranten im Ernst-Ludwig-Park als im etwas teureren K6. Durch die niedrigeren Preise, die teilweise mit Wohnlagen im Umland vergleichbar sind, steht dieses Wohngebiet auch niedrigeren Gehaltsklassen offen, weshalb hier auch zur 43 % Personen ohne akademischen Hintergrund wohnen.

Ihre Wohnwünsche bewegen sich im „normalen“ Rahmen, sie weisen keine „Extreme“ wie teilweise bei den Bewohnern von K6 oder dem Wolfhartweg auf.

Sie messen dem Wohnen in der Innenstadt und am Stadtrand einen hohen Stellenwert bei und wissen die vielfältigen Angebote in der Stadt zu schätzen. Sie haben die höchste Bindung an ihre vorherige Wohngegend, wie ihre Herkunft zeigt. Ihre Entscheidung für ein Reihenhaus am Stadtrand und insbesondere für den Ernst-Ludwig-Park ist am ehesten als Kompromiss zwischen guter Lage und geeigneter Immobilie zu sehen.

So weist auch der Ernst-Ludwig-Park vergleichsweise die niedrigsten Zufriedenheits-

---

<sup>222</sup> BEHR/GREIFF/SAUTTER 2008, S. 29.

werte auf (die dennoch bei knapp 80 % liegen). Zur Unzufriedenheit im Ernst-Ludwig-Park tragen viele kleinere Faktoren bei. Dazu zählen die bauliche Gestaltung, die enge Bebauung, die eingeschränkte Privatsphäre, die Parksituation, die Größe der Grünanlage, das geringe Sicherheitsgefühl und die Lärmbelastung.

Vor allem die wenig geschützte Privatsphäre belastet die Bewohner. Wie Herr Bullermann von der GVD jedoch im Interview betonte, wäre eine weniger dichte Bebauung mit höheren Grundstückspreisen verbunden gewesen. Damit wäre wiederum fraglich gewesen, ob sich in der vorgegebenen Frist ausreichend Käufer gefunden hätten. Trotzdem sollte mehr Wert auf die Gestaltung eines Wohngebietes gelegt werden, um langfristig ein stabiles und attraktives Wohnquartier zu schaffen. Aufgrund der Bebauung durch Bauträger wirkt das Erscheinungsbild etwas monoton. Das Wohnumfeld wurde dagegen in K6 zu 90 % positiv bewertet. Durch die Vielzahl an kleinen Bauprojekten ist eine bunte Mischung mit unterschiedlicher Fassadengestaltung und Architektur entstanden. Durch die Gliederung in Baureihen wirkt das Gebiet trotz der abwechslungsreichen Gestaltung dennoch geordnet und hebt sich damit von architektonisch wild zusammengewürfelten Vorort-Einfamilienhaussiedlungen ab. Auch die Grün- und Spielflächen sind sehr ansprechend gestaltet und großzügig ausgefallen. In dieser Hinsicht gibt es im Ernst-Ludwig-Park noch ein Defizit, da zurzeit nur die Elisabeth-Leuschner-Anlage genutzt werden kann. Auch wenn die Fläche des amerikanischen Theaters in naher Zukunft den Grünanteil erhöhen wird, liegt sie am Rande des Gebiets und soll zur Hälfte mit Reihenhäusern bebaut werden. Eine größere zentrale Grünfläche hätte eine Auflockerung des Gebiets begünstigt.

Der zügige Verkauf der Wohneinheiten im Ernst-Ludwig-Park zeigt, dass vor allem in diesem Segment ein großes Nachfragepotential in Darmstadt vorhanden ist. Es muss jedoch gelingen, ein solches Angebot mit hohen Wohnqualitäten zu verwirklichen.

### **10.2.2 K6**

K6 bedient aufgrund seines besonderen städtebaulichen Konzepts ein spezifisches Nachfragesegment. Das wurde in den Untersuchungsergebnissen oft deutlich. Es wohnen in K6 überwiegend ökologisch orientierte Haushalte, die oftmals einen akademischen Hintergrund haben. Sie können sich mit den planerischen Zielen von K6 identifizieren: Sie befürworten Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Autoverzicht und soziale Mischung. Alternative Fortbewegungsmittel wie das Fahrrad oder der öffentliche Nahverkehr haben für die Bewohner eine sehr hohe Bedeutung. Für die Umsetzung dieser Vorstellungen ist die Nähe zur Innenstadt wichtig. Die Bewohner von K6 sind daher diejenigen, die sich am meisten für das Stadtleben und das Wohnen in der Stadt interessieren. Sie bezogen in ihre Suche mehr Stadtteile ein als die Bewohner des Wolfhartwegs und interessierten sich am wenigsten für einen Wohnstandort im Umland.

In K6 ist man in gewisser Weise unter sich. Es hat sich eine Bewohnerschaft zusammengefunden, die ähnliche Werte und Sichtweisen besitzt und sowohl von der sozialen

Stellung als auch von der Haushaltszusammensetzung ziemlich homogen ist. Das stärkt das Gemeinschaftsgefühl und die Identifikation mit dem Wohnquartier. Andererseits befinden sich in K6 drei Wohnprojekte, die das sozial gemischte und gemeinschaftliche Wohnen in den Vordergrund stellen. In einem weiteren Wohnprojekt sind ausschließlich geförderte Wohnungen untergebracht. Diese Projekte tragen wiederum zur Heterogenisierung der Bewohnerschaft bei, was jedoch positiv zu bewerten ist. Die Internetplattform der Interessengemeinschaft „Leben in K6“ unterstützt den Kontaktaufbau zwischen den Bewohnern, wodurch Berührungsängste abgebaut werden. Nicht zuletzt dadurch zeichnet sich das Nachbarschaftsverhältnis durch eine hohe Interaktion und gegenseitige Hilfestellungen im Alltag aus.

Kranichstein kommt dem Charakter des urbanen Wohnens von allen Untersuchungsgebieten am nächsten. Die Mischung aus Geschosswohnungsbau im Kern des Gebiets und kompakten Reihenhauszeilen hat eine städtebauliche Dichte hervorgerufen, die ein lebendiges Wohnquartier möglich macht. Durch die Vielzahl an kleinen Bauprojekten ist eine bunte Mischung mit unterschiedlicher Fassadengestaltung und Architektur entstanden. Durch die Gliederung in Baureihen wirkt das Gebiet trotz der abwechslungsreichen Gestaltung dennoch geordnet und hebt sich damit von architektonisch wild zusammengewürfelten Vorort-Einfamilienhaussiedlungen ab. Die großzügig und ansprechend gestaltete Grünanlage schafft einen Raum für ungezwungene Begegnungen in der Nachbarschaft. Die kleinen Wohnwege halten den Verkehr von der Haustür fern und kreieren weitere Begegnungsmöglichkeiten vor der Haustür. Es herrscht eine ausgewogene Mischung zwischen privaten Rückzugsräumen und notwendiger Dichte. Die Gärten sind zwar oftmals einsehbar, aber abgeschottet von Auto- und Fußgängerverkehr. Die Gestaltung des Umfelds schlägt sich in K6 besonders in hohen Zufriedenheitswerten nieder.

In gewisser Hinsicht stellen die Bewohner von K6 die Bürger dar, die sich ein Stadtplaner für die Umsetzung moderner Planungsziele wünscht. Die lange Entwicklungszeit des Gebiets zeigt jedoch, dass dieses Nachfragesegment noch in der Minderheit ist. Seit zehn Jahren wird K6 entwickelt und es ist immer noch nicht fertig. Seit kurzem ist das Interesse wieder angestiegen und neue Projekte wurden verwirklicht. Das ist sehr positiv zu bewerten, doch ist fraglich, ob man wirklich von einem Bewusstseinswandel sprechen kann. Sicherlich tragen die steigenden Energiepreise zur besseren Wahrnehmung der Passivhaustechnik und des Autoverzichts bei. Trotzdem ist das städtebauliche Konzept von K6 bislang noch ein Nischenprodukt. Nicht jeder möchte sich durch Auflagen bezüglich Energiestandard und Autobesitz von vornherein einschränken lassen. Auch das zeitaufwändigere und kommunikationsintensive Verfahren des Bauens in Bauherrengemeinschaften ist nicht Jedermanns Sache, auch wenn dadurch Kosten eingespart werden können. In dieser Hinsicht kann jedoch angesetzt werden, indem die Beratung und Zusammenführung von Bauinteressenten durch die Einrichtung einer Koordinationsstelle seitens der Stadt gefördert wird.

Der Erfolg eines Neubauprojektes wie das in K6 ist vom städtischen Umfeld abhängig. Potential besteht vor allem in größeren Universitätsstädten, die einen großen Anteil von

Akademikern aus der gehobenen Mittelschicht aufweisen. In Freiburg-Vauban ist beispielsweise Ende der 1990er ein solches ökologisch orientiertes Vorhaben in großem Stil entstanden.

Auch wenn die befragten Haushalte auf den ersten Blick nicht repräsentativ für die Zielgruppe der Familien als potentielle Suburbanisierer erscheinen mögen, so sind ihre Einstellungen zu Wohnpräferenzen und Wohnstandortwahl von denen des Ernst-Ludwig-Parks nicht sonderlich verschieden. Die gewonnenen Aussagen können also durchaus als gültig für Haushalte der (gehobenen) Mittelschicht betrachtet werden. Haushalte wie die in K6 können definitiv als Befürworter und Träger der Reurbanisierung betrachtet werden.

### **10.2.3 Wolfhartweg**

Der Wolfhartweg und seine Bewohner heben sich von den anderen Untersuchungsgebieten in mehreren Punkten ab. Einerseits durch das Erscheinungsbild und die Lage, wodurch das Gebiet eher mit suburbanen Wohngebieten vergleichbar ist. Andererseits durch die den Sozialstatus und die Wohnpräferenzen der Bewohner. Aufgrund der guten Erreichbarkeit, der ruhigen Lage und der nahen Natur ist der Wolfhartweg eine attraktive Wohnlage, was sich in hohen Grundstückspreisen niederschlägt. Die Bewohner haben daher höhere Haushaltsnettoeinkommen als in den anderen Untersuchungsgebieten (zu 65,4 % über 4.500 €). Auch konnten Sie wesentlich mehr Eigenkapital bei der Finanzierung ihres Hauses aufbringen.

Ihre Wohnwünsche unterscheiden sich von denen der anderen Gebiete in mehrerer Hinsicht. Ihnen ist eine grüne, ruhige Wohnumgebung sehr wichtig. Diese Wohnqualitäten sind besonders in Umlandgemeinden zu finden. Deshalb suchten sie auch wesentlich häufiger im nahen Umland als die Bewohner von K6. Die erhöhte Suche dort ist weniger auf die günstigeren Immobilienpreise zurückzuführen, sondern vielmehr auf die Wohnpräferenzen. Der Wolfhartweg ist mit seiner Entfernung von 6km zur Innenstadt bereits an sich mit einem Wohnviertel in einer Umlandgemeinde vergleichbar. Doch die Bewohner vom Wolfhartweg bevorzugen die Lage am Stadtrand, da hier durch die gute Anbindung die Vorteile der Innenstadtnähe genutzt werden können. Einerseits profitieren sie von einer grünen und ruhigen Wohnumgebung, andererseits sind sie verkehrsmäßig wesentlich besser angebunden als in einer Umlandgemeinde. Einen Wohnstandort, der bis zu 20 km von Darmstadt entfernt liegt, suchte kaum jemand.

Bei den Bewohnern des Wolfhartweges herrscht die größte Affinität für ein freistehendes Einfamilienhaus am Stadtrand. Das innerstädtische Wohnen ist für sie wenig attraktiv, sei es in einer Wohnung oder in einem Reihenhaus. Eine Wohnung in der Innenstadt erreichte bei der Bewertung nahezu die gleiche niedrige Punktzahl wie ein freistehendes Einfamilienhaus im Umland. Dennoch sind Umlandstandorte für sie nur wenig attraktiv.

Obwohl eine hohe Finanzkraft vorhanden ist, ist aufgrund der teuren Lage die Verwirklichung der Traumimmobilie bei vielen nicht möglich. Über 20 % bescheinigen ihrem Haus ein schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis. Für den hohen Preis können viele in der Lage nur ein Reihenhaus auf kleinem Grundstück realisieren, obwohl der Wunsch nach einem freistehenden Haus besteht. Trotzdem sind ihnen die Vorteile der Stadtnähe und der Umgebung der Eingang eines solchen Kompromisses wert. Daher kann auch für die Bewohner des Wolfhartwegs durchaus eine positive Einstellung zur Stadt bescheinigt werden, wenn auch überwiegend aus praktischen Motiven heraus. Dennoch möchten sie nicht in der Innenstadt wohnen.

Nachfrager wie die Bewohner des Wolfhartwegs haben eine genaue Vorstellung von ihren Wohnwünschen, die sie aufgrund ihrer Finanzkraft auch weitestgehend realisieren können. Sie suchten wesentlich länger nach einem geeigneten Wohnstandort als die Bewohner anderer Gebiete (zu 64,3 % über ein Jahr). Dabei dehnten sie ihre Suche auf weniger Gebiete aus als die anderen Befragten und schränkten ihre Suche weitestgehend auf Einfamilienhäuser oder Bauplätze ein. Wenn in der Stadt das gewünschte Angebot nicht vorhanden ist, sind sie am ehesten dazu geneigt aufs nahe Umland auszuweichen. Als Nachfrager für innerstädtischen Wohnraum fallen sie weg.

Wenn Haushalte wie im Wolfhartweg in der Stadt gehalten werden sollen, müssen Angebote in attraktiven Lagen bereitgestellt werden. Dabei spielt das Preisniveau der Wohnlage eine geringere Rolle. Um dennoch für Familienhaushalte finanzierbar zu sein, dürfen die Grundstücksgrößen nicht zu groß ausfallen. Im Wolfhartweg sind die größten Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser im dritten Bauabschnitt noch nicht alle verkauft, da sie sehr teuer sind. Reihenhäuser bieten zwar die günstigste Wohnform, doch sind nach Einschätzung des Stadtplanungsamtes Doppelhaushälften am beliebtesten.<sup>223</sup>

### **10.3 Einordnung der Neubauprojekte in die Wanderungsbilanz von Darmstadt**

In Hinblick auf die Annahme, dass in den untersuchten Neubaugebieten Wohnraum für Familien geschaffen wurden, die sonst vielleicht abgewandert wären, ist ein Vergleich der Wanderungsbilanzen mit dem Entwicklungsbeginn der Neubaugebiete angebracht (siehe Abbildungen und Kapitel 6.3). Im Jahr 2002 und 2003 ist bei den 30- bis 44-Jährigen ein Einbruch in den Fortzugszahlen zu sehen, der auch bei den Kleinkindern festzustellen ist. Zur gleichen Zeit begannen in K6 und im Ernst-Ludwig-Park die ersten Baumaßnahmen und die Vermarktung der ersten Grundstücke und Häuser. Wie die Erhebung zeigt, stammten Dreiviertel der Bewohner aus Darmstadt. Die meisten Bewohner sind zwar erst 2003 bis 2005 eingezogen, doch wird die Entscheidung zum Umzug bereits wesentlich vorher gefallen sein, da der Zeitaufwand für die Sicherstel-

---

<sup>223</sup> Interview Judith Wilms-Tvrdy (27.01.2011).

lung der Finanzierung, die Planungszeit und die Bauzeit berücksichtigt werden müssen. Es kann daher angenommen werden, dass das Absinken der Abwanderungszahlen mit dem geschaffenen Angebot zumindest in Teilen zusammenhängt. Die Maßnahmen Darmstadts zur Verhinderung einer weiteren Abwanderung von Familien waren demnach von Erfolg gekrönt.

#### **10.4 Handlungsempfehlungen**

Aus den Erkenntnissen der Untersuchung lassen sich Handlungsempfehlungen ableiten, wie es Kommunen gelingen kann, potenzielle Stadt-Umland-Wanderer in der Stadt zu halten. Da in der Interpretation (Kapitel 10.1) bereits die Hintergründe der Empfehlungen erläutert wurden, wird hier zur Zusammenfassung eine Auflistung vorgenommen.

- Differenzierung und Anpassung des Wohnangebots an spezifische Nachfragegruppen
- Bereitstellung von Angeboten im Wohneigentum
- Baulandbeschaffung zu tragbaren Kosten durch sozial gebundene Preisnachlässe oder Vergabe an Baugruppen
- Erweiterung des Angebots an familiengerechten Wohnungen im Mietsegment
- Aufwertung und Sanierung von Bestandsimmobilien
- Einbindung familiengerechter Wohnformen im Einfamilienhausbau in urbane Lagen
- Familiengerechte Gestaltung des Wohnumfeldes
- Unterstützung des Aufbaus von nachbarschaftlichen Netzwerken
- Schaffung angemessen großer und ansprechender öffentlicher Grünflächen in Wohngebieten
- Umsetzung eines Gleichgewichts zwischen hoher städtebaulicher Dichte und Berücksichtigung der Belange der Bewohner
- Ausbau der Kinderbetreuung in Wohnortnähe

## 10.5 Fazit

Gibt es eine neue Attraktivität der Stadt? Diese im Titel der vorliegenden Arbeit gestellte Annahme kann für Darmstadt mit ja beantwortet werden. Sowohl die Analyse der Wanderungsbewegungen als auch die Befragung bestätigen die Anziehungskraft der Stadt als Wohnstandort. Bevölkerungsgruppen, die allgemein als Träger der Suburbanisierung gelten, können in der Stadt gehalten werden, wenn ein an ihren Bedürfnissen ausgerichtetes Wohnangebot bereitgestellt wird. Dennoch muss darauf hingewiesen werden, dass noch kein quantitativer Beleg für ein verändertes Wanderungsverhalten von Familien mit Kindern in Darmstadt vorhanden ist. Stadt-Umland-Wanderungen werden in angespannten Wohnungsmärkten weiterhin dominieren, weshalb Reurbanisierungsprozesse die Suburbanisierungsprozesse nicht vollkommen ablösen werden, sondern nebeneinander existieren werden.

Der gesellschaftliche Wandel wird die Bedeutung eines städtischen Wohnstandortes für Familienhaushalte in Zukunft weiter erhöhen. Anzeichen wie eine zunehmende Erwerbsbeteiligung von Müttern sind in der Untersuchung belegt worden. Aber auch weitere Trends werden das Fortschreiten der Reurbanisierung begünstigen: Das hohe zeitliche Engagement und die zunehmend geforderte Flexibilität im Beruf, das Verschwinden von geschlechterspezifischen Rollenmustern und die Abkehr von traditionellen Lebensentwürfen.

Es ist nun an den Kommunen, an der Wohnungswirtschaft und an Architekten gelegen, Wohnlösungen in familiengerechter Bauweise in integrierten urbanen Lagen zu schaffen.

In Darmstadt ist aufgrund der bestehenden Flächenknappheit die Realisierung solcher Ziele in Innenstadtnähe kaum mehr möglich. Gleichzeitig ist nicht davon auszugehen, dass sich das Bevölkerungswachstum in naher Zukunft abschwächen wird. Lichtblick auf dem angespannten Wohnungsmarkt sind die militärischen Konversionsflächen in gut integrierter Lage. Hier muss Darmstadt seine Chance nutzen und weiter Wohnraum für Familien schaffen. Das Nachfragepotenzial für kostengünstiges, familiengeeignetes Wohneigentum ist noch nicht erschöpft.

## 11 Literaturverzeichnis

- BATHELT, H., GLÜCKLER, J. (2003): Wirtschaftsgeographie. Ökonomische Beziehungen in räumlicher Perspektive. 2. Auflage. Stuttgart.
- BBR (Hrsg.) (2007): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006. Kurzfassung. Bonn.
- BBSR / BBR (Hrsg.) (2009): Trends der Wohneigentumsbildung – Haushalte, Objekte, Finanzierung. Bonn. (BBSR-Berichte Kompakt 6/2009).
- BBSR / BBR (Hrsg.) (2010): Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. Bonn. (BBSR-Berichte Kompakt 1/2010).
- BEHR, I., GREIFF, R., SAUTTER, H. (2008): Wohnungswirtschaftliche Entwicklungsperspektiven der Konversionsareale in Darmstadt. Darmstadt.
- BMVBS / BBR (Hrsg.) (2007): Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. Motive des Wegzugs – Einfluss der Verkehrsinfrastruktur auf Ansiedlungs- und Mobilitätsverhalten. Bonn. (BBR-Online-Publikation 21/2007).
- BMVBS / BBSR (Hrsg.) (2009a): Analyse ausgewählter familienfreundlicher Bauprojekte. Bonn. (BBRS-Online-Publikation 13/2009).
- BMVBS / BBSR (Hrsg.) (2009b): Baugruppen. Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“. Bonn. (BBSR-Online-Publikation 14/2009).
- BMVBS / BBSR (Hrsg.) (2009c): Stadt als Wohnort für Familien. Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“. Bonn.
- BRÜHL, H. (2006): Wohnen in der Innenstadt – eine Wiederentdeckung? In: Wohnbund-Informationen, (1-2), S. 8-10.
- BRÜHL, H., ECHTER, C.-D., FRÖHLICH VON BODELSCHWINGH, F., JEKEL, G. (2006): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? 2. Auflage. Berlin. (Difu-Beiträge zur Stadtforschung 41).
- DANGSCHAT, J. S. (2007): Reurbanisierung – eine Renaissance der (Innen-)Städte? In: Der Bürger im Staat, 57 (3), S. 185-191.
- DIEKMANN, A. (2008): Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen. 19. Auflage. Reinbek bei Hamburg.
- ERDLAND, A. (2005): Warum die Menschen lieber im Eigentum leben wollen. In: FRIEDMANN, J.; WIECHERS, R. (Hrsg.): Städte für Menschen. Grundlagen und Visionen europäischer Stadtentwicklung. Frankfurt a. M., S. 91-102.
- GAEBE, W. (2004): Urbane Räume. Stuttgart.
- GATZWEILER, H.-P., SCHLÖMER, P. (2008): Zur Bedeutung von Wanderungen für die Raum- und Stadtentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung, (3/4), S. 245-259.
- GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE UND SONSTIGE WERTERMITTLUNGEN FÜR DEN BEREICH DER WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT (Hrsg.): Immobilienmarktbericht für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt 2010. Darmstadt.
- HÄUSSERMANN, H. (2009): Der Suburbanisierung geht das Personal aus. Eine stadtsoziologische Zwischenbilanz. In: Stadtbauwelt 100 (181), S. 52-57.

- HEITKAMP, T. (2002): Motive und Strukturen der Stadt-Umland-Wanderungen im interkommunalen Vergleich. In: vhw Forum Wohneigentum (1), S. 9-14.
- HERFERT, G. (2007): Regionale Polarisierung der demographischen Entwicklung in Ostdeutschland – Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse? In: Raumforschung und Raumordnung, 65 (5), S. 435-445.
- HIRSCHLE, M., SCHÜRT, A. (2008): Suburbanisierung... und kein Ende in Sicht? Intraregionale Wanderungen und Wohnungsmärkte. In: Informationen zur Raumentwicklung (3/4), S. 211-227.
- HIRSCHLE, M., SIGISMUND, M. (2008): Zurück in die Stadt ist kein Selbstläufer. Unterschiede der Stadt-Umland-Wanderungen in schrumpfenden und wachsenden Wohnungsmarktregionen. In: MARETZKE, S. (Hrsg.): Städte im demographischen Wandel. Wesentliche Strukturen und Trends des demographischen Wandels in den Städten Deutschlands. Dezentertagung des Arbeitskreises Städte und Regionen der Deutschen Gesellschaft für Demographie (DGD) in Kooperation mit dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) vom 6. - 7. Dezember 2007 in Berlin. Wiesbaden. (Materialien zur Bevölkerungswissenschaft, 125), S. 41-50.
- JEKEL, G., FRÖLICH VON BODELSCHWINGH, F., BRÜHL, H., ECHTER, C.-P. (2010): Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt. Berlin. (Edition Difü – Stadt, Forschung, Praxis, 8).
- JESSEN, J. (2000): Leitbild der kompakten und durchmischten Stadt. In: Geographische Rundschau, 52 (7/8), S. 48-50.
- JESSEN, J. (2001): Suburbanisierung – Wohnen in verstädterter Landschaft. In: HARLANDER, T. (Hrsg.): Villa und Eigenheim. Suburbaner Städtebau in Deutschland. Stuttgart, München, S. 316-329.
- KAISER, M., THEBES, M. (2006): Gibt es eine Rückwanderung? Konsequenzen für die Stadtentwicklung. In: Wohnbund-Informationen, (1/2), S. 11-12.
- KISTENMACHER, H. (2001): Ursachen und räumliche Wirkungen der Suburbanisierung. In: WOKOUN, R. (Mitarb.): Erscheinungen, Wirkungen und Steuerungsmöglichkeiten von Suburbanisierungsprozessen. Ergebnisse eines Internationalen Planerforums in Prag. Hannover. (Arbeitsmaterial der ARL, 276), S. 17-29.
- KÖPPEN, B. (2007): Zwischen Perforation und Reurbanisierung. Anmerkungen zu demographischem Wandel und Stadtentwicklung in Ostdeutschland. In: HORN, M.; KÖPPEN, B. (Hrsg.): Demographischer Wandel in Deutschland – die lokale und regionale Perspektive. Berlin, S. 37-47.
- LÄPPLE, D., WALTER, G. (2002): Frauenerwerbstätigkeit und Geschlechterverhältnisse in urbanen Milieus. In: LÖW, M. (Hrsg.): Differenzierungen des Städtischen. Opladen, S. 187-207.
- LÄPPLE, D. (2004): Thesen zur Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: GESTRING, N. et al. (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2003. Schwerpunkt: Urbane Regionen. Opladen, S. 61-77.
- LÄPPLE, D. (2006): Eine Renaissance der Stadt? In: Wohnbund-Informationen, (1/2), S. 6-7.
- MAYER, H. O. (2009): Interview und schriftliche Befragung. Entwicklung, Durchführung und Auswertung. 5. Auflage. München, Wien.
- NEXUS IMMOBILIEN UND BAUPROJEKTE (2009): Exposé zu „Stadthäuser – Wohnen an der Fasanerie“. Darmstadt.

- Online unter: [http://www.nexus-ib.com/Nexus\\_Studiohauser\\_20.09.09.pdf](http://www.nexus-ib.com/Nexus_Studiohauser_20.09.09.pdf) (01.02.2011).
- OPASCHOWSKI, H. (2007): Zukunft findet Stadt! Abschied vom urbanen Pessimismus. In: Der Bürger im Staat, 57 (3), S. 192-197.
- POHL, T. (2010): Reurbanisierung als Trend? Folgen des Wandels der raumzeitlichen Alltagsorganisation in Familienhaushalten. In: Läßle, D.; Mückenberger, U.; Oßenbrügge, J. (Hrsg.): Zeiten und Räume der Stadt. Theorie und Praxis. Op-laden, Farmington Hills, S. 45-64.
- SANDFUCHS, K. (2009): Wohnen in der Stadt. Bewohnerstrukturen, Nachbarschaften und Motive der Wohnstandortwahl in innenstadtnahen Neubaugebieten Hanno-vers. Kiel. (Kieler Geographische Schriften, 120).
- SCHLÖMER, Claus (2009): Binnenwanderung in Deutschland zwischen Konsolidierung und neuen Paradigmen. Makroanalytische Untersuchungen zur Systematik von Wanderungsverflechtungen. Bonn. (Berichte des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, 31).
- SCHMITZ-VELTIN, A. (2007): Regionale Wohnungsmärkte im demographischen Wandel. In: HORN, M.; KÖPPEN, B. (Hrsg.): Demographischer Wandel in Deutschland – die lokale und regionale Perspektive. Berlin, S. 73-88.
- SIEDENTOP, S. (2008): Die Rückkehr der Städte? Zur Plausibilität der Reurbanisierungshypothese. In: Informationen zur Raumentwicklung, (3/4), S. 196-210.
- STATISTISCHE ÄMTER DER LÄNDER (Hrsg.) (2010): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder. Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands 1992 und 1994 bis 2008. (Reihe 2, Band 1).
- Online unter: [http://www.vgrdl.de/Arbeitskreis\\_VGR/ergebnisse.asp?lang=de-DE#KR](http://www.vgrdl.de/Arbeitskreis_VGR/ergebnisse.asp?lang=de-DE#KR) (25.03.2011).
- WEEBER, H., WEEBER, R., FRITZ, A., DÖRRIE, A. (2005): Besser wohnen in der Stadt. Konzepte und Beispiele für Familienwohnungen. Stuttgart.
- WERKSTADT, ARCHITEKTEN UND STADTPLANER; WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT (Hrsg.) (2001): Entwurf zum Bebauungsplan E 44 „Am Wolfhartweg“. Begründung. Darmstadt.
- WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Immobilienmanagement Darmstadt (Hrsg.) (2006): Infoblatt Sozialrabatte, Stand September 2006.
- WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Stadtplanungsamt (Hrsg.) (1999): Darmstadt-Kranichstein Süd-West. Das neue Baugebiet an der Fasanerie. Darmstadt.
- WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Stadtplanungsamt (Hrsg.) (2007): Der Ernst-Ludwig-Park. Städtebau für kostengünstige Eigenheime. Darmstadt.
- WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Abteilung Statistik und Stadtforschung (Hrsg.) (2003): Statistische Berichte 1. Halbjahr 2003. Darmstadt.
- WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Abteilung Statistik und Stadtforschung (Hrsg.) (2008): Demografiebericht. Perspektiven für Darmstadt. Statistische Mitteilungen 1/2008. Darmstadt.
- WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung (2010a): Broschüre Konversion. Darmstadt.

Online unter: [http://www.darmstadt.de/fileadmin/Bilder-Rubriken/Standort/Wirtschaft/stadtentwicklung/Brosch%C3%BCre\\_Konversion\\_0910\\_Internet.pdf](http://www.darmstadt.de/fileadmin/Bilder-Rubriken/Standort/Wirtschaft/stadtentwicklung/Brosch%C3%BCre_Konversion_0910_Internet.pdf) (30.03.2011).

WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Abteilung Statistik und Stadtforschung (Hrsg.) (2010b): Datenreport 2010. Statistisches Jahrbuch. Darmstadt.

Online unter: <http://www.darmstadt.de/standort/statistik-und-stadtforschung/datenreport-2010/index.htm> (21.02.2011).

WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Abteilung Statistik und Stadtforschung (Hrsg.) (2010c): Statistische Berichte 1. Halbjahr 2010. Darmstadt.

WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Abteilung Statistik und Stadtforschung (Hrsg.) (2010d): Statistischer Kurzbericht Jahr 2010. Darmstadt.

WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Abteilung Statistik und Stadtforschung (Hrsg.) (2011): Statistischer Überblick Wissenschaftsstadt Darmstadt 2011. Darmstadt.

Online unter: [http://www.darmstadt.de/fileadmin/Bilder-Rubriken/Standort/Statistik\\_und\\_Stadtforschung/pdf/faltblaetter/StatistischerUeberblick.pdf](http://www.darmstadt.de/fileadmin/Bilder-Rubriken/Standort/Statistik_und_Stadtforschung/pdf/faltblaetter/StatistischerUeberblick.pdf) (21.02.2011).

WÜSTENROT STIFTUNG (Hrsg.) (2008): Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden. Ludwigsburg.

### Internetquellen

- 1) ILS INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG GGMBH: Forschungsprojekte.  
[http://www.ils-forschung.de/index.php?option=com\\_content&view=article&id=544&Itemid=98&lang=de](http://www.ils-forschung.de/index.php?option=com_content&view=article&id=544&Itemid=98&lang=de) (25.02.2011).
- 2) STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND: Frauenanteile nach akademischer Laufbahn.  
<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/BildungForschungKultur/Hochschulen/Tabellen/Content50/FrauenanteileAkademischeLaufbahn,templateId=renderPrint.psml> (26.02.2011).
- 3) STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Erwerbstätigenquote der Frauen.  
[http://www.statistik-bw.de/ArbeitsmErwerb/Indikatoren/ET\\_erwTaetigenQuoteFr.asp](http://www.statistik-bw.de/ArbeitsmErwerb/Indikatoren/ET_erwTaetigenQuoteFr.asp) (27.02.2011).
- 4) STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND: Pressemitteilung Nr. 391 vom 14.10.2009: Mütter arbeiten immer häufiger in Teilzeit.  
[http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pm/2009/10/PD09\\_\\_391\\_\\_122,templateId=renderPrint.psml](http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pm/2009/10/PD09__391__122,templateId=renderPrint.psml) (27.02.2011).
- 5) IMMOPILOT.  
<http://www.immopilot.de/Bauherren/Eigenheimzulage/eigenheimzulage.html> (13.09.10).
- 6) STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND: Pressemitteilung Nr. 084 vom

- 09.03.2009: 43 Prozent aller Privathaushalte leben in den eigenen vier Wänden.  
[http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pm/2009/03/PD09\\_\\_084\\_\\_63211.psml](http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pm/2009/03/PD09__084__63211.psml) (03.01.2011).
- 7) SCHADER STIFTUNG.  
[http://www.schader-stiftung.de/wohn\\_wandel/824.php](http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/824.php) (03.01.2011).
- 8) BBSR BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG: Mieten und Preise Wohnimmobilien.  
[http://www.bbsr.bund.de/cln\\_016/nn\\_816770/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/Fachbeitraege/MietenPreise/Immobilienpreise/Imopreise.html](http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_816770/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/Fachbeitraege/MietenPreise/Immobilienpreise/Imopreise.html) (15.02.2011).
- 9) WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT: Wissenschaft.  
<http://www.darmstadt.de/standort/wissenschaft/index.htm> (08.02.2011).
- 10) WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT: Wirtschaft.  
<http://www.darmstadt.de/standort/wirtschaft/index.htm> (08.02.2011).
- 11) LANDESPORTAL HESSEN: Arbeitslosenquote in Hessen nach Kreisen und kreisfreien Städten, Stand Januar 2011.  
[http://www.hessen.de/irj/hessen\\_Internet?cid=335e82726d05656930be6cba3d42dedd](http://www.hessen.de/irj/hessen_Internet?cid=335e82726d05656930be6cba3d42dedd) (09.02.2011).
- 12) STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND: Bevölkerung nach Altersgruppen in Deutschland.  
<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Zeitreihen/LangeReihen/Bevoelkerung/Content100/lrbev01ga,templateId=renderPrint.psml> (16.02.2011).
- 13) STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND: Haushalte.  
<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Bevoelkerung/Haushalte/Aktuell,templateId=renderPrint.psml> (16.02.2011).
- 14) LANDKREIS DARMSTADT-DIEBURG: Pressearchiv 2010, Meldung vom 09.11.2010: Der Landkreis Darmstadt-Dieburg wächst. 14 Kommunen legen zu, neuen verlieren – Boomtown Griesheim.  
<http://www.ladadi.de/landkreis-verwaltung/presse/archive/jahr-2010/meldung/5435.html> (08.02.2011).
- 15) STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER. Regionaldatenbank. Bauerfertigstellungen: Errichtung neuer Wohngebäude sowie Wohnungen in Wohngebäuden, Kreise und kreisfreie Städte (Tabelle 031-11-4).  
<https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/logon> (25.03.2011).
- 16) AMT FÜR BODENMANAGEMENT HEPPENHEIM: Bodenrichtwertliste Griesheim, Stichtag 01.01.2010.  
[http://www.griesheim.de/fileadmin/stadt\\_griesheim/formulare/bodenrichtwerte/Griesheim\\_Liste\\_Internet.pdf](http://www.griesheim.de/fileadmin/stadt_griesheim/formulare/bodenrichtwerte/Griesheim_Liste_Internet.pdf) (28.02.2011).
- 17) GEMEINDE ROßDORF BEI DARMSTADT: Wohngebiet „An der Weißmühle“.  
<http://www.rossdorf.de/index.php?id=26> (18.02.2011).

- 
- 18) AMT FÜR BODENMANAGEMENT HEPPENHEIM: Bodenrichtwertliste Reinheim, Stich-tag 01.01.2010.  
[http://www.reinheim.de/fileadmin/user\\_upload/Bauamt/Bodenrichtwerte/2010/Reinheim\\_Liste\\_Internet.pdf](http://www.reinheim.de/fileadmin/user_upload/Bauamt/Bodenrichtwerte/2010/Reinheim_Liste_Internet.pdf) (18.02.2011).
  - 19) STADT GROß-UMSTADT: Wohnbaugrundstücke.  
<http://www.gross-umstadt.de/wirtschaft/Gewerbefl%C3%A4chen/wohnflaechen.htm> (18.02.2011).
  - 20) WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT: Immobilien.  
<http://www.darmstadt.de/standort/immobilien/> (16.02.2011).
  - 21) SIEDLUNGSNET.DE – Die Webseite der Heimstättensiedlung in Darmstadt: Die Geburt der Heimstättensiedlung.  
<http://www.siedlungsnet.de/index.php/geschichte/59-die-geburt-der-heimstaettensiedlung.html> (13.12.2010).
  - 22) WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT: Ernst-Ludwig-Park – Planung/Umsetzung.  
<http://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/stadtplanung/neues-wohnen/ernst-ludwig-park/ernst-ludwig-park-planung-umsetzung/index.htm> (31.1.2011).
  - 23) WILMA WOHNEN GMBH: Darmstadt „Ernst-Ludwig-Park“.  
<http://www.wilma-wohnen.de/rhein-main/projekte/referenz/darmstadt-Ernst-Ludwig-Park/projektbeschreibung> (21.12.2010).
  - 24) WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT: Ernst-Ludwig-Park – Städtebauliches Konzept.  
<http://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/stadtplanung/neues-wohnen/ernst-ludwig-park/ernst-ludwig-park-staedtebauliches-konzept/index.htm> (21.12.2010).
  - 25) WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT: K 6.1 Städtebauliches Konzept.  
<http://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/stadtplanung/neues-wohnen/k-61-startseite/k-61-staedtebauliches-konzept/index.htm> (02.02.2011).
  - 26) WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT: K 6.1 Grün.  
<http://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/stadtplanung/neues-wohnen/k-61-startseite/k-61-gruen/index.htm> (16.12.2010).
  - 27) BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT WOHNSINN EG.  
<http://www.wohnsinn-darmstadt.de/> (16.12.2010).
  - 28) WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT: Darmstadt-Eberstadt.  
<http://www.darmstadt.de/standort/stadtportraet/stadtteile/darmstadt-eberstadt/> (04.01.02010).
  - 29) WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT: Wolfhartweg – Baugebiet E 44.  
<http://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/stadtplanung/neues-wohnen/wolfhartweg/index.htm> (23.12.2010).
  - 30) STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND: Pressemitteilung Nr. 442 vom 01.12.2010: Väterbeteiligung beim Elterngeld steigt auf 23%.

- [http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pm/2010/12/PD10\\_\\_442\\_\\_22922,templatelD=renderPrint.psml](http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pm/2010/12/PD10__442__22922,templatelD=renderPrint.psml) (20.1.2011).
- 31) STATISTISCHES BUNDESAMT DEUTSCHLAND: Erwerbstätigenquoten der 15- bis unter 65-Jährigen mit Kindern unter 18 Jahren.  
<https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/logon?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=12211-0606> (19.3.2011).
- 32) INTERESSENSGEMEINSCHAFT LEBEN IN K6.  
<http://leben-in-k6.de/> (21.3.2011).
- 33) EMPIRICA: Miet- und Kaufpreisranking Q3/2010.  
<http://www.empirica-institut.de/kufa/Ranking-III-2010.xls> (15.02.2011).
- 34) E3BAU GBR: Wie funktioniert eine Baugruppe?  
[http://www.e3berlin.de/haus/baugruppe/baugruppe\\_how\\_to.php](http://www.e3berlin.de/haus/baugruppe/baugruppe_how_to.php) (22.09.2010).
- 35) WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT: Gemeinschaftsprojekte  
<http://www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/stadtplanung/neues-wohnen/k-61-startseite/k-61-gemeinschaftsprojekte/index.htm> (24.3.2011).
- 36) WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT: Stadtplan  
<http://www.darmstadt.de/darmstadt-erleben/stadtplan/index.htm> (30.03.2011)

### **Karten und Pläne**

- GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE UND SONSTIGE WERTERMITTLUNGEN FÜR DEN BEREICH DER WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT (Hrsg.): Bodenrichtwertkarte 2010/2011.  
Online unter:  
[http://www.darmstadt.de/software/cityguide/Stadtplan/html/de/RWK2010\\_1024x768.html](http://www.darmstadt.de/software/cityguide/Stadtplan/html/de/RWK2010_1024x768.html) (21.02.2011).
- WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT: Bebauungsplan W 32. Ehemalige Ernst-Ludwig-Kaserne. Inkrafttreten 07.11.2003.  
Online unter:  
[http://www.darmstadt.de/software/cityguide/Bplan/B\\_Plan/W32.pdf](http://www.darmstadt.de/software/cityguide/Bplan/B_Plan/W32.pdf) (30.03.2011).
- WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT: Bebauungsplan K6.1.2. Kranichstein-Südwest. Inkrafttreten 02.10.2009.  
Online unter:  
[http://www.darmstadt.de/software/cityguide/Bplan/B\\_Plan/K6.1.2.pdf](http://www.darmstadt.de/software/cityguide/Bplan/B_Plan/K6.1.2.pdf) (30.03.2011).
- AMT FÜR BODENMANAGEMENT HEPPENHEIM: BODENRICHTWERTKARTE GRIESHEIM, STICHTAG 01.01.2010.  
Online unter:  
[http://www.griesheim.de/fileadmin/stadt\\_griesheim/formulare/bodenrichtwerte/B\\_RW\\_GMKKarte\\_432008\\_Griesheim\\_A0q\\_Internet.pdf](http://www.griesheim.de/fileadmin/stadt_griesheim/formulare/bodenrichtwerte/B_RW_GMKKarte_432008_Griesheim_A0q_Internet.pdf) (30.03.2011).

OPEN STREET MAP 2011.

Online unter:

<http://www.openstreetmap.org/> (30.03.2011).

### **Presse**

ECHO-ONLINE vom 31.5.2010: „Fremde Autos müssen draußen bleiben“.

Online unter:

<http://www.echo-online.de/region/darmstadt/Fremde-Autos-muessen-draussen-bleiben;art1231,917334> (16.12.2010).

SPIEGEL, Ausgabe 2/2006: Triumph der City.

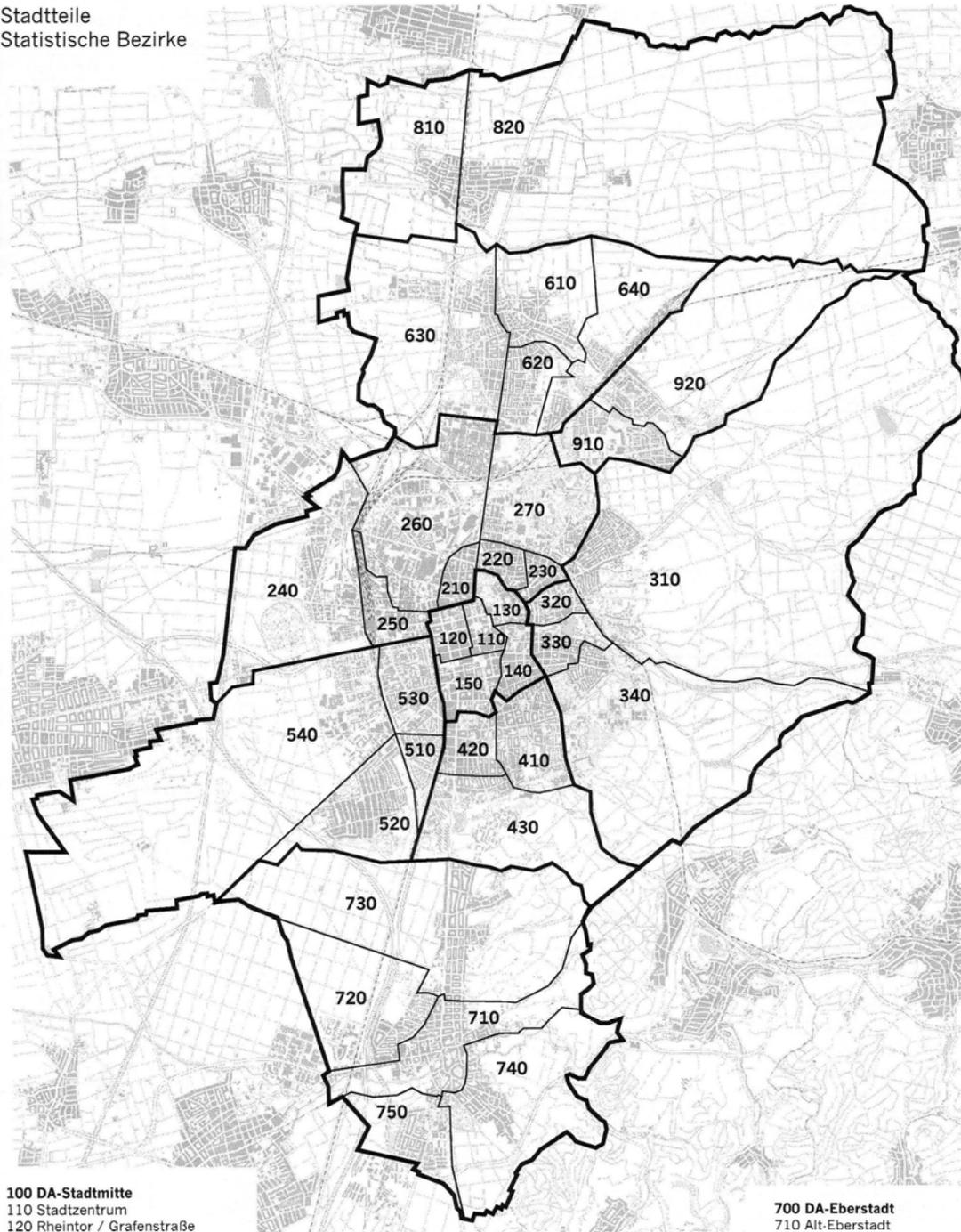
Online unter:

<http://www.spiegel.de/spiegel/print/d-45280077.html> (29.03.2011).

## **Anhang**

Abbildung 44: Stadtteile und statistische Bezirke in Darmstadt

Darmstadt  
Stadtteile  
Statistische Bezirke



**100 DA-Stadtmitte**  
110 Stadtzentrum  
120 Rheintor / Grafenstraße  
130 Hochschulviertel  
140 Kapellplatzviertel  
150 St. Ludwig mit Eichbergviertel

**200 DA-Nord**  
210 Johannesviertel  
220 Martinsviertel - West  
230 Martinsviertel - Ost  
240 Waldkolonie  
250 Mornewegviertel  
260 Pallaswiesenviertel  
270 Am Ziegelbusch

**300 DA-Ost**  
310 Am Oberfeld  
320 Mathildenhöhe  
330 Woogsviertel  
340 An den Lichtwiesen

**400 DA-Bessungen**  
410 Paulusviertel  
420 Alt-Bessungen  
430 An der Ludwigshöhe

**500 DA-West**  
510 Am Südbahnhof  
520 Heimstättensiedlung  
530 Verlegerviortel  
540 Am Kavalleriesand

**600 DA-Arheilgen**  
610 Alt-Arheilgen  
620 Arheilgen - Süd  
630 Arheilgen - West  
640 Arheilgen - Ost

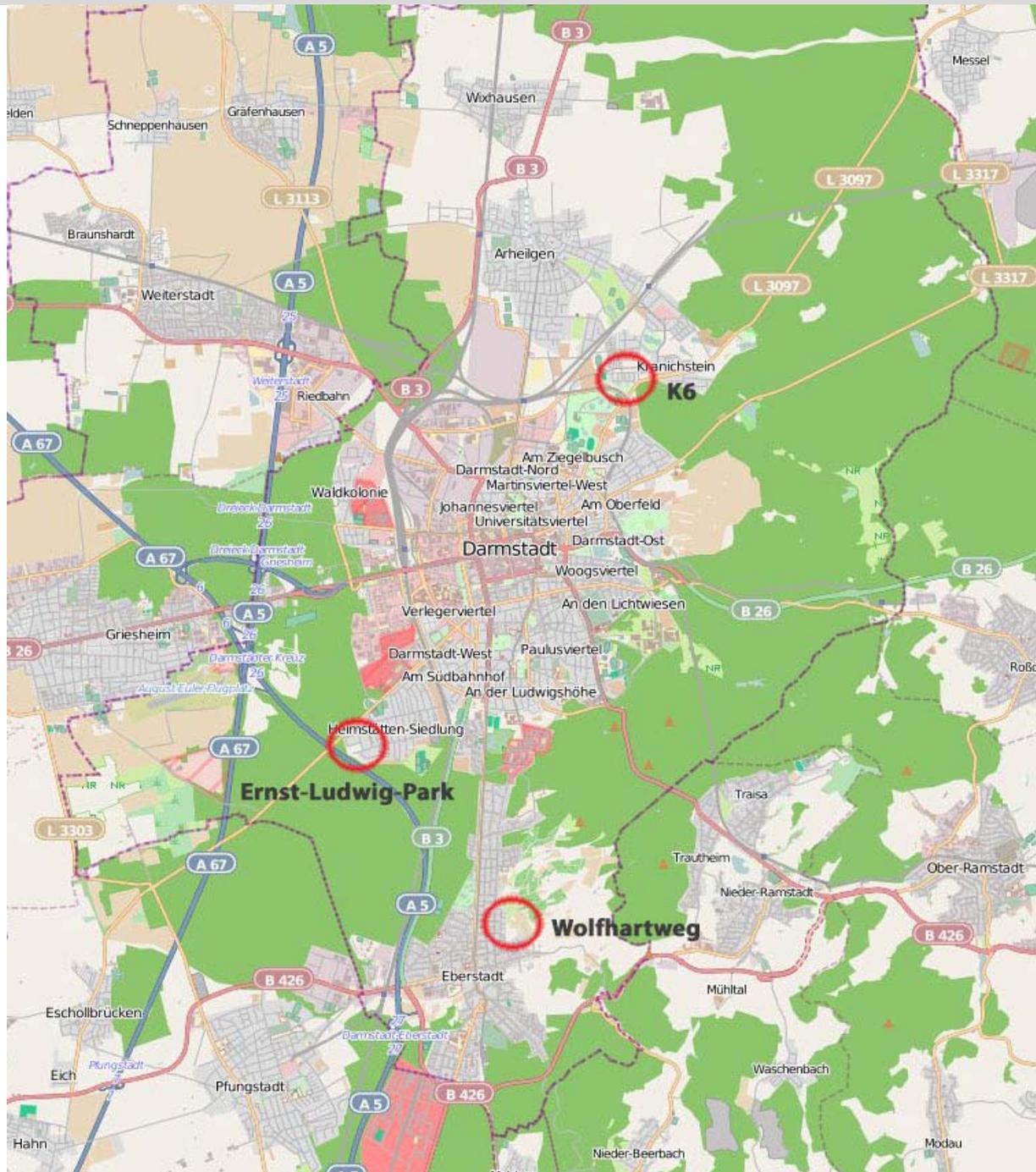
**700 DA-Eberstadt**  
710 Alt-Eberstadt  
720 Am Lämmchesberg  
730 Villenkolonie  
740 Am Frankenstein  
750 Kirchtannensiedlung

**800 DA-Wixhausen**  
810 Wixhausen - West  
820 Wixhausen - Ost

**900 DA-Kranichstein**  
910 Kranichstein - Süd  
920 Kranichstein - Nord

Quelle: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung 2010b.

Abbildung 45: Überblickskarte Untersuchungsgebiete



Quelle: OPEN STREET MAP 2011, verändert.

## Ernst-Ludwig-Park

### Impressionen aus dem Ernst-Ludwig-Park



### Häuserzeilen mit Lärmschutzfunktion zur Autobahn 5 und zur Eschollbrücker Straße



### Elisabeth-Leuschner-Anlage



### Ollendorffplatz



Quelle: Eigene Fotos 2010/2011.

Abbildung 46: Abgrenzung Untersuchungsgebiet Ernst-Ludwig-Park



Kartengrundlage: Städtebaulicher Entwurf, Büro Planquadrat, Stand 2006, verändert.

Quelle: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Stadtplanungsamt 2007, S. 34, verändert.

**Abbildung 47: Luftbild der Ernst-Ludwig-Kaserne**



Quelle: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT – Stadtplanungsamt 2007, S. 4.

**K6****Hochhausbebauung in Kranichstein****Impressionen einzelner Baublöcke****Baugenossenschaft WohnSinn****Die Grüne Mitte**

Quelle: Eigene Fotos 2010/2011.

Abbildung 48: Abgrenzung Untersuchungsgebiet K6



Quelle: Internetquelle 25: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT, verändert.

Abbildung 49: Projekte/Bauherrengemeinschaften in K6



- |                              |  |
|------------------------------|--|
| 1) Sonnenhäuser              | 13) WohnArt3                                 |
| 2) Lebensphasenhäuser        | 14) Gruenraumhaus K6                         |
| 3) Lummerlund                | 15) WohnSinn1                                |
| 4) Aktiv Passiv              | 15a) WohnSinn2                               |
| 5) Nebeneinander/Miteinander | 16) Stadthäuser um einen Patio               |
| 6) Wohnstil                  | 17) Wohnen an der Fasanerie                  |
| 7) Planstraße A              | 18) URBAN 38                                 |
| 8) Bauen für junge Familien  | 19) Elisabeth-Selbert-Str.                   |
| 9) OIKOS                     | 20) Wohnhof Kranichstein                     |
| 10) Alle Sieben              | 21) Studiohäuser                             |
| 11) Vier gewinnt             | 22) Eigentumswohnungen im Passivhausstandard |
| 12) sechs-K6                 |  |

Quelle: Interquelle 35: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT.

## Wolfhartweg

### Blick auf den 1. Bauabschnitt im Süden



### Reihen- und Doppelhäuser im 2. Bauabschnitt

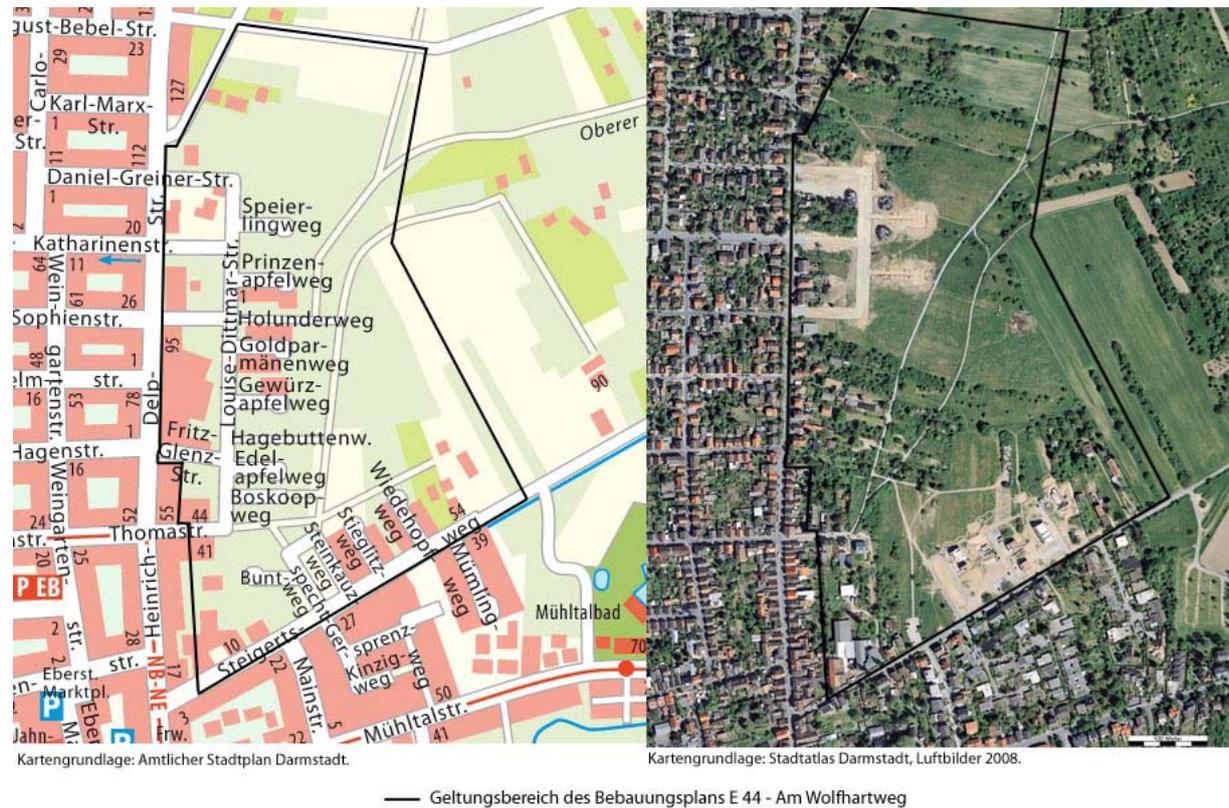


### Wohnhöfe



Quelle: Eigene Fotos 2010/2011.

Abbildung 50: Abgrenzung Untersuchungsgebiet Wolfhartweg



Quelle: Internetquelle 36: WISSENSCHAFTSSTADT DARMSTADT.

## Fragebogen



Darmstadt, im November 2010

IWU Institut Wohnen und Umwelt GmbH · Annastraße 15 · 64285 Darmstadt

**INSTITUT WOHNEN  
UND UMWELT** GmbH

 Forschungseinrichtung  
des Landes Hessen und  
der Stadt Darmstadt

 Annastraße 15  
64285 Darmstadt  
Tel. +49(0)6151/2904-0  
Fax. +49(0)6151/290497

 info@iwu.de  
www.iwu.de

**Umfrage zur Wohnstandortwahl und Wohnwünschen**

Sehr geehrte Bewohnerinnen und Bewohner des Ernst-Ludwig-Parks,

seit kurzem ist zu beobachten, dass weniger Bürger aus Darmstadt ins nähere Umland der Stadt wegziehen. Bislang waren es vor allem junge Familien, die abwanderten, um finanzierbaren Wohnraum und ein geeignetes Wohnumfeld zu finden. Nun scheint eine neue Attraktivität der Stadt als Wohnort eingetreten zu sein. Deshalb führe ich im Rahmen einer Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Heidelberg eine Untersuchung in drei Neubaugebieten Darmstadts durch. Der vor Ihnen liegende Fragebogen will die wichtigsten Gründe Ihrer Entscheidung für einen Wohnsitz im Ernst-Ludwig-Park und die Beurteilung Ihrer neuen Wohnsituation erfassen. Die Untersuchung wird vom Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt, begleitet und von der Wissenschaftsstadt Darmstadt unterstützt.

Die Ergebnisse dieser Umfrage werden nach ihrer Auswertung der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Verfügung gestellt. Angesichts der Umwandlung ehemaliger US-Militärflächen in Darmstadt können die Erkenntnisse wertvolle Hinweise für die weitere Stadtentwicklung liefern.

Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie sich ca. 15 Minuten Zeit zum Ausfüllen des Fragebogens nehmen würden. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig. Die Befragung wird vollkommen anonym und streng vertraulich unter Wahrung des Datenschutzes durchgeführt. Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass dies keine kommerzielle Auftragsarbeit ist, sondern ausschließlich Forschungszwecken und der Erlangung des akademischen Grades dient.

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens finden Sie auf der Rückseite dieses Schreibens.

Ich darf mich bereits im Voraus ganz herzlich für Ihre Unterstützung bedanken und verbleibe mit freundlichem Gruß

 Stephanie Pedlow  
Universität Heidelberg



 Rudolf Raabe  
Geschäftsführer des Instituts  
Wohnen und Umwelt

**Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens**

- Um eine zufällige **Auswahl der befragten Person** in jedem Haushalt sicherzustellen, möchte ich Sie bitten, dass diejenige erwachsene Person den Fragebogen ausfüllt, die zuletzt Geburtstag hatte. Wenn Sie beispielsweise mit Ihrem Partner oder Ihrer Partnerin zusammenleben und dieser oder diese zuletzt Geburtstag hatte, dann wird der Fragebogen wenn möglich von dieser Person ausgefüllt.
- Bitte benutzen Sie zum Ausfüllen des Fragebogens einen **schwarz** oder **blau** schreibenden **Kugelschreiber, Füllfederhalter** oder **dünnen Filzstift**.
- Falls Sie versehentlich eine **falsche Antwortmöglichkeit** angekreuzt haben, korrigieren Sie bitte Ihre Antwort, indem Sie das falsch angekreuzte Kästchen **vollständig ausmalen**.
- Fragen, bei denen **mehrere Antwortmöglichkeiten** angekreuzt werden können, werden als solche gekennzeichnet. Ansonsten kreuzen Sie bitte nur ein Antwortkästchen an.
- Im Fragebogen sind neben den Fragen zu Ihren Umzugsmotiven und Wohnwünschen zusätzlich drei **Fragen zur energetischen Qualität Ihrer Wohnung bzw. Ihres Hauses** enthalten, die für ein weiteres Forschungsprojekt des Instituts Wohnen und Umwelt wichtig sind. Bitte füllen Sie wenn möglich auch diese Fragen aus.
- Zur **Rückgabe des ausgefüllten Fragebogens** gibt es zwei Möglichkeiten:

Am **12. und 13. November 2010** werde ich die Fragebögen wieder einsammeln, Sie können ihn mir an Ihrer Haustür persönlich übergeben.

Alternativ können Sie den Fragebogen im bereits adressierten Rückumschlag kostenfrei zurücksenden. Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen dann möglichst bald – bitte jedoch spätestens **bis zum 20. November** – zurück. Bitte senden Sie **nur den Fragebogen** und nicht dieses Begleitschreiben aus Porto-Gründen zurück.
- Falls Sie **Anmerkungen oder Fragen** haben, können Sie mich gerne jederzeit unter folgender Telefonnummer oder E-Mail-Adresse erreichen:

Stephanie Pedlow  
Tel.:  
E-Mail: [pedlow@stud.uni-heidelberg.de](mailto:pedlow@stud.uni-heidelberg.de)
- Wenn Sie über die **Ergebnisse der Befragung** informiert werden möchten, tragen Sie bitte Ihre E-Mail-Adresse auf dem beigefügten Zettel ein und senden diesen mit zurück.

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor etwa einer Woche haben Sie einen Fragebogen zur Wohnstandortwahl und Wohnwünschen überreicht bekommen oder in Ihrem Briefkasten vorgefunden. Wenn Sie den Fragebogen bereits ausgefüllt und zurückgesendet haben, möchte ich mich bei Ihnen für Ihre Unterstützung ganz herzlich bedanken.

Um die Aussagekraft der Umfrage zu erhöhen, ist es wichtig, dass möglichst viele der Befragten daran teilnehmen. Deshalb erhalten Sie dieses kleine Erinnerungsschreiben.

Falls Sie noch nicht die Zeit gefunden haben oder aus anderen Gründen den Fragebogen noch nicht ausgefüllt und zurück gesendet haben, möchte ich Sie hiermit nochmals um Ihre Teilnahme bitten. Die Befragung ist zentraler Bestandteil meiner Diplomarbeit im Fach Geographie über Wohnstandortentscheidungen.

Bitte senden Sie daher den ausgefüllten Fragebogen spätestens bis **Montag, den 22. November 2010** im beigefügten Rückumschlag zurück.

Wenn Sie Fragen haben oder einen neuen Fragebogen benötigen, können Sie mich gerne anrufen oder eine E-Mail schreiben. Für Ihre Unterstützung möchte ich mich bereits im Voraus bedanken.

Stephanie Pedlow


**Umfrage zur Wohnstandortwahl und Wohnwünschen**
Gebiet: **E**
**1. Wo haben Sie vor Ihrem Umzug in Ihre jetzige Wohnung bzw. Haus gewohnt?**

- Darmstadt, und zwar in folgendem Stadtteil:
- Stadtmitte     Nord (z.B. Johannesviertel, Martinsviertel)     Ost (z.B. Woogsviertel, Mathildenhöhe)
- Bessungen     West (z.B. Verlegerviertel, Heimstättensiedlung)     Arheilgen
- Eberstadt (z.B. Villenkolonie)     Wixhausen     Kranichstein
- anderer Ort, und zwar (bitte Postleitzahl angeben):
- Ausland

**2. Vergleichen Sie bitte Ihre Wohnsituation vor dem Umzug mit Ihrer jetzigen Wohnsituation**

<u>Wohnsituation vor Umzug</u>	<u>Heutige Wohnsituation</u>
<b>Wohnungstyp:</b> <input type="checkbox"/> Wohnung <input type="checkbox"/> Reihenhaus <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte <input type="checkbox"/> freistehendes Einfamilienhaus	<b>Wohnungstyp:</b> <input type="checkbox"/> Wohnung <input type="checkbox"/> Reihenhaus <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte <input type="checkbox"/> freistehendes Einfamilienhaus
<b>Ausstattung:</b> <input type="checkbox"/> Keller bzw. Kellerraum <input type="checkbox"/> Garten <input type="checkbox"/> Balkon	<b>Ausstattung:</b> <input type="checkbox"/> Keller bzw. Kellerraum <input type="checkbox"/> Garten <input type="checkbox"/> Balkon
<b>Ich war:</b> <input type="checkbox"/> Mieter <input type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> sonstiges	<b>Ich bin:</b> <input type="checkbox"/> Mieter <input type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> sonstiges
<b>Gesamte Wohnfläche</b> (mit Küche, Bad, Flur): <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m <sup>2</sup>	<b>Gesamte Wohnfläche</b> (mit Küche, Bad, Flur): <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Wohnräume</b> (ohne Küche, Bad, Flur): <input type="text"/> <input type="text"/>	<b>Anzahl der Wohnräume</b> (ohne Küche, Bad, Flur): <input type="text"/> <input type="text"/>

**3. Wann sind Sie in Ihre jetzige Wohnung bzw. Haus gezogen?**
Jahr:    
**4. War Ihre Wohnung bzw. Ihr Haus bei Einzug ein Neubau?**
 ja     nein
**5. Wie lange haben Sie nach Ihrer jetzigen Wohnung oder Haus bzw. nach einem Bauplatz gesucht?**

- weniger als 3 Monate     3 bis 6 Monate     7 bis 12 Monate     länger als 1 Jahr

**6. Haben Sie nach einem Mietangebot oder nach Eigentum gesucht?**

- Eigentum und Miete     nur Miete     nur Eigentum

**7. Nach welcher Art von Wohnimmobilien haben Sie gesucht? (Mehrfachantworten möglich)**

- Wohnung     Doppelhaushälfte     nur/auch nach Baugrundstück gesucht
- freistehendes Einfamilienhaus     Reihenhaus

**8. Wo haben Sie nach einer/m neuen Wohnung/Haus/Bauplatz gesucht? (Mehrfachantworten möglich)**
**In folgenden Stadtteilen Darmstadts:**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Stadtmitte                     | <input type="checkbox"/> Nord (z.B. Johannesviertel, Martinsviertel)      | <input type="checkbox"/> Ost (z.B. Woogsviertel, Mathildenhöhe) |
| <input type="checkbox"/> Bessungen                      | <input type="checkbox"/> West (z.B. Verlegerviertel, Heimstättensiedlung) | <input type="checkbox"/> Arheilgen                              |
| <input type="checkbox"/> Eberstadt (z.B. Villenkolonie) | <input type="checkbox"/> Wixhausen  | <input type="checkbox"/> Kranichstein                           |

**Außerhalb von Darmstadt:**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> bis zu 10 km Entfernung von Darmstadt | <input type="checkbox"/> weiter als 20 km von Darmstadt entfernt |
| <input type="checkbox"/> bis zu 20 km Entfernung zu Darmstadt  |  |

**9. Warum haben Sie sich gegen einen Umzug ins Umland von Darmstadt entschieden bzw. warum wollten Sie in Darmstadt wohnen? (Mehrfachantworten möglich)**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> kürzerer Arbeitsweg                              | <input type="checkbox"/> Ortsverbundenheit mit Darmstadt |
| <input type="checkbox"/> besseres Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln | <input type="checkbox"/> Stadtleben                      |
| <input type="checkbox"/> besseres Schul-/Betreuungsangebot                | <input type="checkbox"/> Vielfalt an Freizeitangeboten   |
| <input type="checkbox"/> Verzicht auf Auto/Zweitauto möglich              | <input type="checkbox"/> Sonstige Gründe: _____          |

**10. Warum sind Sie aus Ihrer alten Wohnung ausgezogen? Bitte kreuzen Sie alle Gründe an, die für Ihre Auszugsentscheidung eine Rolle spielten. (Mehrfachantworten möglich)**
**Wohnungsbezogene Gründe**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> (1) alte Wohnung zu klein | <input type="checkbox"/> (4) Wunsch nach Wohneigentum   |
| <input type="checkbox"/> (2) alte Wohnung zu groß  | <input type="checkbox"/> (5) Kündigung durch Vermieter  |
| <input type="checkbox"/> (3) alte Wohnung zu teuer | <input type="checkbox"/> (6) Wunsch nach anderer Wohnausstattung<br>(z.B. Garten, Barrierefreiheit, energetische Aspekte) |

**Persönliche Gründe**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> (7) Gründung eines neuen Haushalts/<br>Auflösung des alten Haushaltes<br>(Zusammenzug mit Partner, Trennung/Scheidung) | <input type="checkbox"/> (9) Wunsch nach besserer Erreichbarkeit des<br>bisherigen Arbeitsplatzes/Ausbildungs-<br>platzes (von mir oder meinem Partner) |
| <input type="checkbox"/> (8) neuer Arbeitsplatz/Ausbildungsplatz<br>(von mir oder meinem Partner)   | <input type="checkbox"/> (10) Wunsch, näher bei Verwandten/<br>Freunden zu wohnen   |

**Gründe im Wohnumfeld**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> (11) ungünstiges Umfeld für Kinder<br>am alten Wohnort<br>(z.B. Spielmöglichkeiten, Verkehrssicherheit) | <input type="checkbox"/> (14) Unzufriedenheit mit Nachbarschaft                        |
| <input type="checkbox"/> (12) unbefriedigendes Schulangebot/<br>Kinderbetreuungsangebot  | <input type="checkbox"/> (15) fehlende Nähe zu Natur oder Freiflächen                  |
| <input type="checkbox"/> (13) unbefriedigende Infrastruktur<br>(z.B. Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Nahverkehr)             | <input type="checkbox"/> (16) zu hohe Lärmbelastung                                    |
|  | <input type="checkbox"/> (17) unbefriedigende Sicherheitslage/<br>zu hohe Kriminalität |

**Sonstige Gründe**

- (18) \_\_\_\_\_
- (19) \_\_\_\_\_

**11. Welche Gründe waren ausschlaggebend für Ihren Auszug? Geben Sie bitte die Ziffern der wichtigsten Auszugsgründe an (Zahl in Klammern aus Frage 10).**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| Wichtigster Grund: Nr. <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> | Zweitwichtigster Grund: Nr. <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> | (Feld leer lassen, wenn nur ein Auszugsgrund in Frage 10 angekreuzt wurde) |
|--|---|--|

**12. Wenn Sie heute frei wählen könnten, welche der folgenden Wohnformen und Wohnlagen wären für Sie in Darmstadt und Umgebung attraktiv? Bitte vergeben Sie Punkte für jede Auswahlmöglichkeit. Die Punktzahl 5 entspricht der höchsten Attraktivität.**

	sehr attraktiv ←————→ sehr unattraktiv				
	5	4	3	2	1
Wohnung in Innenstadt/Innenstadtnähe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reihenhaus in Innenstadtnähe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnung am Stadtrand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reihenhaus am Stadtrand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
freistehendes Einfamilienhaus am Stadtrand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnung in Umlandgemeinde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reihenhaus in Umlandgemeinde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
freistehendes Einfamilienhaus in Umlandgemeinde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**13. Wie wichtig sind Ihnen folgende Aspekte bei der Wahl einer Wohnung/eines Hauses und einer Wohngegend (unabhängig davon, ob Sie diese an Ihrem jetzigen Wohnsitz verwirklichen konnten)?**

	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
(1) Arbeitsplatz in der gleichen Stadt wie Wohnort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) Nähe zu Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) Innenstadtnähe (kulturelle Angebote, Ausgehmöglichkeiten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(4) Einkaufsmöglichkeiten in Wohnungsnähe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(5) gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(6) gut ausgebautes Radwegenetz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(7) gute Parkmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(8) Image des Stadtviertels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(9) wohnungsnaher Grün- und Erholungsflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(10) autoarmes/-freies Wohnumfeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(11) Spielmöglichkeiten für Kinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(12) ruhige Wohngegend, geringe Lärmbelastung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(13) eigener Garten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(14) Wohngegend mit vielen Familien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(15) nachbarschaftliche Kontakte im Wohnviertel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(16) Nähe zu Verwandten/Freunden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(17) Barrierefreie Wohnausstattung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(18) Hoher ökologischer/energetischer Wohnstandard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(19) Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**14. Welche als *sehr wichtig* oder *wichtig* angekreuzten Aspekte aus Frage 13 konnten Sie an Ihrem jetzigen Wohnstandort nicht verwirklichen? Bitte nennen Sie die Ziffern von bis zu vier Aspekten. Wenn Sie alle Wohnwünsche verwirklichen konnten, lassen Sie die Felder leer.**

Nr. <input type="text"/>	Nr. <input type="text"/>	Nr. <input type="text"/>	Nr. <input type="text"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

15. Treffen folgende Aussagen auf Ihre Wohnung/Ihr Haus bzw. Ihr Wohnumfeld zu?				
	voll und ganz	eher ja	eher nein	gar nicht
Die Wohnfläche ist ausreichend groß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garten/Balkon/Terrasse sind ausreichend groß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Wahrung der Privatsphäre gegenüber den Nachbarn ist gut möglich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eine Mitsprache bei der Grundrissgestaltung der Wohnfläche war möglich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Wohnumfeld ist ansprechend gestaltet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich habe mit dieser Wohnung/diesem Haus die für mich optimale Immobilie gefunden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
In der Nachbarschaft helfen wir uns gegenseitig aus (z.B. Kinderbetreuung, Fahrtenteilung etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich fühle mich in meiner Wohngegend sehr wohl	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

→ Fragen 16 bis 19 wenden sich an Personen, die Eigentümer Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses sind. Wenn Sie Mieter sind, fahren Sie bitte fort mit Frage 20.

16. Bitte geben Sie an, wie Sie Ihre Immobilie erworben haben
<input type="checkbox"/> Separater Grundstückserwerb und Vergabe des Baus an vorbestimmte Baufirma
<input type="checkbox"/> Separater Grundstückserwerb und freie Vergabe des Baus oder einzelner bautechnischer Arbeiten
<input type="checkbox"/> Grundstück und Haus bzw. Wohnung zusammen von Baufirma/Bauträger erworben
<input type="checkbox"/> Erwerb von privatem Voreigentümer

17. Welche Bedeutung hatten folgende Aspekte bei Ihrer Entscheidung zum Erwerb von Wohneigentum?	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig
Günstige Finanzierungsbedingungen bei Erwerb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keine geeignete Wohnung/Haus zur Miete gefunden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohneigentum als Kapitalanlage/Altersvorsorge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wunsch nach Verwirklichung eigener Wohnvorstellungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lebensmittelpunkt wird langfristig in Darmstadt gesehen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Haben Sie zur Finanzierung Ihres Eigenheims öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen?
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

19. Wie hoch war Ihre Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals an den <u>Gesamtkosten</u> der Wohnung/des Hauses) bei Abschluss der Finanzierung?
ca. <input type="text"/> <input type="text"/> Prozent (%)

**20. Wie hoch ist zur Zeit das monatliche Nettoeinkommen Ihres Haushaltes? Gemeint ist das Einkommen aller Haushaltsmitglieder aus Erwerbstätigkeit, Vermögen und sonstigen Einnahmen wie Kindergeld, Arbeitslosengeld etc., das Ihrem Haushalt nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben zur Verfügung steht.**

- unter 1.500 €   
  1.500 bis unter 2.500 €   
  2.500 bis unter 3.500 €   
  3.500 bis unter 4.500 €  
 4.500 bis unter 6.000 €   
  6.000 bis unter 8.000 €   
  8.000 € und mehr

**21. Wie viel Prozent Ihres monatlichen Haushalts-Netto-Einkommens geben Sie für die Finanzierung Ihres Wohneigentums bzw. für Ihre Miete aus (ohne Wohnnebenkosten)?**

ca.   Prozent (%)

**22. Ist der Anteil der Mietkosten bzw. der Finanzierungskosten Ihres Wohneigentums am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen durch den Einzug in Ihre jetzige Wohnung/Ihr Haus...**

- ...geringer als vorher   
  ... gleich hoch   
  ... höher als vorher   
  weiß nicht

**Bitte beantworten Sie ergänzend drei Fragen zur energetischen Qualität Ihres Hauses für ein weiteres Forschungsprojekt des Instituts Wohnen und Umwelt.**

**23. Mit welcher Energieart heizen Sie überwiegend?**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Fernwärme/Nahwärme<br>(auch gemeinsame Versorgung einer Reihenhauseszeile) | <input type="checkbox"/> Strom (ohne Wärmepumpe)   |
| <input type="checkbox"/> Gas  | <input type="checkbox"/> Erdwärme/Umweltwärme/Abluftwärme<br>(z.B. Oberflächengeothermie, Wärmepumpen) |
| <input type="checkbox"/> Holz, Holzpellets, Biomasse  | <input type="checkbox"/> Sonstiges   |
| <input type="checkbox"/> Heizöl   |  |

**24 a. Nur bei Eigentümern, die ab 2005 gebaut/gekauft haben: Bitte nehmen Sie Ihren Energieausweis für Ihre Wohnung/Ihr Haus zur Hand. Welche Werte sind für folgende Größen angegeben?**

Primärenergiebedarf Q<sub>p</sub> (Ist-Wert):    ,   
 EnEV-Anforderungswert:    ,

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T (Ist-Wert):  ,   
 EnEV-Anforderungswert:  ,

**24 b. Warum haben Sie diese energetische Qualität statt einer höheren realisiert? (Mehrfachantworten möglich)**

- Die höchstmögliche energetische Qualität, die zur Bauzeit möglich war, ist realisiert worden  
 Die energetische Qualität war durch den Bauträger/das Bauunternehmen vorgegeben  
 Ich habe die Immobilie von einem privaten Vorbesitzer erworben  
 Ich konnte aus Zeitgründen keine Information über Möglichkeiten und Kosten einholen  
 Ich habe über weitergehende Möglichkeiten recherchiert, aber die Kosten waren mir zu hoch  
 Das Thema war mir nicht so wichtig  
 Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_

Bitte beantworten Sie abschließend noch Fragen zu Ihrer Person.

25. Bitte geben Sie Ihre Beschäftigungssituation und gegebenenfalls die Ihres/r Partner/in an (nur wenn Sie mit Ihrem/r Partner/in zusammen wohnen).	
<b>25 a) Ihre Beschäftigungssituation:</b> <input type="checkbox"/> Vollzeit erwerbstätig <input type="checkbox"/> Teilzeit erwerbstätig <input type="checkbox"/> geringfügig beschäftigt <input type="checkbox"/> Elternzeit <input type="checkbox"/> Hausfrau/-mann <input type="checkbox"/> im Ruhestand <input type="checkbox"/> arbeitsuchend <input type="checkbox"/> Schüler/in, Student/in, Auszubildende/r	<b>25 b) Ihr/e Partner/in:</b> <input type="checkbox"/> Vollzeit erwerbstätig <input type="checkbox"/> Teilzeit erwerbstätig <input type="checkbox"/> geringfügig beschäftigt <input type="checkbox"/> Elternzeit <input type="checkbox"/> Hausfrau/-mann <input type="checkbox"/> im Ruhestand <input type="checkbox"/> arbeitsuchend <input type="checkbox"/> Schüler/in, Student/in, Auszubildende/r
} wenn dies zutrifft, Frage 26a auslassen	} wenn dies zutrifft, Frage 26b auslassen

26. Wo befindet sich Ihre derzeitige Arbeitsstätte und gegebenenfalls die Ihres/r Partner/in (nur wenn Sie mit Ihrem/r Partner/in zusammen wohnen)?	
<b>26 a) Ihre derzeitige Arbeitsstätte:</b> <input type="checkbox"/> in Darmstadt <input type="checkbox"/> ca. <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> km von Darmstadt entfernt	<b>26 b) Ihr/e Partner/in:</b> <input type="checkbox"/> in Darmstadt <input type="checkbox"/> ca. <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> km von Darmstadt entfernt

27. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt (Sie selbst mit eingeschlossen)?	<input style="width: 30px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> Personen
---	---

28. Bitte geben Sie das Alter aller Haushaltsmitglieder an						
Ihr Alter: <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> Jahre	Person 2: <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> Jahre	Person 3: <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> Jahre	Person 4: <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> Jahre	Person 5: <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> Jahre	Person 6: <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> Jahre	Person 7: <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px; border: 1px solid black;" type="text"/> Jahre

29. Welchen höchsten Ausbildungsabschluss haben Sie und gegebenenfalls Ihr/e Partner/in (nur wenn Sie mit Ihrem/r Partner/in zusammen wohnen)?	
<b>29 a) Ihr Abschluss:</b> <input type="checkbox"/> Hochschul-/Fachhochschulabschluss <input type="checkbox"/> Lehre/Berufsausbildung <input type="checkbox"/> sonstiger Abschluss _____	<b>29 b) Ihr/e Partner/in:</b> <input type="checkbox"/> Hochschul-/Fachhochschulabschluss <input type="checkbox"/> Lehre/Berufsausbildung <input type="checkbox"/> sonstiger Abschluss _____

30. Ihr Geschlecht:	<input type="checkbox"/> weiblich <input type="checkbox"/> männlich
---------------------	---

31 a. Ihr Geburtsland:	<input type="checkbox"/> Deutschland <input type="checkbox"/> _____
32 b. Geburtsland des/r Partner/in:	<input type="checkbox"/> Deutschland <input type="checkbox"/> _____

Falls Sie Anmerkungen zu dieser Befragung haben, würde ich mich über Ihre Hinweise sehr freuen:

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!