

Wanderungsmotivumfrage

für die Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Statistik und Wahlen

Wanderungsmotivumfrage für die Landeshauptstadt Potsdam

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und methodisches Vorgehen	3
2. Herkunft und Zielgebiete der Befragten.....	5
3. Umzugsgründe.....	12
4. Wohnortvergleich.....	15
5. „Wären Sie in Potsdam geblieben, wenn Sie in Potsdam ein passendes Wohnangebot gefunden hätten?“	18
6. Strukturelle Parameter	20
7. Fazit und Schlussfolgerungen	25

erstellt von:

RegioKontext
Kantstraße 92
10627 Berlin
Tel.: +49 30 50348444
Fax: +49 30 50348442
buero@regiokontext.de
www.regiokontext.de

Bearbeiter:

Arnt v. Bodelschwingh
Olaf Keßler
Michael Pahle (in:frage)

Berlin, 30.11.2010

Herausgeber:

Landeshauptstadt Potsdam
Hegelallee 6-10
14467 Potsdam

Ansprechpartner:

Herr Dr. Förster (Bereich Statistik und Wahlen) Hegelallee 6-10, Haus 6, Tel.: +49 331 289-1253
Herr Wolfram (Bereich Stadtentwicklung - Verkehrsentwicklung) Hegelallee 6-10, Haus 1, Tel.: +49 331 289-2512

1. Ausgangslage und methodisches Vorgehen

Wanderungsbewegungen der Wohnbevölkerung stellen einen wichtigen Faktor für die Stadtentwicklung dar. Speziell die Wanderungen über die administrativen Grenzen einer Stadt hinweg können erhebliche Auswirkungen zeitigen. Diese Außenwanderung ist zudem – neben dem natürlichen Bevölkerungssaldo – eine wesentliche Determinante für die Bevölkerungsentwicklung.

Allgemeine Zahlen hierzu liegen in der Regel vor, wobei die Motive für Wanderungsbewegungen jedoch weitgehend im Dunkeln bleiben. Dies ist insbesondere dann unbefriedigend, wenn bestimmte Zielgruppen im Fokus des kommunalen Handelns stehen. Ohne zusätzliche Primärdatenerhebung ist die Frage, ob deren spezifischen Erwartungen, Bedarfe und Wohnwünsche am Ort erfüllt werden (können), in der Regel nicht zu beantworten. Damit sinkt die Effektivität von wohnungs- oder stadt-entwicklungspolitischen steuernden Eingriffen der Kommune.

Für die Ausgestaltung und gezielte Förderung von Wohnungsneubau, Umbau- und Anpassungsmaßnahmen ist daher eine bessere Kenntnis von Struktur und Motiven umziehender privater Haushalte ausgesprochen wichtig. Dies gilt beispielsweise auch für die Bereitstellung von Bauland oder die bedarfsgerechte Anpassung örtlicher Infrastruktur wie ÖPNV, Kindergärten etc. Nicht zuletzt ist die Frage zu stellen, ob sich aufgrund von Wanderungsbewegungen am lokalen Wohnungsmarkt Knappheiten in bestimmten Segmenten ergeben.

Die Stadt Potsdam weist als Landeshauptstadt, Universitäts- und Forschungsstandort sowie als Sitz zahlreicher Unternehmen eine hohe überregionale Anziehungskraft aus. Dies wirkt sich auf den Wohnungsmärkten spürbar aus. Die Stadt verzeichnet ein Kaufpreis- und Mietenniveau, das nicht nur die Werte in den Umlandgemeinden, sondern auch die im benachbarten Berlin meist übersteigt. Leerstände spielen keine nennenswerte Rolle, auch nicht in den - andernorts oftmals stärker betroffenen - Plattenbauten der DDR-Zeit.

Gleichzeitig erlebt Potsdam eine nennenswerte Abwanderung. Diese lag in den letzten Jahren zwar niedriger als die Zuwanderungswerte, gleichwohl stellt sich die Frage, ob ein Teil dieser Menschen die Stadt vor allem aufgrund der skizzierten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt verlässt.

Gerade junge (Mittelschichts-) Familien stellen als stabilisierender Faktor für die einzelnen Wohnquartiere eine wichtige Zielgruppe städtischer Aktivitäten dar. Daher gilt Familienhaushalten (Haushalte mit Kindern unter 18) in der vorliegenden Untersuchung eine besondere Aufmerksamkeit.

Die Untersuchung widmet sich den Motiven und Hintergründen für Zuwanderung nach und Abwanderung aus Potsdam. Ziel ist es, genauer zu verstehen, welche Faktoren bei Umzug und Wohnortwahl für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen besonders relevant sind, um Ansatzpunkte für Stadtentwicklung und Wohnungspolitik ableiten zu können.

Die Erhebung erfolgte mit zwei Befragten-Gruppen: Zugewanderte und aus Potsdam weggezogene Bürger, durch die Kürzel Z (zugewandert) und A (abgewandert) unterschieden. Die Adressierung erfolgte auf unterschiedlichen Wegen: Auf Grundlage des Melderegisters wurde die Gruppe der abgewanderten Bürger an ihrem neuen Wohnort angeschrieben. Die Auswahl bezog sich auf 2500 Fortzüge im Zeitraum Februar bis April 2010.

Die Stichprobe wurde dabei dahingehend geschichtet, dass in erster Linie Haushalte ausgewählt wurden, die ins Brandenburger Umland oder nach Berlin umgezogen sind. Das betrifft 2000 Haushalte, von denen 1105 nach Berlin gezogen sind. Die übrigen 500 Haushalte wurden zufällig aus Haushalten ausgewählt, die im Untersuchungszeitraum aus der Stadt Potsdam ins übrige Bundesgebiet verzogen sind.

Die zugewanderten Bürger erhielten den Fragebogen bei der Anmeldung im Zeitraum vom 2. Mai 2010 bis 31. Juli 2010 im Bürgerservice der Landeshauptstadt Potsdam. Auf diesem Wege wurden 787 Fragebögen ausgegeben. Um die Grundgesamtheit zu erhöhen, wurden ergänzend 500 Haushalte, die im April 2010 nach Potsdam gezogen waren, postalisch angesprochen. Damit entspricht die Stichprobe bei der Gruppe der Zugewanderten einer reinen Zufallsauswahl.

An die Gruppe Z wurden also insgesamt 1287 Fragebögen ausgeteilt. Der Rücklauf von 255 Bögen entspricht in dieser Teilbefragung mithin 20 %. In der A-Gruppe wurden 549 Fragebögen ausgefüllt. Damit ergibt sich für diese Befragten-Gruppe ein Rücklauf von 22 %. Dies bedeutet, dass in beiden Befragtengruppen sowohl nominal als auch relativ eine belastbare Datenbasis erzielt wurde. Als Teilnahme-Anreiz wurden attraktive Sachpreise unter den antwortenden Haushalten verlost.

Bei der Bewertung der Ergebnisse ist der Hinweis wichtig, dass Umzüge für die betroffenen Haushalte oftmals mit - mehr oder weniger starken - strukturellen Veränderungen verbunden sind. Anders gesagt: Die befragten Haushalte befinden sich vielfach in einer Phase der Haushaltsveränderung oder gründen erstmals einen Haushalt. Die statistische Idealvorstellung, dass ganze Haushalte in unveränderter Zusammensetzung umziehen, ist demnach durchaus eine Variante, aber nicht notwendigerweise der Regelfall. Für die Interpretation der Ergebnisse bedeutet dies, dass sich aufgrund dessen wesentliche haushaltsbezogene Wohn-Indikatoren wie Wohnfläche oder Wohnkosten stark ändern können - auch ohne, dass die Wohnungsmarktsituation am alten oder neuen Wohnort hier einen entscheidenden Einfluss hat.

2. Herkunft und Zielgebiete der Befragten

Die Untersuchung der Herkunfts- und Zielgebiete unterteilt sich in vier Betrachtungsschritte:

- a. Herkunftsort der Zuwanderer
- b. Zielgebiet der Zuwanderer in Potsdam
- c. bisheriges Wohngebiet der abwandernden Haushalte
- d. Zielorte der abwandernden Haushalte

Das verbindende Element bezieht sich auf die Potsdamer Wohngebiete (b. und c.), auf das sich zunächst die Betrachtung orientiert:

Zielgebiet der Zuwanderer in Potsdam / bisheriges Wohngebiet der abwandernden Haushalte

Bezogen auf die Potsdamer Wohngebiete ergibt sich in beiden Teilbefragungen ein ähnliches Bild: Die meisten abgewanderten Bürger geben an, aus dem Ortsteil Babelsberg zu stammen (18%), und dorthin zieht es auch die meisten befragten Neubürger (16%) - neben der Innenstadt, die bei den Zugezogenen das gleiche Niveau erreicht. Es folgen die nördlichen Vorstädte (12%) und Bornstedt/Bornim/Grube (9%), in denen der Neubau der letzten Jahre offenbar nennenswerte Anziehungskraft entfaltet. Analog gibt es dort entsprechend wenig Abwanderung nach außen. Bei den abgewanderten Befragten erreichen dagegen die Brandenburger Vorstadt und die Innenstadt mit jeweils 13% die Plätze 2 und 3.

Die am äußeren Stadtrand gelegenen Gebiete weisen bei der Abwanderung besonders niedrige Zahlen auf. Daneben gibt es aber auch einige weitere innenstadtnahe Gebiete, aus denen nur wenige der befragten abgewanderten Haushalte kommen (Nördliche Vorstädte, Zentrum Ost, Templiner/Teltower Vorstadt). Ohne die Effekte der Binnenwanderung zu kennen und berücksichtigen zu können, ergibt sich seitens der Außenwanderung zum Zeitpunkt der Befragung ein starker Beitrag zum Bevölkerungsaustausch vor allem in Babelsberg und in der Innenstadt.

Dies wird um so deutlicher, wenn man hierbei nach Altersgruppen unterscheidet (Alter des ältesten Haushaltsmitglieds). Die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen unter den aus Potsdam fortgezogenen befragten Haushalten wohnte zuvor überwiegend in der Brandenburger Vorstadt und Potsdam-West (16%) sowie in Babelsberg (14%). Ein weiter zugespitztes Bild ergibt sich für die 30- bis 49-Jährigen: Sie stammen überwiegend aus Babelsberg (23%). Weitere Schwerpunkte ergeben sich für die Brandenburger Vorstadt und Potsdam-West (15%) sowie die Innenstadt (14%).

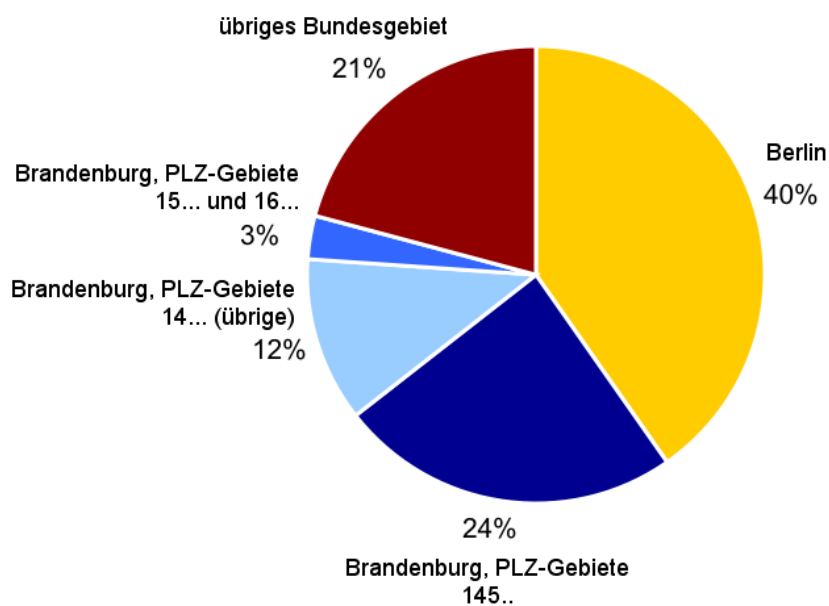
Nach Art der Wohnlage unterschieden, benannten 44% der Zuzügler eine innerstädtische Wohnlage in Potsdam, 47% zogen an den Stadtrand. Knapp 6% haben eine Wohnung im ländlich geprägten Umfeld bezogen. Dabei gibt es leichte Unterschiede bei den verschiedenen Altersgruppen: Vor allem die jüngeren Haushalte zogen, wie zu erwarten war, etwas häufiger in innerstädtische Gebiete.

Zielorte der abwandernden Haushalte

Die Zielgebiete der abgewanderten Haushalte sind stark von der geschichteten Stichprobe (s.o.) geprägt. Interessant ist daher vor allem, wie sich die abgewanderten Haushalte auf die Region Berlin-Brandenburg verteilen.

Abbildung 1: Verteilung der abgewanderten Haushalte nach Zielgebiet

bezogen auf alle befragten abgewanderten Haushalte mit PLZ-Angabe [%]

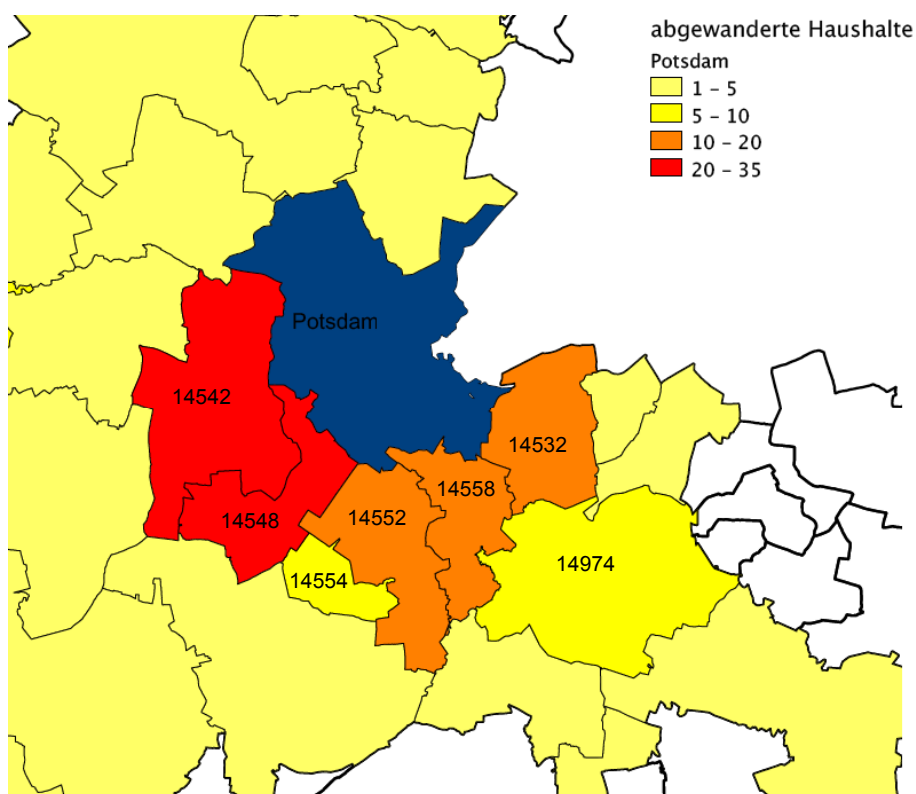


Anhand der Postleitzahl (PLZ) lässt sich das Wanderungsgeschehen räumlich bestimmen. Die Berliner PLZ lauten 10115 bis 14199. Die Postleitregionen 14 bis 16 sind einigermaßen deckungsgleich mit dem Land Brandenburg, wobei die Postleitregion 14 diejenige ist, die Potsdam umgibt. Bei den unmittelbaren Nachbar-Gebieten von Potsdam beginnen die PLZ mit 145 (südlich und westlich) und 146 (nördlich und nordwestlich von Potsdam).

40% der befragten abgewanderten Haushalte zogen nach Berlin und 36% in die Brandenburger Postleitregion 14 - darunter allein 24% in die Gebiete, deren Postleitzahl mit 145 beginnt (siehe hierzu Exkurs auf S. 8). Dagegen entfalten die Umlandgemeinden, die im Norden und Nordwesten der Landeshauptstadt liegen (PLZ-Gebiete beginnend mit 146), mit gerade 3% keine außergewöhnlich hohe Anziehungskraft. Sie sind daher in der Abbildung nicht gesondert dargestellt. Weitere 3% aller abgewanderten Haushalte zogen in die Brandenburger Postleitregion 15 und 16. Die übrigen 21% der Befragten zogen ins übrige Bundesgebiet.

Abbildung 2: Verteilung der abgewanderten Haushalte im Umland von Potsdam

[absolute Zahlen der befragten abgewanderten Haushalte, nach PLZ-Gebieten im Umland von Potsdam]



Exkurs zum Gebiet 145

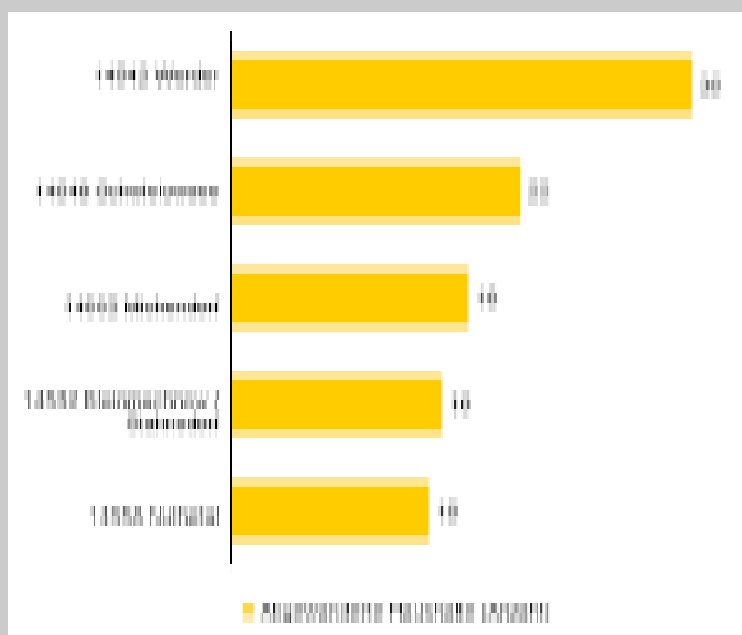
Bei den PLZ-Gebieten, die mit 145 beginnen, handelt es sich um die folgenden Orte und ihre jeweiligen Ortsteile:

- 14513 Teltow
- 14532 Kleinmachnow / Stahnsdorf
- 14542 Werder
- 14547 Beelitz
- 14548 Schwielowsee
- 14550 Groß Kreutz (Havel)
- 14552 Michendorf / Wilhelmshorst
- 14554 Seddiner See / Neuseddin
- 14558 Nuthetal / Bergholz-Rehbrücke

Diese Gebiete liegen allesamt im südlichen und südwestlichen Umland der Landeshauptstadt Potsdam. Auf sie entfallen allein 126 Umzüge aus Potsdam. Die meisten dieser Haushalte zogen nach Werder (samt zugehöriger Ortsteile), weitere wichtige Zielgebiete waren Schwielowsee, Michendorf/Wilhelmshorst, Kleinmachnow-Stahnsdorf und Nuthetal/ Bergholz-Rehbrücke. Die überwiegende Mehrheit dieser Haushalte (66%) zog in Einfamilienhäuser (oder Reihenhäuser), ein nennenswerter Anteil allerdings auch in kleine und große Mehrfamilienhäuser (17% bzw. 13%). Es fällt auf, dass mit 47% ein größerer Anteil in gemietete Wohnungen gezogen ist als in Mehrfamilienhäuser, was darauf hindeutet, dass hier auch gemietete Einfamilienhäuser eine nennenswerte Relevanz haben.

Abbildung 4: Zielgebiete im Umland mit den höchsten Zuwanderungszahlen von den befragten aus Potsdam

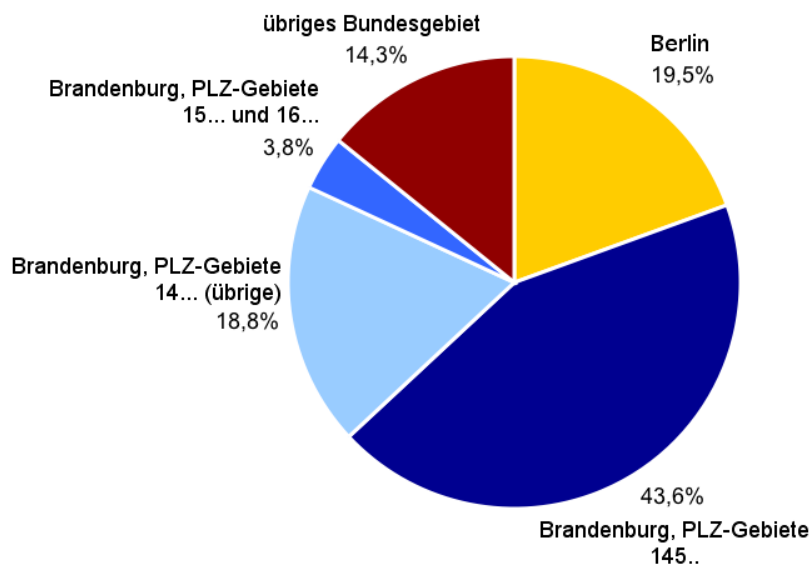
abgewanderten Haushalten



Betrachtet man nur die abgewanderten Familienhaushalte (Haushalte mit Kindern unter 18), ist der Anteil der Abwanderer in die Brandenburger Postleitregion 14 mit 62% noch deutlich größer. Allein 44% zogen in die umliegenden PLZ-Gebiete mit den Anfangsziffern 145. Dagegen halbiert sich hier der Anteil, der nach Berlin zog, auf 20%. Rund 14% der Antworten kamen von Befragten, die ins übrige Bundesgebiet gezogen sind. Familienhaushalte orientieren sich bei Abwanderung demnach überwiegend auf das direkte Potsdamer Umland, vor allem im Süden und Westen der Landeshauptstadt.

Abbildung 3: Verteilung der abgewanderten Haushalte mit Kindern unter 18 J. nach Zielgebiet

bezogen auf alle befragten abgewanderten Haushalte mit Kindern und mit PLZ-Angabe (in %)

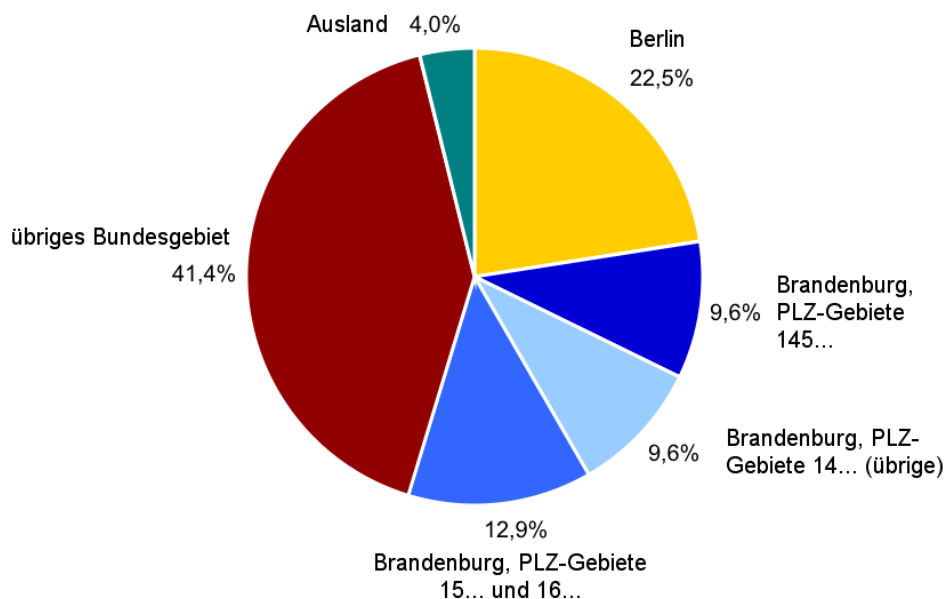


Herkunft der zugezogenen Haushalte

Da bei der Befragung der zugezogenen Haushalte nicht wie bei den Abgewanderten eine Schichtung vorgenommen wurde, sondern es sich bei dieser Gruppe um eine reine Zufallsauswahl handelt, lassen sich die Anteile der Fernwanderung nicht direkt mit den Abgewanderten vergleichen. Gleichwohl ist der mit 41% relativ hohe Anteil der Zugezogenen aus dem weiteren Bundesgebiet (PLZ-Gebiete 0... und 17... bis 99...) bemerkenswert. 4% der befragten Haushalte sind aus dem Ausland nach Potsdam gezogen. 55% der zugewanderten Haushalte kamen aus der Region Berlin-Brandenburg (hier PLZ-Gebiete 10...-16...). Rund 23% lebten vorher in Berlin und 19% in der Postleitregion 14, davon knapp 10% in den PLZ-Gebieten 145..., dem direkten süd-westlichen Potsdamer Umland. Die übrigen 13% kamen aus den Brandenburger Postleitregionen 15 und 16.

Abbildung 5: Verteilung der zugezogenen Haushalte nach vorherigem Wohnort

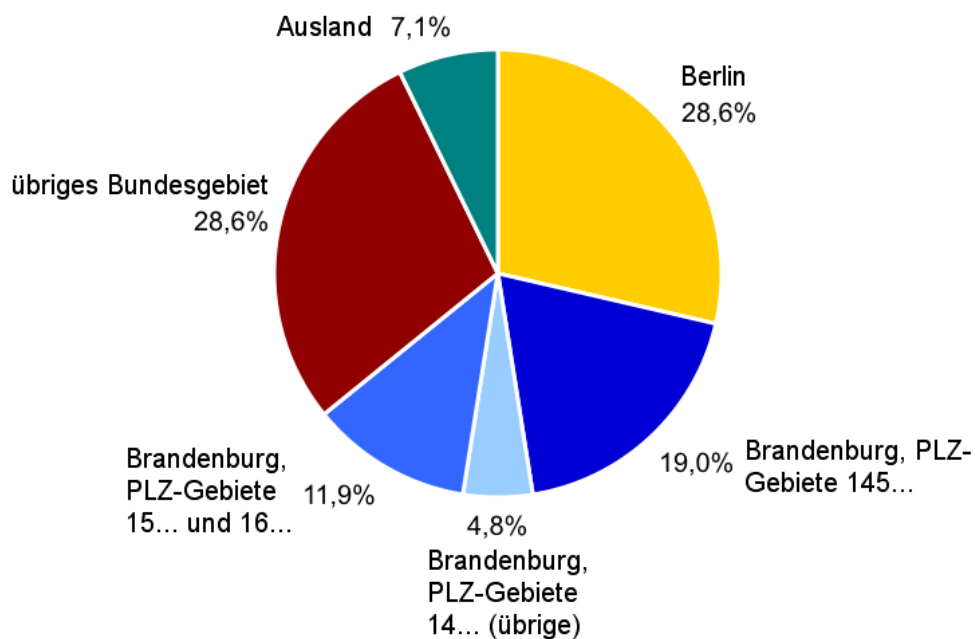
bezogen auf alle befragten zugezogenen Haushalte mit PLZ- oder Orts-Angabe (%)



Im Vergleich zu allen zugewanderten Haushalten kommt von den Familienhaushalten (Haushalte mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren) ein größerer Teil aus Berlin (29%) und aus dem näheren südlichen Umland von Potsdam (19%). Die Anteile der zugezogenen Familienhaushalte aus dem übrigen Brandenburg und aus anderen Regionen in Deutschland sind entsprechend kleiner. Etwas größer ist indessen bei dieser Gruppe mit 7% der Anteil derjenigen, die aus dem Ausland gekommen sind.

Abbildung 6: Verteilung der zugezogenen Haushalte mit Kindern unter 18 J. nach vorherigem Wohnort

bezogen auf alle befragten zugezogenen Haushalte mit PLZ- oder Orts-Angabe (%)



Demnach kommen aus dem südlichen und südwestlichen Umland Potsdam, in das seinerseits ein Großteil der befragten abwandernden Familien zieht, überproportional viele Familienhaushalte nach Potsdam. Auch aus Berlin kommen mehr Familien als andere Haushaltstypen nach Potsdam.

Darüber hinaus fällt auf, dass von den zugezogenen **Einpersonenhaushalten** nur ein kleiner Teil vorher in Berlin lebte (11%). Der überwiegende Teil (38%) kommt aus Brandenburg, und zwar eher aus den weiter entfernten PLZ-Gebieten als aus dem direkten Umland, aus dem nur 7% der Einpersonenhaushalte stammen. Etwas überdurchschnittlich fallen hier die Anteile beim übrigen Bundesgebiet und aus dem Ausland aus.

3. Umzugsgründe

Bei der Auswertung der Umzugsgründe muss beachtet werden, dass hier häufig multikausale Motiv-Verflechtungen wirken und zudem einzelne dieser Gründe unterschiedlich starke Gewichte haben. In vielen Fällen gibt es konkrete Anlässe für einen Umzug (z.B. Arbeitsplatzwechsel, Familienzuwachs). Die konkrete Wohnortwahl wird zusätzlich häufig durch weitere (bis dahin latente) Umzugsgründe beeinflusst.

Beispielsweise führt ein Familienzuwachs als konkreter Anlass zu einem Bedarf nach einer größeren Wohnung. Hinzu kommen - nach der eigentlichen Umzugsentscheidung - weitere Motive, beispielsweise der Wunsch nach einem kinderfreundlichen oder grünen Umfeld oder Nähe zu bestimmten Infrastrukturen (Kindergarten, Spielplätze etc.). Entsprechend wurde in der Befragung nicht ausschließlich der eigentliche Auszugsanlass abgefragt, sondern ganze Bündel an möglichen Motiven zur Antwort angeboten, indem Mehrfachantworten zulässig waren.

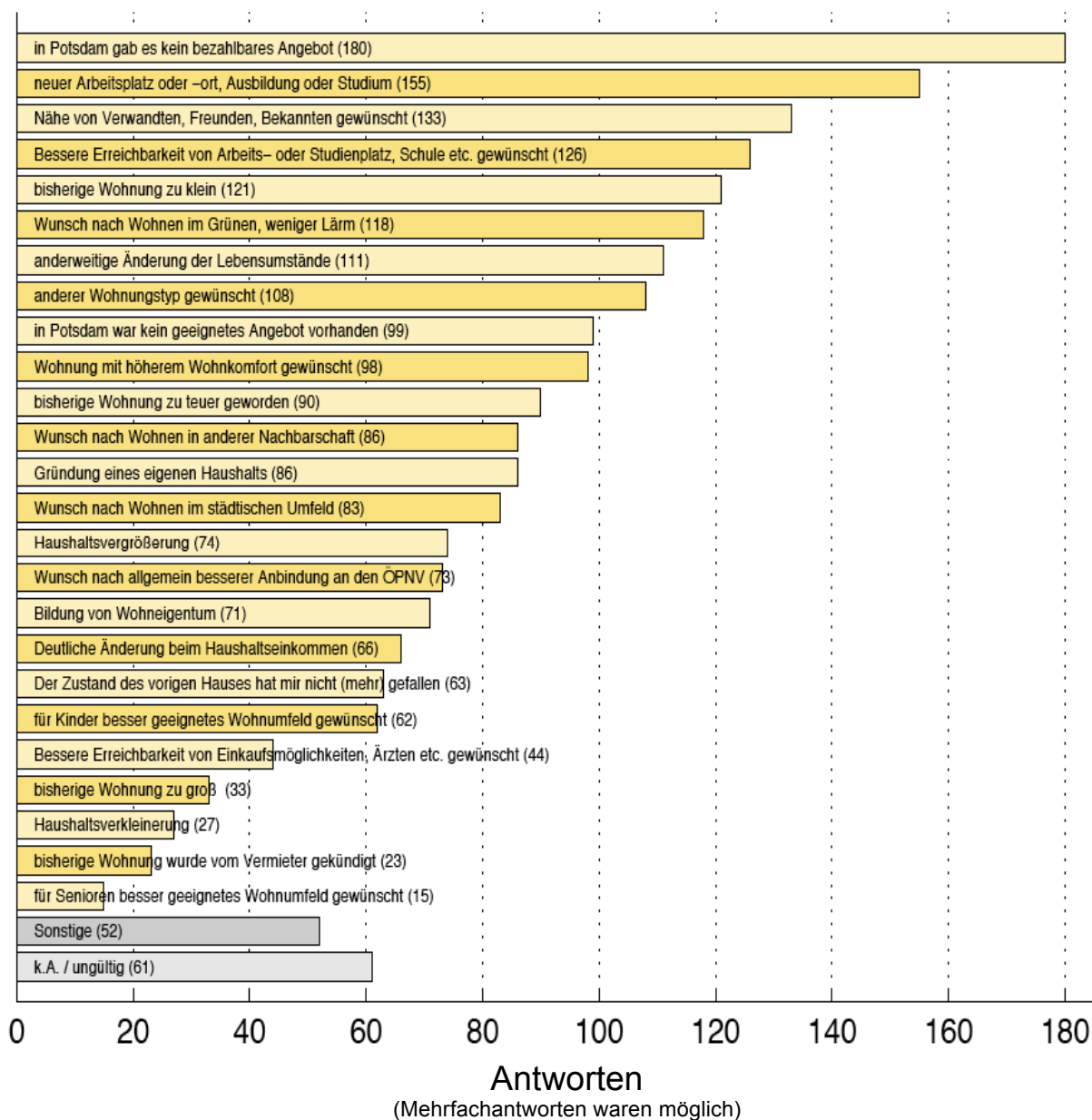
Ein wichtiges Umzugsmotiv bilden bei beiden Befragtengruppen berufs- oder ausbildungsbezogene Gründe (auch Studium). So stellt ein neuer Arbeits- oder Ausbildungs- oder Studienplatz bei beiden Gruppen eine der häufigsten Ursachen für den Ortswechsel dar - oder eine bessere Erreichbarkeit des bisherigen Arbeitsorts. Bei den Abgewanderten stellt jedoch das fehlende bezahlbare Angebot in Potsdam den wichtigsten Umzugsgrund dar, das von einem Drittel der Befragten benannt wird. Eine solche Ursache am alten Wohnort wird von den Zugezogenen dagegen nur vergleichsweise selten angeführt. Bei den abwandernden Familienhaushalten (mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren) findet sich ebenfalls das mangelnde bezahlbare Angebot in Potsdam auf Rang 1. Es folgen Wohnwünsche an Gebäudetyp und Wohnumfeld (Wohnen im Grünen, weniger Lärm, bisherige Wohnung zu klein, für Kinder besser geeignetes Wohnumfeld, Haushaltsvergrößerung und Bildung von Wohneigentum). Wechsel von Job oder Ausbildungsplatz spielen dagegen kaum eine Rolle - was zum Teil auch auf die geschichtete Stichprobe zurückzuführen ist: Befragt wurden bei dieser Gruppe überwiegend Haushalte, die nach Berlin oder Brandenburg umgezogen sind.

Auffällig selten wurde in beiden Teilbefragungen der Wunsch nach einem seniorengerechteren Wohn-Umfeld genannt. Auch die Kündigung durch den Vermieter und Haushaltsverkleinerungen spielen keine starke Rolle.

Bei den Motiven eher privat-persönlicher Art kann kommunale Politik nicht ansetzen - wenn etwa der Wunsch nach einer Wohnung in der Nähe von Freunden oder Verwandten genannt wird. Auf die häufig genannten Gründe der allgemeinen Marktanspannung und des hohen Preisniveaus kann durch Stadtentwicklung und Wohnungspolitik allenfalls indirekt Einfluss genommen werden - etwa durch die Förderung des Baus von Wohnungstypen, die besonders nachgefragt werden oder bei denen künftige Knappheiten absehbar sind. Eine Reihe von genannten Gründen, die den Wohnungstyp und das Wohnumfeld betreffen, könnten in einer vorausschauenden Wohnungspolitik jedoch Berücksichtigung finden (z.B. grünes oder kindgerechtes Wohnumfeld, gute ÖPNV-Anbindung bis hin zu Gebäudetyp und Wohnungsgröße).

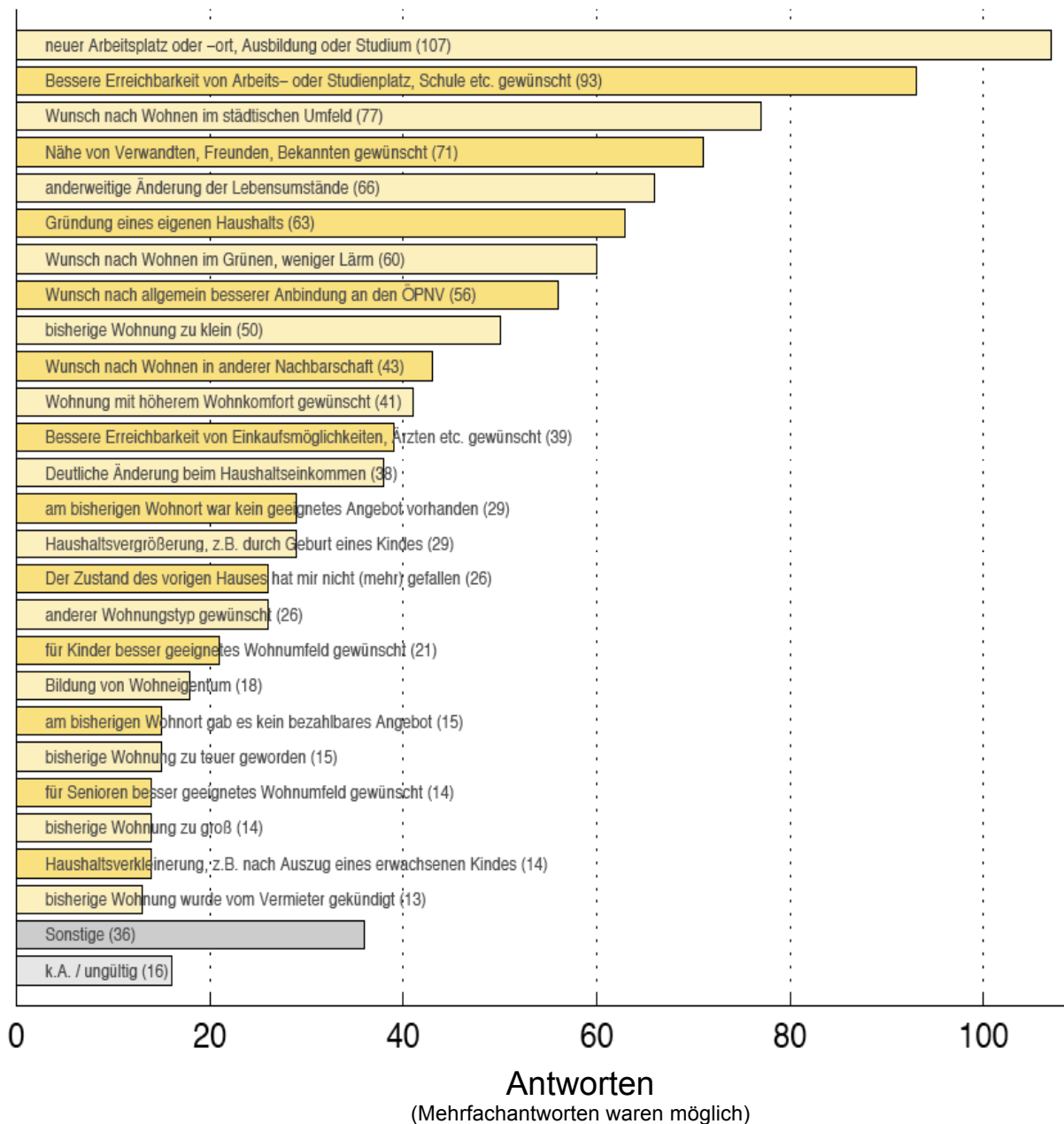
Gruppe A - abgewanderte Haushalte

Abbildung 7: Welches waren die wichtigsten Gründe für Ihren Fortzug aus Potsdam?



Gruppe Z - zugewanderte Haushalte

Abbildung 8: Welches waren die wichtigsten Gründe für Ihren Umzug nach Potsdam?



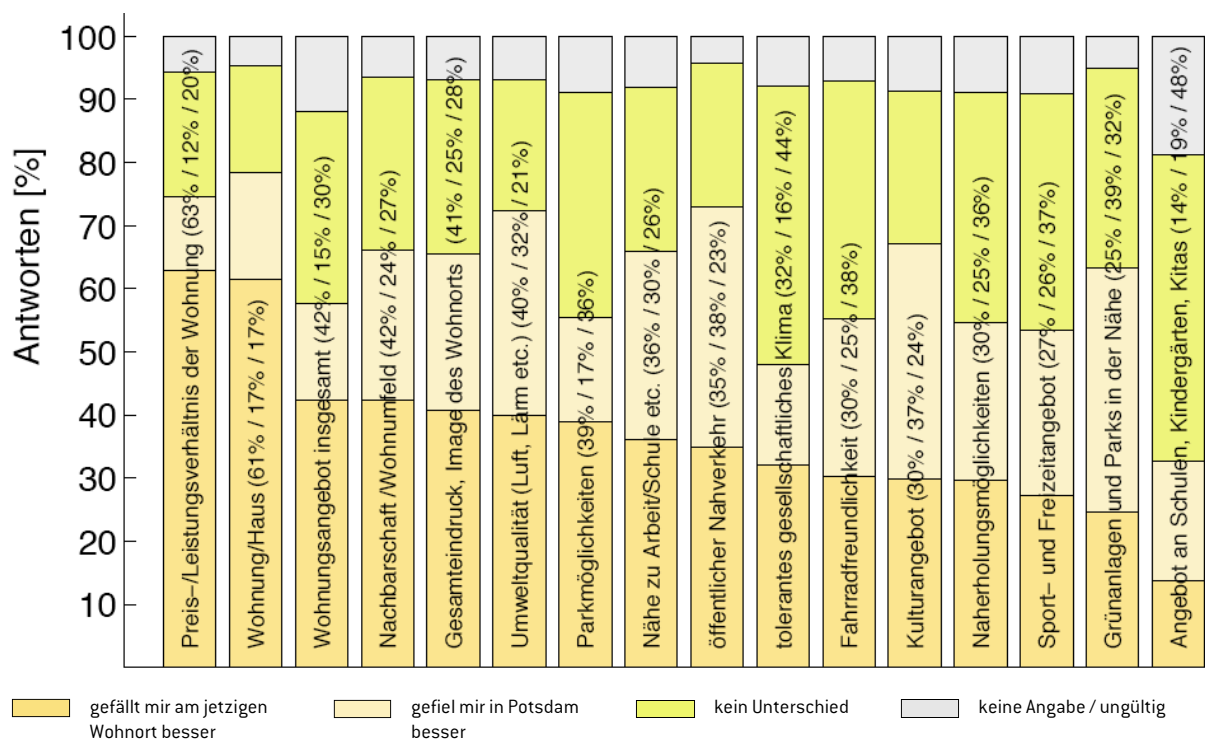
4. Wohnortvergleich

Bittet man die Befragten um einen Vergleich verschiedener Parameter von altem und neuem Wohnort, zeigt sich ein differenziertes Bild.

Bei den Abwanderern gefällt den meisten Befragten am neuen Wohnort vor allem das Preis-Leistungs-Verhältnis der (neuen) Wohnung (63%) sowie die neue Wohnung selbst (61%). Damit ergibt sich eine klare Analogie zu dem am häufigsten genannten Umzugsgrund. Umgekehrt schätzten diese Befragten an ihrer alten Potsdamer Wohnung die Grünanlagen und Parks in der Nähe, den öffentlichen Nahverkehr und das Kulturangebot. Letztere beiden werden aber auch von vielen Befragten für den neuen Standort als besser benannt.

Abbildung 9: Wohnortvergleich Gruppe A (abgewanderte Haushalte)

[Frage: Wenn Sie Ihren neuen Wohnort mit Potsdam vergleichen - was gefällt Ihnen am jetzigen Wohnort besser, was hat Ihnen in Potsdam besser gefallen?]



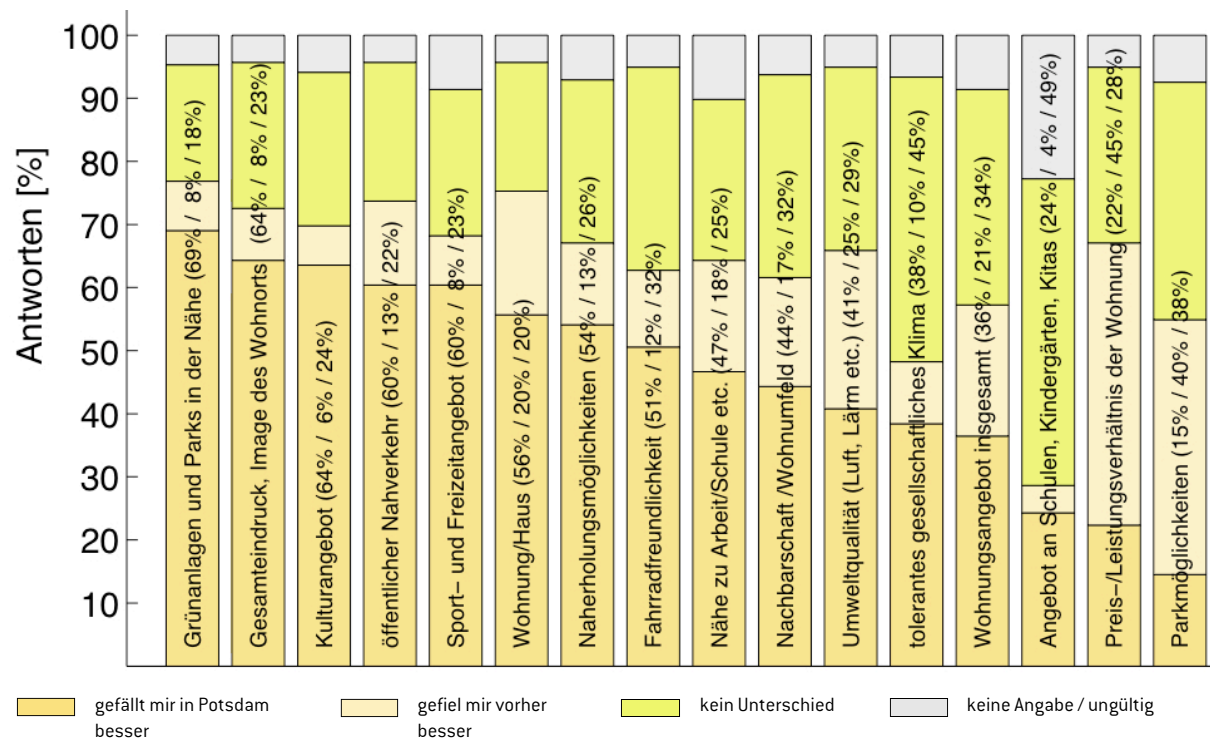
Die Zuwanderer schätzen an Potsdam vor allem die Grünanlagen und Parks, den Gesamteindruck und das Image der Stadt sowie das örtliche Kulturangebot. Weitere wichtige Aspekte sind der öffentliche Personennahverkehr und die Sport- und Freizeitmöglichkeiten, erst dann folgt die neue Wohnung selbst. Umgekehrt schätzten die befragten Neubürger an ihrem jeweiligen bisherigen Wohnort das Preis-Leistungs-Verhältnis und die Parkmöglichkeiten - bei Letzteren wird jedoch zu einem etwa gleichen Anteil kein Unterschied zu Potsdam gesehen.

Dass die neue Wohnung den abgewanderten Haushalten etwas häufiger besser gefällt als den Zugewanderten, muss primär im Kontext der Preis-Leistungs-Thematik gesehen werden. Gleichzeitig könnte auch eine Rolle spielen, dass die gerade die „Eigenheimer“ unter den Fortgezogenen stärker individuelle Wohnwünsche umsetzen können.

Vergleicht man die Ergebnisse beider Gruppen, lassen sich die Grünanlagen und Parks, der ÖPNV und das Kulturangebot als eindeutige Standortfaktoren der Stadt Potsdam herausarbeiten. Umgekehrt stellt vor allem das Preis-Leistungs-Verhältnis einen von beiden Gruppen benannten Standortnachteil dar. Keinen Unterschied zwischen den Wohnorten sehen die Befragten beider Gruppen vor allem beim toleranten gesellschaftlichen Klima und beim Angebot an Schulen und Kitas.

Abbildung 10: Wohnortvergleich Gruppe Z (zugewanderte Haushalte)

[Frage: Wenn Sie Potsdam mit Ihrem bisherigen Wohnort vergleichen - was gefällt Ihnen in Potsdam besser, was hat Ihnen vorher besser gefallen?]



Letzteres sehen die Familienhaushalte (Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren) differenzierter: Zwar erkennt auch bei den abgewanderten Familien die Mehrheit keinen Unterschied zwischen dem bisherigen Wohnort und Potsdam, dennoch wird von diesen mit 29% das Schul- und Kita-Angebot in Potsdam vergleichsweise häufiger als besser beurteilt als vom Durchschnitt aller abgewanderten Befragten.

Von den zugezogenen Familienhaushalten bewertet dagegen mit 43% ein deutlich größerer Anteil das Schul- und Kita-Angebot in Potsdam besser als am alten Wohnort, an dem nur 14% das Angebot besser fanden. Diese Familienhaushalte kommen überwiegend aus Brandenburg. Ungefähr ein Drittel sieht keinen Unterschied: Hier überwiegen die Einschätzungen von aus Berlin zugezogenen Familien-Haushalten.

5. „Wären Sie in Potsdam geblieben, wenn Sie in Potsdam ein passendes Wohnangebot gefunden hätten?“

In Hinblick auf die abwandernden Haushalte ist aus Sicht der Stadt Potsdam zu fragen, ob diese unter anderen Rahmenbedingungen möglicherweise in der Stadt geblieben wären - etwa unter der Voraussetzung, dass ein passendes Angebot in Potsdam hätte gefunden werden können.

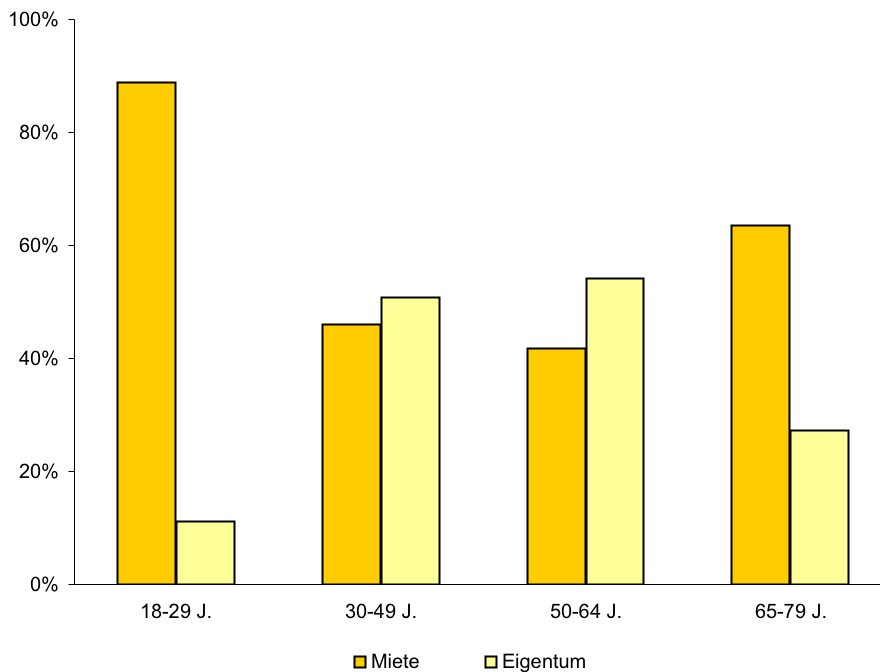
Fortzüge sind, wie die entsprechende Abfrage zeigt, vielfach durch ausbildungs-, berufsbezogene oder persönliche Motive begründet. Daher ist der Anteil der weggezogenen Haushalte, der in Potsdam geblieben wäre, wenn sich dort ein passendes Angebot gefunden hätte, mit mehr als einem Drittel relativ hoch. Konkret formuliert: Bei dieser Gruppe könnten wohnungspolitische Maßnahmen, die zu einer Verbesserung des Wohnungsangebots führen, ein Bleiben ermöglichen. Daher wird dieser Aspekt im Folgenden genauer betrachtet:

Hinsichtlich der einzelnen Altersgruppen zeigen sich keine nennenswerten Unterschiede. Bis auf die Gruppe der 18-bis 29-Jährigen (30%) wird dieser Frage jeweils von rund 40% der Befragten zugestimmt. Das Bild spitzt sich zu, wenn Kinder ins Spiel kommen: Bei den 18- bis 29-Jährigen mit Kindern steigt der Anteil auf 52%, bei den etwas älteren Fortgezogenen (30- bis 49 Jahre) mit Kindern sogar auf 58%.

Aufschlussreich ist die Unterscheidung nach der Wohnform: 60% der befragten Haushalte, welche diese Frage mit „ja“ beantworten, sind in eine gemietete Wohnung umgezogen. Es ist zu vermuten, dass ein größerer Teil diese Haushalte bei einem passenden Miet-Angebot in Potsdam geblieben wäre.

Abbildung 11: Gewählte Wohnform der Haushalte, die bei passendem Angebot in Potsdam geblieben wären

(Wohnform am neuen Wohnort nach Alter der Person 1 im Haushalt bei befragten fortgezogen Haushalten)



Dabei wirkt sich insbesondere der hohe Wert in der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen aus (90%), von denen der größte Teil nach Berlin gezogen ist. Aber auch die Rentnerhaushalte (über 65 Jahre) unter den Befragten, die bei dieser Frage zustimmen, sind vor allem in gemietete Wohnungen außerhalb Potsdams umgezogen. Bei den mittleren Altersgruppen (30 bis 49 und 50 bis 64 Jahre) hat dagegen der Umzug ins Eigentum mit Anteilen um 50% die größere Bedeutung.

Zieht man zur Betrachtung den Gebäudetyp hinzu, bestätigt sich dieses Bild: 67% der jüngeren Haushalte (bis 29 Jahre), die gegebenenfalls in Potsdam geblieben wären, leben nun in Mietshäusern. Von den beiden mittleren Altersgruppen (30 - 49 und 50 - 64 Jahre) sind dagegen rund 60% ins Einfamilienhaus oder Reihenhaus gezogen. Insbesondere die Familienhaushalte zwischen 30 und 49 Jahren und mit mindestens einem Kind ziehen bevorzugt in diesen Gebäudetyp.

6. Strukturelle Parameter

Im Folgenden werden die Ergebnisse verschiedener Abfragen von strukturellen Parametern zu Themen wie Wohnungssuche und Umzug, Miete und Eigentum, Haushaltsgrößen, Alter und Kindern, Einkommen, Wohnkosten und zur Ausbildung/Erwerbstätigkeit zusammengefasst.

Wohnungssuche und Umzug

Wichtigste Quelle für die Wohnungssuche ist bei beiden Befragtengruppen das Internet. Daneben sind aber auch private Kontakte von Bedeutung. Makler und Zeitungsanzeigen spielen nur eine untergeordnete Rolle bei der Wohnungssuche.

Die Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche werden von den befragten Haushalten sehr unterschiedlich wahrgenommen. Beim Vergleich der zu- und abgewanderten Haushalte fällt allerdings auf, dass deutlich mehr abgewanderte Haushalte die Wohnungssuche am neuen Wohnort als „gar nicht schwierig“ bewerten als die nach Potsdam zugewanderten. In Potsdam hingegen wird die Wohnungssuche von mehr Haushalten als „eher schwierig“ bis „sehr schwierig“ beurteilt. Dies ist ein Indiz dafür, dass der Wohnungsmarkt in Potsdam insgesamt angespannter ist als im Durchschnitt der Zielregionen der Abgewanderten.

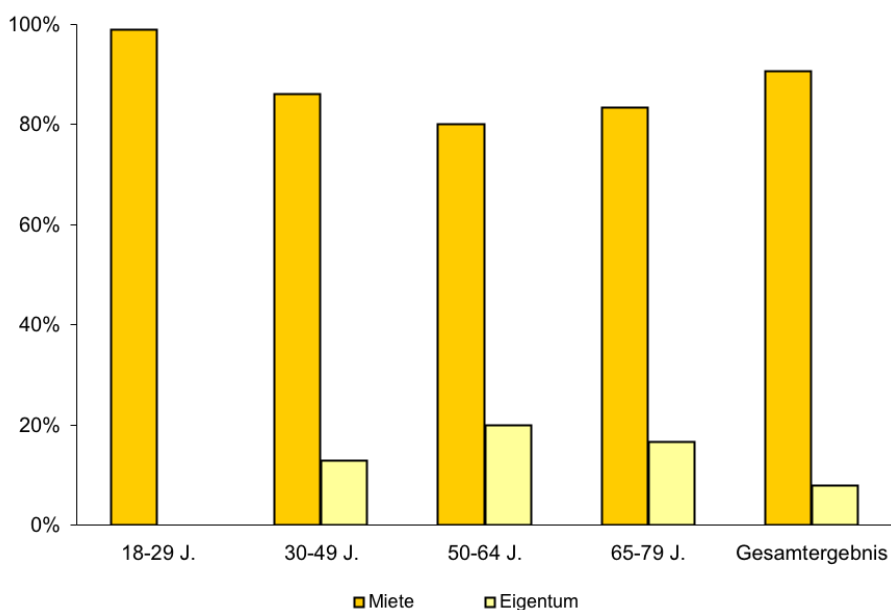
Die Wohnperspektiven der Zugezogenen sind uneinheitlich und auch zu nennenswerten Anteilen noch unklar. Es überwiegen eindeutig lang- und mittelfristige Planungen. 61% der zugezogenen Haushalte haben ihre neue Wohnung (bzw. Haus) innerhalb von zwei Monaten gefunden. Dies erscheint undramatisch, im Vergleich zur Wohnungssuche der abgewanderten Haushalte an deren neuen Wohnorten fällt jedoch ins Auge, dass hier ein größerer Teil die neue Wohnung in weniger als einem Monat gefunden hat. Dies ist wiederum ein Indiz, dass der Wohnungsmarkt in Potsdam insgesamt angespannter ist als im Durchschnitt der Zielregionen der Abgewanderten.

Miete und Eigentum

Der Anteil der Mieterhaushalte bei den Neu-Potsdamern ist mit rund 91% nahezu identisch mit dem Anteil an abgewanderten ehemaligen Potsdamern, die zur Miete wohnten. Hier schlägt offenbar angesichts der angespannten Wohnungsmarktlage und des geringen Leerstands in der Stadt die allgemeine Struktur der am Markt angebotenen Wohnungen durch (d.h. für nahezu jede freigewordene Wohnung findet sich ein Nachmieter).

Aufschlussreich ist aber dennoch ein differenzierter Blick auf die zugewanderten Haushalte und ihre neuen Wohnungen nach Wohnform (Miete/Eigentum): Die jungen Haushalte (18-29 J.) beziehen in Potsdam nahezu ausnahmslos eine Mietwohnung. Knapp 13% der 30-49-Jährigen und 20% der 50-64-Jährigen ziehen in ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung. 17% der zugewanderten Seniorenhaushalte leben im Wohneigentum. Bei Familienhaushalten fällt die Eigentumsquote insgesamt höher als im Durchschnitt aus und liegt beispielsweise im Falle der 30-49-Jährigen mit Kindern bei 19%.

Abbildung 12: Wohnform der zugezogenen Haushalte nach Altersgruppe



Die abgewanderten Haushalte sind zu 20% ins Wohneigentum und zu 80% in gemietete Wohnungen gezogen. Diese Betrachtung ist jedoch nur bedingt aussagekräftig: Einerseits wirkt sich die Schichtung der Stichprobe aus, andererseits werden hier stark von einander abweichende Wohnsituationen und -orte miteinander verglichen.

Von den Weggezogenen, die in Potsdam zur Miete wohnten, hat mit 78% die überwiegende Mehrheit am neuen Wohnort wieder eine Mietwohnung bezogen. 20% der ehemaligen Potsdamer Mieterhaushalte bezogen am neuen Ort Wohneigentum. Auffällig ist, dass von den Haushalten, die in Potsdam im Eigentum wohnten, ebenfalls mit 68% der größere Teil am neuen Ort in eine Mietwohnung gezogen ist. Bei diesen handelt es sich allerdings überwiegend um die Altersgruppe der 18-29-Jährigen, die vermutlich überwiegend aus dem elterlichen Haushalt in eine erste eigene Wohnung gezogen sind. Außerdem muss man berücksichtigen, dass der Anteil der Fortgezogenen, die in Potsdam im Eigentum wohnten, mit nur 6% ohnehin sehr niedrig ist.

Schaut man nur auf die fortgezogenen Haushalte mit Kindern, so ist bei diesen der Anteil derjenigen, die aus einer Mietwohnung ins Eigentum gezogen sind, mit 40% doppelt so groß. Der Anteil der Haushalte mit Kindern, der am neuen Wohnort wieder in eine Mietwohnung gezogen ist, ist mit 58% entsprechend niedriger.

Betrachtet man nur diejenigen Fortgezogenen, die bei einem passenden Angebot in Potsdam wohnen geblieben wären, so ist auch bei diesen der Anteil, der aus einer Mietwohnung ins Eigentum gezogen ist, mit 39% deutlich größer als bei allen Fortgezogenen.

Filtert man von denjenigen, die bei einem passenden Angebot in Potsdam geblieben wären zusätzlich noch die Haushalte mit Kindern heraus, überwiegt bei den ehemaligen Mieterhaushalten mit 61% deutlich die Gruppe, die am neuen Wohnort ins Eigentum gezogen ist. Nur ca. 38% von diesen ist am neuen Wohnort wieder in eine Mietwohnung gezogen.

Haushaltsgrößen

Bei den nach Potsdam zugewanderten Haushalten überwiegen mit 46% die 2-Personenhaushalte – gefolgt von Einpersonenhaushalten (33%). Nur 14% sind 3-Personenhaushalte, Haushalte mit 4 oder mehr Personen sind unter den Zugzählern noch seltener (6%). Die durchschnittliche Haushaltsgröße der zugezogenen Haushalte lag bei 2,0 Personen, während die fortgezogenen Haushalte mit 2,2 Personen je Haushalt im Durchschnitt etwas größer waren. So ist bei dieser Gruppe auch der Anteil der kleinen Haushalte im Vergleich etwas niedriger (68% Ein- und Zweipersonenhaushalte), dementsprechend finden sich bei den Fortgezogenen etwas mehr 3- und 4-Personenhaushalte (19% bzw. 9%). Haushalte mit mehr als 4 Personen bilden aber auch bei dieser Gruppe die Minderheit (3%). Bei diesen Vergleichen ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich die Schichtung der Stichprobe für die Fortgezogenen auswirken kann.

Bei der abweichenden Verteilung der Haushaltsgrößen wirkt sich aus, dass sich unter den Zuwandernden ein etwas größerer Anteil (jüngerer) Singles und Paare befindet, die beispielsweise wegen Ausbildung, Studium oder erstem Job nach Potsdam ziehen. Wie noch zu zeigen sein wird, befindet sich dagegen unter den Abgewanderten ein größerer Teil (junger) Familien mit ein bis zwei Kindern, die im Umland ein Eigenheim beziehen oder außerhalb von Potsdam eine preiswertere größere Wohnung finden.

Alter und Kinder

Bei den Neu-Potsdamern überwiegt mit 41% die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen (Alter des ältesten Haushaltsmitglieds). Den zweitgrößten Anteil bildet die Gruppe der 30- bis 49-Jährigen (37%). Demgegenüber sind ältere Personen deutlich in der Minderheit: Bei rund 10% der Haushalte ist die älteste Person 50 bis 64 Jahre alt, nur ca. 6% befinden sich bereits im Rentenalter.

Bei den Abgewanderten überwiegt dagegen die Gruppe der 30-49-Jährigen mit 43% (ältestes Haushaltsmitglied). Die 18-29-Jährigen erreichen hier den zweitgrößten Anteil (34%). Die Anteile älterer Personen sind auch bei den Abgewanderten wesentlich kleiner und sind nahezu identisch wie bei den Zugewanderten.

Insgesamt gaben rund 17% der befragten zugewanderten Haushalte an, dass Kinder unter 18 Jahren in ihrem Haushalt leben. In 13% der Haushalte lebt ein Kind, 4% haben zwei Kinder und in 1% der Haushalte leben drei Kinder. Haushalte mit 4 oder mehr Kindern waren nicht unter den befragten Zugezogenen.

Unter den Abgewanderten ist der Anteil der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren mit 25% signifikant größer als bei den Zugewanderten. Auch hier überwiegt der Anteil der Haushalte mit einem Kind (16%). Mehr als doppelt so groß ist bei den Abgewanderten der Anteil der Haushalte, in denen zwei Kinder leben (7%), und auch der Anteil mit 3 Kindern ist etwas höher. Zudem waren unter den Abgewanderten vereinzelt auch Haushalte mit 4 oder mehr Kindern.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die Zuwanderer überwiegend etwas jünger und häufiger kinderlos sind - jüngere Singles und Paare, die beispielsweise zwecks Ausbildung, Studium oder erstem Job nach Potsdam ziehen. Unter den abgewanderten Haushalten befindet sich dagegen ein größerer Teil (junger) Familien mit Kindern, die beispielsweise im Umland ein Eigenheim beziehen oder außerhalb von Potsdam eine preiswertere größere Wohnung finden.

Einkommen und Wohnkosten

Die Einkommen bei den zugezogenen und abgewanderten Haushalten stellen sich insgesamt ähnlich dar. Das mittlere Haushaltseinkommen (Median) liegt jeweils zwischen 1.500 und 2.499 Euro. Allenfalls minimale Unterschiede lassen sich in einzelnen Einkommensklassen erkennen, so dass die Einkommen in der Befragtengruppe der Fortgezogenen nur geringfügig niedriger einzuschätzen ist.

Bei zu- wie abwandernden Haushalten überwiegen die Doppelverdiener-Haushalte (49% bzw. 53%), in den Neu-Potsdamer Haushalten ist der Anteil der Alleinverdiener-Haushalte jedoch leicht höher als bei den Abgewanderten.

Zu vermutende Gründe dafür sind:

- Unter den Zugezogenen gibt es einen etwas größeren Anteil an Einpersonenhaushalten.
- Bei einem nennenswerten Teil der Abgewanderten handelt es sich um Familien, die im Umland ein Eigenheim erworben haben, das sich nur mit zwei Einkommen finanzieren lässt.

Insgesamt dominieren sowohl bei den bisherigen Wohnkosten der Neu-Potsdamer und bei den Wohn-Kosten der ehemaligen Potsdamer am neuen Wohnort die unteren Preisgruppen. Die Wohnungen, die von Zuziehenden in Potsdam neu bezogen werden, sind im Mittel deutlich teurer als die Wohnungen, die von den Abgewanderten verlassen werden. So beziffern über 30% der befragten Neubürger Ihre Wohnkosten in Potsdam zwischen 600 bis 999 Euro (22% der abgewanderten Bürger).

Ein Grund hierfür könnte sein, dass ein größerer Teil der Zuzügler als Erstbezieher in eine neue (und somit teurere) Wohnung zieht. Darüber hinaus wird vermutlich ein Teil der Wohnungen beim Mieter-Wechsel von den Vermietern saniert und dann entsprechend teurer neu vermietet. Zudem ist angesichts einer in Potsdam recht angespannten Marktlage auch davon auszugehen, dass Vermieter (auch unabhängig von wohnwert-verbessernden Modernisierungsmaßnahmen) die Spielräume für Mieterhöhungen bei Neuvermietung nutzen.

Ausbildung und Erwerbstätigkeit

Hinsichtlich des Ausbildungsabschlusses sind sich die fortgezogenen und die zugewanderten Haushalte sehr ähnlich: In beiden Gruppen verfügen über 40% der Befragten über einen (Fach-) Hochschulabschluss, jeweils knapp 30% haben Abitur oder Fachhochschulreife und rund 14% haben mit mittlerer Reife abgeschlossen. Circa 6% verfügen über einen Abschluss an einer berufsbildenden Schule und etwa 3-4% gaben bei dieser Frage einen Volks- oder Hauptschulabschluss an.

Auch in Bezug auf den Erwerbstätigkeits- bzw. Ausbildungsstatus erweisen sich die beiden befragten Gruppen als sehr ähnlich. Jeweils gut die Hälfte der Zugezogenen und Abgewanderten gaben an, dass sie in Vollzeit erwerbstätig sind. Der Anteil der Teilzeitbeschäftigten beträgt zwischen 7% und 10%. Ungefähr 14% aller Befragten studieren, und etwa 5% sind Schüler oder machen eine Berufsausbildung. Knapp 10% sind Rentner und 2% bis 3% gaben an, arbeitslos zu sein.

7. Fazit und Schlussfolgerungen

Die Befragung von zu- und abwandernden Haushalten macht deutlich: Beim Wanderungsgeschehen wirkt sich eine Vielzahl von Faktoren aus, die bei den befragten Abgewanderten und Zugezogenen deutlich unterschiedliche Akzente aufweisen.

- **Ein wichtiges Umzugsmotiv bilden bei beiden Befragtengruppen berufs- oder ausbildungsbezogene Gründe.**

So stellt ein neuer Arbeits-, Ausbildungs- oder Studienplatz bei beiden Gruppen eine der häufigsten Ursachen für den Ortswechsel dar. Von den Abgewanderten benennt rund ein Drittel jedoch das **fehlende bezahlbare Angebot** in Potsdam als den wichtigsten Umzugsgrund.
- **Die meisten abgewanderten Bürger stammen aus Babelsberg, und dorthin zieht es, neben der Innenstadt, auch die meisten befragten Neubürger.**

Weitere wichtige Zuwanderungsziele sind die nördlichen Vorstädte und Bornstedt/Bornim/ Grube, in denen der Neubau der letzten Jahre offenbar nennenswerte Anziehungskraft entfaltet. Die Außenwanderung leistet demnach einen starken Beitrag zum Bevölkerungsaustausch vor allem in Babelsberg und in der Innenstadt.
- **Mehr als die Hälfte der zugewanderten Haushalte kommen aus der Region Berlin und Brandenburg - hier vor allem auch Haushalte mit Kindern.**

Potsdam weist neben dieser intensive Wanderungsbeziehung mit der Region eine starke **überregionale Anziehungskraft** auf: Über 40% der zugezogenen Haushalte stammt aus dem weiteren Bundesgebiet.
- **Die Zielgebiete der abgewanderten Haushalte bilden die Ausrichtung der Befragung auf die Abwanderung nach Berlin und Brandenburg stark ab.**

Deutlich zeigt sich jedoch, dass innerhalb dieser Region das **südliche Umland Potsdams** einen starken Schwerpunkt bildet, und zwar vor allem Werder (samt zugehöriger Ortsteile), Schwielowsee, Michendorf/ Wilhelmshorst, Kleinmachnow-Stahnsdorf und Nuthetal/ Bergholz-Rehbrücke. Dies gilt vor allem für abwandernde Familienhaushalte: Rund die Hälfte von ihnen zog es in das südliche Umland, fast zwei Drittel in die Brandenburger Postleitregion 14. Bei der Umland-Abwanderung überwiegt der Umzug ins Einfamilien- oder Reihenhaushalt, rund ein Drittel der Befragten zieht in Mehrfamilienhäuser.
- **Von den Weggezogenen, die in Potsdam zur Miete gewohnt haben, haben fast 80% am neuen Wohnort wieder eine Mietwohnung bezogen.**

Diese Zahl schließt allerdings alle Studenten, Haushaltsgründer, Umzüge nach Berlin etc. mit ein. Bei den fortgezogenen Haushalten mit Kindern ziehen dagegen immerhin 40% Umzug ins Eigentum.
- **Ein Drittel der abgewanderten Haushalte wäre lieber in Potsdam geblieben**

- unter der Voraussetzung, dass sich in Potsdam ein passendes Angebot gefunden hätte, und das über alle Altersklassen hinweg. Von den Haushalten mit Kindern wäre sogar mehr als die Hälfte gerne in Potsdam geblieben, wenn die Angebote am dortigen Wohnungsmarkt stimmen würden.

- **Fast zwei Drittel der Befragten, die gern in Potsdam geblieben wären, sind in eine gemietete Wohnung umgezogen.** Das betrifft vor allem junge Menschen, die überwiegend nach Berlin umgezogen sind, sowie Rentnerhaushalte. Bei den mittleren Altersgruppen hat dagegen der Umzug ins Eigentum eine größere Bedeutung. Von ihnen sind mehr als die Hälfte ins Einfamilien- oder Reihenhauses gezogen. Insbesondere die Familienhaushalte in der Altersklasse zwischen 30 und 49 Jahren ziehen bevorzugt in diesen Gebäudetyp.
- **Bei den Abgewanderten, die gern in Potsdam geblieben wären, ist der Anteil der Haushalte, die von Mietwohnungen ins Eigentum gewechselt sind, deutlich höher** als bei der Gesamtheit aller Fortgezogenen. Mit fast zwei Drittel liegt der Anteil der „Wechsler“ in das Eigentum bei den Haushalten mit Kindern besonders hoch.
- **Aus Sicht beider Befragtengruppen weist Potsdam eindeutige positive Standortfaktoren auf.** Als solche lassen sich aus der Befragung insbesondere **Grünanlagen und Parks**, der **öffentliche Personennahverkehr** und das **Kulturangebot** identifizieren. Indessen stellt vor allem das **Preis-Leistungs-Verhältnis** einen eindeutig benannten **Standortnachteil** dar. Von den zugezogenen Familienhaushalten, die in der Mehrzahl aus Brandenburg stammen, bewertet mit 43% ein großer Anteil das Schul- und Kita-Angebot in Potsdam besser als am alten Wohnort. Die aus Berlin zugezogenen Familienhaushalte sehen überwiegend keinen Unterschied.
 Bezogen auf den neuen Wohnort hat bei den Fortgezogenen das Preis-Leistungs-Verhältnis der (neuen) Wohnung sowie die neue Wohnung eine große Bedeutung - in klarer Analogie zu dem am häufigsten genannten Umzugsgrund. Insbesondere bei ins Umland abgewanderten Haushalten mit Kindern spielt die Umsetzung bestimmter Wohnwünsche eine größere Rolle.

Hier sind Ansatzpunkte für die städtische Politik und Wohnungswirtschaft gegeben, denn gerade die Gruppe der abwandernden Haushalte weist bemerkenswerte Spezifika auf:

Bei der Gruppe der Fortgezogenen, die bei einem passenden Angebot gerne in Potsdam wohnen geblieben wären, überwiegen die Haushalte, die in Mietwohnungsverhältnissen verbleiben. Selbst knapp 40% der Familienhaushalte dieser Gruppe zieht in gemietete Objekte um. Anders gesagt: Es gibt einen nennenswerten Anteil Abwanderer, der bei passenden Mietangeboten möglicherweise in Potsdam geblieben wäre, selbst unter den Familienhaushalten. Bei der Umland-Abwanderung zieht immerhin ein Drittel der Befragten in Mehrfamilienhäuser. Zudem scheinen in diesem Zusammenhang auch gemietete Einfamilienhäuser eine nennenswerte Relevanz zu haben.

Hinzu kommen die relativ mobilen Haushalte von Studenten und jungen Akademikern, die sich angesichts der angespannten Marktlage in Potsdam oftmals in Richtung Berlin orientieren. Wenn es gelingt, diese Zielgruppen perspektivisch an die Stadt zu binden, bleiben diese der Stadt zum einen als Steuerzahler erhalten und zum anderen können gebildete Mittelschichtfamilien zur dauerhaften Stabilisierung von Wohnquartieren beitragen.

Führt man diese Aspekte zusammen, könnten einem Teil dieser Klientel spezifische Angebote gemacht und somit einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Dabei sollte an den Standortvorteilen der Landeshauptstadt Potsdam angeknüpft und gleichzeitig dem Problem des derzeit ungünstigen Preis-Leistungsverhältnisses in der Stadt Rechnung getragen werden.

Strategisch erscheint es sinnvoll, die Stärken des Standorts Potsdam mit zielgenauen Angeboten zu verbinden, wodurch bestehende Standort-Nachteile abgemildert oder durch andere Aspekte kompensiert werden. Als wichtige Parameter hierfür sind zu sehen:

1. Familientauglichkeit

Dies bezieht sich sowohl auf die Formate und Zuschnitte der Wohnungen als auch auf die Haus-Typen (beispielsweise auch Miet-Einfamilienhäuser). Gleichzeitig sind Aspekte der Lage zu beachten, um die typischen Wohnwünsche der Umland-Abwanderer zumindest ansatzweise zu bedienen und gleichzeitig die Standortvorteile der Landeshauptstadt zu aktivieren (s. auch *Anbindung* und *grünes Umfeld*). Es ist nicht zu vernachlässigen, dass gerade von den Familien-Haushalten das Schul- und Kita-Angebot Potsdams geschätzt wird. Dies kann möglicherweise andere Wohnwünsche, die in Potsdam nicht in Gänze zu realisieren sind, in gewissem Ausmaß kompensieren.

2. Bezahlbare Mietangebote

Das derzeit - gerade für Familien - problematische Preis-Leistungs-Verhältnis wird sich in Potsdam nicht ohne weiteres beheben lassen. Für die „Eigenheimer“ unter den Abwanderern sind bestimmte Wohnwünsche innerhalb des Potsdamer Stadtgebiets zweifelsohne nicht zu realisieren: Ein freistehendes Eigenheim mit großem Garten ist in Potsdam unter den derzeitigen Marktbedingungen nur zu einem vergleichsweise hohen Preis zu haben. Es erscheint wenig zielführend, wenn die Stadt Potsdam um diese Zielgruppe in einen Wettbewerb mit den Umlandkommunen treten würde. Umgekehrt zeigt sich jedoch bei den Mietangeboten ein interessanter Ansatzpunkt, ziehen doch selbst bei der Umland-Abwanderung nennenswerte Anteile in gemietete Wohnungen. In diesem Segment ist zumindest vorstellbar, dass die Stadt (unter verhältnismäßigem materiellem Aufwand) Vorteile durch die gute Anbindung an die innerstädtische Versorgung ausspielen kann.

3. Gute ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt

Als ein wesentlicher Standortvorteil von Potsdam wird die gute Versorgung im öffentlichen Personennahverkehr gesehen - gerade im Vergleich mit Wohnstandorten im Umland. Anders gesagt: Wohnangeboten mit guter ÖPNV-Anbindung könnten andere Lage-Nachteile im Vergleich mit dem „Wohnen im grünen Umland“ kompensieren. Dieser Aspekt dürfte gerade bei Familien eine wichtige Rolle spielen, wenn es um die Organisation des Familienalltags und um die Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen geht. Zudem hat die ÖPNV-Anbindung auch für Studierende eine große Bedeutung, da diese überdurchschnittlich oft den ÖPNV nutzen, um die dezentral liegenden Hochschul-Einrichtungen zu erreichen.

4. Grünes Umfeld

Wenn abwandernde Familien angesprochen werden sollen, ist dem Aspekt eines grünen Wohn-Umfelds gerecht zu werden, wie ihn gerade die Umland-Abwanderer in ihrem neuen Umfeld vorfinden. Andererseits stellt dieses Thema bereits heute einen klaren Standortvorteil Potsdams dar. Mithin sollte ihm bei der Schaffung von Wohnangeboten besondere Aufmerksamkeit gelten, ein regelrechter Handlungsbedarf für mehr Grün in der Stadt ergibt sich jedoch nicht.

5. Kommunikation

Die Befragung zeigt, dass bestimmte Vorzüge der Stadt Potsdam auch als solche erkannt werden, etwa die im Vergleich mit dem brandenburgischen Umland als gut empfunden Bildungseinrichtungen. Gerade bezogen auf das Umland ist zu zeigen, dass Wohnqualität nicht allein von vermeintlicher ländlicher Idylle in suburbanen Einfamilienhaus-Gebieten abzuleiten ist: Wie kaum eine andere Stadt verbindet Potsdam eine Vielzahl qualitativer Aspekte wie das ausgesprochen grüne Wohnumfeld mit den Vorzügen einer Landeshauptstadt, Arbeitsplätze und eine gute öffentliche Verkehrsanbindung. Im Zuge wohnungspolitischer Aktivitäten gilt es, diese Aspekte systematisch zu kommunizieren - bis hin zu der Tatsache, dass Familien in Potsdam ihre Kinder nicht notwendigerweise zwischen Schule und Freizeitaktivitäten transportieren müssen. Eine solche Darstellung knüpft unmittelbar an den Bedürfnissen von Familien an und sollte auch von Seiten der Stadt zielgenau in den individuellen Abwägungsprozess eingespeist werden.

Für Stadtentwicklung und kommunale Wohnungspolitik, aber auch für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies, dass der Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Potsdam schwerpunktmäßig in folgenden Segmenten vorangetrieben werden sollte:

- Familientaugliche, bezahlbare Mietwohnungen, die sich (möglicherweise eher am Stadtrand) in grünen, aber verkehrsmäßig gut angebundenen Lagen befinden
- Einfache (Reihen-) Häuser mit ähnlichen Wohnumfeld-Parametern - in Teilen auch zur Miete
- Bezahlbarer Wohnraum insbesondere für Studenten und jüngere Akademiker, die derzeit offenbar stark auf den vergleichsweise günstigeren Wohnungsmarkt Berlins ausweichen.