

A város és környéke közötti vándorlások sajátosságai Németországban az 1990-es években

Mennyiségi és minőségi jellemzők a régi és az új tartományokban

GÜNTER HERFERT¹

A szuburbanizáció és a települések térbeli expanziója (diszperziója) évtizedek óta a régi tartományok² településfejlődésének alapvető tényezője (IRMEN, E.–BLACH, A. 1994). A rendszerváltással az új tartományokban – az egykori NDK négy évtizedes kompakt városfejlődési időszak után – a dekoncentráció és a diszperzió is a térszerkezeti dinamika meghatározó elemeivé váltak (SAILER-FLIEGE, U. 1998). Míg ezek a folyamatok a régi tartományokban a nagyvárosok tág környezetére terjedtek ki és a szomszédos, sokszor már urbanizálódott településekben a népsűrűség további emelkedéséhez vezettek, az új tartományokban hatásuk inkább rurális, azaz vidéki területeken érvényesült. A dekoncentrációs folyamatok itt azonban kezdettől fogva a peremtelepüléseken túlra is kiterjedtek (DANGSCHAT, J.–HERFERT, G. 1997). A város-vidék közötti vándorlás a dekoncentrációt és a diszperziót döntően befolyásolta. Míg a nagyvárosok perifériáján jelenleg a térbeli koncentráció megindulásának jelei mutatkoznak (BURDACK, J.–HERFERT, G. 1998; ROHR-ZÄNKER, J. 1996) új gazdasági centrumokról beszél, SIEVERTS, T. (1997) pedig „köztes“ városokról – a régi tartományokban a város-vidék közötti vándorlás esetében a diszperz fejlődési tendenciák, ill. a keletnémet nagyvárosok környékén rövid időn belül egy megnövekedett települési diszperzió indult meg. Habár a város-vidék közötti vándorlásnak Németország keleti és nyugati felén részben hasonló megjelenési formái vannak, a folyamatot döntően befolyásolják a különböző keretfeltételek. Ez érinti mind az eltérő jogi-intézményi, mind a gazdasági és demográfiai feltételeket. Ebből kiindulva felvetődik a kérdés, hogy a régi tartományokban egy posztfordista fejlődés keretében milyen mértékben alakultak ki a város-vidék közötti vándorlás új strukturái és vajon az új tartományokban a rövid átalakulási időszak után az ilyen fajta vándorlás konvergens strukturái mellett létre jöttek-e divergens fejlődési folyamatok.

Mennyiségi jellemzők

A város-vidék közötti vándorlás a rendszerváltás után Németországban különösen az új, de a régi tartományokban is olyan mértéket ért el, hogy újra a tudományos

¹ Tudományos munkatárs, Institut für Länderkunde, Lipcse, Németország

² Németország újraegyesítése (1990) természetesen együttjárt a közigazgatás egységesítésével is. Ennek keretében az egykori NDK területén öt tartományt (Mecklenburg-Elő-Pomeránia, Brandenburg, Szász-Anhalt, Tübingia és Szászország) alakítottak ki. A mindennapi közbeszédben és a politikai szóhasználatban ezeket nevezik „új” tartományoknak, az újraegyesítés előtti NSZK tartományait pedig „rég” tartományoknak.

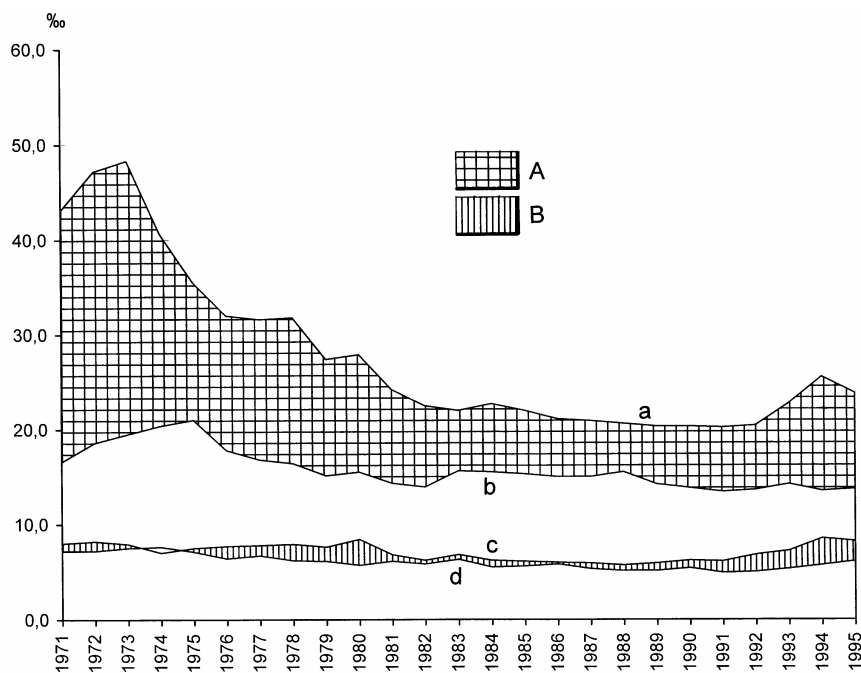
és politikai viták középpontjába került. 1993 és 1995 között 102 felsőfokú központ – a városkörnyékre való kiköltözés miatt – összesen mintegy 880 000 lakost veszített, ami a vándorlási mérleget tekintve kb. 425 000 fős csökkenésnek felel meg. Míg a régi tartományok városaiban e veszteséget a külföldiek bevándorlása messzemenően kiegyenlítette, az új tartományok városaiban – a Nyugatra történő elvándorlási hullám után – a rendszerváltás óta másodszor következett be nagy népességsökkenés. A fenti fejlődési folyamatot Nyugaton belső növekedés és a városi régióba történő bevándorlás kísérték, tehát nőtt a településekre nehezedő nyomás, míg Keleten a tartós népességsökkenés miatt ez alacsony volt, vagy hiányzott.

Régi tartományok

Miután a régi tartományokban az 1960-as és 1970-es évek lakossági szuburbanizációjának csúcsideje után a szuburbán régióba történő bevándorlás csökkenését lehetett megfigyelni, az 1990-es évek elején egy újabb, de kisebb mértékű emelkedés volt tapasztalható (1. ábra). A német egyesítésnek köszönhető gazdasági fellendülés, valamint a külföldről és az egykori NDK-ból a nagyvárosokba irányuló bevándorlási hullám következtében a nagyobb városi régiókban jelentős népességáramlás indult meg a belvárosi és perifériális lakóövezetekből a szomszédos, és kisebb mértékben a távolabbi szuburbán területekre. Emellett megfigyelhető volt, hogy a városhoz közelebb fekvő területek népessége is csökkent a távolabb fekvők javára – BÖLTKEN, F. (1995) ezzel kapcsolatban egy intraregionális szuburbanizációs tendenciáról beszél. A fenti folyamatokkal egyidejűleg egy erős ellenirányú – vidékről a városokba irányuló – vándorlás is jelentkezett. Ez elsősorban a fiatalokat és a baby-boom generáció fiatal házaspárjait érintette, akiket tanulmányuk, vagy első munkahelyük a belvároshoz kötött. Ebben az esetben azonban mégsem beszélhetünk egy „back-to-the-city“ („vissza a városba”) folyamatról reurbanizációs értelemben, hanem egy korosztály-specifikus problémáról van szó.

A város és környéke közötti vándorlás a régi tartományokban jelentősen befolyásolta – ha kisebb mértékben is, mint a keleti részen – a felsőfokú centrumok vándorlási mérlegét (2. ábra). E mérleget tekintve továbbra is a városok peremvidékének községei profitáltak legtöbbször a vándorlásból. A külső (második) településgyűrű esetében ezzel szemben a népesség súlypont-áthelyeződésében a más régiókból történő beköltözés játszott fontos szerepet. Ebből az interregionális vándorlásból jelentős mértékben vették ki részüket a külföldiek, akik a város közvetlen környezetében telepedtek le (3. ábra)³. Ezzel ellentétben a városi régiókban a város-vidék közötti vándorlás mérlegében a külföldiek jelentősége elhanyagolható, az egyenleg legtöbbször 1 ‰ között ingadozik. A külföldiek esetében mégis tapasztalható – akárcsak a német vándorlóknál – egy figyelemre méltó kicserélődési folyamat a városrégiókon belül. Ennek megfelelő-

³ Wiesbaden környékén pl. 1990–1996 között a népességnövekedés 2/3-a a külföldiek beköltözéséből származott. Mivel a bevándorlás az elmúlt években a lényegében szinten maradó elvándorlás mellett erősen lecsökkent, Rheingau–Taunus járásnak 1997-ben már negatív vándorlási mérlege volt.



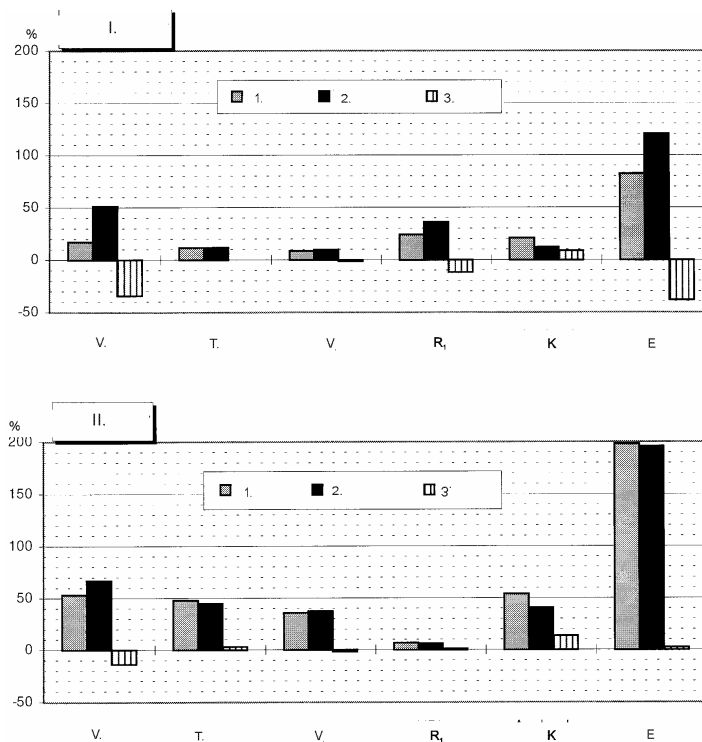
1. ábra. Vándorlások Hamburg járás és Hamburg város, valamint a járás és Hamburg városkörnyékének D-i része között, 1971–1995. – A = vándorlási nyereség; B = veszteség; a = elvándorlás Hamburgból; b = bevándorlás Hamburgba; c = elvándorlás a városkörnyék D-i részéből; d = bevándorlás a városkörnyék D-i részébe

Migration between *Kreis* Hamburg and the City of Hamburg on the one hand and the southern part of the Hamburg urban region, between 1971–1995. – A = migration gain; B = migration loss; a = outmigration from Hamburg; b = in-migration to Hamburg; c = outmigration from the southern part of Hamburg urban region; d = in-migration to the southern part of Hamburg urban region

en a külföldiek jelenléte nemcsak a városokban, hanem a környékükre kiköltözők között is egyértelműen nő. A legmagasabb arányt 1993 és 1995 között Frankfurt am Mainban (30%), Offenbachban (23%), Münchenben (23%) és Duisburgban (20%) regisztrálták.

Új tartományok

Az új tartományokban az 1990-es évek elején a városokból történő elvándorlás összehasonlíthatatlanul erősebb dinamikával indult meg, miután az NDK-ban az állami lakásépítési politika évtizedeken keresztül egyoldalúan a városperemi lakótelepek felépítésére koncentrált (4. ábra). A nagyvárosokból vidékre irányuló vándorlást tekintve az 1990-es évek közepén egy rövid, robbanásszerű időszokról beszélhetünk – a vándorlásból eredő népességcsökkenés átlagosan majdnem kétszer akkora volt, mint a régi

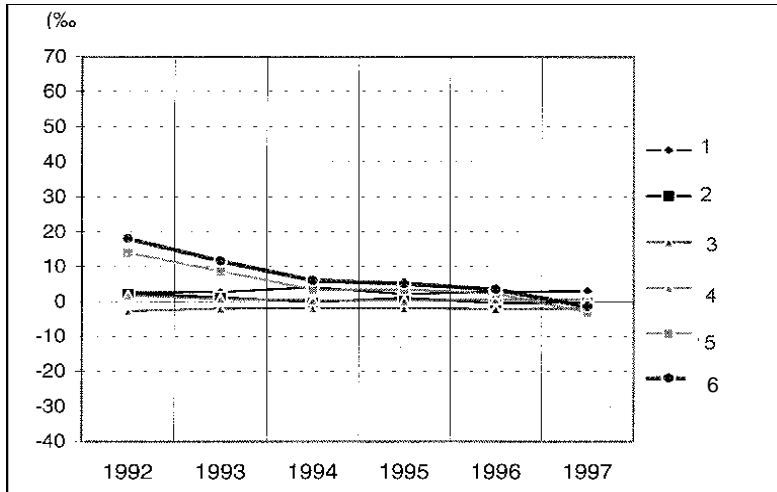


2. ábra. A felsőfokú központok és a kiválasztott térségek közötti vándorlások, 1993–1995 között az új (I.) és a régi (II.) tartományokban. – 1 = bevándorlás; 2 = elvándorlás; 3 = egyenleg; V = városkörnyék; T = tartomány (városkörnyék nélkül); U₁ = új tartományok (saját tartomány nélkül); U₂ = új tartományok; R₁ = régi tartományok; R₂ = régi tartományok (saját tartomány nélkül) K = külföld; E = együtt

Migration between centres of higher rank and selected regions in the new *Länder* (I) and the 'older' ones (II) between 1993 and 1995. – 1 = in-migration; 2 = out-migration; 3 = migrational balance; V = urban region; T = *Land* (excluding urban region); U₁ = new *Länder* (excluding internal migration); U₂ = new *Länder*; K = foreign countries; E = together

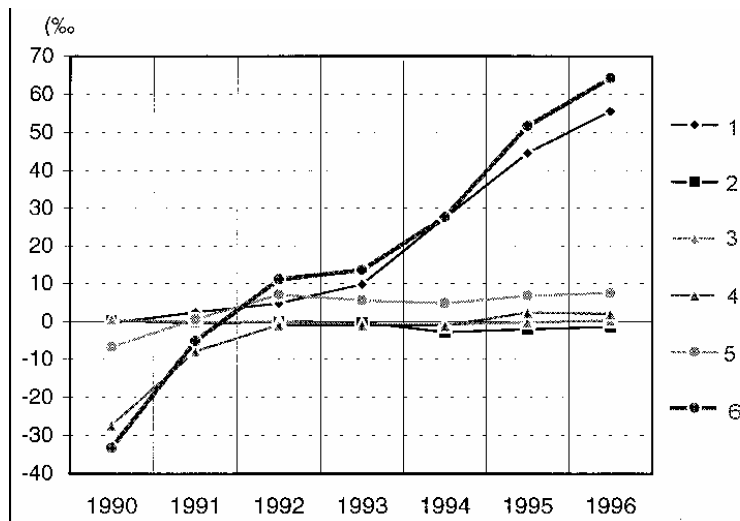
tartományokban – és az 1960-as, 1970-es évek szintjét is meghaladta. Biztos, hogy e felgyorsult szuburbanizációs folyamat a rendelkezésre álló lakások hiányára is visszavezethető. Ennek feloldása Kelet-Németországban csak a jogi-intézményi keretfeltételek politikai támogatással történő felállítása után volt lehetséges: külön adóírási lehetőség (területfejlesztési törvény a keleti tartományok számára), szövetségi szinten és az új tartományokban bevezetett lakásépítési támogatás, a restitúció s a tervezési folyamat egyszerűsítése egyértelműen kedveztek a zöldmezős építkezéseknek.

Az 1990-es évek első felében a nagyvárosi régiókban a város-vidék közötti vándorlás volt a meghatározó vándorlási típus (HERFERT, G. 1997). Míg a régi tartományokban a szuburbanizációt a vidéki területek közötti interregionális vándorlás fel erősítette, az új tartományokban a vándorlási egyenleget tekintve ez szinte kizárólag csak a városból vidékre irányuló vándorlásra korlátozódott. Az 1990-es évek közepére a



3. ábra. Rheingau-Taunus járás vándorlási egyenlege néhány térséggel. – 1 = Wiesbaden; 2 = Hessen; 3 = régi tartományok; 4 = új tartományok; 5 = külföld; 6 = együtt

Migration balance between Kreis Rheingau-Taunus and selected regions. – 1 = Wiesbaden; 2 = Hessen; 3 = 'older' Länder; 4 = new Länder; 5 = foreign countries; 6 = total migration



4. ábra. A lipcei járás vándorlási egyenlege néhány térséggel. – 1 = Lipcse; 2 = Szászország; 3 = új tartományok; 4 = régi tartományok; 5 = külföld; 6 = együtt

Migration balance between Kreis Leipzig and selected regions. – 1 = City of Leipzig; 2 = Saxonia; 3 = 'older' Länder; 4 = new Länder; 5 = foreign countries; 6 = total migration

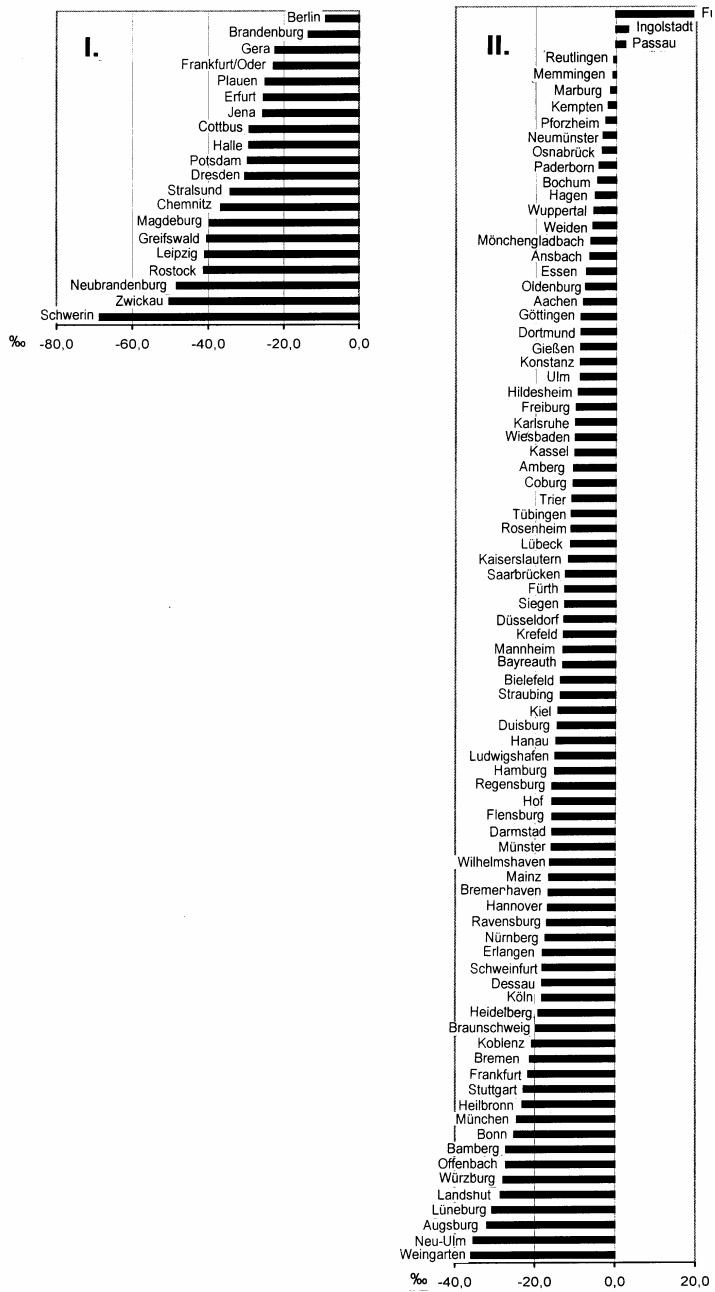
be- és kiköltözések közötti olló kinyílt. 1996 óta a tendencia a legtöbb városi régióban stagnáló jellegű, néhányban csökken, de Lipcsében, Halléban, Potsdamban és Berlinben továbbra is pozitív. Az adóleírási kedvezmények csökkentésével (1997), majd megszüntetésével (1999) a csökkenő tendencia egyre általánosabban érvényre jutott, s az ellenirányú, városba történő vándorlásban enyhe emelkedés jelentkezett.

Országos szintű összehasonlítás

A város-vidék közötti vándorlás kvantitatív összehasonlítása a régi és új tartományokban rámutat a folyamatok eltérő jellegére Németország keleti és nyugati felében. Az egyik oldalon az új tartományok rendkívül dinamikusan fejlődő város és környéke közötti vándorlása áll részben a felsőfokú centrumok nagyon magas vándorlási veszteségével, ami az egyirányú folyamatok miatt nagyon rossz vándorlási mérleget mutat a vidék javára. Ezzel szemben a régi tartományok városi régióiban nagyon magas a mobilitás szintje, majdnem duplája a keleti országrészen tapasztalhatónak. Habár a nyugatnémet felsőfokú centrumok vándorlási vesztesége csak harmada a keletnémet értéknek, a városból vidékre történő kiköltözés aránya a keleti tartományok átlagánál magasabb.

A felsőfokú centrumok vándorlási egyenleg szerinti megoszlása 1993 és 1995 között a kelet- és nyugatnémet városokban is éles különbségeket mutat (5., 6. ábra). Előbbiek általában a nagy vándorlási veszteségű települések közé sorolhatók. Mivel közülük a potenciális fejlődési dinamikával rendelkező városok sem tűnnek ki jelentősen, a városkörnyékre történő kivándorlás magas szinten végbemenő nivellálódásáról beszélhetünk, ami nagyrészt a támogatási feltételeknek köszönhető. A keletnémet felsőfokú centrumok népessége az 1990-es évek közepén csak a vidékre irányuló elvándorlással éves átlagban 1,5–2,5%-kal csökkent. Itt csak Berlin⁴ és néhány olyan nagyváros a kivétel, ahol a szomszédos települések egy részét közigazgatásilag egyesítették a központi várossal. Annak oka, hogy a legnagyobb vándorlási veszteséggel rendelkező első hat város közül négy Mecklenburg–Elő-Pomerániában található, az ebben a tartományban tapasztalható rendkívül kedvező támogatási feltételeknek köszönhető. A régi tartományokban a fenti folyamat elsősorban a nagy, nemzetközi funkciókkal rendelkező metropoliszokra jellemző, s gyakran a közeli felsőfokú centrumokra is hatással van, aminek következtében erősödött a vándorlási veszteség (München–Augsburg–Landshut, Stuttgart–Heilbronn, Frankfurt/Main–Offenbach, Köln–Bonn, Hamburg–Flensburg–Lüneburg). Itt részben a szuburbán zónák átfedése és összekapcsolódása is megfigyelhető.

⁴ Berlin vándorlási vesztesége 1993–1995 között mindössze 8,8%, ami messze a keletnémet átlag alatt volt.



5. ábra. A felsőfokú központok vándorlási egyenlege környékükkel, 1993–1995. – I = új; II = régi tartományok városai

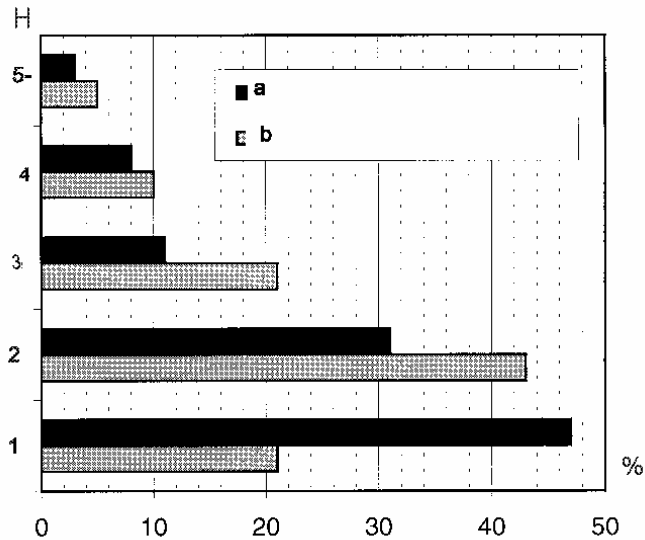
Migration balance between centres of higher rank and selected regions, 1993–1995. – Towns of I = new Länder; II = 'older' Länder

Minőségi jellemzők

A város és vidéke közötti vándorlás minőségi jellemzőire vonatkozó statisztikai adatok közismerten kevésbé alkalmazhatók és nehezen összehasonlíthatók. Míg az új tartományokban a nagyvárosok környékén kiépült új lakóterületekről kvalitatív tanulmányok egész sora készült (EMPIRICA 1996; HERFERT, G. 1997; SAILER-FLIEGE, U. 1998), a régi tartományokban – a 1970-es évek csúcsidejének kivételével – kutatási eredmények alig állnak rendelkezésre. Ennek ellenére a városok érdeklődése az ilyen tanulmányok iránt – az 1990-es évek eleje óta újra emelkedő vidékre vándorlás miatt – ismételten nő. A vizsgálat során felhasznált várostanulmányok (pl. Wiesbaden, Bréma, Dortmund, Karlsruhe, Hannover) minőségileg nagyon különbözőek és nehezen összehasonlíthatóak. Ennek ellenére levonható néhány általános következtetés, mivel a mintaterületek különböző településszerkezeti típusokat jelenítenek meg. A város-vidék közötti vándorlók összetételére vonatkozó lakáspiaci felmérések és eredmények a mai napig hiányoznak.

Régi tartományok

Az 1990-es években a város és vidéke közötti vándorlással összefüggő szociális és építészeti struktúrák egyértelműen felváltották az 1970-es évek klasszikus mintáit, még akkor is, ha a kertvárosi családi házas modellel – ami a németek között a legnagyobb népszerűségnek örvend – a városnövekedés fordista filozófiája bizonyos mértékig fennmaradt (RONNEBERGER, K.–KEIL, R. 1993). A városból vidékre vándorló háztartások összetétele az 1990-es években szignifikánsan eltér a városfejlődés ismert fordista mintájától, az uralkodó patriarchális családmodelltől. A városkörnyékre költözők között jelenleg többségben vannak a gyermektelen, két fős háztartások. Mivel a nagyobb népsűrűségű városi régiókban emelkedik a szuburbán zónába kiköltöző egyedülálló aránya is – a dortmundi régióban kb. az összes háztartás harmada ilyen volt – a városból vidékre vándorlók között nő a gyermektelen háztartások aránya is (pl. Brémában 55%, Hannoverben 62%, Karlsruhéban 64%). Emellett a gyermekes háztartások között a két és több gyermekes családokhoz viszonyítva egyértelműen előtérbe kerültek az egygyermekes kiscsaládok. A városból kivándorlók háztartás szerinti összetételének fenti változása nemcsak a megváltozott lakóhely-preferenciának a következménye, hanem kifejezi a városok megváltozott háztartásstruktúráját is. Ennek ellenére a kétszemélyes háztartások átlagot jóval meghaladó elköltözése a városokból (6. ábra) jelentős szerkezeti változásokra utal a népességben belül. Ezt támasztja alá a város-vidék közötti vándorlók átlagéletkorának csökkenése is, amire jellemző a 25–35 éves korosz-



6. ábra. A karlsruhei és a város környékére kiköltöző háztartások méret szerinti megoszlása 1996-ban.
– H = egy háztartásban élő személyek száma; a = karlsruhei; b = városkörnyékre kiköltözött háztartás

Distribution of households by size living in Karlsruhe and moved to the urban fringe in 1996. – H = number of persons living within one household; households: a = living in Karlsruhe; b = having moved to the urban fringe

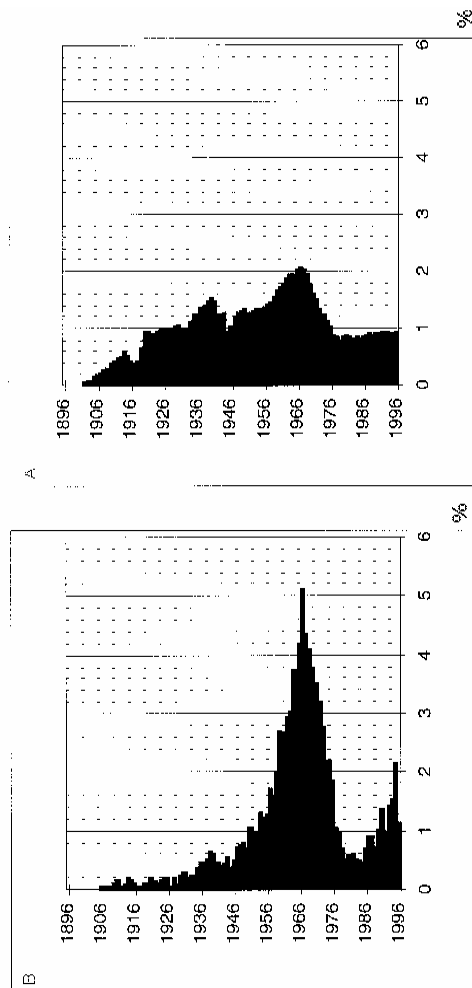
tály túlsúlya⁵ (7. ábra). A vidékre költözők között tehát többségben vannak a fiatalabb, gyermektelen háztartások és az egy gyermekes kis családotok⁶.

A háztartások összetételének megváltozása mellett a lakásformában és státuszban is jelentős változások mentek végbe. Az 1990-es évekből városból vidékre vándorlás már koránt sem kapcsolható össze a klasszikus, saját tulajdonú lakásba költözéssel, hanem az esetek többségében a költözés a bérlakás piac adott szegmensén belül zajlik, azaz többnyire egy városi társasház bérlakásából a szuburbán terület családi, sor- vagy társasház bérelt lakásába történik⁷. Az elvándorlók általában nem újonnan épült, hanem használt lakásokba költöztek. Az új lakásokba költözők aránya Bréma környékén 45%, míg Karlsruhe mellett 20% körül alakult. A városból kivándorlók kereslete a használt-ingatlan-piacon szoros összefüggésben áll az 1960-as és 1970-es években lezajlott

⁵ A 25–30 éves korcsoport ellenkező irányú (szuburbán övezetből a városba) vándorlása csökkenti ugyan a városok veszteségét, az egyenleg azonban ennek ellenére negatív.

⁶ A Karlsruhéból a környékre kiköltözők között a 35 évesnél idősebb egyedülállók – ha jelentős lemaradással is – a harmadik legnépesebb háztartáscsoportot alkották! (KÖHLER, T. 1998)

⁷ Karlsruhe szűkebb környékén a magas telekárak miatt sok a többlakásos (max. hat lakásos) ház, így a kiköltözők több mint fele ilyen lakásokba költözik. Ez az arány Brémában csak 20%, Hannoverben pedig 33%.



7. ábra. A karlsruhei (A) és a város környékére kiköltözött (B) népesség korszerkezeti megoszlása, %, születési év alapján

Age structure of population living in Karlsruhe (A) and having moved to the urban fringe (B), per cent, by the date of birth

szuburbanizáció idején épített lakások népességének öregedési folyamataival⁸. A városias, periférián fekvő települések szabaddá váló lakásaival egy szuburbán használt-ingatlanpiac alakult ki, ami a bérlő, de akár a vásárló⁹ számára is nagyon vonzó. Ennek bizonyítéka a felgyorsult elvándorlás a nagyvárosokból a szuburbán területekre.

A régi tartományok nagyvárosi régióiban zajló városvidék közötti vándorlás aktuális viszonyaira jellemző a bérelt használt-ingatlanokba történő beköltözés, ami inter- és intraregionális összehasonlításban változó képet mutat. A lakásingatlanok építési árának inter-regionális szinten tapasztalható különbségei (BRESSLER, C. et al. 1997) miatt a magas árkategóriájú területeken a bérlakásszektor aránya a vidékre költözők között kb. kétharmadra emelkedik, a lakástípust tekintve a korábban uralkodó családi házat a társasház váltja fel. Az árak esése miatt a szuburbán zónában hasonló fejlődési folyamatok játszódnak le: a város pereméhez közeli községekben a bérlakásszektorba, ezzel szemben a szuburbán régió távolabbi területein a privát lakásszektorba történő beköltözés az uralkodó.

Az 1990-es években a szuburbiába kiköltöző új generáció célterülete speciálisan a nagyvárosok szűkebb környezete volt. E fiatalabb, kétszemélyes háztartások leggyakrabban családi, sor- vagy

⁸ Wiesbaden környékén pl. a 65 évesnél idősebbek aránya 1990–1997 között az átlagosnál nagyobb mértékben, 10,9%-kal növekedett.

⁹ Bréma környékén pl. a vásárlók több mint fele használt ingatlant vett (GEWOS, 1996).

társasházak negyedben béreltek használt ingatlant. Mivel a két fős háztartások két keresővel átlag feletti bevétellel rendelkeznek, e potenciális „*gentrifiek*” aránya a lakástulajdonosok között is meglepően magas – a gyermektelen háztartások közül pl. Hannover környékén 40% költözött saját lakásba, nagyobb részük családi házba! A jobban kereső kétszemélyes háztartások mellett e szuburbán zónában egyaránt találunk kis bevételű, gyermektelen háztartásokat és egygyermekes fiatal családokat is kis és olcsó társasházi bérlakásokban.

Habár e folyamatok nem új keletűek¹⁰, annak jelei is mutatkoznak, hogy a városból kiköltözők szociális struktúrája egyre heterogénebbé válik és a szociális szelektivitás egyértelműsége csökken. A posztfordista városfejlődésről és az ezzel összefüggően felerősödött szociális polarizációról folytatott vitában BARTELSHEIMER (1995) növekvő szegény szigeteket említi a szuburbán zónában, RONNEBERGER, K-KEIL, R. (1993) pedig nyomornegyedekről beszél a perifériális beruházási övezetekben – ezek feltehetőleg azonban inkább az interregionális költözések következménye.

A városhoz közeli területekkel ellentétben a nagyvárostól távolodva a magánlakások – különösen pedig a családi házak – piaca egyre jelentősebb lesz. Példaként említhető, hogy Karlsruhe közvetlen környezetében a kiköltözőknek csak kb. 20%-a költözött saját tulajdonú lakásba, míg a távolabb fekvő területeken ez az érték elérte a 40%-ot, sőt Hannover esetében az 50%-ot is meghaladta. Az elvándorlás nemcsak újonnan felépített magánlakásokba történt, hanem megvásárolt használt ingatlanokba is. Ennek megfelelően itt is a szuburbán népesség klasszikus összetételét találjuk, vagyis a középkorú (35–45 éves) családok túlsúlyát és a gyermeketlen háztartásokat (jelenleg inkább egy, mint több gyermekkel) az átlagot jelentősen meghaladó keresettel. Ennek ellenére a távolabbi területeken letelepedő népesség összetételére is a kétszemélyes háztartások, a gyermektelen családok túlsúlya és a bérelt lakás jellemző.

A városból vidékre vándorlók jelenlegi összetétele tehát mind intra-, mind interregionális összehasonlításban lényegesen differenciáltabb, mint az 1960-as és 1970-es években. A klasszikus szuburbanizáció mellett új jelenségek is megfigyelhetők: egyre kifejezettebben jelentkeznek egy „érett” szuburbanizációra jellemző folyamatok. Ennek okát nem lehet kizárólag a magánszféra emelkedő áraiban keresni, hiszen a lakás megvásárlását a vidékre költözők közül Bréma esetében 43%, Hannovernél 41%, Duisburg mellett 33%, Karlsruhnál pedig csak 28% tudta valóra váltani. Így az egyes háztartástípusok nemcsak gazdasági potenciáljuk, lehetőségeik, hanem lakásvágyaik és életstílusuk alapján is megkülönböztethetők. A vidékre vándorlók között általánosnak mondható, hogy a lakással szembeni elvárásaikban nem a minőség, hanem inkább a méret¹¹ és a megfelelő lakókörnyezet a döntő. Elképzeléseiket azonban – akárcsak a magánlakások új tulajdonosai – elsősorban nem a város környezetében, hanem magában a városban szerették volna valóra váltani. Brémában pl. a szuburbia új lakóinak több mint fele először a városban, ill. a városban és környezetében egyidejűleg keresett

¹⁰ Még az 1980-as évek elejéig is sok államilag támogatott bérlakás épült a nagy agglomerációk belső szuburbán térségeiben (SAILER-FLIEGE, U. 1998).

¹¹ A Karlsruhéból kiköltözők esetében pl. az új lakás átlagosan 61%-kal volt nagyobb! (KÖHLER, T. 1998).

új lakást. Dortmundban a lakástulajdonosok 42%-a, a bérlők 35%-a szívesebben maradt volna a nagyvárosban. A sikertelen lakáskeresés legfontosabb oka a kedvezőtlen ár-minőség viszony és a túl drága kínálat volt. A pénzügyi feltételek mellett a társadalmi környezet jelentősége is felértékelődött. Dortmund környékén az említett feltételek megváltozása esetén a lakók komolyan fontolóra vennék a városba való visszaköltözés lehetőségét.

Új tartományok

Az új tartományokban a városból vidékre irányuló vándorlás lényegesen egyszerűbben strukturált, mint a régi tartományokban. A kvalitatív jellemzők itt is szignifikánsan eltérnek a 1970-es évekbeli szövetségi viszonyoktól, vagyis nem beszélhetünk egy felzárkózó jellegű modernizációs folyamatról (BURDACK, J.–HERFERT, G. 1998; HÄUSSERMANN, H. 1997; SAILER-FLIEGE, U. 1998). A város-vidék közötti vándorlás az új tartományokban az 1990-es évek közepéig az újonnan felépített lakásingatlanokba történő kiköltözést jelentette. Ez a fejlődési szakasz mind a családi házas települések, mind a vidéki települések határában újonnan, gyakran monoton, sokemeletes épületekből álló lakótelepek felépítésében is kifejezésre jutott. – MÖNNINGER, M (1995) utóbbiakat „a vidék posztmodern, díszített lakókonténerének” nevezte. A családi házakat rendszerint csak a tulajdonosok használják, a társasházakat – amelyekben a lakások kb. 70%-a nyugatnémet tőkebefektetők tulajdona – általában bérlők lakják. Mivel a saját tulajdonú lakások aránya általában nagyon alacsony maradt¹², az újonnan kialakult szuburbán lakáspiacot csak a családi házas és a bérlakásszektor határozta meg. E mintától eltérően a bérlők a sorházas lakónegyedekben is megjelentek, családi házas övezetekben azonban csak elszórtan.

A fent leírt viszonyok jelentős regionális eltéréseket mutatnak. Míg az erősen falusias régiókban a családi házas típus uralkodik, a településhierarchia emelkedésével folyamatosan toródik el az arány a bérlakások javára. Szélsőséges példaként említhető Schwerin környéke – ami szinte kizárólag saját használatú családi házakból áll és Lipcse környéke – ahol az új lakások kétharmada bérlemény. A szuburbán zónában a városközeli és távolabbi területek között jelentős különbségek nem tapasztalhatók, többszintes házak építése pl. Lipcse esetében mind a szomszédos, mind a távolabbi településeken jellemző volt.

Az egyes lakáspiaci szegmensek fejlettsége szinte egyenes arányban áll a város-vidék közötti vándorlás megfelelő minőségi struktúráival, mivel ugyanazon részlakáspiacon belül – a mindenkori régiótípustól függetlenül – a város-vidék közötti vándorlás hasonló kvalitatív struktúrái jöttek létre. A városból vidékre vándorlók és családi házban élők csoportjára a homogén összetétel jellemző: szinte kizárólag középkorú (35–54 éves) házaspárok alkották, túlnyomórészt két gyermekkel, a háztartások az

¹² A megvizsgált nyolc régió közül a saját tulajdonú lakások aránya csak lipcsei és a drezdai városkörnyéken érte el a 10%-ot. A tulajdonosok túlnyomórészt a régi tartományokból jöttek (HERFERT, G. 1997).

átlagot messze meghaladó egy főre jutó jövedelemmel rendelkeznek (kb. 60% több mint 5000 DM-val havonta), s többnyire magas állású, kétkeresős házastársakról van szó. E klasszikus szuburbán népesség mellett jelen van egy 34 évesnél fiatalabb párokból álló, általában egygyermekes családok csoportja is, mely a családi házas szektor háztartásainak kb. 20%-át alkotja. Ők már a rendszerváltás után emelkedtek fel – több mint 70%-uk vezető állásban van, középszintű alkalmazott vagy önálló foglalkozású –, s a szövetségi, vagy tartományi lakástámogatással még idejében a családi házas szektorba váltaniuk. Mivel a gyermektelen háztartások ezen a részlakáspiacon gyakorlatilag nincsenek jelen, az új tartományokban a város-vidék közötti vándorlás a családi házas szektorban egyértelműen családok vándorlását jelenti¹³. Ezek a klasszikus szuburbialakók, korukat figyelembe véve inkább konszolidációs, mint expanziós szakaszban vannak.

A szuburbán bérlakásszektorban a városból vidékre vándorlók összetétele differenciáltabb, mint a családi házas szektorban. Míg a sorházak lakónegyedek bérlakásaira a családi házas szektorhoz hasonlóan homogén összetétel jellemző, a társasházak esetében a skála a fiatal, gyermektelen házaspároktól a nyugdíjasokig terjed. Mivel ebben az esetben szinte kizárólag a szabad bérlakáspiac lakásairól van szó, az áremelkedések itt is az anyagi lehetőségektől függő szelektív vándorlást eredményeztek (a lakbérek az 1990-es évek első felében 12–15 DM között alakultak). Eszerint ezek a háztartások is általában átlag feletti (többnyire 4000 DM/hó feletti) jövedelemmel rendelkeznek. A társasházak bérlőinek összetételét erősen befolyásolta a lakások nagysága: rendszerint kisebb és közepes lakások épültek itt 50–80 m² alapterülettel.

A családi házas szektorral ellentétben a bérlakásszektor esetében – a továbbiakban csak a társasházakra vonatkoztatva – általában már nem beszélhetünk teljes családok vándorlásáról, mert a gyermektelen és gyermekes háztartások ezen a részlakáspiacon ugyanolyan arányban jelennek meg¹⁴. Egyidejűleg megfigyelhető a vándorlók korösszetételének fiatalodása a bérlakáspiacon, ami a fiatalabb kiscsaládok – 25–34 éves szülők általában egy óvodáskorú gyermekkel – beköltözésére vezethető vissza. Ez a háztartástípus a legjellemzőbb a bérlakásszektorban. E fiatal családok vidékre költözésében jelentős szerepet játszott a városi környezet és a lakókörnyezet negatív megítélése, ugyanakkor az idősebb kiscsaládok – 44–64 éves szülők egy fiatakorú gyermekkel – elköltözésében a lakásviszonyokkal való elégedetlenség volt a meghatározó. A nyugdíjasok – akik megjelenését a szuburbán zónában lakásukhoz való ragaszkodásuk miatt nem váránk – elsősorban a felújítástól való félelmet jelölték meg fő költözési okként. A nyugdíjasokra és az idősebb kiscsaládokra – lévén ezek alacsonyabb egy főre

¹³ SAILER-FLIEGE, U. (1998) az erfurti városrégio vizsgálata kapcsán arra hívta fel a figyelmet, hogy idősebb gyermektelen házaspárok is megjelennek a családi házas szektorban. Ez azonban majdnem kizárólag az interregionális vándorlásra, ezen belül is alapvetően a régi tartományokból érkező beköltözésekre vezethető vissza, nem pedig a városból a szuburbán övezetbe irányuló migrációra (l. HERFERT, G. 1997).

¹⁴ Az összes migránst nézve – különösen a régi tartományokból átköltözők miatt – ezzel szemben már a gyermektelen háztartások dominanciája figyelhető meg a szuburbán bérlakáspiacon (HERFERT, G. 1997, SAILER-FLIEGE, U. 1998).

jutó jövedelemmel rendelkeznek – a lakbérek megfizetése átlagon felüli terheket ró. A jobb keresetű gyermektelen párokról – idősebbekről (44–64 év) és fiatalabbakról (25–34 év) egyaránt – ennek éppen az ellenkezője mondható el. Az ő céljuk mindenekelőtt az volt, hogy a városhoz képest jobb lakókörnyezetbe költözhessenek.

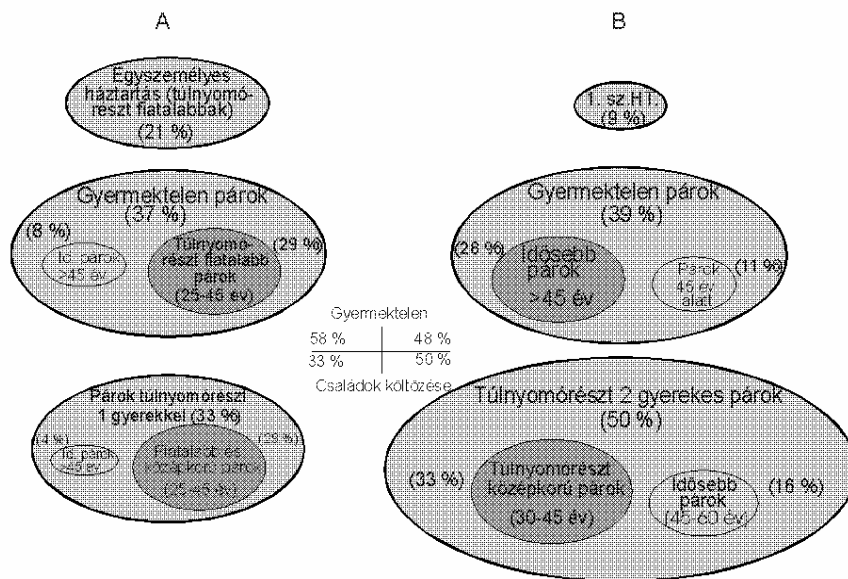
Eltételezve a fiatalabb családoktól, az új tartományok szuburbán bérlakáspiacának háztartástípusai egyértelműen eltérnek az ismert fordista összetételtől (8, 9. ábra). Ez különösen vonatkozik a keleti „*gentriferekre*” (HERLYN, U.–HARTH, A. 1996) és a nyugdíjasokra. Bár utóbbiakra bizonyos társadalmi nyomás is nehezedett, ezek a háztartások elsősorban a nagyvárosban hiányzó alternatívák miatt kényszerültek a szuburbán zónába. A nem kereslet-, hanem kínálat-orientált bérlakásépítés a szuburbán környezetben oda vezetett, hogy a bérlők elvárásainak nem sikerült hiánytalanul megfelelni. Az elégedettség – különösen a lakókörnyezettel – több új társasház lakónegyedben csak 30–60% között alakult. Sok bérlő, amennyiben hasonló árfeltételek mellett jutottak volna lakáshoz, szívesebben maradtak volna a városban (pl. Lipcse környékén a nyugdíjasok kétharmada, de a potenciális gentriferek 40%-a is így nyilatkozott). A keletnémet városrégiók között ezen a téren mégis jelentős eltérések tapasztalhatók (Erfurt esetében pl. minden harmadik-negyedik háztartás, a lipcsei és a drezdai városkörnyéken ezzel szemben minden második család maradt volna a városban).

Összegzés

Bár a város-vidék közötti vándorlás a régi és új tartományokban a lakossági szuburbanizáció hasonló – klasszikus – szerkezetét is mutatja, végső soron a városfejlődés eltérő szakaszairól beszélhetünk esetükben: a régi tartományokban lejátszódó folyamatot „érett” lakószuburbanizációként írhatjuk le, erősödő posztfordista hatással, míg az új tartományokban a szuburbanizáció kezdeti szakaszban jár posztszocialista jellemzőkkel, melynek specifikuma Kelet-Németország egyedülálló átalakulási folyamatában rejlik.

Kelet- és Nyugat-Németországban a város és vidéke közötti vándorlások a lejátszódó folyamatok dimenzióját és szerkezetét tekintve egyaránt különböznek. Az új tartományokban a speciális támogatási és adópolitika következtében az elmúlt években a város-vidék közötti vándorlás dinamikusabban növekedett és messze meghaladta a város „természetes” migrációs potenciálját. Sok háztartás vándorolt el a környék nyújtotta egyedüli lehetőséget kihasználva a szuburbán területre. Ezen egyirányú vándorlási folyamatok a városrégiók népességének csökkenése révén abszolút értelemben a népesség dekoncentrációjához vezettek. Jelenleg a társasház szuburbán településekben a lakáspiacokon sok lakás üresen áll a városban újonnan épített és szanált lakások megnövekedett kínálata következtében¹⁵. A „nem tipikus” háztartások megjelenésével a szuburbán bérlakáspiacokon olyan fejlődés vette kezdetét, amely egyértelműen különbö-

¹⁵ A Halle és Lipcse között fekvő, a „zöld mezőn” tervezett és részben fel is épített „kisváros” (Großkugel) esetében egész lakótömbök állnak majdnem teljesen üresen. Az új központban az üzletek kb. 60%-a áll üresen (EHRICH, W.–C. 1997).

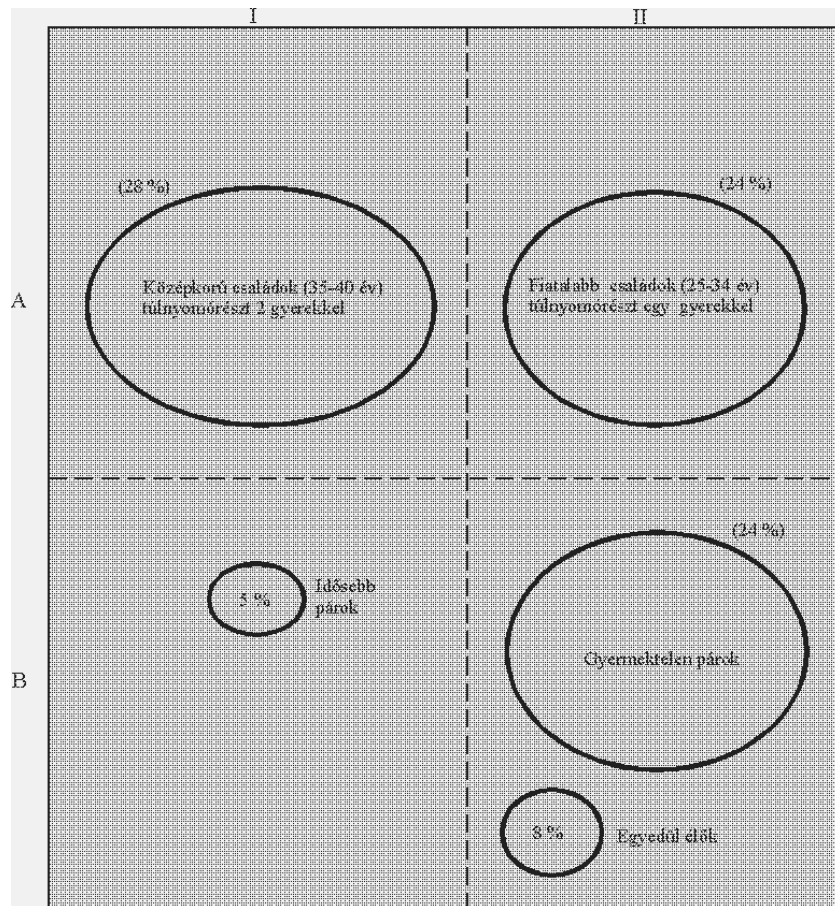


9. ábra. A városkörnyékre kiköltözött háztartások családszerkezete Karlsruhe térségében 1997-ben (A) és Erfurt térségében (B) 1996-ban– A magyarázatot l. a szövegben!

Family structure of households having moved to the urban fringe in the environs of Karlsruhe (A) and of Erfurt (B) in 1996 – For explanation see the text

zik a felzárkózó jellegű modernizációs folyamatoktól. Tekintettel a szociális keveredésre – a potenciális gentriferektől a nyugdíjasokig – itt kevésbé tehető fel a kérdés, hogy a lakásmobilitás mennyiben írható a szociális különbségek növekedésének számlájára?

A régi tartományokban az aktuális város-vidék közötti vándorlás egy, a városrégióon belül intenzíven végbemenő népességkicserélődési folyamat része. A városok terjeszkedésén kívül a nagyvárosok közvetlen környezetében – elsősorban a prosperáló városrégiókban – népsűrűség további emelkedéshez is vezet. A város-vidék közötti vándorlás regionális különbségei itt elsősorban a városrégiók eltérő fejlődési ütemével magyarázhatók, s nem a támogatási rendszerre vezethetők vissza. Az elvándorló háztartások összetétele mind gazdasági potenciáljukat, mind lakásigényeiket és életstílusukat tekintve különbözik az 1970-es évektől. Bár a távolabb fekvő területeken még megtalálható a klasszikus szerkezet a kis családi házat építő lakókkal, mégis a kétszemélyes gyermektelen háztartások a meghatározók, akik többnyire a városok közvetlen közelében bérelt használt ingatlanokban laknak.



9. ábra. A városból kiköltözött háztartások családszerkezete a lipcsei városkörnyék lakásrészipacain (1994–1995) a megkérdezett háztartások (203) arányában. – I = saját lakással rendelkezők; II = bérlakásban élők; A = gyermekes; B = gyermektelen háztartások. – A további magyarázatot l. a szövegben!

Family structure of households having moved out of the city in the partial housing markets over the Leipzig urban region (1994–1995) among the interviewed households (203). – I = owner-occupiers; II = tenants; families: A = without children; B = with children. – For further explanation see the text

A motivációt tekintve a keleti és nyugati tartományokban a vándorlók között kevés különbség fedezhető fel: általánosnak mondható a jobb lakás és lakókörnyezet iránti vágy és természetesen – amint az anyagiak lehetővé teszik – saját lakás vásárlása. Ez egyfajta elfordulást jelent a városok zajos, szennyezett, hangos, zöldterületi problémákkal küzdő környezetétől. Mindehhez hozzájárul az új tartományokban a jobb felszereltségű, a régi tartományokban pedig a nagyobb lakások iránti igény, s utóbbiakban a szociális környezet is egyre többször jelenik meg elköltözési okként. Az okok

között ugyanakkor nem szerepel kitüntetett helyen a város környezetébe történő elvándorlás szándéka. A kiköltözés a szuburbán területekre sokkal inkább anyagi kalkuláció kérdése (alacsonyabb árak), mivel a tervezett költözés anyagi okok miatt a felsőfokú centrumokon belül gyakran nem megoldható. Az adóleírási kedvezmények csökkentés (1997) majd megszüntetése (1999) az új tartományok szuburbán lakáspiacán jelentős változásokat eredményezett. Mindenekelőtt jelentős csökkenés következett be a társasházak építkezésében, ami csak néhány, a város közvetlen közelében fekvő, vonzó területre koncentrálódott. A lassuló város-vidék közötti vándorlás már 1995-ben megmutatta, hogy a költözni szándékozó jobb keresetű lakosok száma rendkívüli módon lecsökkent. Azóta a városok is törekednek konkurenciaképes lakónegyedek kialakítására. 1999-ben a város-vidék vándorlás mértéke a gyakorlatilag kifutó társasházak építkezései miatt elérheti a „természetes“ szintet, vagyis a családi, ill. sorházak építkezésre koncentrálódik, ami inkább megfelel a keletnémet háztartások jelenlegi anyagi lehetőségeinek. Az 1990-es évek második felében a régi tartományokban is lecsengőben van a város-vidék közötti vándorlás, mivel a népesség részéről tapasztalható nyomás a nagyvárosra a külföldiek beáramlásának visszaszorulásával jelentősen csökkent.

Németből fordította: EGEDY Tamás

- BÖLTKEN, F. 1995. Muster räumlicher Mobilität in Stadtregionen. – In: Verband Deutscher Stadtstatistiker (Hrsg.): Jahresbericht, pp. 214–232.
- BRESSLER, C. et al. 1997. Regionale Unterschiede der Baulandpreise. – In: Pilotband Atlas Bundesrepublik Deutschland. Leipzig, pp. 52–53.
- BURDACK, J.–HERFERT, G. 1998. Neue Entwicklungen an der Peripherie europäischer Großstädte – Europa Regional 6. 2. pp. 25–43.
- DANGSCHAT, J.–HERFERT, G. 1997. Wohnsuburbanisierung im Umland von Oberzentren 1993–1995. – In: Pilotband Atlas Bundesrepublik Deutschland (Textband und CD-Version). Leipzig, pp. 58–62.
- EHRICH, W.-C. 1997. Großkugel – eine neue Kleinstadt auf der „grünen Wiese“? – Geographie und Schule 19. 109. pp. 13–18.
- EMPIRICA 1996. Wanderungsverhalten in Relation zur Wohnbauentwicklung in Leipzig und Umland – Berlin.
- GEWOS 1996. Umlandwanderungen in der Region Bremen – Hamburg
- HÄUSSERMANN, H. 1997. Stadtentwicklung in Ostdeutschland. – In: FRIEDRICH, J. (Hrsg.): Die Städte in den 90er Jahren. Opladen/Wiesbaden, pp. 91–108.
- HERFERT, G. 1997. Struktur und regionale Differenzierung der Wohnsuburbanisierung in den Großstadtregionen der neuen Länder. – Materialien zur Raumentwicklung 83. pp. 17–29.
- HERLYN, U.–HARTH, A. 1996. Soziale Differenzierung und soziale Segregation. – In: STRUBELT, W. et al. (Hrsg.): Städte und Regionen, räumliche Folgen des Transformationsprozesses. Opladen, pp. 257–287.
- IRMEN, E.–BLACH, A. 1994. Räumlicher Strukturwandel. Konzentration, Dekonzentration und Dispersion. – Informationen zur Raumentwicklung 78, pp. 445–464.
- KÖHLER, T. 1998. Gegenwärtige Tendenzen der Bevölkerungssuburbanisierung und der Stadt-Umlandwanderung im Verdichtungsraum Karlsruhe – Mannheim, Diplomarbeit.
- MÖNNINGER, M. 1995. Fata Morgana im Grünen. – Der Spiegel 15. pp. 206–211.
- ROHR-ZÄNKER, R. 1996. Neue Zentrenstrukturen in den USA. Eine Perspektive für dezentrale Konzentration in Deutschland? – Archiv für Kommunalwissenschaft 35. 2. pp. 196–225.
- RONNEBERGER, K.–KEIL, R. 1993. Frankfurt: Tendenzen der räumlichen Regulation auf dem Weg in den Postfordismus. – In: KREIBICH, V. et al. (Hrsg.): Rom–Madrid–Athen. Die neue Rolle der städtischen Peripherie. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 62. pp. 229–246.
- SAILER-FLIEGE, U. 1998. Die Suburbanisierung der Bevölkerung als Element raumstruktureller Dynamik in Mittelthüringen – Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 42. 2. pp. 97–116.
- SIEVERTS, T. 1997. Zwischenstadt: zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land – Braunschweig u. Wiesbaden.