

Stefanie Föbker, Geographisches Institut der Universität Bonn

Wanderungsdynamik in einer schrumpfenden Stadt - eine qualitative Untersuchung innerstädtischer Umzüge

Dissertation

Im Zentrum dieser Arbeit steht eine Auseinandersetzung mit der hohen innerstädtischen Wanderungsdynamik, die im Zusammenhang mit Schrumpfung beobachtet wird. Erklärungen dafür setzen bei den erweiterten Umzugsmöglichkeiten an, die ein entspannter Wohnungsmarkt bietet, sowie bei den problematischen Wohnumfeldbedingungen in schrumpfenden Vierteln.

Im Rahmen einer Fallstudie in Wilhelmshaven, einer schrumpfenden Stadt in Westdeutschland, wurden Interviews mit Nachfragern und Anbietern auf dem lokalen Wohnungsmarkt geführt. Die empirische Untersuchung verfolgt drei Ziele: die schrumpfungsspezifischen Bedingungen von Umzugsentscheidungen zu verstehen, das Zusammenwirken der Akteure auf einem entspannten Wohnungsmarkt zu analysieren sowie den Zusammenhang zwischen innerstädtischen Umzügen und der wahrgenommenen sozialräumlichen Entwicklung zu erfassen.

In der Fallstudie wurden charakteristische, miteinander verknüpfte Fortzugsbedingungen ermittelt. Während sich viele Umzüge unabhängig von Stadtschrumpfung als Folge von Ereignissen im Lebenslauf vollziehen, konnten darüber hinaus zentrale schrumpfungsspezifische Rahmenbedingungen identifiziert werden: die Kostensensitivität vieler Haushalte, der Zustand vieler Wohnungen und Konflikte in der Nachbarschaft, die u.a. daraus resultieren, dass Eigentümer in der Sorge vor Leerständen von einer sensiblen Zusammenstellung der Hausgemeinschaft absehen. Das große Angebot an freien Wohnungen im entspannten Markt stellt sich als ermöglichender, nicht als auslösender Faktor für einen Umzug dar.

Die Untersuchung hat ferner gezeigt, dass sich im Zusammenspiel von Anbietern und Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt die Rahmenbedingungen der Wohnstandortsu-

che verändern. Die Nachfrager nehmen ein großes, aber qualitativ minderwertiges Angebot wahr. Die Anbieter treffen auf eine kleine Nachfrage, die durch problematische Strukturmerkmale gekennzeichnet ist. Die Anbieter passen sich in unterschiedlichem Maße an die gewandelten Strukturen an. Dabei wirken sich die Schrumpfungsbereingungen nicht einseitig förderlich auf Umzüge aus. Das Handeln einiger Anbieter begünstigt jedoch die Entscheidung für einen Umzug.

Für benachteiligte Haushalte stellt der entspannte Wohnungsmarkt eine Chance dar, die jeweilige Wohnsituation zu verbessern, da sie eher als unter angespannten Marktbedingungen als Mieter akzeptiert werden und sich ihnen beim Kauf von Wohnraum größere Verhandlungsmöglichkeiten bieten. Entsprechend wird in der Fallstudie keine erzwungene Sesshaftigkeit von benachteiligten Haushalten festgestellt, sondern stattdessen eine Diffusion in Quartiere, die im angespannten Markt statushöheren Haushalten vorbehalten waren.

Die Arbeit ist als Band 5 der Reihe Stadtzukünfte im Lit-Verlag erschienen.

