

**Wanderungsdynamik in einer schrumpfenden Stadt –
eine Analyse innerstädtischer Umzüge**

Dissertation

zur

Erlangung des Doktorgrades (Dr. rer. nat.)

der

Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät

der

Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

vorgelegt von

Stefanie Föbker

aus

Vechta

Bonn Januar 2008

Angefertigt mit Genehmigung der Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

1. Gutachter: Prof. Dr. C.-C. Wiegandt

2. Gutachter: Prof. Dr. H.D. Laux

Tag der Promotion: 19. März 2008

Diese Dissertation ist auf dem Hochschulschriftenserver der ULB Bonn http://hss.ulb.uni-bonn.de/diss_online elektronisch publiziert.

Erscheinungsjahr: 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung: Wachstum und Schrumpfung	1
2	„Wir werden weniger“ – Neue Rahmenbedingungen des Wanderungsgeschehens	6
2.1	Die raumwissenschaftliche Schrumpfungsdebatte	6
2.2	Zum Zusammenhang zwischen Schrumpfung und innerstädtischen Umzügen	12
2.2.1	Wanderungsforschung – ein einleitender Überblick	12
2.2.2	Erklärungsansätze für innerstädtische Wanderungen unter Schrumpfungsbedingungen	15
2.2.3	Soziale Selektivität von Wanderungen	20
2.2.4	Sozialräumliche Konsequenzen von Wanderungen unter Schrumpfungsbedingungen	24
2.3	Der Wohnungsmarkt als Rahmenbedingung innerstädtischer Wanderungen	26
2.3.1	Haushalte als zentrale Größe der Wohnungsnachfrage	26
2.3.2	Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt	28
2.3.3	Wohnungsmarktbeeinflussende Akteure	32
2.3.4	Das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage	33
2.3.5	Die Wirkung von Leerständen auf die Akteure am Wohnungsmarkt	38
3	Ansätze zur Strukturierung und Erklärung innerstädtischer Umzüge	43
3.1	Makroanalytische Erklärungsansätze in der Wanderungsforschung	43
3.2	Mikroanalytische Erklärungsansätze in der Wanderungsforschung	45
3.2.1	Der Klassiker: Der Lebenszyklusansatz von Rossi und seine Erweiterungen	45
3.2.2	Das Lebensstilkonzept als Gegenentwurf zu Lebensphasenkonzepten	47
3.2.3	Phasenmodell intraurbaner Migration	49
3.3	Innerstädtische Umzüge zwischen Handlung und Struktur	54
3.4	Zwischenfazit	57
4	Umsetzung der theoretischen Erkenntnisse in die empirische Untersuchung	59
4.1	Ziele der Untersuchung	59
4.2	Untersuchungsdesign	62
4.2.1	Forschungsansatz	62
4.2.2	Untersuchungsmethoden	64
5	Fallstudie Wilhelmshaven	74
5.1	Gesamtstädtische Entwicklung	74
5.1.1	Von der Stadtgründung bis in die Gegenwart	74
5.1.2	Demographische Komponenten des Bevölkerungsrückgangs	77
5.1.3	Innerstädtische Differenzierung des Bevölkerungsrückgangs	80
5.1.4	Umzüge als Einflussfaktor kleinräumiger Entwicklung	83
5.2	Das Untersuchungsgebiet	86
5.2.1	Das Stadtviertel Bant	89
5.2.2	Das Hansaviertel	91
5.2.3	Das Jadeviertel	93
5.2.4	Überblick	94

6	Gehen oder bleiben: welche Rolle spielt Schrumpfung bei der Fortzugsentscheidung?	97
6.1	Gehen	97
6.1.1	Spektrum der Fortzugsgründe	97
6.1.2	Typisierung der Fortzugsbedingungen	100
6.1.3	Leerstand als Fortzugsgrund?	111
6.1.4	Infrastrukturabbau als Fortzugsgrund?	112
6.2	Bleiben	113
6.3	Zwischenfazit	118
7	Das Zusammenspiel von Anbietern und Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt	120
7.1	„Struktur wirkt auf Handeln wirkt auf Struktur wirkt auf Handeln“	120
7.2	Struktur des Angebots	122
7.3	Freie Wahl oder Qual der Wahl? – das Handeln der Nachfrager	125
7.4	Struktur der Nachfrage	132
7.5	Zwischen zwei Stühlen – das Handeln der Anbieter	134
7.5.1	Investitionsentscheidungen	134
7.5.2	Aushandeln von Geschäftsbedingungen	139
7.5.3	Auswahl der Mieter	141
7.5.4	Kooperation der Anbieter	146
7.6	Welche Effekte hat das Handeln der Anbieter auf innerstädtische Umzüge? – eine Schlussfolgerung	146
8	Die sozialräumliche Perspektive	149
8.1	Die Wahrnehmung sozialräumlicher Umstrukturierungsprozesse	149
8.2	Innerstädtische Wanderungen und sozialräumliche Differenzierung	152
8.2.1	Passive Segregation	152
8.2.2	Sozialräumliche Diffusion	160
8.3	Zwischenfazit: Marktentspannung als Umzugschance	164
9	Fazit und Ausblick	165
9.1	Zusammenfassung und Reflexion der empirischen Erkenntnisse	165
9.2	Reflexion des methodischen und des theoretisch-konzeptionellen Ansatzes	171
9.3	Schlussfolgerungen	173
	Literaturverzeichnis	176
	Anhang	192
	Anhang 1: Liste der Gesprächspartner der Sondierungsgespräche	192
	Anhang 2: Liste der Gesprächspartner „Anbieter auf dem Wohnungsmarkt“	193
	Anhang 3: Liste der Gesprächspartner „Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt“	194
	Anhang 4: Leitfaden für die Gespräche mit mobilen Haushalten	195
	Anhang 5: Leitfaden für die Gespräche mit sesshaften Haushalten	196
	Anhang 6: Leitfaden für die Gespräche mit den Anbietern auf dem Wohnungsmarkt	197
	Zusammenfassung	198

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1:	Wirkung von Schrumpfung auf innerstädtische Wanderungen	2
Abb. 2.1:	Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 1995-2003	9
Abb. 2.2:	Zirkularität der Schrumpfung	10
Abb. 2.3:	Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Wohnraum	35
Abb. 2.4:	Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern 2005	37
Abb. 3.1:	Phasen der Wanderungsentscheidung im Konzept von Rossi	46
Abb. 3.2:	Phasen der Wanderungsentscheidung im Konzept von Brown u. Moore	51
Abb. 3.3:	Ebenen des Bewusstseins	55
Abb. 4.1:	Methoden-Bausteine	65
Abb. 4.2:	Auswahlmerkmale und Merkmalsausprägungen im Sample	68
Abb. 4.3:	Analyse-Leiter	72
Abb. 5.1:	Entwicklung der Arbeitslosenquote in Wilhelmshaven 1973 bis 2007	76
Abb. 5.2:	Einwohnerentwicklung in Wilhelmshaven 31.12.1970 bis 1.1.2007	77
Abb. 5.3:	Wilhelmshaven: Altersspezifische Wanderungssalden (Summe 1997-2006)	78
Abb. 5.4:	Stadtteile in Wilhelmshaven: Bevölkerungsstand und –entwicklung	81
Abb. 5.5:	Stadtteile in Wilhelmshaven: Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2003-2007	82
Abb. 5.6:	Stadtteile in Wilhelmshaven: Innerstädtische Wanderungssalden und Wanderungssalden über die Stadtgrenzen	84
Abb. 5.7:	Karte des Untersuchungsgebietes	88
Abb. 6.1:	Dimensionen der Typenbildung	102
Abb. 6.2:	Typ 1 „Dem Lebenslauf folgen“	103
Abb. 6.3:	Typ 2 „Den Lebenslauf nutzen“	104
Abb. 6.4:	Typ 3 „Von Belastung befreien“	106
Abb. 6.5:	Typ 4 „Größere Wohnung zum kleineren Preis“	108
Abb. 6.6:	Typ 5 „Wanderungsmotor Übergangslösung“	110
Abb. 7.1:	Struktur und Handeln	121
Abb. 7.2:	Wohnungen zum Schnäppchenpreis	140
Abb. 7.3:	Wirkung von Schrumpfung auf die Wanderungsentscheidung	148

Fotoverzeichnis

Foto 5.1:	Südstadt	90
Foto 5.2:	Werftarbeitersiedlung	91
Foto 5.3:	Hansaviertel	92
Foto 5.4:	Hansaviertel, südlicher Bereich	92
Foto 5.5:	Jadeviertel	94

Tabellenverzeichnis

Tab. 2.1:	Die 10 deutschen Städte mit der größten innerstädtischen Wanderungsdynamik	16
Tab. 2.2:	Entwicklung der Haushalte und Wohnflächen	27
Tab. 2.3:	Kennziffern zum Wohnungsbestand in Deutschland	29
Tab. 2.4:	Anbieter auf dem Wohnungsmarkt	30
Tab. 2.5:	Maßnahmen der Wohnungsunternehmen im entspannten Markt	40
Tab. 5.1:	Altersstruktur in Deutschland und in Wilhelmshaven	78
Tab. 5.2:	Kennziffern für das Untersuchungsgebiet	87
Tab. 5.3:	Wahlbeteiligung in Wilhelmshaven	95
Tab. 7.1:	Kennziffern zum Wilhelmshavener Wohnungsmarkt	123
Tab. 7.2:	Beispiele für Maßnahmen von Wilhelmshavener Wohnungsanbietern	135
Tab. 7.3:	Kriterien bei der Auswahl der Mieter	142

1 Einleitung: Wachstum und Schrumpfung

„The outstanding fact of modern society is the growth of great cities.“
(Burgess 1925: 90)

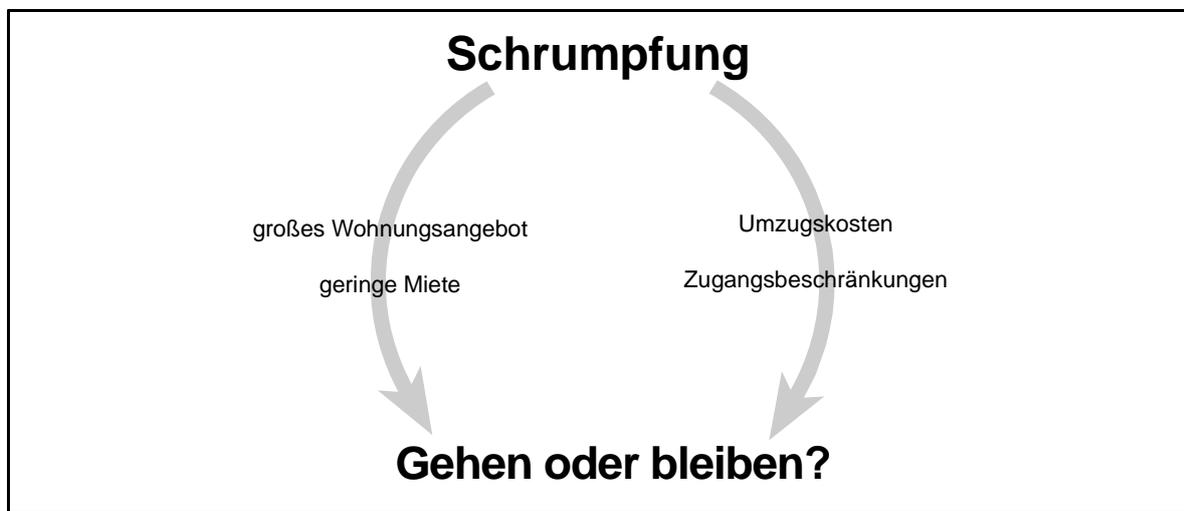
„Die Epoche der Moderne war von umgreifenden Wachstumsprozessen geprägt, und diese liegen ihren Vorstellungen, Handlungskonzepten, Theorien, Gesetzen und Praktiken zugrunde. (...) Diese historische Epoche neigt sich ihrem Ende zu.“
(Oswalt 2004: 12)

Anfang des 20. Jahrhunderts entwickelte Ernest Burgess vor dem Hintergrund des enormen Wachstums der Stadt Chicago eines der klassischen Stadtmodelle, das Ringmodell. Burgess zufolge strömten Immigranten in die Wohngebiete in der Nähe des Stadtzentrums und die Stadt breitete sich von innen nach außen aus. Das Wachstum der Stadt war ein Antrieb ihrer inneren Differenzierung (Burgess 1925: 95). Zu Beginn des 21. Jahrhunderts sind in Deutschland verstärkt schrumpfende Städte ins Zentrum der Aufmerksamkeit gerückt. Die Presse meldet: „Großstadt auf Schrumpfkurs“ (Die Welt 10.10.2005), „Wenn Städte überflüssig werden“ (Die Zeit 29.9.2005) und „Einige Ost-Städte bald nur noch halb so groß“ (Süddeutsche Zeitung 6.2.2006). Viele Berichte beschreiben einen Exodus aus den Plattenbauvierteln ostdeutscher Städte und verweisen damit auf eine neue innere Ausdifferenzierung der Stadt unter Schrumpfungsbedingungen. Den Schrumpfungsquartieren werden dabei ähnliche Attribute, z.B. „Armut, Sucht, Vandalismus“ (vgl. „Unternehmen Abriss Ost“ in Die Zeit 1.10.2000), zugeschrieben wie Burgess sie mit der Expansion der Stadt verband, die er begleitet sah von einem Anstieg von „Krankheit, Kriminalität, Unordnung“ (Burgess 1925: 95). Die Vorzeichen der Entwicklung haben sich also verändert, die beobachteten problematischen Begleiterscheinungen ähneln sich. Burgess verwies damals auf die Bedeutung innerstädtischer Bewegungen für die Stadtentwicklung und regt dazu an, auch heute in schrumpfenden Städten zu fragen: „What movement is going on in the city?“ (Burgess 1925: 25). Welche Bewegungen vollziehen sich innerhalb schrumpfender Städte?

Eine negative Einwohnerentwicklung kann aus verschiedenen Bevölkerungsprozessen folgen, daraus dass mehr Menschen sterben als geboren werden und/ oder daraus dass mehr Menschen fortziehen als zuziehen. Während Wanderungen über die Stadtgrenzen zu einem Einwohnerrückgang führen können, kann der Bevölkerungsrückgang seinerseits die Bedingungen des innerstädtischen Wanderungsgeschehens verändern. Weniger Einwohner können sich einerseits auf eine gleich bleibende Anzahl von Wohnungen verteilen, wenn diese von kleineren Haushalten bewohnt werden. Andererseits kann der Einwohnerrückgang zu einer größeren

Anzahl freier Wohnungen führen, was wiederum sinkende Mietpreise nach sich ziehen kann. Damit erweitern sich die Chancen, durch einen Umzug die eigenen Wohnpräferenzen zu realisieren. Gleichzeitig wirkt jedoch auch im entspannten Wohnungsmarkt eine Vielzahl von Mobilitätsbarrieren. Sie bestehen auf der Nachfragerseite etwa in Form von psychischen und monetären Kosten, die ein Umzug hervorruft. Außerdem bauen Anbieter, zumindest unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes, gegenüber einzelnen Bevölkerungsgruppen Zugangsbarrieren zum Gut Wohnung auf (Gaebe 2004). Es stellt sich also die Frage, wie Schrumpfung auf innerstädtische Wanderungsentscheidungen einwirkt (Abbildung 1.1).

Abb. 1.1: Wirkung von Schrumpfung auf innerstädtische Wanderungen



Quelle: eigener Entwurf

Ziel dieser Arbeit ist, die Wechselwirkungen zwischen Schrumpfung und innerstädtischer Mobilität zu untersuchen. Es sollen also sowohl die Hintergründe als auch die Effekte innerstädtischer Mobilität unter Schrumpfungsbedingungen betrachtet werden. Denn es ist davon auszugehen, dass ein Zusammenhang zwischen dem Prozess und seinen Auswirkungen besteht. Dabei konzentriert sich die Untersuchung bewusst auf innerstädtische Wanderungen und klammert Stadt-Umland-Wanderungen aus. Jene sind, da sie zu Einwohnerverlusten beitragen, ein auch im Auftrag der Kommunen ausgiebig untersuchtes Phänomen. Aus innerstädtischen Wanderungen dagegen folgen, bezogen auf die Gesamtstadt, keine quantitativen Bevölkerungsveränderungen, sie können aber durchaus kleinräumige Veränderungen der Bevölkerungsstruktur nach sich ziehen. Damit birgt der Prozess innerstädtischer Wanderungen unter Schrumpfungsbedingungen sowohl Chancen bei der individuellen Wohnstandortwahl als auch gesellschaftliche Probleme, die aus einer Umverteilung der Haushalte folgen können.

In Anbetracht der Tatsache, dass Stadtschrumpfung in den Medien und in der Fachliteratur insbesondere am Beispiel Ostdeutschlands thematisiert wird, gleichzeitig aber konstatiert wird, dass es sich dabei keinesfalls um ein ausschließlich ostdeutsches Phänomen handelt (Bullinger 2002), befasst sich diese Arbeit bewusst mit Schrumpfung in Westdeutschland. Die Rahmenbedingungen von Schrumpfung in Ost- und Westdeutschland unterscheiden sich deutlich voneinander. Dies betrifft nicht nur den größeren Handlungsdruck in Ostdeutschland, der von einem größeren Ausmaß von Leerstand, Einwohnerverlusten und erwarteten Haushaltsverlusten gespeist wird (Veser 2002: 146-147), sondern Hannemann verweist auch auf den Unterschied zwischen einer deindustrialisierten Gesellschaft im Osten gegenüber einer postindustriellen Gesellschaft in Westdeutschland (Hannemann 2003: 17). Während die regionalen Schrumpfungsprozesse in Westdeutschland in einem Zeitraum von mehreren Jahrzehnten abliefen und Stadtschrumpfung in der Regel mit Wachstumsprozessen am Rand verbunden war, erfuhren sie in Ostdeutschland im Zuge der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Transformation nach der Wiedervereinigung eine große Dynamik. Außerdem schrumpfen ostdeutsche Regionen trotz Suburbanisierung großräumig (Liebmann u. Robischon 2003: 324).

Die vorliegende Arbeit leistet einen empirischen Beitrag zur Erforschung von innerstädtischen Wanderungsprozessen unter Schrumpfungsbedingungen in Westdeutschland. Methodisch stellt die Arbeit einen Beitrag zur qualitativen Wanderungsforschung dar. Gerade die Untersuchung innerstädtischer und stadtreionaler Wanderungen ist – im Gegensatz etwa zur Erforschung internationaler Migration – bisher stark durch standardisierte Erhebungsmethoden geprägt. Theoretisch-konzeptionell möchte die Arbeit die Forderung (vgl. Dieleman 2001: 262) nach einer Verknüpfung von Wohnstandortentscheidungen von Haushalten mit den Bedingungen des lokalen Wohnungsmarktes einlösen. Daher berücksichtigt sie nicht nur das Handeln der Haushalte, jener Einheiten, die eine Wanderungsentscheidung treffen, sondern auch die Interaktion von Nachfragern und Anbietern auf dem Wohnungsmarkt. Damit werden auch Wechselwirkungen zwischen strukturellen Rahmenbedingungen und dem Handeln der Akteure in den Blick genommen.

Die vorliegende Arbeit gliedert sich in neun Kapitel. Zunächst wird Schrumpfung als eine neue Rahmenbedingung des Wanderungsgeschehens thematisiert (Kapitel 2). Dazu ist eine Auseinandersetzung mit dem Schrumpfungphänomen und der Debatte um seine Chancen und Probleme erforderlich. Es folgt eine Aufarbeitung der Literatur, die sich mit Wanderun-

gen unter Schrumpfungsbedingungen beschäftigt. Dabei stehen Erkenntnisse zur Erklärung einer hohen innerstädtischen Mobilität unter Schrumpfungsbedingungen und sozialräumliche Konsequenzen im Mittelpunkt. Da der Wohnungsmarkt eine strukturelle Rahmenbedingung für innerstädtische Wanderungen darstellt, erfolgt schließlich eine Auseinandersetzung mit der Organisation und Struktur von Wohnungsmärkten, mit seinen Akteuren und mit dem Umgang mit Leerständen als Element eines Wohnungsmarktes unter Schrumpfungsbedingungen.

Kapitel 3 stellt die theoretischen Konzepte dar, die diese Arbeit geprägt und die empirische Untersuchung strukturiert haben. Sie werden gegliedert in makroanalytische und mikroanalytische Erklärungsansätze der Wanderungsforschung. Letztere werden häufig dafür kritisiert, strukturelle Rahmenbedingungen bei der Wanderungsentscheidung nicht ausreichend zu berücksichtigen. Um dieser Kritik zu begegnen, werden Ideen der Theorie der Strukturierung von Giddens aufgegriffen, die die Dualität von Handeln und Struktur in den Mittelpunkt stellen und Strukturen als das Produkt von Handlungen begreifen. Diese Konzeption erscheint in einer Phase des Umbruchs von Wachstum zu Schrumpfung geeignet, um auch die Transformierbarkeit von Strukturen durch Handeln zu berücksichtigen.

Kapitel 4 führt die Erkenntnisse, die aus der Literatur zu Wohnstandortentscheidungen unter Schrumpfungsbedingungen gewonnen wurden, und die theoretischen Überlegungen zusammen in ein Konzept für die vorliegende Untersuchung. Auf dieser Basis werden die Forschungsziele konkretisiert und ein Untersuchungsdesign entwickelt. Das Kapitel dient ferner dazu, die Vorgehensweise und die Methoden der Untersuchung offenzulegen und damit zu einer Überprüfbarkeit der Ergebnisse beizutragen.

Kapitel 5 schließlich führt in die Fallstudie Wilhelmshaven ein. Auf der Basis kommunalstatistischer Daten wird die Ausgangslage skizziert. Dazu werden die Bevölkerungsentwicklung und ihre demographischen Komponenten zunächst auf der Ebene der Gesamtstadt und schließlich die spezifischen Entwicklungen *innerhalb* der Stadt dargestellt. In einem zweiten Schritt werden die Wanderungsbewegungen analysiert. Schließlich wird das Untersuchungsgebiet innerhalb Wilhelmshavens charakterisiert und in sich differenziert.

Die Kapitel 6 bis 8 geben die Ergebnisse der Untersuchung in der Fallstudie wieder. Kapitel 6 widmet sich der Fortzugsentscheidung der Haushalte und beschreibt die Fortzugsgründe aus der Perspektive von Anbietern und Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt. Die von den Haus-

halten dargestellten komplexen Bedingungen und Motive ihrer Entscheidung für einen innerstädtischen Umzug werden zu Typen zusammengefasst und es wird herausgearbeitet, inwiefern die Schrumpfungsbedingungen in der Fallstudie eine Rolle für die Fortzugsentscheidung gespielt haben. Daran anschließend wird weiteren Aspekten nachgegangen, die sich auf der Basis der Literatur als mögliche Fortzugsgründe dargestellt haben. Durch einen Vergleich der umgezogenen Haushalte mit sesshaften Haushalten werden charakteristische Unterschiede herausgearbeitet zwischen solchen Haushalten, die sich unter ähnlichen Rahmenbedingungen für einen Umzug und jenen, die sich dagegen entschieden haben. Kapitel 7 beschäftigt sich mit der Phase der Wohnungssuche und thematisiert die Interaktion zwischen Anbieter und Nachfrager. Dabei steht die Frage im Mittelpunkt, inwiefern Schrumpfungsbedingungen sowohl auf das Handeln von Anbietern als auch von Nachfragern einwirken und damit wiederum die Rahmenbedingungen innerstädtischer Umzüge verändern. Kapitel 8 schließlich untersucht, inwiefern von den Betroffenen sozialräumliche Umstrukturierungsprozesse im Quartier wahrgenommen werden und inwiefern diese auf innerstädtische Wanderungen unter Schrumpfungsbedingungen zurückzuführen sind. Dazu werden insbesondere die Wanderungen von benachteiligten Haushalten betrachtet.

Kapitel 9 schließlich fasst die Ergebnisse aus der Fallstudie zusammen und stellt die Frage, inwiefern sich diese Ergebnisse auch auf andere deutsche Städte übertragen lassen. Schließlich wird der Beitrag dieser Arbeit kritisch reflektiert und weiterführende Forschungsfragen gestellt.

2 „Wir werden weniger“ – Neue Rahmenbedingungen des Wanderungsgeschehens

Um sich der Thematik innerstädtischer Wanderungen unter Schrumpfungsbedingungen zu nähern, soll zunächst ein kurzer Blick auf die Forschungsfelder gerichtet werden, die das Thema einrahmen: die Schrumpfungsdebatte in der Stadt- und Regionalforschung sowie die Wanderungsforschung. Im Anschluss daran findet eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema innerstädtischer Wanderungen unter Schrumpfungsbedingungen statt. Da sich die Entscheidung über einen innerstädtischen Umzug vor dem strukturellen Hintergrund des lokalen Wohnungsmarktes vollzieht, muss schließlich auch eine Auseinandersetzung mit dem Wohnungsmarkt in Deutschland erfolgen.

2.1 Die raumwissenschaftliche Schrumpfungsdebatte

Das Thema Schrumpfung wurde in der Stadt- und Regionalforschung bereits in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre thematisiert (Häußermann u. Siebel 1988) und hat seit der Jahrtausendwende neue Aufmerksamkeit gewonnen, die sich in zahlreichen Publikationen widerspiegelt. Dabei zeigen sich mehrere inhaltliche Schwerpunkte. Eine Reihe von Texten führt in Ausmaß, Hintergründe und Auswirkungen von Schrumpfung ein (z.B. ILS 2002; Gatzweiler, Meyer u. Milbert 2003; Kemper 2004). Einen weiteren Schwerpunkt bilden Publikationen, die sich dem Umgang mit Schrumpfung widmen und Strategien formulieren. Diese reichen vom Gegensteuern durch wegzugsbeeinflussende Maßnahmen bis hin zur Akzeptanz rückläufiger Entwicklungsprozesse und der Orientierung an positiven Aspekten der Schrumpfung (z.B. Fuhrich 2003; Iwanow u. Franz 2003; Liebmann u. Robischon 2003; Lang u. Vogler 2004). Wichtige Teilbereiche sind hier Schrumpfungsprozesse im Immobilienmarkt (z.B. Kabisch 2002; Fühl u. Schwarz 2003; Glatter 2003; Spieker 2005; Sommer 2004), Fragen der Infrastrukturanpassung (z.B. Leinhos 2003; Kurz 2003) und Konsequenzen für Planung und Raumordnung (vgl. Beiträge in Müller u. Siedentop 2003). Des Weiteren sind Texte herauszustellen, die sich dem Schrumpfungsbegriff und seiner öffentlichen Debatte stärker diskursanalytisch nähern. Sie interpretieren die Begründung und Bewertung von Schrumpfung im Hinblick auf Macht und Interessenhierarchien und beziehen sich dabei z.B. auf Interessen in Immobilienwirtschaft oder Kommunalpolitik (z.B. Beiträge in Barlösius u. Schiek 2007; Bürkner u. Dürschmidt 2001; Ronneberger 2004).

Unter dem Schrumpfungsbegriff werden je nach Kontext unterschiedliche Inhalte subsumiert. Sie reichen vom reinen Bevölkerungsrückgang wie im Mantra des demographischen Wandels („Wir werden *weniger*, älter, bunter.“) bis hin zu einem Bündel miteinander verflochtener

Faktoren. So wird insbesondere Stadtschrumpfung als ein mehrdimensionaler Prozess beschrieben, in dem rückläufige Entwicklungen in den Dimensionen Bevölkerung und Wirtschaft zusammenwirken und soziale und städtebauliche Folgeprozesse auslösen, die wiederum verstärkend auf bestehende Schrumpfungsprozesse einwirken. Zu den zentralen Indikatoren für Schrumpfung zählen abnehmende Einwohnerzahlen sowie auf niedrigem Niveau stagnierende oder schrumpfende Beschäftigtenzahlen bzw. steigende Arbeitslosenzahlen (Lang u. Vogler 2004: 73). Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR 2005: 89) erfasst Schrumpfung über sechs Indikatoren: Bevölkerungsentwicklung, Gesamtwanderungssaldo, Arbeitsplatzentwicklung, Arbeitslosenquote, Realsteuerkraft und Kaufkraft. Eine Stadt wird dann als schrumpfend charakterisiert, wenn sie bei den einzelnen Indikatoren „zur Klasse der 20% Gemeinden am untersten Ende der Rangskala gehört. Das heißt, je höher die Anzahl der Indikatorenwerte im unteren Quintil ist (maximal 6), umso größer ist das Problem Schrumpfung“ (Gatzweiler, Meyer u. Milbert 2003: 565).

Der Schrumpfungsbegriff wird in mehrerlei Hinsicht kritisiert. Zum einen wird seine mangelnde Schärfe beanstandet im Hinblick darauf, welche Indikatoren betrachtet werden. „Je nach Fragestellung treten wirtschaftliche, demographische, bauliche, finanzielle oder funktionelle Faktoren in den Vordergrund“ (Wiest 2004: 5). Zum anderen wird der indirekte semantische Verweis auf die Wachstumsideologie und die negative Bedeutungszuschreibung des Schrumpfungsbegriffs bemängelt (Steinführer 2002: 126; Fuhrich 2003: 598). Dennoch hat er sich neben Alterung und Internationalisierung zu einem der Kernbegriffe in der Diskussion um den demographischen Wandel entwickelt.

Den Rahmen der aktuellen Schrumpfungsdebatte bildet eine insgesamt rückläufige Bevölkerung. Seit 2003 nimmt die Einwohnerzahl in Deutschland ab. Am 31.12.2006 lebten hier rund 220.000 Personen weniger als am 31.12.2002 (Statistisches Bundesamt 2007a). Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass in Deutschland bereits seit 1972 jährlich mehr Menschen sterben als geboren werden¹. Das Defizit konnte in der Bundesrepublik jahrzehntelang, mit Ausnahme einzelner Jahre, durch einen positiven Wanderungssaldo kompensiert werden (Statistisches Bundesamt 2006: 13). Die DDR war dagegen während der Zeit ihres Bestehens der einzige Staat in Europa mit einem Bevölkerungsrückgang (Laux 2001: 36). In Gesamtdeutschland sind seit 2003 die Wanderungsgewinne geringer als die Sterbeüberschüsse, so

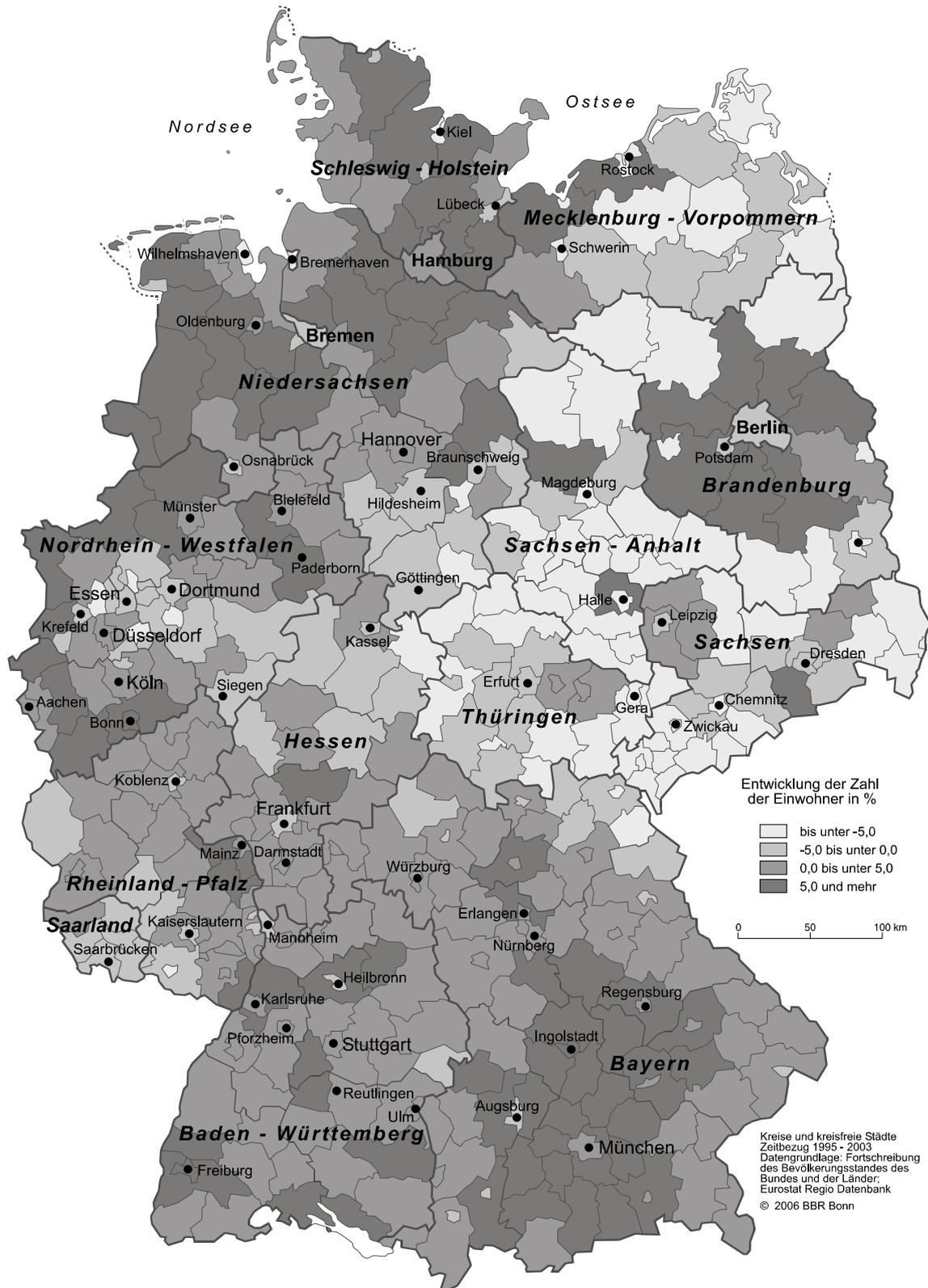
¹ Betrachtet man Ost- und Westdeutschland getrennt voneinander, so gibt es durchaus Jahre mit Geburtenüberschüssen, im früheren Bundesgebiet war dies 1990 der Fall (vgl. Statistisches Bundesamt 2007a und Statistisches Amt der DDR 1990).

dass sich ein Bevölkerungsrückgang eingestellt hat. Auch für die Zukunft wird mit einem so hohen Sterbeüberschuss gerechnet, dass dieser nur durch Zuwanderungsgewinne kompensiert werden könnte, die ein heute vorstellbares Maß deutlich übersteigen (Statistisches Bundesamt 2007a; Statistisches Bundesamt 2006: 14-15).

Der gegenwärtige Bevölkerungsrückgang ist räumlich nicht gleichmäßig über das Staatsgebiet verteilt. Die Karte des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Abb. 2.1) zeigt ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Regionen, wobei Bevölkerungsverluste insbesondere in Ostdeutschland sichtbar sind. Von den 439 Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland verloren 174 zwischen 1995 und 2003 Einwohner. Unter den kreisfreien Städten verzeichneten sogar rund 62% eine negative Bevölkerungsentwicklung. Während fast alle kreisfreien Städte in Ostdeutschland Verluste hinnehmen mussten, war es in Westdeutschland nur gut die Hälfte. Differenziert man weiter nach der Siedlungsstruktur, so konzentrieren sich die Verluste in Westdeutschland auf die Kernstädte. In Ostdeutschland dagegen verlieren alle Siedlungstypen mit Ausnahme der ländlichen Kreise in Agglomerationsräumen, ein Siedlungstyp der unter anderem das Umland von Berlin kennzeichnet (BBR 2006b; Föbker u. Thieme 2007: 13).

Für regionale Bevölkerungsentwicklungen sind insbesondere Wanderungsprozesse von Bedeutung. Dies sind einerseits interregionale, arbeitsplatzorientierte Wanderungen, andererseits intraregionale, wohnungsorientierte Abwanderungen in das suburbane Umland (Bähr 1997: 277; Kuls u. Kemper 1993: 167). Untersuchungen des BBR belegen aber eine zunehmende Bedeutung von Sterbeüberschüssen für die Bevölkerungsdynamik in Schrumpfungsregionen (Bucher, Schlömer u. Lackmann 2004: 112 u. 121; vgl. Kapitel 5.1.2). Dabei sind natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen eng miteinander verflochten, da sich durch die selektive Abwanderung junger Haushalte auch das lokale Elternpotenzial verringert, was wiederum Auswirkungen auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung hat. Verschiedene Autoren (Bürkner u. Dürrschmidt 2001: 4; Ronneberger 2004: 684; Barlösius 2007: 18; Beetz 2007: 240-241) weisen in diesem Zusammenhang aber auf eine Naturalisierung sozialer Probleme in der öffentlichen und politischen Debatte hin. Sie betonen, dass Stadtschrumpfung nicht allein auf eine Veränderung demographischer Variablen zurückzuführen ist und demgegenüber die ökonomische Dimension nicht außer Acht zu lassen ist. So sind interregionale Wanderungen aus Schrumpfungsregionen im Wesentlichen die Folge von Arbeitsplatzverlusten im Zuge eines sektoralen wirtschaftlichen Wandels (Deindustrialisierung) (Föbker u.

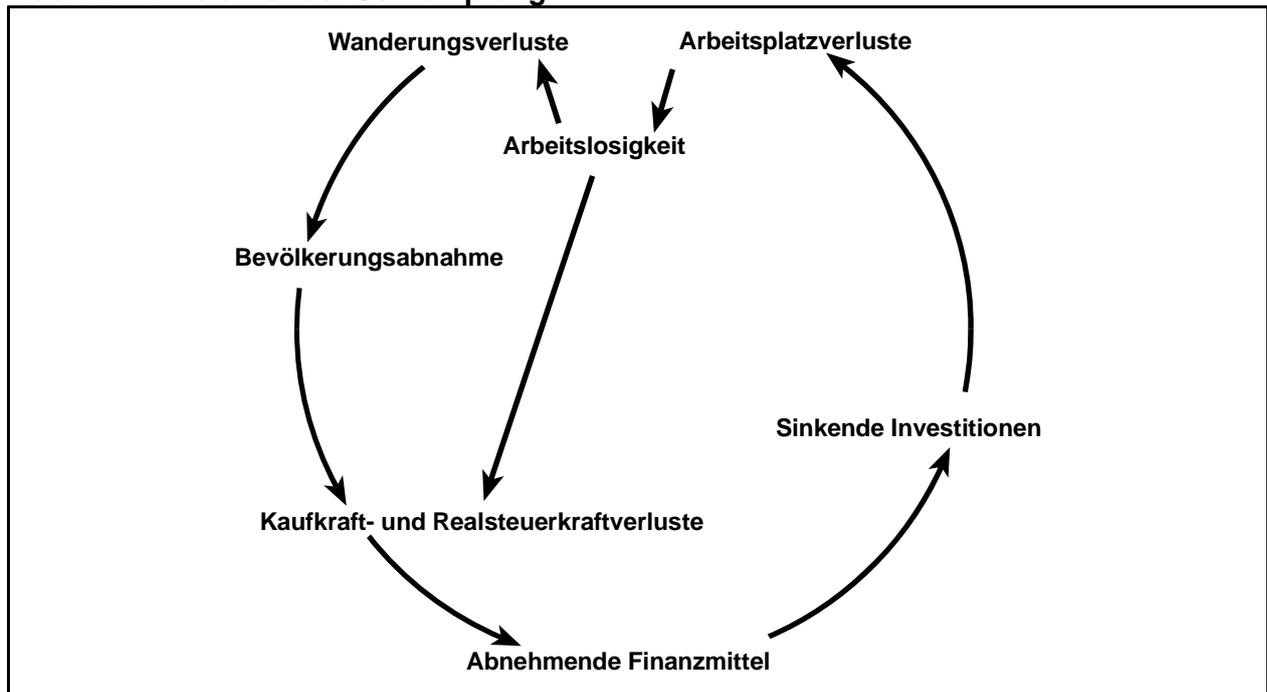
Abb. 2.1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 1995-2003



Quelle: Föbker u. Thieme 2007: 12 auf der Basis von BBR 2006b

Thieme 2007: 13). Es entsteht eine Zirkularität der Schrumpfung (Abb. 2.2), in der Arbeitsplatzverluste und Arbeitslosigkeit zu Abwanderung und Einwohnerverlusten beitragen. Diese Entwicklungen führen zu einer sinkenden lokalen Kaufkraft und sinkenden Steuereinnahmen, welche wiederum rückläufige Investitionen in Betriebe und Infrastruktur nach sich ziehen. Die Folge ist eine weitere Schrumpfung von Bevölkerung und Wirtschaft (Gatzweiler, Meyer u. Milbert 2003: 264).

Abb. 2.2: Zirkularität der Schrumpfung



Quelle: eigener Entwurf auf der Basis von Gatzweiler, Meyer u. Milbert 2003: 564

Die demographische Dimension ist insofern von Bedeutung, als sie einen wesentlichen Unterschied der aktuellen Schrumpfungsprozesse im Vergleich zur Vergangenheit darstellt. Betrachtet man die Kernstädte, ist eine negative Bevölkerungsentwicklung durchaus kein neues Phänomen. Bereits ab Anfang der 1970er Jahre waren viele westdeutsche Städte von einem Bevölkerungsrückgang betroffen, während jedoch die Gesamtbevölkerung wuchs. Hintergrund waren Stadt-Umland-Wanderungen sowie, in einem Teil der Städte, zusätzliche arbeitsmarktbedingte Abwanderungen. Trotz Einwohnerverlusten gab es jedoch kein Leerstandsproblem großen Ausmaßes auf dem Wohnungsmarkt, da die Zahl der Haushalte durch Verkleinerung insgesamt konstant blieb bzw. weiter anstieg. Leerstände waren ein punktuell, kurzfristiges und auf Angebotsmängeln beruhendes Problem. Gegenwärtig sind Wohnungsleerstände dagegen nicht konjunkturell zu interpretieren, sondern struktureller Natur (Karsten u. Wilmes 2004: 3-4, 8, 13; Danielzyk u. Winkel 2003: 126). Ein entscheidender Unterschied liegt also in der Rolle der demographischen Entwicklung, insofern Abwanderung

heute durch erhöhte Sterbeüberschüsse ergänzt wird. Unter den Bedingungen eines absoluten Bevölkerungsrückgangs in Deutschland bedeutet jeder lokale Zugewinn andernorts Verluste (Bullinger 2002: 264; Veser 2002: 147).

Schrumpfung wird entsprechend des nach wie vor dominierenden Wachstumsparadigmas aus Sicht der kommunalen Akteure negativ bewertet. So wird erfolgreiche Kommunalpolitik an einer positiven Bevölkerungsentwicklung gemessen und der Wettbewerb der Gemeinden um Betriebe und Einwohner durch steuerliche Anreize gefördert (Müller u. Wiechmann 2003: 113 u. 115; Beetz 2007: 243). Kommunale Einnahmen (z.B. Steuern und Zuweisungen) verringern sich durch einen Bevölkerungsrückgang spürbar, Entlastungen bei den Ausgaben sind aber nur begrenzt möglich (z.B. durch Zusammenlegung von Infrastrukturangeboten). Bei der technischen Infrastruktur kann eine rückläufige Auslastung sogar zu steigenden Folgekosten führen, um die Funktionsfähigkeit aufrecht zu erhalten. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn Trinkwasserrohre nicht mehr ausreichend durchflossen werden und zusätzliche Spülungen notwendig werden, um eine Belastung durch Keime zu verhindern (Winkel 2003: 83-88; Schiller u. Siedentop 2005: 88). Ähnlich ergeht es Wohnungsanbietern, die Mietausfälle erleiden und für Unterhaltskosten aufkommen müssen. Aus Leerstand und Verfall ergeben sich Imageprobleme für einzelne Stadtteile oder ganze Städte, woraus eine Polarisierung in attraktive und problembehaftete Orte folgen kann (Iwanow u. Franz 2003: 98; Fuhrich 2003: 591). Für die Bevölkerung ist Schrumpfung mit einem Verlust sozialer Beziehungen verbunden und verursacht Brüche in lokalen Netzwerken (Bürkner u. Dürrschmidt 2001: 5).

Die negative Bewertung der Schrumpfungsprozesse bewirkt eine Stadtpolitik, die versucht die „Richtung der Entwicklung umzukehren, aus Schrumpfen wieder Wachstum zu machen, eine Anstrengung, die“, wie Häußermann und Siebel (1988: 92 in Kaltenbrunner 2004: 710) formulieren, „abgesehen von ihrer Aussichtslosigkeit auch Gefahr läuft, Ansätze zu anderen Qualitäten städtischen Lebens zuzudecken.“ Daher wird in der Wissenschafts- und Planungsliteratur gefordert, das traditionell wachstumsorientierte Planungsparadigma durch ein „Paradigma der Schrumpfung“ zu ergänzen und damit Schrumpfung als alternativen Entwicklungspfad zu akzeptieren (Müller u. Wiechmann 2003: 115). Außerdem werden die Chancen des Schrumpfens zur Schaffung neuer Qualitäten hervorgehoben (Gatzweiler, Meyer u. Milbert 2003: 570). Zum Ersten wird auf die Stadtplanung bezogen das Potenzial von Schrumpfung für Reurbanisierungsprozesse und eine nachhaltige Entwicklung herausgestellt. Zum Zweiten wird Brache als Flächenverfügbarkeit und damit als Faktor der Standortattraktivität und Krite-

rium für Investitionsentscheidungen umgedeutet. Durch den Abriss nicht mehr genutzter Gebäude stehen Flächen zur Verfügung, die je nach Lage für Gewerbebetriebe oder zeitgemäße Wohnformen genutzt werden können. Zum Dritten kann die Lebensqualität in innerstädtischen Quartieren durch Entdichtung, Entsiegelung und die Schaffung und Vernetzung von Grünflächen gesteigert werden. Die gemeinsame Gestaltung dieser Flächen kann außerdem zur Verbesserung des sozialen Zusammenhalts in schrumpfenden Vierteln beitragen. Durch einen Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt haben Mieterhaushalte ferner die Chance, preisgünstige, komfortable und größere Wohnungen anzumieten (Iwanow u. Franz 2003: 100 u. 103; Kabisch 2002: 52; Föbker u. Thieme 2007: 19; Karsten u. Wilmes 2004: 12; Wiechmann 2003: 123; Bullinger 2002: 270). Allerdings sind die sich bietenden Möglichkeiten unter den Bedingungen enger finanzieller Spielräume und geringer Nachfrage nur schwer zu nutzen, so dass Bürkner und Dürrschmidt (2001: 5) feststellen, dass die „alltagsweltliche Hoffnungslosigkeit (...) in maximalem Kontrast zur hoffnungsfrohen Politik des Kurierens an Schrumpfungssymptomen“ steht.

2.2 Zum Zusammenhang zwischen Schrumpfung und innerstädtischen Umzügen

2.2.1 Wanderungsforschung – ein einleitender Überblick

Ein zweites Themenfeld, in das sich diese Arbeit einordnet, ist die Wanderungsforschung. Dazu stellte Michael Wagner schon 1989 fest, dass „eine umfassende Beschreibung des Forschungsstandes bei der Fülle und Vielfalt theoretischer und empirischer Arbeiten [zur Wanderungsforschung] nicht mehr gegeben werden kann“ (Wagner 1989: 20). Im Laufe der darauf folgenden Jahre kam eine lange Reihe weiterer Untersuchungen zu verschiedenen Aspekten der Wanderungsthematik hinzu. Im Folgenden soll daher nur ein kurzer Überblick über den allgemeinen Forschungsstand gegeben werden, bevor schließlich gezielt Erkenntnisse zu innerstädtischen Wanderungen unter Schrumpfungsbedingungen diskutiert werden. Während dieses Kapitel einer begrifflichen Abgrenzung dient und empirische Erkenntnisse wiedergibt, die für das Verständnis der darauf folgenden Inhalte hilfreich sind, werden in Kapitel 3 theoretische Konzeptionen des Wanderungsprozesses dargestellt, die für die Strukturierung der eigenen Untersuchung von entscheidender Bedeutung sind.

Wanderungen lassen sich definieren als ein Wechsel des Wohnsitzes (Bähr 1997: 278). Um sie weiter zu differenzieren, wird auf verschiedene Kriterien Bezug genommen, darunter ins-

besondere auf die zurückgelegte Distanz² und auf die Wanderungsgründe (Bähr 1997: 285). Beide Kriterien stehen wiederum in Zusammenhang miteinander. Während für die Erklärung interregionaler Migration, dazu zählt auch die internationale Migration, insbesondere auf wirtschaftliche Beweggründe Bezug genommen wird, sind Erklärungsansätze für intraregionale Wanderungen aufs Engste mit Wohnstandortansprüchen verknüpft (vgl. Bähr 1997: 360; Niefert 2004: 17; Weichhart 1987: 15). Innerstädtische Wanderungsprozesse, das Thema dieser Untersuchung, stellen einen Teilbereich der intraregionalen Wanderungen dar und werden im Folgenden auch synonym als Umzugsprozesse bezeichnet. In der deutschen Wanderungsforschung standen die interregionalen Wanderungen lange Zeit stärker im Mittelpunkt. Erst in den 1970er Jahren gewannen intraregionale Wanderungsprozesse an Aufmerksamkeit, als damit in Verbindung stehende Probleme der Stadtentwicklung identifiziert wurden. So führte der Verlust von Einwohnern im Zuge der Suburbanisierung zu einem zunehmenden Interesse an stadtreionalen Wanderungsprozessen (Franz 1984: 77; Jessen u.a. 1978: 520).

Dabei fand durchaus auch in wachsenden Städten eine Auseinandersetzung mit innerstädtischen Wanderungsprozessen statt. Die Vertreter der Chicagoer Schule der Sozialökologie beschäftigten sich bereits in den 1920er Jahren intensiv damit und unterschieden unter anderem Invasions- und Sukzessionsprozesse. Ihr Interesse zielte vor allem auf die Auswirkungen dieser Prozesse auf die sozialräumliche Differenzierung der Stadt und auf die beteiligten Bevölkerungsgruppen, weniger dagegen auf eine Aufklärung der Prozesse selber (Franz 1984: 77). Mit der Untersuchung von Rossi 1955, der verschiedene Ebenen vom Quartier über den Haushalt bis zum Individuum betrachtete, verschob sich dann der Fokus in Richtung Umzugsmotivation. Seine Studie „Why families move“ (Rossi 1980) wurde zum Klassiker der Untersuchungen zur Wohnstandortentscheidung (vgl. Kapitel 3.2.1).

Grundsätzlich lassen sich unterschiedliche Zugänge zur Erforschung der Wohnstandortwahl ausmachen: zum Ersten statistische Untersuchungen aggregierter Daten, die Informationen der Einwohnermeldeämter und Statistikämter zur Analyse von Wanderungsmustern nutzen, zum Zweiten Wanderungsuntersuchungen auf der Basis empirischer Primärerhebungen (Dieleman 2001: 249; Jessen u.a. 1978: 521). Die Mehrzahl dieser Studien basiert auf einer Erfassung der Wanderungsprozesse mit Hilfe von Fragebögen und folgt somit einem quantitativ orientierten Ansatz (so die Mehrzahl der kommunalen Wanderungsuntersuchungen), demge-

² Die Distanz wird dabei je nach Zweck und zugrunde liegender Datenbasis über die Entfernung in Kilometern, die Überschreitung administrativer Grenzen oder das Ausmaß, in welchem Aktionsräume verlagert werden, operationalisiert (Bähr 1997: 279, 285 u. 289; Niefert 2004: 16).

genüber stehen Untersuchungen mit einem qualitativen Ansatz (z.B. Breckner, González u. Menzl 1998; Beetz 2004; Ellwein u. Meinecke 1984; Mazanti 2007) und Untersuchungen, die beide Ansätze miteinander verknüpfen (z.B. Steinführer 2004; Beckmann u.a. 2006; Föbker u.a. 2007).

Inhaltlich lassen sich verschiedene Erkenntnisziele identifizieren:

- Die Analyse von Fortzugsmotiven; die ersten Wanderungsmotivstudien im deutschsprachigen Raum erschienen in den Jahren 1967 und 1968 von Zühlke zur Abwanderung aus Städten des Ruhrgebiets (Bleck u. Wagner 2006: 104). Es folgten bis heute eine große Zahl fachwissenschaftlicher (z.B. Böhm, Kemper u. Kuls 1975; Miodek 1986; Breckner, González u. Menzl 1998) und kommunaler Wanderungsmotivstudien (eine Übersicht der Studien in Nordrhein-Westfalen findet sich bei Bleck u. Wagner 2006). Die Motivuntersuchungen vermitteln Erkenntnisse, die für eine Steuerung der Abwanderung nutzbar sind.
- Ein Verständnis des Suchprozesses; darunter fallen z.B. Studien, die sich mit der Informationsverarbeitung oder mit Suchkriterien und Entscheidungsprozessen auseinandersetzen (eine Übersicht dazu findet sich in Niefert 2004: 31-33).
- Die Untersuchung der Zusammenhänge zwischen Wanderungsentscheidungen (z.B. Umzugsneigung, Präferenzenprofil) und Haushaltsmerkmalen (Übersichten dazu in Clark u. Dieleman 1996; Strassmann 2001).
- Die Modellierung von Wanderungsbewegungen zur Vorhersage von Wanderungsströmen und -mustern (Übersichten dazu in Dieleman 2001; Pellegrini u. Fotheringham 2002).
- Außerdem gibt es eine Reihe von Studien, deren Fokus nicht auf den Wandernden, sondern auf den Wohneinheiten liegt, die „durchwandert werden“. Sie untersuchen Voraussetzung und Folgen von Mobilität in Wohnungsteilmärkten und nehmen damit eine eher sozialpolitische Zielrichtung mit Blick auf die Wohnraumversorgung ein (Jessen u.a. 1978: 532-33; Keim 1999; Ipsen 1981).

Insgesamt ist ein systematischer Vergleich der Forschungsergebnisse schwierig, da sich die Studien im Hinblick auf Fragestellungen, Methoden, Konzeption und Ergebnisse in vielerlei Hinsicht unterscheiden. Betrachtet man etwa die Untersuchung von Zuzugskriterien, findet man Unterschiede im Hinblick auf den Untersuchungsgegenstand. In einigen Fällen wird die tatsächliche Standortwahl untersucht, in anderen Fällen sind es Standortpräferenzen. Zwi-

schen beiden Aspekten besteht jedoch keine hohe Korrelation, da Haushalte aufgrund der Beschränkung ihrer Ressourcen und der Beschränkungen des Wohnungsmarktes in Objekte ziehen, die nicht vollständig ihren Präferenzen entsprechen (Dieleman 2001: 256). Was den Fortzug betrifft, stehen teilweise Fortzugsabsichten, teilweise tatsächlich vollzogene Wanderungen im Mittelpunkt. Unterschiede betreffen auch das Fragebogendesign; ein Beispiel ist hier die Zulassung von Mehrfachnennungen bei den Fortzugsgründen. In der Analyse der Fortzugsgründe werden diese je nach Studie zu unterschiedlich feinteiligen Kategorien zusammengefasst, was im Ergebnis zu nicht miteinander vergleichbaren Motivhierarchien führt (Dieleman 2001: 250; ILS 2002: 11). Für den Teilbereich der Stadt-Umland-Wanderungen leisten Bleck und Wagner (2006) mit ihrer Meta-Analyse einen Vergleich der Studien, die zu diesem Thema in Nordrhein-Westfalen durchgeführt wurden.

Ungeachtet der dargestellten Probleme in der Vergleichbarkeit gibt es im Hinblick auf den Zusammenhang von Haushaltsmerkmalen und Umzugsneigung eine Reihe von Regelmäßigkeiten, die in den verschiedenen Studien übereinstimmend festgestellt werden. So sind insbesondere Alter und Wohnstatus von Bedeutung für die Mobilitätsneigung. Junge Menschen sind mobiler als alte, Mieter mobiler als Eigentümer (z.B. Rossi 1980: 58; Böltken 1995: 761 u. 775; Kecskes 1994: 143; Wagner 1989: 193; Franz 1984: 80-81). Viel diskutiert ist auch das Axiom der kumulativen Trägheit. Demzufolge sinkt die Umzugsneigung mit zunehmender Wohndauer, weil mit der Zeit soziale Bindungen wachsen, die die psychischen Kosten eines Umzugs steigern (Wagner 1989: 42; Niefert 2004: 28; Frick 1998: 778). Bezogen auf intraregionale Wanderungen weist Frick (1998: 779 u. 788) einen negativen Einfluss der Wohndauer auf Umzüge von Mietern nach, jedoch nicht auf Umzüge von Eigentümern. Dieses Ergebnis deutet auf einen weiteren Aspekt, nämlich die mobilitätshemmende Wirkung von erwarteten Mietsprüngen bei Mietwohnungswechseln, hin (vgl. Kapitel 2.3.3).

2.2.2 Erklärungsansätze für innerstädtische Wanderungen unter Schrumpfungsbedingungen

Auch Veränderungen auf der Ebene struktureller Rahmenbedingungen können einen Einfluss auf innerstädtische Wanderungen ausüben. Tabelle 2.1 zeigt, dass unter den zehn Städten (>75.000 Einwohner im Basisjahr 1995) mit der höchsten Fluktuation in Deutschland acht Städte gleichzeitig Bevölkerung verlieren³. Bezogen auf den Zusammenhang zwischen Stadtschrumpfung und innerstädtischen bzw. intraregionalen Wanderungen wird in der Literatur übereinstimmend auf die Rolle eines aus Mietersicht entspannten Wohnungsmarktes hinge-

³ Die Einwohnerzuwächse in Leipzig sind auf Eingemeindungen zurückzuführen.

wiesen (vgl. zum Beispiel Iwanow u. Oertel 2004: 53; Bauer 2003: 299; Siedentop u. Kausch 2003: 27; Wiest 1998: 42). Ein Angebotsüberhang führt zu moderaten Mietpreisen, gleichzeitig steht eine Vielzahl freier Wohnungen zur Auswahl (Glatter 2003: 153; ILS 2002: 15). Die Wahrnehmung von Alternativen zur eigenen Wohnsituation stellt wiederum eine Voraussetzung für einen Umzug dar (Wagner 1989: 23). Im Gegensatz zu einem angespannten Markt, in dem ein Umzug mit hohen Transaktionskosten verbunden ist und meistens eine Mietsteigerung nach sich zieht, sind Haushalte in einem entspannten Markt weniger durch finanzielle Restriktionen eingeschränkt. Es wird daher vermutet, dass der Wunsch umzuziehen, der durchaus auch bei vielen Haushalten in angespannten Wohnungsmärkten besteht, schneller umgesetzt wird (Kecskes 1994: 143; Frick 1998: 779).

Tab. 2.1: Die 10 deutschen Städte mit der größten innerstädtischen Wanderungsdynamik

	Umzüge pro 1000 Einwohner (Mittel 1995-2004)	Bevölkerungs- entwicklung 1995-2004 (in %)
Leipzig	126,3	5,9
Halle	123,7	-15,7
Wilhelmshaven	123,2	-7,2
Magdeburg	119,8	-12,0
Flensburg	118,7	-1,7
Brandenburg	115,6	-12,9
Göttingen	114,8	-3,2
Jena	112,9	1,4
Berlin	111,7	-2,4
Erfurt	110,8	-4,1

Anmerkung: Städte >75.000 Einwohner

Quelle: Deutscher Städtetag; Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden für die Jahre 1995-2004

Im Umkehrschluss nutzen Göddecke-Stellmann und Metzmacher (1994) die Intensität der Wohnungswechsel als Indikator für die Wohnungsmarktlage⁴. Sie argumentieren, dass es bei einer entspannten Wohnungsmarktlage relativ leicht ist, einen Wohnungswechsel zu vollziehen, bei einem angespannten Markt dagegen ein erfolgreicher Wohnungswechsel schwer fällt. „Eine geringe Zahl von Wohnungswechseln deutet auf eine angespannte Marktsituation hin, während eine verstärkte Wechselintensität eine entspannte Lage auf dem Wohnungsmarkt signalisiert.“ (Göddecke-Stellmann u. Metzmacher 1994: 781). Allerdings ist nach verschiedenen Segmenten des Mietwohnungsmarktes zu unterscheiden. Die Annahme, dass Mieten bei einem allgemeinen Angebotsüberhang sinken, gilt nicht generell für alle Segmente (Steinführer 2004: 180). Trotz einer gesamtstädtischen Leerstandsproblematik kann es in einzelnen

⁴ An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass sie den beschriebenen Zusammenhang nicht empirisch überprüfen, sondern argumentativ herleiten.

stark nachgefragten Vierteln oder für stark nachgefragte Wohnungstypen Nachfrageüberhänge geben (Wiest 2005: 36-37). So stellen Blotevogel und Jeschke (2004: 146) in ihrer Untersuchung der Stadt-Umlandwanderung im Ruhrgebiet fest, dass die Nachfrage nach größeren Wohnflächen dort dynamischer wird und in diesen Segmenten (groß und qualitativ hochwertig) trotz eines allgemein entspannten Marktes ein Mangel besteht.

Empirisch analysieren Iwanow und Oertel (2004) den Zusammenhang zwischen Wohnmobilität und Wohnungsangebot am Beispiel von Dresden. Sie interpretieren den enormen Mobilitätsanstieg im Laufe der 1990er Jahre „als ein mit der Wohnungsmarktentspannung in Zusammenhang stehendes Transformationsphänomen“ (Iwanow u. Oertel 2004: 56). Seit 1998 ist dagegen trotz hoher Wohnungsleerstände eine rückläufige innerstädtische Mobilität festzustellen. Sie wird auf eine Verringerung der Sanierungsmaßnahmen zurückgeführt und darauf, dass die Dresdener Haushalte in den vorangehenden Jahren „ihren derzeitigen Wohnwünschen wesentlich näher gekommen sind“ (Iwanow u. Oertel 2004: 83). Der Rückgang der Mobilität trotz Leerständen verweist auf die besondere Bedeutung der Transformation für die hohen Umzugsintensitäten in ostdeutschen Städten in den 1990er Jahren. Der Übergang von einem staatlich gesteuerten Wohnungsneubau- und Vergabesystem zu einem nachfrageorientierten freien Wohnungsmarkt ermöglichte erstmals die Verwirklichung von persönlichen Wohnwünschen. Hierin liegt ein deutlicher Unterschied zu der Entwicklung westdeutscher Städte.

Um den Zusammenhang zwischen hoher Umzugsmobilität und Schrumpfung zu erklären, wird nicht nur auf Angebotsüberhänge, sondern auch auf Leerstände und damit verbundene Verfallserscheinungen Bezug genommen. Diese treten nicht ausschließlich, aber insbesondere unter Schrumpfungsbedingungen auf. Leerstände vermitteln das Image eines schlechten Wohnstandorts, das Potenzial nachbarschaftlicher Kontakte schrumpft und es besteht die Gefahr, dass ein kontrollfreier Raum für Vandalismus entsteht, was wiederum eine Rückwirkung auf das Image des Wohnumfelds hat. Hinzu kommen Investitionsaufschübe bei Hauseigentümern, die dadurch verstärkt werden, dass Kreditinstitute die Finanzierung verweigern (Iwanow u. Franz 2003: 98). Als Folge der Fortzüge und des Bevölkerungsrückgangs dünnt die Kaufkraft im Quartier aus, daraus folgt ein Rückzug von Einzelhandel und Dienstleistungen (Spieker 2005: 114). Kabisch (2002: 51) differenziert die Wirkung von Leerständen auf ein Quartier nach dem Ausmaß des Leerstands. Ihrer Auffassung nach hat ein moderater Leerstand eine stabilisierende Wirkung, da er Verdrängungstendenzen bremst. Wird allerdings ein Schwellenwert überschritten, trägt der Leerstand zu Loslösungserscheinungen vom Quartier

bei und zieht einen sozialen, infrastrukturellen und baulichen Niedergang des Gebietes nach sich, der wiederum Auslöser neuer Abwanderungen ist. Für die USA wurde dieser Zusammenhang quantifiziert: Ab einem Leerstand von 3-6% kommt es zu Desinvestitionen durch die Hauseigentümer (Massey u. Denton 1993: 133). Bei Leerständen von 20-30% sind immer weniger Mieter bereit, in diese Häuser zu ziehen (Glatter 2003: 154). Die Qualität des gebauten Raumes wird mit der vermeintlichen Sozialstruktur der Gebiete verbunden. Leerstand und Verfall stehen für Verwahrlosung und Armut. Der Umzug ist damit ein Mittel zur Verbesserung des Wohnkomforts, aber auch zum Erreichen sozialer Statuskonsistenz. Durch den Umzug in ein Quartier, dem ein höheres Prestige zugeschrieben wird, kann die gewünschte Zugehörigkeit zu einer Statusgruppe erreicht werden (Steinführer 2004: 218; Hannemann, Kabisch u. Weiske 2002: 257). Damit werden verschiedene Dimensionen von Quartierseffekten angesprochen, die eine Motivation dafür sein können, ein durch Schrumpfung gekennzeichnetes Viertel zu verlassen. Dazu zählen zum Ersten Effekte der materiellen Dimension wie z.B. die Qualität des Wohnungsbestands und der Infrastruktur. Zum Zweiten sind dies Effekte des sozialen Milieus. Das Quartier ist ein Lernraum für Kinder und Jugendliche, in dem Verhaltensweisen und normative Orientierungen angeeignet werden. Negative Beispiele dafür wären Vandalismus und abweichendes Verhalten. Dies kann insbesondere junge Familien zu einem Umzug motivieren. Zum Dritten wirkt auf der symbolischen Ebene das Quartiersimage auf das Selbstbild der Bewohner (Janßen u. Polat 2004: 89-90; Häußermann 2006: 15-16).

Schließlich spielen Rückkopplungseffekte der hohen Fluktuation eine wichtige Rolle. Dies kann die Ebene des Stadtviertels betreffen, wenn sein Image oder seine bauliche Qualität infolge der Abwanderungen weiter Schaden nimmt. Auf der Ebene der Haushalte kann aus einer hohen Fluktuation wiederum eine geringe Identifikation und Wohnortbindung folgen. Die Beobachtung der Fortzüge kann dazu motivieren, selbst einen Umzug in Betracht zu ziehen (Glatter 2003: 155; ILS 2002: 15). Dem widersprechen allerdings die Ergebnisse Rossis (1980: 112-113), dass in mobilen Vierteln die Dynamik am wenigsten wahrgenommen wurde, da nur geringe Verbindungen in der Nachbarschaft bestanden. Meist wurde die Mobilität neutral bewertet und es wurde keine Veränderung der Sozialstruktur daraus erwartet. Dagegen war die Wahrnehmung der Fluktuation bei Gesprächspartnern in Organisationen, die auf eine aktive Beteiligung der Bewohner angewiesen sind, deutlicher ausgeprägt und mit einer Sorge um die Überlebensfähigkeit der Organisation verbunden. Bei der Übertragung von Rossis Ergebnissen ist jedoch zu berücksichtigen, dass die hohe Fluktuation in seinen Untersu-

chungsgebieten auf Fort- und Zuzüge zurückgeht und die Beobachtungen in einem vornehmlich durch Abwanderung geprägten Viertel möglicherweise anders ausgefallen wären. Außerdem ist in den USA generell eine höhere residenzielle Mobilität festzustellen, was auch Auswirkungen auf die Einstellung gegenüber einer hohen Fluktuation haben mag.

Welche Entscheidungsprozesse werden nun auf der Ebene der Haushalte beobachtet? Verfolgen sie im entspannten Wohnungsmarkt regelrechte Wohnoptimierungsstrategien (Bauer 2003: 299)? Oder ist dieser Zusammenhang zwischen dem Stimulus „Wohnalternative“ und der Reaktion „Wohnmobilität“ doch zu mechanistisch? Im Gegensatz zu einer Optimierungsstrategie steht die Feststellung, dass auch in einem entspannten Markt weniger als die Hälfte der unzufriedenen Haushalte umzieht (Foote u.a. 1960 zitiert nach Kecskes 1994: 130). Es ist ebenfalls zu bedenken, dass mit zunehmender Wahlfreiheit zwar das Mobilitätspotenzial steigt, gleichzeitig aber die Möglichkeit besteht, langfristige Ansprüche zu realisieren und somit die Notwendigkeit weiterer Umzüge sinkt (Steinberg 1974: 416). Steinführer (2004: 221) stellt dazu in ihrer Untersuchung in Leipzig und Brno (Tschechien) fest, dass unter den Bedingungen des Mietermarktes, Haushalte, die mit ihrer Wohnsituation unzufrieden sind, eher die Absicht äußern umzuziehen als die Absicht, die Situation in der bestehenden Wohnung zu verändern⁵. Sie betont aber, dass lebenszyklisch zu differenzieren ist und Wohnstandortentscheidungen in hohem Maße mit biographischen Ereignissen gekoppelt bleiben. Es besteht zwar die theoretische Möglichkeit einer beständigen Umsetzung von Wohnunzufriedenheit in Mobilität, Wohnmobilität bleibt aber auch im Mietermarkt sozial selektiv und von lebenszyklischen Ereignissen beeinflusst. So besteht insbesondere bei älteren Menschen eine Diskrepanz zwischen Wohnunzufriedenheit und Umzugsabsicht. Als Grund dafür wird häufig die Sorge genannt, einem Umzug nicht gewachsen zu sein (Steinführer 2004: 211). Aus einer Untersuchung, die Wiest (2004: 6-7) in Leipzig durchgeführt hat, geht hervor, dass für viele Haushalte nicht ökonomische Restriktionen (zu hohe Miete, Zuweisung, fehlendes Angebot), sondern normative und kulturelle Werthaltungen den Ausschlag bei Zu- und Wegzugsentscheidungen geben. Die Wohnungswahl erweist sich stärker als Ausdruck sozialer Identität, was dadurch möglich wird, dass sie weniger finanziellen Restriktionen unterliegt. Dies geht mit den Ergebnissen Steinführers (2004: 301) einher, die die Sozialstruktur der Wohngebiete als wichtigen Push-Faktor bei der Wohnmobilität identifiziert.

⁵ Steinführer (2004: 211, 219, 221) nutzt die Indikatoren „Wohnunzufriedenheit“ (= Umzugswunsch) und „Absicht in naher Zukunft umzuziehen“. Sie überprüft dagegen nicht, welche Haushalte tatsächlich umgezogen sind.

2.2.3 Soziale Selektivität von Wanderungen

Ein zentraler Aspekt bei der Diskussion um die Auswirkungen eines entspannten Wohnungsmarktes auf Umzüge betrifft die soziale Selektivität von Wanderungen. Hier wird in zwei Richtungen argumentiert. Die erste Hypothese lautet, dass eine Entspannung des Wohnungsmarktes auch einkommensschwachen Haushalten erlaubt, relativ einfach eine Wohnung zu finden. Oertel (2002: 57) weist nach, dass in Dresden im Zuge der Entspannung des Wohnungsmarktes weniger Zuweisungen durch das Wohnungsamt stattfanden, weil, wie er argumentiert, sich diese Haushalte unter den Bedingungen eines entspannten Marktes selber mit Wohnraum versorgen konnten. Sie haben außerdem weniger Konkurrenz, da finanzkräftigere Haushalte nicht, wie bei Nachfrageüberhang, auch auf den Teilmarkt mit günstigeren Wohnungen ausweichen müssen (Kecskes 1994: 134). Gödecke-Stellmann und Metzmacher (1994: 788, 793) zufolge nutzen besonders Mieter im sozialen Wohnungsbau ihre größeren Chancen eines Wohnungswechsels in Entspannungsphasen, was die Autoren anhand des hohen Fluktuationsniveaus in Städten mit hohem Sozialwohnungsanteil und starker Schwankungen der Fluktuation in Gebieten mit einem hohen Anteil von Sozialwohnungen belegen. In diesem Zusammenhang hat jedoch bereits Rossi (1980: 90) vor einem ökologischen Fehlschluss gewarnt und darauf hingewiesen, dass man aus den Korrelationen verschiedener Merkmale eines Stadtteils nicht direkt auf das Handeln einzelner Bewohnergruppen schließen kann. Übertragen auf das oben genannte Beispiel heißt dies, dass es vielleicht gerade die Bewohner des Stadtteils sind, die *nicht* im sozialen Wohnungsbau wohnen, die die Chance nutzen, den Stadtteil zu wechseln.

Hier schließt sich die zweite Hypothese an, der zufolge Wohnungsmarktentspannung in stagnierenden und schrumpfenden Regionen die Dynamik sozial selektiver Wanderungen erhöht⁶. Im Gegensatz zur ersten Hypothese, in der einkommensschwache Haushalte von der Wohnungsmarktlage profitieren, geht man in der zweiten Hypothese von einer Verschärfung sozialräumlicher Ungleichheiten aus. Diejenigen Haushalte, die über ausreichend ökonomisches und soziales Kapital verfügen, verlassen unattraktive, möglicherweise von Verfall gekennzeichnete Stadtteile und suchen, begünstigt durch das große Angebot und geringe Mieten, nach neuem Wohnraum. Zurück bleiben erzwungen sesshafte Haushalte, die durch problematische sozioökonomische Merkmale gekennzeichnet sind und auf Gebiete des sozialen Wohnungsbaus oder besonders preiswerte Wohnungsbestände mit geringer Wohnqualität angewiesen sind. Dieser Prozess der sozialräumlichen Entmischung durch den Fortzug statushöhe-

⁶ In der Literatur finden sich ebenso Hinweise darauf, dass die soziale Selektivität von Wanderungen unter den Bedingungen eines *angespannten* Wohnungsmarktes zunimmt (Koch 1983: 13).

rer Gruppen wird mit dem Begriff der *passiven Segregation* gekennzeichnet (Zimmer-Hegmann u.a. 2006: 23; Glatter 2003: 155; Iwanow u. Franz 2003: 98; ILS 2002: 15). Wiest (1998: 42) zeigt am Beispiel von Leipzig, dass an innerstädtischen Wanderungen zunächst vor allem einkommensschwächere Gruppen beteiligt waren, deren Wohnraum von Sanierung betroffen war. Mit zunehmender Entspannung des Wohnungsmarktes wurde der Abwanderungsprozess stärker von ökonomisch besser gestellten Haushalten getragen, die überdurchschnittlich häufig ins Umland abwandern. Untersuchungen abwandernder Haushalte zeigen, dass es sich bei ihnen „zu einem großen Teil [um] Familien und finanziell besser gestellte Haushalte [handelt], während Bevölkerungsgruppen mit geringerem Einkommen in die Städte ziehen, darunter ein hoher Anteil an Haushalten mit Migrationshintergrund“ (ILS 2002: 15). Analysen aus ostdeutschen Großstädten belegen, dass auch innerstädtische Wanderungen einen sozial selektiven Charakter haben. Haushalte mit einem ausreichend hohen und stabilen Einkommen können mit nur geringem finanziellem Aufwand ihre Wohnsituation durch einen Umzug verbessern (ILS 2002: 15-16).

Aus den beiden Hypothesen (1) dass benachteiligte Haushalte sich in der entspannten Marktlage besser mit Wohnraum versorgen könnten bzw. (2) dass ökonomisch besser gestellte Haushalte ihren Wohnstandort wechseln und benachteiligte Haushalte in benachteiligten Vierteln zurückbleiben, ergeben sich unterschiedliche sozialräumliche Konsequenzen, nämlich eine Verbesserung der Wohnlage benachteiligter Haushalte oder eine passive Segregation. Je nach Hypothese folgt eine voneinander abweichende Bewertung des entspannten Wohnungsmarktes und eine andere Argumentation in Bezug auf die Bereinigung von Ungleichgewichten auf dem Wohnungsmarkt.

Zur Einordnung beider Hypothesen lohnt sich, losgelöst von der Situation im entspannten Wohnungsmarkt, ein Blick auf die allgemeinen Erkenntnisse der Forschung zu selektiven Wanderungsprozessen. Untersuchungen, die sich mit Strukturmerkmalen von Haushalten unterschiedlicher Mobilitätsneigung beschäftigen, kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass insbesondere Alter und Wohnstatus von Bedeutung sind (vgl. Kapitel 2.2.1). Im Hinblick auf die soziale Selektivität von Wanderungen sind die empirischen Ergebnisse weniger eindeutig. Sowohl Kecskes (1994: 143) als auch Wagner (1989: 116-120) können empirisch keinen Einfluss des Einkommens auf intraregionale Wanderungen nachweisen. Frick (1998: 785) zufolge fördert ein hohes Einkommen Umzüge, ebenso wirken aber deutliche Einkommensveränderungen – sowohl Steigerungen als auch Verluste. Der Bildungsstand wirkt sich inso-

fern aus, als dass bei höherer Bildung ein Auszugswunsch häufiger in einen konkreten Umzugsplan umgesetzt wird, da Personen mit höherer Bildung über größere Handlungsmöglichkeiten verfügen (Kecskes 1994: 143). Dabei korrelieren allerdings Alter und Bildung negativ, so dass dies eventuell auch als Alterseffekt gedeutet werden kann (Böltken 1995: 761-763).

Argumentativ lässt sich sowohl Sesshaftigkeit als auch eine erhöhte Mobilitätsneigung von benachteiligten Haushalten herleiten. Für eine Sesshaftigkeit spricht, dass Haushalte mit geringer Kapitalausstattung in einem angespannten Wohnungsmarkt häufig nur die Möglichkeiten einer resignativen Anpassung haben. „Bestehen keine Aussichten zur Konfliktlösung, bleibt den Haushalten lediglich die Alternative, die Konfliktschwelle höherzuschieben, die Bedürfnisse herunterzuschrauben und sich der Situation anzupassen“ (Steinberg 1974: 408). Benachteiligte Haushalte verfügen über ein geringeres Mobilitätspotenzial. Dabei sind verschiedene Dimensionen der Benachteiligung⁷ zu unterscheiden, eine ökonomische, eine soziale und eine ethnisch-kulturelle Ebene. Eine geringe Kapitalausstattung schränkt die Wahlmöglichkeiten ein. Hinzu kommt, dass bei Haushalten mit geringer Kapitalausstattung Umzugskosten relativ höher zu Buche schlagen und damit zu einer Beschränkung anderer Bedürfnisse führen. Bei geringer Kapitalausstattung ist außerdem der Marktüberblick geringer als bei Haushalten, die z.B. Kapital für Makler einsetzen können (Zerweck 1997: 54; Westphal 1978: 549; Steinberg 1974: 411). Außerdem kann die Wohnstandortauswahl bei sozial oder ethnisch-kulturell stigmatisierten Gruppen zusätzlich durch Zuzugsbarrieren eingeschränkt werden. So stellt Ellwein (1982: 16) für den Wohnungsmarkt der frühen 1980er Jahre ein Interesse der Vermieter fest, „’ruhige, deutsche Mieter mittleren Alters mit gesichertem Einkommen und allgemein akzeptiertem sozialen Status’ in ihre Wohnungen zu bekommen.“ Sie benennt damit sowohl ökonomische als auch soziale und ethnisch-kulturelle Merkmale. Auch Osenberg (1990: 4) stellt fest, dass die Möglichkeiten, die sich einem Haushalt auf dem Wohnungsmarkt bieten, nicht nur durch seine finanzielle Situation geprägt sind, sondern insbesondere kinderreiche Familien bei der Wohnungssuche auf Schwierigkeiten stoßen. Aus der Antizipation von Barrieren bei der Wohnungssuche sowie der insgesamt geringen Realisierungschancen kann eine resignative Unterlassung von Wohnungswechseln folgen (Ipsen 1981: 269-270). Von sesshaften Haushalten selbst werden geringe Einkommen und Konkurrenz auf Wohnungsteilmärkten als Gründe für ihre Sesshaftigkeit genannt (Jessen u.a. 1978:

⁷ Eine Diskussion verschiedener Indikatoren für Benachteiligung findet sich bei Alisch und Dangschat (1998: 44-55). Als sinnvoll bewerten sie z.B. die Verwendung des gewichteten Pro-Kopf-Einkommens und die Mietbelastung, bedingt empfehlenswert sind außerdem z.B. der Indikator Sozialhilfebezug und der Anteil der Personen mit Hauptschulabschluss.

530). Auf die Anpassung an veränderte Lebenssituationen wird unter diesen Umständen nicht durch Mobilität reagiert, sondern erzwungene Immobilität stellt sich ein (Keim 1999: 292).

Im Gegensatz zur vorangegangenen Argumentation für eine Sesshaftigkeit benachteiligter Haushalte wird eine erhöhte Mobilität von Haushalten mit geringer Kapitalausstattung im Zusammenhang mit Verdrängung genannt (Ipsen 1981: 262; Wiest 1998: 42), ein Aspekt der bei entspanntem Wohnungsmarkt wahrscheinlich weniger zum Tragen kommt. Triebkraft für Umzüge ist außerdem die schlechte Qualität der Wohnungen, sie führt zu einer ständigen Suche nach einer besseren Wohnung. Die geringen finanziellen Möglichkeiten erlauben jedoch nur marginale Verbesserungen, die sich nicht immer tatsächlich als Verbesserungen herausstellen müssen (Ipsen 1981: 262; Glasauer 1986: 139). So zeigen Ergebnisse aus der Wanderungsforschung, dass die Mehrheit der Haushalte mit geringem Sozialstatus die erste ihnen angebotene Wohnung nimmt. Für sie steht die Behebung bestehender Mängel der Wohnung (Primärbedürfnisse) im Vordergrund. Für die Befriedigung längerfristiger Bedürfnisse fehlen finanzielle Mittel und das Angebot. Standortfragen und Ansprüche an das Wohnumfeld (Sekundär- und Tertiärbedürfnisse) werden erst dann in Betracht gezogen, wenn ein Haushalt aufgrund seines höheren Sozialstatus über ein bestimmtes Maß an Wahlfreiheit verfügt (Jessen u.a. 1978: 525; Franz 1984: 88; Steinberg 1974: 411; Osenberg 1990: 3). Hinzu kommen Umzüge, die durch Finanzierungsschwierigkeiten ausgelöst werden (Steinberg 1974: 412).

Bezogen auf einen entspannten Wohnungsmarkt könnte man schließen, dass die Faktoren, die zu einer erzwungenen Sesshaftigkeit beitragen, wie eine geringe Auswahl an Wohnalternativen und Zuzugsbarrieren, an Bedeutung verlieren (Kapphan 2004: 3). Demgegenüber könnten das Streben nach einer Verbesserung der Wohnsituation und die flexible Anpassung der Wohnsituation an die finanziellen Spielräume, welche unter Schrumpfungsbedingungen (hohe Arbeitslosigkeit) allerdings als gering einzustufen sind, an Bedeutung gewinnen. Benachteiligte Haushalte könnten also durchaus von der Wohnungsmarktentspannung profitieren.

Hier ist es notwendig, die Wohnmobilität von Haushalten verschiedener sozioökonomischer und ethnisch-kultureller Gruppen zu untersuchen. Es stellt sich die Frage, inwiefern sie in unterschiedlichem Maße im entspannten Markt in der Lage sind, durch nähräumliche Umzüge ihre Wohnqualität zu verbessern und inwieweit es für sie möglich ist, in ein statushöheres Viertel zu ziehen. Hier ist es möglicherweise angebracht, den Begriff der erzwungenen Sesshaftigkeit differenzierter einzusetzen, einerseits in Bezug auf die Qualität der Wohnung, ande-

rerseits in Bezug auf den Status der Wohnumgebung. So ist denkbar, dass ein Haushalt durch einen Umzug in eine bessere Wohnung seine Primärbedürfnisse besser befriedigt, in seinem sozialen Zusammenhang aber „sesshaft“ bleibt. Zu einer solchen sozialen Sesshaftigkeit bei einer gleichzeitigen Verbesserung des Wohnstandards kommt es zum Beispiel dann, wenn Neubauwohnungen für Personengruppen mit Wohnberechtigungsschein vorbehalten sind.

2.2.4 Sozialräumliche Konsequenzen von Wanderungen unter Schrumpfungsbedingungen

Folgt man der skizzierten Hypothese einer passiven Segregation (vgl. Kapitel 2.2.3), so stehen Schrumpfung und Leerstand einerseits sowie eine hohe Umzugsmobilität andererseits in einem direkten Zusammenhang mit sozialräumlicher Polarisierung (Zimmer-Hegmann u.a. 2006: 8; Doehler 2001: 32; Rietdorf 2001: 3). Laut Iwanow und Franz (2003: 98) verändern sozial selektiv verlaufende Wanderungen die Zusammensetzung einer Quartiersbevölkerung umso schneller, je geringer die Gesamtbevölkerung wächst und je stärker der Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt ausfällt. Empirische Untersuchungen zur Ausbildung sozialräumlicher Muster in Ostdeutschland weisen auf eine sich abzeichnende soziale Segregation hin (Wustmann u. Glatter 2004: 33; Hill u. Wiest 2004: 94). Die Herausbildung von Preisunterschieden für unterschiedliche Wohnlagen und die Differenzierung der Einkommen und der Ansprüche an Wohnung und Wohnumgebung führten in ostdeutschen Städten zu zunehmend selektiven Wanderungen und zu einer sozialen Segregation, die bis Mitte der 1990er deutlich weniger stark ausgeprägt war (Iwanow u. Oertel 2004: 81; Wustmann u. Glatter 2004: 49). Mieter mit ausreichend Kapital bzw. Einkommen nutzten die Gelegenheit, ihre Ansprüche unter den Bedingungen eines entspannten Wohnungsmarktes durch einen Umzug zu verwirklichen. Haushalte mit geringem Einkommen konzentrieren sich in Wohngebieten mit relativ niedrigen Mieten bzw. im belegungsgebundenen Wohnungsbestand. Für Dresden kann Wustmann und Glatter (2004: 49) zufolge von „einer Polarisierung oder gespaltenen Stadt (...) allerdings nicht gesprochen werden, da bisher keine ausschließlichen Pole der Auf- bzw. Abwertung entstanden sind.“ Zwar weisen die Autoren nach, dass sich in Dresden Gebiete herausgebildet haben, die die Enden der sozialen Skala bilden, der Großteil der Dresdener Wohngebiete besitzt aber mittleren sozialen Status. Insgesamt wird wiederum deutlich, dass ein entspannter Markt Umzüge und damit eben auch sozial selektive Wanderungen begünstigt. Ein direkter Schluss aus diesen Untersuchungen auf das Segregationspotenzial schrumpfender Städte ist jedoch nicht möglich, da die Entwicklung sozialer Segregation in Ostdeutschland immer im Zusammenhang mit dem Transformationsprozess zu interpretieren ist

und im Vergleich zum Westen vollkommen unterschiedliche Ausgangsbedingungen bestanden.

Auch für westdeutsche Städte gibt es Untersuchungen, die den Zusammenhang zwischen Bevölkerungsrückgang und sozialer Segregation bzw. Sozialhilfedichten thematisieren (z.B. Klagge 2003; Strohmeier u. Bader 2004), die Rolle innerstädtischer Wanderungen wird darin jedoch selten explizit untersucht. Farwick (2004: 257) beschreibt das Phänomen der passiven Segregation in den 1980er Jahren, als es aufgrund von Bevölkerungsverlusten zu einer Entspannung im mittleren Mietpreissegment kam und viele einkommensstärkere Haushalte die Gelegenheit nutzten, unattraktive Wohngebiete wie periphere Großwohnanlagen der 1960er und 70er Jahre zu verlassen. Nach einer Unterbrechung in den Wendejahren setzten sozialelektive Wanderungen Mitte der 1990er Jahre erneut ein. Für Bremen belegt Farwick (2004: 258) eine Gleichzeitigkeit von Schrumpfung und Segregation: Im Zeitraum von 1992 bis 2003 verzeichnete die Stadt Bevölkerungsverluste und es kam gleichzeitig zu einem Anstieg des Segregationsindex für die Sozialhilfeempfänger. Eine Analyse der Armutsegregation, gemessen über die Sozialhilfedichte, in sechs Fallstudienstädten in Nordrhein-Westfalen belegt eine Zunahme sowohl in den wachsenden als auch in den schrumpfenden Städten der Untersuchung. Außerdem gibt es deutliche Zusammenhänge zwischen ethnischer und sozialer Segregation (Zimmer-Hegmann u.a. 2006: 97-99). Für Dortmund stellt das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen (ILS) negative innerstädtische Wanderungssalden insbesondere in Vierteln fest, die entsprechend ihres hohen Ausländer- und Arbeitslosenanteils sowie ihrer unterdurchschnittlichen Wohnflächenversorgung als benachteiligte Quartiere charakterisiert werden können (ILS 2002: 15-16). Hier werden die Abwanderer jedoch nicht weiter sozial differenziert, und es bleibt offen, ob die Segregation im Zuge der Abwanderung aus diesen Vierteln zunimmt.

Abgesehen von einer passiven Segregation kann ein zweiter Wirkungszusammenhang von sozial selektiven Umzügen und sozialräumlichen Strukturen beobachtet werden. Interviews mit ehemaligen Bewohnern von Neubaugebieten in Ostdeutschland ergaben, dass dort aufgrund von Wohnungsleerständen Mietwohnungen günstig angeboten wurden, was zum Zuzug von Haushalten mit niedrigerem Sozialstatus und zu Einweisungen durch das Wohnungsamt führte. Unter den Befragten herrscht die Ansicht, dass ein Verfall der Mieten einen Verfall des sozialen Niveaus nach sich zieht (Heydenreich 2002: 67). Ähnliche Beobachtungen beschreibt Steinführer (2004: 184-185) für ostdeutsche Großwohnsiedlungen, die sich wegen

einer weitgehenden Privatisierung der Altbaubestände zum wichtigsten Segment für eine Belegung durch die Kommunen entwickelten. Alteingesessene Bewohner bewerteten zuziehende Haushalte aufgrund ihrer einseitigen Sozialstruktur oder ihrer ethnisch-kulturellen Struktur (Einkommensschwache, Aussiedler, Auffällige) als problematisch. Die Zuzüge verstärkten Fortzugswünsche und Mobilität bei den Alteingesessenen. Es findet eine Art Invasions-Sukzessions-Prozess statt, in dem der Zuzug statusniedriger Haushalte zu einem Fortzug der zuvor dort lebenden ökonomisch besser gestellten Haushalte führt. Das hat eine räumliche Verschiebung verschiedener Statusgruppen zur Folge, in der die Gruppen durch einen Umzug zwar ihren Wohnstandard, nicht aber ihren sozialen Status verbessern konnten.

2.3 Der Wohnungsmarkt als Rahmenbedingung innerstädtischer Wanderungen

Als besondere Rahmenbedingung innerstädtischer Wanderungen in schrumpfenden Städten wurde in den vorangegangenen Kapiteln die Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt herausgestellt. Es ist daher angebracht, im Folgenden auf die Organisation und Struktur des Wohnungsmarktes im Allgemeinen und in Westdeutschland im Besonderen einzugehen. Der Wohnungsmarkt stellt eine wesentliche strukturelle Rahmenbedingung für Wohnstandortentscheidungen dar. Auf dem Wohnungsmarkt treten Haushalte, die sich mit einer Wanderungsentscheidung tragen, als Nachfrager auf. Sie treffen auf die Anbieter bzw. auf ein bestehendes Angebot. Die Wohnungsmarktsituation kann also gekennzeichnet werden durch das Verhältnis von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage.

2.3.1 Haushalte als zentrale Größe der Wohnungsnachfrage

Dabei setzt sich die Gesamtnachfrage zusammen aus der permanenten Nachfrage der Haushalte, die mit Wohnraum versorgt sind, und der Nachfrage der Haushalte, die eine Wohnung suchen (Kofner 2004: 9, 33). Eine zentrale Größe ist also die Anzahl der Haushalte, in Deutschland sind es ca. 39,2 Mio. (2005; vgl. Tab. 2.2). Während die Bevölkerung seit 2002 sinkt, steigt die Anzahl der Haushalte voraussichtlich noch bis 2020. In der Diskussion um die Schrumpfung wird dies zum Teil übersehen. Trotz eines Bevölkerungsrückgangs gibt es Zuwächse bei Haushalten und Wohnkonsum (GdW 2006: 104; Spars 2006b: 302). Mit der quantitativen Änderung der Nachfrage geht eine strukturelle Veränderung einher: Ein- und Zweipersonenhaushalte nehmen zu, die Personenzahl pro Haushalt sinkt (Nutz 2006: 263).

Ursache dieser Dynamik sind veränderte Familienstrukturen, aber auch die Alterung der Bevölkerung trägt zu einer Zunahme kleiner Haushalte bei. Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Tab. 2.2: Entwicklung der Haushalte und Wohnflächen

	Privat- haushalte (in Tsd.)	Anteil (%) Ein- und Zwei- personen- haushalte	Anteil (%) Haushalte mit 3 u.m. Personen	Personen pro Haushalt	Wohnfläche pro Einwohner (m ²)
1995	36.938	67,0	33,0	2,22	36,7
2000	38.124	69,4	30,6	2,16	39,5
2005	39.178	71,4	28,6	2,11	41,2
2010	40.073	73,6	26,4	k.A.	43,9
2015	40.520	74,8	25,2	k.A.	44,8
2020	40.760	75,7	24,3	2,02	45,4

Quelle: 1995-2005: Statistisches Bundesamt 2007b; 2010-2020: BBR 2006d

se wirken sich auf Haushaltsbildung und –struktur aus, zu denken ist hier an den Bedeutungsgewinn von Einpersonenhaushalten durch die Ausdehnung der Postadoleszenzphase oder als Folge von Scheidungen. Eine geringere Kinderzahl führt zu kleineren Familienhaushalten (GdW 2006: 105-106). Auch politische Entscheidungen können in dieser Hinsicht wirksam werden. So bot die Neuregelung des Arbeitslosengelds II, die mit dem 1.1.2005 in Kraft trat, Anreize für Haushaltsneugründungen. Die Neubildung so genannter Bedarfsgemeinschaften war zum einen dadurch motiviert, dass der Gesetzgeber davon ausgeht, dass Erwachsene, die länger als ein Jahr in einer gemeinsamen Wohnung leben, füreinander einstehen. Es kann somit das Arbeitslosengeld II verweigert werden, wenn die Betroffenen mit einem Partner zusammen leben, der finanziell für sie sorgen kann. Zum anderen sind seit der Einführung der Hartz-Gesetze viele anspruchsberechtigte Jugendliche aus dem elterlichen Haushalt ausgezogen. Durch die Gründung einer eigenen Bedarfsgemeinschaft haben sie den Anspruch auf höhere Arbeitslosengeld II-Leistungen erworben. Da es sich dabei nach Einschätzung der Bundesregierung (2006) um eine Fehlentwicklung handelt, wurde das Gesetz insofern geändert, dass Jugendliche unter 25 Jahren keinen grundsätzlichen Anspruch auf eine eigene Wohnung mehr haben (GdW 2006: 9). Schließlich vollzieht sich die Haushaltsbildung auch nicht unabhängig vom Wohnungsmarkt. So verbleiben beispielsweise jüngere Menschen im Haushalt der Eltern, wenn sie nicht in der Lage sind, am Markt geforderte Wohnungspreise zu zahlen (DiPasquale u. Wheaton 1996: 184, 211, 219-220).

Der Trend zur Singularisierung und die größere Flexibilität bei der Bildung von Partnerschaften führen zu einer größeren Dynamik auf dem Wohnungsmarkt. Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage insgesamt ist folglich abhängig von der Haushaltsbildung, die Nachfrage nach speziellen Wohnungsmerkmalen von der Größe des Haushalts, der Position im Lebenslauf und vom verfügbaren Einkommen. So verbleiben ältere Haushalte häufig in den größeren

Wohnungen, die sie in der Familienphase bewohnten. Unsichere Einkommensperspektiven tragen zu einer stärkeren Nachfrage nach kleineren Wohnungsgrößen und preisgünstigem Wohnraum bei (GdW 2006: 9, 106). Zukünftig ist damit zu rechnen, dass Singularisierung, Alterung und Internationalisierung die Vorstellungen über Wohnungsqualitäten verändern werden (Rohr-Zänker 2005: 13).

2.3.2 Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt

Die auf einem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden Wohnungen konstituieren Umfang und Struktur des Angebots. In Deutschland sind dies etwa 39,6 Mio. Wohneinheiten (vgl. Tab. 2.3; Statistisches Bundesamt 2007b). Aufgrund der Langlebigkeit des Gutes Wohnung handelt es sich beim Wohnungsmarkt um einen Bestandsmarkt. Die Heterogenität und Immobilität des Gutes Wohnung hat zur Folge, dass jedes Produkt einzigartig ist in seiner Kombination aus Struktur- und Lagemerkmalen. Diese Tatsache führt zu einer geringen Transparenz des Wohnungsmarktes für Anbieter wie Nachfrager. Um den Wohnungsmarkt zu strukturieren, kann er in verschiedene sachliche und räumliche Teilmärkte untergliedert werden. Sachliche Teilmärkte beziehen sich zum Beispiel auf Gebäude- und Wohnungstypen (Größe, Qualitätsstandards), Rechtsstatus (Eigentum – Miete), Baualter, Finanzierungsart (öffentlich geförderter – frei finanzierter Wohnungsbau). Räumliche Teilmärkte ergeben sich aus der regionalen oder stadtreionalen Lage. Aus sozialwissenschaftlicher Perspektive ist es außerdem sinnvoll, sozialökonomische Teilmärkte hinsichtlich ihrer Zugänglichkeit für verschiedene Nachfragergruppen zu unterscheiden. Die Zugänglichkeit bestimmt sich zum einen aus Wohnungspreis und Zahlungspotenzial des Nachfragers. Zum anderen kann die Beziehung zwischen Anbieter und Nachfrager dazu führen, dass ein Anbieter bestimmten sozialen oder ethnischen Gruppen gegenüber Zugangsbarrieren aufbaut bzw. Präferenzen für einzelne Gruppen hegt (Kofner 2004: 21-23; Eekhoff 1987: 2-4; Krätke 1996: 198-199; Steinführer 2004: 34; DiPasquale u. Wheaton 1996: 66-67).

In Tabelle 2.3 sind einige Informationen über die Struktur der sachlichen Teilmärkte in Deutschland zusammengestellt. Die Wohnungen verteilen sich zu 47% auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu 53% auf Mehrfamilienhäuser. Es gibt jedoch deutliche Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland, die sich auf die unterschiedliche Wohnungspolitik in der Bundesrepublik gegenüber der DDR zurückführen lassen. So verteilen sich die Wohnungen im Westen etwa zur Hälfte auf Ein- und Zweifamilienhäuser einerseits und Mehrfamilienhäuser andererseits. Im Osten liegt das Verhältnis bei einem Drittel zu zwei Dritteln. Der Woh-

nungsbestand in Deutschland ist vergleichsweise jung. Über 70% der Wohnungen sind nach dem Zweiten Weltkrieg gebaut worden. Allerdings gibt es wiederum deutliche Unterschiede zwischen Ost und West, im Westen sind es mehr als drei Viertel der Wohnungen, im Osten etwa 57%. Hintergrund ist u.a. die Tatsache, dass die DDR Einwohner verlor, während die Bevölkerung in Westdeutschland seit 1950 anstieg (Just u. Reuther 2005: 6-7). Etwa 43% der Wohnungen werden durch ihre Eigentümer selbst genutzt, der größte Teil davon entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Rest wird von professionellen Anbietern und privaten Kleinanbietern vermietet.

Tab. 2.3: Kennziffern zum Wohnungsbestand in Deutschland

	gesamt	West	Ost
Wohnungen			
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden* (in Tsd.)	39.551	30.686	8.865
Wohnungen in Wohngebäuden* (in Tsd.)	38.772	30.071	8.700
Baualter			
Anteil (%) d. Wohneinheiten in Geb. m. Wohnraum*			
bis 1948	28,1	24,4	42,8
1949-1990	60,8	65,1	43,4
1991 und später	11,1	10,5	13,8
Gebäudeform			
Anteil (%) der Wohnungen in Wohngebäuden*			
mit 1-2 Wohnungen	46,7	50,5	33,5
mit 3+ Wohnungen	53,3	49,5	66,5
Eigentümer			
Eigentümerquote (%)	42,6	44,6	34,2

Erläuterungen

* ohne Wohnheime

Wohngebäude dienen mindestens zur Hälfte Wohnzwecken

Nichtwohngebäude sind überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt

Gebäude mit Wohnraum enthalten mindestens eine zu Wohnzwecken genutzte Wohnung

Eigentümerquote: Anteil d. v. Eigentümer selbst bewohnten WE an allen bewohnten WE

Quellen:

Wohnungen (2005): Statistisches Bundesamt 2007b: 284

Baualter (2002): www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken

/BauenWohnen/Wohnsituation/Tabellen/Content75/WohneinheitenGebaeuden

Gebäudeform (2005): Statistisches Bundesamt 2007b: 284

Eigentümerquote (2002): Statistisches Bundesamt 2007b: 286

Die Anbieter auf dem Mietwohnungsmarkt können entsprechend des Umfangs ihrer Bestände und ihres Professionalitätsgrads untergliedert werden (vgl. Tab. 2.4). Professionelle Anbieter umfassen öffentliche und kommunale Wohnungsunternehmen, privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Kirchen. Sie stellen in Deutschland 23% des Wohnungsangebots. Die privaten Kleinanbieter stellen etwa 37% des Angebots (Veser, Thrun u. Jaedicke 2007: 26). Private Eigentümer sind als natürliche Personen im Grundbuch eingetragen (Forschungsagentur Stadtumbau West 2007: 2). Sie sind in der Regel durch einen ge-

ringen Professionalisierungsgrad gekennzeichnet. „Der Amateurvermieter verwaltet seinen Immobilienbesitz von einigen Wohnungen bis hin zu einigen Mehrfamilienhäusern in eigener Regie oder hat eine Hausverwaltungsgesellschaft oder einen Makler damit betraut“ (GdW 2006: 121). Zwischen Anbieter und Nachfrager sind also teilweise Vermittler geschaltet wie Makler und Hausverwaltungen, die ausschließlich betriebswirtschaftliche Ziele verfolgen und durch eine hohe Professionalität und Marktkenntnis charakterisiert sind (Sommer 2005: 16). Der verhältnismäßig hohe Marktanteil privater Kleinanbieter kann als Folge von Steuervorteilen bei Investition in den Mietwohnungsbau erklärt werden. Die Selbstnutzer hingegen sind gleichzeitig Anbieter und Nachfrager des eigenen Wohnraums und treten somit nicht aktiv als Anbieter auf dem Markt auf (Kofner 2004: 24; Nutz 2006: 261). Die Anbieterstruktur unterscheidet sich wiederum deutlich zwischen Ost- und Westdeutschland. Im ostdeutschen Wohnungsmarkt bilden die Wohnungsunternehmen die größte Eigentümergruppe mit einem Marktanteil von ca. 54% der Mietwohnungen (Spieker 2005: 66). Diese besondere Bedeutung ist aus der geschichtlichen Entwicklung erklärbar, denn die „ostdeutschen Gesellschaften haben 1990 neben den volkseigenen Wohnungsbeständen auch alle Bestände übernommen, deren Vermögenszuordnung noch nicht geklärt war“ (Kofner 2004: 30). Die verschiedenen Anbieter unterscheiden sich auch hinsichtlich ihrer Ziele. Erfüllt das Eigentum bei den Selbstnutzern die Funktion der eigenen Wohnungsversorgung und der Alterssicherung, stehen bei den professionellen Anbietern betriebswirtschaftliche Ziele im Vordergrund. Aber auch sie sind durch unterschiedliche Preis-, Verkaufs- und Belegungspolitiken und eine unterschiedliche finanzielle Ausstattung gekennzeichnet (Sommer 2005: 16). So erfüllen kommunale Wohnungsunternehmen den Auftrag, breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen und dabei insbesondere Haushalte mit geringen Marktchancen zu berücksichtigen. Genossenschaften sind nicht auf Gewinnabschöpfung ausgerichtet, sondern reinvestieren in den genossenschaftlichen Bestand (Kofner 2004: 28 u. 30; Vesper, Thrun u. Jaedicke 2007: 46).

Tab. 2.4: Anbieter auf dem Wohnungsmarkt

Wohnungsanbieter	Anteil (%) der Wohnungen
professionell-gewerbliche Anbieter	23,1
darunter öffentliche Hand	5,9
dar. private professionell-gewerbliche Eigentümer	10,2
dar. sonst. prof.-gewerbl. Eigentümer	5,8
dar. priv. Eigentümer, deren WE von prof.-gew. Eigentümern verwaltet werden	1,1
private Kleineigentümer	36,6
Selbstnutzer	40,3

Bezug: 30.06.2006, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Quelle: Vesper, Thrun u. Jaedicke 2007: 26

In den letzten Jahren erlebte der deutsche Wohnungsmarkt eine Veränderung der Eigentümerstruktur, da umfangreiche Verkäufe von Wohnungsbeständen stattfanden: Zwischen 1999 und 2006 wechselten fast 1,3 Mio. Wohnungen den Eigentümer in Form großer Transaktionen, d.h. Transaktionen mit jeweils mehr als 800 Wohnungen. Dies betraf in erster Linie die Struktur der professionellen Anbieter. Die verkauften Wohnungen stammen zu 57% aus öffentlicher Hand und zu 19% aus industrieverbundenen Unternehmen. Bei den Käufern dominieren mit 77% private Erwerber und darunter wiederum Unternehmen aus dem angelsächsischen Ausland (z.B. Terra Firma, Fortress, Cerberus). Als Folge solcher Verkäufe in großem Umfang hat sich der Wohnungsbestand kommunaler Eigentümer in diesem Zeitraum um 8% reduziert, der Bestand von Bund und Ländern sogar um 54%. Etwa 20-25% der veräußerten Bestände waren zum Verkaufszeitpunkt gebundene Sozialwohnungen, wobei ein Großteil aufgrund des Baualters in der Folgezeit aus der Bindung heraus fallen wird. Hinter den Verkäufen standen vor allem fiskalische Gründe und das Ziel der Sanierung kommunaler Haushalte (Veser, Thrun u. Jaedicke 2007: 1, 26, 28, 45).

Für internationale Investoren waren deutsche Wohnungsbestände interessant, weil sie im internationalen Vergleich niedrig bewertet sind. Bei ehemals öffentlichen Wohnungsbeständen konnten Effizienzgewinne realisiert werden. So können zum Beispiel durch eine Rationalisierung der Bewirtschaftung und die Reduzierung von Bestandsinvestitionen Kosten eingespart werden. Durch aktives Management und bauliche Aufwertung können außerdem Mietsteigerungen realisiert werden. Auch das Potenzial für Einzelprivatisierung von Wohnungen aus dem Portfolio wurde als hoch eingeschätzt, da die Eigentumsquote in Deutschland im europäischen Vergleich niedrig ist und stark zurückgegangene Hypothekenzinsen die Finanzierung einer Immobilie vereinfachen. Außerdem erleichterte ein niedriges Zinsniveau die Refinanzierung der Investoren. Liegen die Fremdkapitalzinsen unterhalb der erwarteten Rendite der Investition (Leverage-Effekt), können die Investoren mit hohem Fremdkapitalanteil und geringem Eigenkapital arbeiten (Veser, Thrun u. Jaedicke 2007: 49 u. 74-75; Spars 2006b: 296; Just 2006: 45-48 u. 55-56). Nachdem mehrere Jahre außergewöhnlich hohe Renditen erzielt werden konnten, verlassen einige Investoren mittlerweile wieder den deutschen Markt (Pieper 2007: o.S.). Vereinfacht können zwei Geschäftsmodelle festgestellt werden: zum einen mittel- und langfristig ausgerichtete Bestandshalter und zum anderen Zwischenerwerber, die innerhalb weniger Jahre durch Optimierungsstrategien und anschließenden Weiterverkauf Gewinne erwirtschaften (Adam 2007: 36).

Befürworter dieser Transaktionen verweisen auf die mangelnde Wirtschaftlichkeit kommunaler Wohnungsunternehmen und argumentieren, dass der Versorgungsbedarf nachgelassen habe, zumal die Verkäufe großer Bestände überdurchschnittlich in entspannten Wohnungsmärkten vorgenommen wurden. Gegner befürchten negative Folgen für die Mieter, die mit vertraglichen Regelungen zum Mieterschutz verhindert werden sollen. Für die Kommunen erwarten sie eingeschränkte Handlungspotenziale und Schwierigkeiten in Stadtentwicklungsprozessen, wenn ortsfremde Investoren zu Ansprech- und Kooperationspartnern werden (Veser, Thrun u. Jaedicke 2007: 46; Spars 2006b: 309).

2.3.3 Wohnungsmarktbeeinflussende Akteure

Neben den unmittelbaren Wohnungsmarktträgern gibt es auch wohnungsmarktbeeinflussende Akteure. Hier sind insbesondere Banken zu nennen, die über die Kreditvergabe an Anbieter und Nachfrager entscheiden. Es bestehen Wechselbeziehungen zwischen dem Wohnungsmarkt und vorgelagerten Märkten wie Kapital- und Bodenmärkten (Kofner 2004: 24). Auch Kommunen nehmen in mehrfacher Hinsicht Einfluss auf den Wohnungs- und den Bodenmarkt. Abgesehen davon, dass eine Kommune die Rolle des Anbieters einnehmen kann, wenn sie selber Eigentümer von Wohnungen ist, verfügt sie über die kommunale Planungshoheit und entscheidet im Rahmen der Bauleitplanung über Flächennutzung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung. Insbesondere mit der Ausschreibung von Bauland nimmt sie deutlichen Einfluss auf die Struktur und Dynamik des lokalen Wohnungsmarktes. Außerdem tritt die Kommune als Investor auf und wirkt durch bauliche Gestaltung oder personellen Einsatz (z.B. Quartiersmanager) auf Wohnumfeldqualitäten ein. Investitionen oder Desinvestitionen in Gebäude, Grünanlagen und Infrastruktur rufen positive bzw. negative externe Effekte hervor. Schließlich initiiert und beeinflusst die Kommune auch Kommunikationsprozesse im Rahmen der Stadtentwicklung. Zu denken ist hier beispielsweise an Dialogverfahren im Rahmen des Stadtumbaus, in denen Akteure aus verschiedenen Bereichen des städtischen Lebens Herausforderungen und Handlungsstrategien im Umgang mit Schrumpfung miteinander diskutieren (Sommer 2005: 15-18; Eekhoff 1987: 2-4; DiPasquale u. Wheaton 1996: 345; plan-werkStadt 2005: 12).

Ferner ist der Einfluss staatlicher Interventionen auf den Wohnungsmarkt zu nennen. Da sich nicht alle Haushalte gleichermaßen am Wohnungsmarkt versorgen können und der Wohnungsmarkt in Deutschland in das System der sozialen Marktwirtschaft eingebunden ist, interveniert der Staat in die freie Marktwirtschaft, um gesellschaftlich erwünschte Ergebnisse zu

erzielen. Dazu bedient er sich ordnungspolitischer und leistungspolitischer Maßnahmen. Die ordnungspolitischen Interventionen umfassen den Mieterschutz in Form von Kündigungsschutz und Begrenzungen für Mieterhöhungen, außerdem Bauvorschriften und Honorarordnungen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen treten auch unerwünschte Begleiterscheinungen auf. So hat der Schutz von Mietern in bestehenden Mietverhältnissen negative Folgen für wohnungssuchende Haushalte, indem er zu einer Mietenspaltung zwischen Bestands- und Neumietverhältnissen führt. Da Vermieter während eines bestehenden Mietverhältnisses nur eingeschränkt Mieterhöhungen durchsetzen können, werden insbesondere Neuvertragsabschlüsse dazu genutzt, die Mieten zu erhöhen. Das Kündigungsrecht trägt außerdem dazu bei, dass Vermieter risikoarme Mieter bevorzugen, was den Zugang für potenziell problematische Haushalte noch erschwert. Die leistungspolitischen Instrumente umfassen eine direkte Förderung der Wohnraumversorgung in Form von Objekt- und Subjektförderung sowie eine indirekte Förderung in Form steuerlicher Vergünstigungen. Unter direkte Objektförderungen fällt die Subventionierung von Investitionen in den Wohnungsbau und in den Bestand. Bei der direkten Subjektförderung wird durch die Zahlung von Wohngeld die Wohnkaufkraft von Haushalten mit geringem finanziellem Kapital gestärkt (Sailer 2002: 8-9, 19, 25 u. 31). Aufgrund von Sanierungen und rückläufigen öffentlichen Fördermitteln für neue Sozialwohnungen sowie Auslaufen von Bindungsfristen geht das Angebot an preiswertem Wohnraum zurück. Auslaufende Bindungen werden nur in geringem Maße durch neue Sozialwohnungen ersetzt (Däbert u. Koschitzki 2002: 6; Spars 2006a: 33).

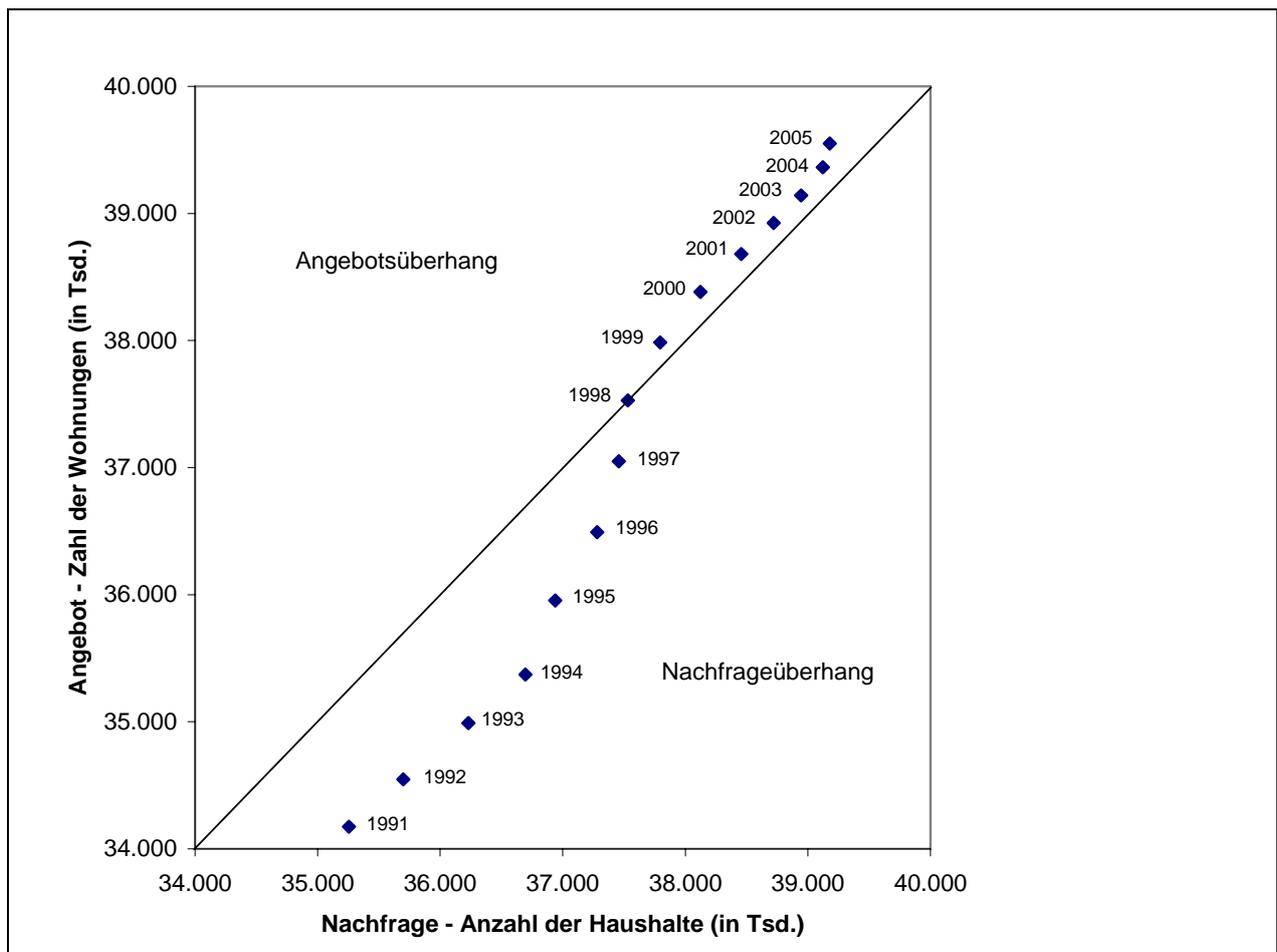
2.3.4 Das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage

Ausgangspunkt dieses Kapitels war die Feststellung, dass der Wohnungsmarkt eine wichtige Rahmenbedingung für Wanderungen darstellt. Dazu wurden die Kernelemente des Wohnungsmarktes und seine Akteure betrachtet. Die Struktur des Angebots ist der Rahmen für Wohnstandortentscheidungen, gleichzeitig beeinflussen aggregierte Wohnstandortentscheidungen die Struktur des Angebots auf dem Wohnungsmarkt, was wiederum auf die Umzugsbedingungen einzelner Haushalte zurückwirkt (Dieleman 2001: 262). Der Wandel von Haushaltsstrukturen und die Ausdifferenzierung von Lebensstilen können eine Veränderung von Präferenzen bewirken, auf die die Anbieter reagieren, indem sie ihr Wohnungsangebot anpassen, einerseits in Form von Neubau andererseits durch eine Anpassung des Bestands. Dabei ist der Wohnungsmarkt jedoch durch eine geringe Elastizität der Anpassung geprägt. Das Angebot reagiert nur langsam auf eine Änderung der Nachfrage, da das Gut Wohnen durch eine lange Produktionsdauer und eine hohe Kapitalbindung gekennzeichnet ist. Die Folge sind

Zyklen mit Angebotsüberhängen sowie Zyklen mit Angebotsengpässen. Auch die Nachfrager können ihren Wohnkonsum nicht beliebig anpassen, da die Wohnung einen Grundbedarf darstellt und Wohnungswechsel mit Kosten verbunden sind. Die Transaktionskosten setzen sich zusammen aus Zeit- und Geldkosten für die Wohnungssuche (z.B. Maklerkosten, Inserate, Besichtigungen), den Wohnungswechsel (z.B. Kosten für Renovierung, bei Mietern entstehen Kosten durch die Überlappung von Verträgen, bei Eigentümern Notarkosten) sowie für die Wiederherstellung räumlicher Bezüge und persönlicher Netze nach einem Umzug (Eekhoff 1987: 2-4; Krätke 1996: 199; Nutz 2006: 259; DiPasquale u. Wheaton 1996: 186 u. 224).

Nun stellt sich die Frage, welche Rahmenbedingungen die Wohnungsmarktlage in Deutschland tatsächlich für Umzüge bietet. Wie kann die Wohnungsmarktlage charakterisiert werden? Ein erster Ansatz zur Beschreibung der Situation auf dem Wohnungsmarkt ist der Vergleich von Angebot (=Wohnungen) und Nachfrage (=Haushalte) (Abb. 2.3). Je stärker das Angebot die Nachfrage übersteigt, desto größer ist die Auswahl an Wohnungen, die sich den suchenden Haushalten bietet, desto günstiger sind die Bedingungen für einen Umzug bzw. desto stärker ist die Position des Nachfragers am Markt. Man spricht daher auch von einem Mietermarkt (bzw. Käufermarkt), wenn das Angebot größer ist als die Nachfrage nach Wohnungen. Ist die Nachfrage größer als das Angebot, spricht man von einem Vermietermarkt (bzw. Verkäufermarkt) (Glatter 2003: 149). Abbildung 2.3 zeigt, dass sich in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre in Deutschland der Übergang von einem Nachfrage- zu einem Angebotsüberhang vollzogen hat. Ein Nachfrageüberhang kann jedoch nur mit Einschränkungen über das rein quantitative Aufrechnen von Haushalten und Wohnungen ermittelt werden, da, wie weiter oben festgestellt wurde, auch die Haushaltsbildung durch das Wohnungsangebot reguliert wird und die Haushaltsbildung möglicherweise aufgrund von Angebotsengpässen zurückgestellt wird. Aufgrund der Heterogenität des Angebots ist es außerdem möglich, dass ein bestehendes Angebot zwar quantitativ, jedoch nicht qualitativ die Nachfrage deckt, mit der Folge, dass auf einem Teilmarkt ein Angebotsüberhang und auf einem anderen Teilmarkt ein Nachfrageüberhang besteht.

Tatsächlich unterscheidet sich die Wohnungsmarktlage in Ost- und Westdeutschland deutlich voneinander. Die Wohnungsmärkte in Ostdeutschland strukturieren sich seit 1990 mit hoher Geschwindigkeit um. Dieser Strukturwandel seit der Wiedervereinigung ist geprägt durch die Möglichkeit freier Wohnstandortwahl, Privatisierung von Wohneigentum, Immobilienspeku-

Abb. 2.3: Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Wohnraum

Quelle: Statistisches Bundesamt: Statistische Jahrbücher der Jahre 1991-2007, eigene Darstellung in Anlehnung an Glatter 2003: 150-151

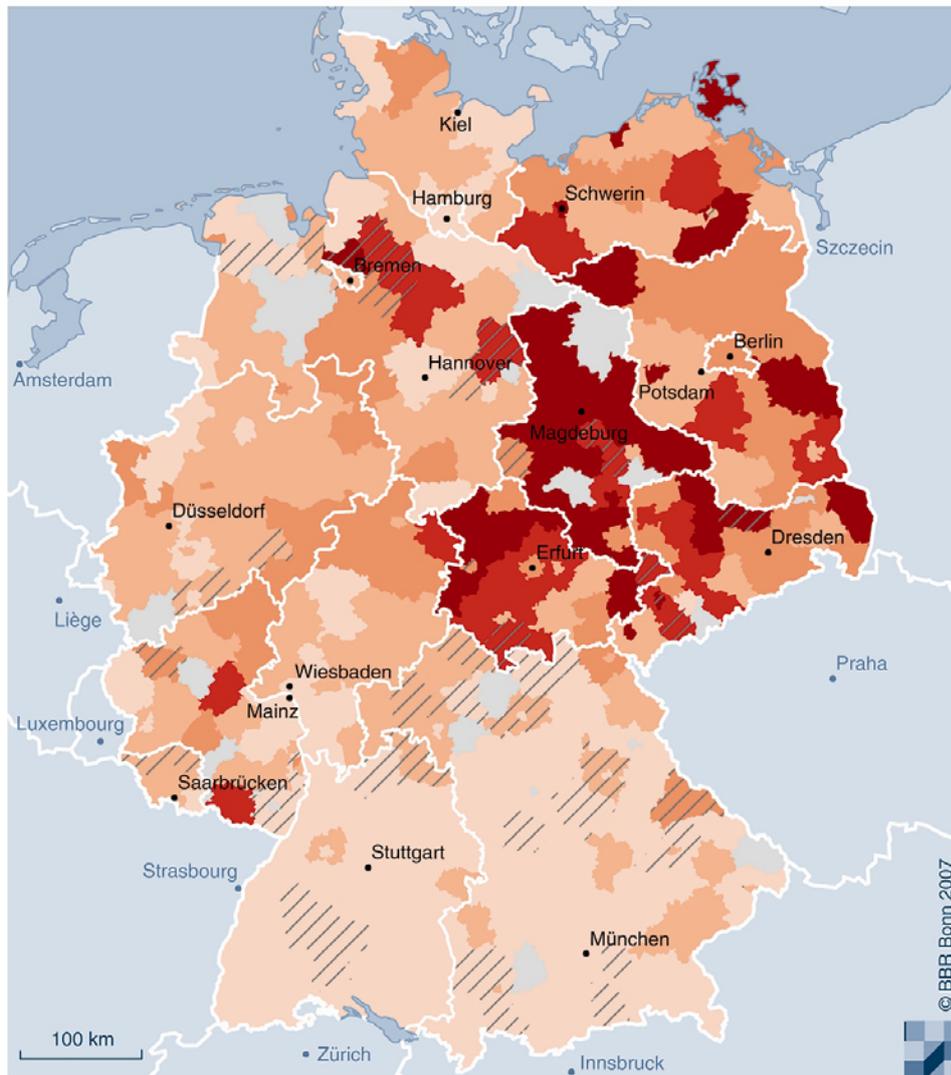
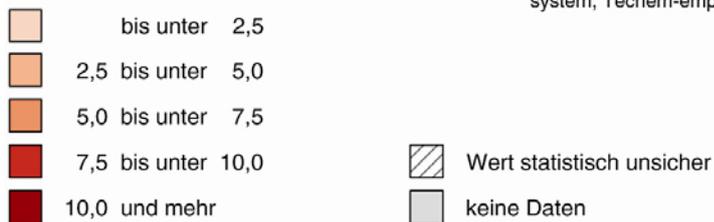
lation, Wohnungsneubau und Leerstände. Als Reaktion auf den großen Umfang der Leerstände wurde das Programm Stadtumbau Ost aufgelegt, das für die Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland eine Möglichkeit bietet, den Markt mit staatlicher Hilfe zu bereinigen⁸ (Sommer 2005: 11-12; Spars 2006a: 15 u. 40). Da in der vorliegenden Arbeit die Situation in Westdeutschland im Vordergrund steht, soll auf die spezielle Lage des ostdeutschen Wohnungsmarktes hier nicht weiter eingegangen werden. Ein Blick auf die letzten 25 Jahre zeigt in Westdeutschland ein Abwechseln von Phasen der Anspannung und der Entspannung. Bis Mitte der 1980er Jahre war der Wohnungsmarkt relativ entspannt. Dies führte teilweise zu Leerständen, die jedoch auf einzelne Teilmärkte beschränkt waren. Ab 1987/88 sprach man von der „neuen Wohnungsnot“, als es vor allem in Verdichtungsräumen zu Wohnungsknappheit kam. Hintergrund war der Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge in die Haushaltsgrün-

⁸ Auch im Rahmen des Programms Stadtumbau West werden Rückbaumaßnahmen durchgeführt (z.B. in Bremen-Osterholz-Tenever). Das Ausmaß der Abrisse ist jedoch deutlich geringer als im Stadtumbau Ost, was auf die in Ostdeutschland stärker ausgeprägte Leerstandsproblematik zurückzuführen ist (BBR 2006a: 10-11; Nabu o.J.).

dungsphase bei gleichzeitigem Bedeutungszuwachs der Einpersonenhaushalte. Hinzu kam außerdem eine starke Zuwanderung, die gespeist wurde aus innerdeutschen Umzügen, der verstärkten Zuwanderung von Aussiedlern und einer starken Flüchtlingswanderung Anfang der 1990er Jahre. Seit Mitte der 1990er Jahre hat sich der Markt in Folge einer verstärkten Neubautätigkeit wieder entspannt (Sailer 2002: 26; Veser 2002: 137).

Einen weiteren Indikator zur Beschreibung der Wohnungsmarktlage stellen Leerstandsquoten dar, die über Angebotsüberhänge Auskunft geben. Da sich allein aus Umzugsbewegungen und Baumaßnahmen ein gewisser Leerstand ergibt, wird eine Fluktuationsreserve von ca. 2-3 % als Merkmal eines funktionstüchtigen Wohnungsmarktes bewertet (BBR 2007a). Liegen die Leerstandsquoten auf lokalen Wohnungsmärkten deutlich darüber, deutet dies auf ein Missverhältnis von Angebot und Nachfrage. Nach Angaben des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW 2006: 37) stehen in den von ihm vertretenen Unternehmen in Ostdeutschland im Schnitt 13,5% der Wohnungen leer, in Westdeutschland liegt die Quote bei 3,2%.

Die Karte (Abb. 2.4) zeigt aber, dass es sich bei den Leerständen nicht um ein ausschließlich ostdeutsches Phänomen handelt, sondern darüber hinaus ein deutlicher Nord-Süd-Unterschied bei Leerständen in Mehrfamilienhäusern festzustellen ist. Während der Leerstand in weiten Teilen Bayerns und Baden-Württembergs auf dem Niveau der Fluktuationsreserve liegt, wird dieser Wert in vielen anderen Regionen überschritten (BBR 2007a). Die Leerstände sind eine Folge von lokalen Nachfragerückgängen bei gleichzeitiger Angebotsausweitung durch Neubau. Sie weisen auch darauf hin, dass das vorhandene Angebot nicht mehr den Nachfragerpräferenzen entspricht. Das betrifft insbesondere Mietwohnungen niedrigen Standards in schlechter Lage (Veser 2002: 139; GdW 2006: 37). In Westdeutschland finden sich Leerstandsschwerpunkte im sachlichen Teilmarkt der Nachkriegssiedlungen der 1950er Jahre sowie der Großwohnsiedlungen der 1960er und 70er Jahre. Die Nachkriegssiedlungen entsprechen aufgrund ihrer Wohnungsgrößen und –zuschnitte nicht mehr den heutigen Platzansprüchen. Bei den Großwohnsiedlungen wirken insbesondere Gebäudeformen und Bewohnerzusammensetzung negativ auf die Attraktivität (Spieker 2005: 55-57).

Abb. 2.4: Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern 2005**Marktaktive Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern 2005 in %**

Kreise, Stand 31.12.2004
 Datenbasis: BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Techem-empirica-Leerstandsindex

Anmerkung:

Bei der marktaktiven Leerstandsquote werden unvermietete Geschosswohnungen als leerstehend definiert. Grundgesamtheit bilden die von der Firma Techem betreuten Geschosswohnungen, die ca. 25% des gesamten Geschosswohnungsbestandes umfassen. Weil wirtschaftlich aufgegebene und Substandardwohnungen (Ofenheizung) nicht erfasst sind, liegen diese Werte deutlich unter den Leerstandsquoten anderer Erhebungen (z.B.MZ)

Quelle: BBR 2007c: 159

2.3.5 Die Wirkung von Leerständen auf die Akteure am Wohnungsmarkt

Was bedeuten Leerstände und Angebotsüberhänge nun für die Wohnungsmarkttakteure? Für die Nachfrager bedeutet der Leerstand, wie oben bereits beschrieben, mehr Auswahl und eine größere Wahrscheinlichkeit, eine Wohnung zu finden, die ihren Ansprüchen genügt. Die Ansprüche an Wohnung und Standort können folglich erhöht werden, zumal die Preise auf dem Wohnungsmarkt durch Leerstandsdaten beeinflusst sind. Da Leerstände für die Anbieter Kosten erzeugen, sind sie dazu motiviert, Konzessionen bei Preisen zu machen (DiPasquale u. Wheaton 1996: 217 u. 238-239). Tatsächlich ist festzustellen, dass die Neubaumieten in Ostdeutschland in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre stark gesunken sind (Spieker 2005: 112). Im Gegensatz zu anderen Märkten stehen einem Anbieterwechsel auf dem Wohnungsmarkt aber Barrieren gegenüber. Dazu gehören die Bindung durch Mietverträge sowie Kosten und Aufwand eines Umzugs. Somit ist davon auszugehen, dass die Haushalte, selbst wenn im Falle eines Angebotsüberhangs die Preise deutlich gesenkt werden, das Angebot nur mit Verzögerung aufnehmen, wenn dies einen Wohnungswechsel voraussetzt (Eekhoff 1987: 73). Die Marktlage hat ferner einen Einfluss auf den Umfang von Diskriminierungserscheinungen, da Anbieter angesichts der Kosten von Leerständen dazu bereit sind, Nachfragergruppen zu akzeptieren, die sie unter angespannten Marktbedingungen von ihrem Wohnungsbestand ausschließen würden (Kofner 2004: 111).

Für die Anbieter führt der Leerstand zu geringeren Mieteinnahmen. Gleichzeitig fallen für nicht vermieteten Wohnraum betriebliche Fixkosten an. Sie setzen sich zusammen aus Heizkosten, Betriebs-, Verwaltungs-, Instandhaltungskosten sowie Abfallumlage. Nach Angaben des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) erzeugt die Bewirtschaftung einer leeren Wohnung etwa ein Drittel der Kosten einer bewohnten Wohnung (Glatter 2003: 153 u. 154; Spieker 2005: 105). Bei langfristigen Vermietungsschwierigkeiten sinken Gebäude- und Grundstückswerte. Das hat zur Folge, dass die Immobilien ihre Funktionen teilweise nicht mehr erfüllen: Für Selbstnutzer bleibt die Funktion der Alterssicherung durch kostengünstiges Wohnen im Alter bestehen, die Finanzierung alternativer Wohnformen im Alter durch Verkauf oder Vermietung des Eigenheims wird jedoch bei sinkenden Preisen in Frage gestellt. Ähnlich problematisch stellt sich die Situation für Kleinanbieter dar, die ihre Alterssicherung durch die Rendite aus Wohneigentum decken (Nutz 2006: 261). Probleme ergeben sich dann, wenn das Eigentum verkauft oder beliehen werden soll. Insbesondere bei Zwangsversteigerungen werden oft nur geringe Preise erzielt, so dass Kredite nicht abgelöst werden können und Schulden bestehen bleiben (Spieker 2005: 111). Die

Wahrscheinlichkeit durch Leerstände betroffen zu sein, ist abhängig von der Qualität von Wohnung und Standort. Die Qualität der Wohnung ist u.a. gekennzeichnet durch ihren Zustand, durch Ausstattungsmerkmale wie z.B. Balkon und ihre Lage im Haus. Problematisch sind Erdgeschosslagen und Lagen in höheren Stockwerken, wenn kein Aufzug vorhanden ist. Die Standortqualität hängt ab vom Stadtteilimage, der Infrastrukturausstattung sowie der Umweltbelastung des Wohnumfelds (Glatter 2003: 161).

Bei einer gleich bleibenden Anzahl von Wettbewerbern ist die Belegung der eigenen Wohnungen für die einzelnen Anbieter nur auf Kosten von Leerständen bei Konkurrenten möglich. Unter den Vermietern erhöht sich der Konkurrenzkampf um die wenigen, mobilen und anspruchsvollen Mieter. Um Kunden zu behalten und zu gewinnen, muss der Markt bearbeitet werden durch Preiswettbewerb, Werbung, Ausdifferenzierung des Angebots und Servicesteigerung. Die Anbieter versuchen die Bedürfnisse der Nachfrager erheblich besser zu befriedigen als die Konkurrenz und dadurch Mieter zu gewinnen und Kunden zu binden (Spieker 2005: 99 u. 112-113). Die Wohnungsmarktlage kann aber auch zur Folge haben, dass Wohnungsunternehmen ihre Belegungspolitik an der „Vermeidung von Leerständen um jeden Preis“ ausrichten und damit der sozialen Stabilisierung ihrer Bestände entgegenwirken (Farwick 2004: 261). Auf schrumpfenden Märkten stellt sich dem Unternehmen die grundsätzliche Frage, ob es tatsächlich sinnvoll ist, den Markt, d.h. den sachlichen und den regionalen Teilmarkt, weiter zu bearbeiten (Spieker 2005: 121). Dabei bieten sich ihm drei Optionen: Marktbehauptung, Abwarten und Aussteigen.

Entscheidet sich der Anbieter für den Verbleib im Markt, sind Investitionen notwendig für ein nachfragegerechtes Marketing und eine nachfragegerechte Bestandsentwicklung. Glatter (2003: 163-169) hat Beispiele für Maßnahmen kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland gesammelt (vgl. Tab. 2.5). Durch Sanierungsmaßnahmen oder Umbauten können die Wohnungen in einen anderen Teilmarkt wechseln, in dem eine höhere Nachfrage besteht. Probleme ergeben sich dann, wenn trotz aufwändiger Investitionen kein Wechsel in einen stärker nachgefragten Teilmarkt realisiert wird, weil z.B. die Bauform oder die kleinräumige Lage dem widersprechen (Spieker 2005: 103-104). Eine Marktbehauptung kann auch über Nischenstrategien angestrebt werden. Dabei werden die Ressourcen auf Segmente ohne Nachfragerückgang (z.B. ältere Menschen, Studierende, einkommensstarke Singlehaushalte) konzentriert und eine Marktführung in diesem Segment angestrebt (Spieker 2005: 153-154).

Tab. 2.5: Maßnahmen der Wohnungsunternehmen im entspannten Markt

Investitionen	Maßnahmen	Beispiele
Marketing	Werbung	Plakate, Kinospots, Postkarten, Werbung auf Bussen
	Aktionen	Mieter werben Mieter, Abwerbung von Mietern durch Postwurfsendung bei der Konkurrenz
	Preisnachlässe	Verzicht auf Provision, Mietnachlässe, Übernahme von Versicherungen, Rabattkarten
	Blockierung negativer Informationsflüsse	Gardinen vor den Fenstern leerer Wohnungen, Beobachtung der Berichterstattung in den Medien, ggf. Korrekturen
Bestandsentwicklung	Modernisierung der Bestände	Grundrissänderungen, Balkonanbau, Rückbau oberer Stockwerke, altersgerechte Wohnungen
	Nutzungsänderung	EG-Wohnungen für Kitas und Vereine, Gästewohnungen, Gemeinschaftsräume, DG-Wohnungen zu Speichern ausbauen
	Wohnumfeldgestaltung	Mietergärten, Parkplätze
	wohnungsbegleitende Dienstleistungen	komplementäre Leistungen: Conciergedienst, Hausmeisterdienste, Wohnungsreinigung, Fahrdienst, Pflegedienstleistungen, Umzugsmanagement, Wohnberatung periphere Leistungen: Restaurant, Ausflugs- und Reiseangebote

Quelle: eigene Darstellung auf der Basis von Glatter 2003: 163-169 und Spieker 2005: 147-153

Bei der Strategie „Abwarten“ investiert der Anbieter nicht mehr, als zur Bestandserhaltung und zur Vermietbarkeit notwendig ist. Große Investitionen werden zurückgestellt, um Verluste in Grenzen zu halten. Dies kann eine bewusste Entscheidung sein, da Investitionen nicht notwendig oder nicht sinnvoll sind, was etwa der Fall ist, wenn Kosten durch die Mieteinnahmen nicht gedeckt werden können, weil Mieterhöhung für die Mieter nicht tragbar wären. Gerade bei privaten Vermietern kann die Strategie auch aus Finanzmangel resultieren und in Verbindung gesehen werden mit der Hoffnung, dass sich die Lage wieder bessert oder dass von den Investitionen oder dem Ausstieg anderer Anbieter profitiert werden kann (Free-Rider-Effekt) (Spieker 2005: 113 u. 171; Glatter 2003: 166).

Der Marktaustritt kann einerseits zügig durch den Verkauf des Bestandes oder von Teilbeständen erfolgen. Letztere können in Form von Einzelverkäufen z.B. an die Mieter oder als Blockverkauf an andere Unternehmen veräußert werden. Andererseits kann eine mittelfristige Abschöpfungsstrategie gewählt werden (Spieker 2005: 121 u. 129), bei der vor dem Verkauf ein möglichst hoher Cash-Flow realisiert werden soll. Dies wird durch Preiserhöhungen und Kostenreduzierungen erreicht (vgl. das Vorgehen der Investoren in Kapitel 2.3.2). Weitere Exit-Strategien umfassen die Umnutzung von Wohnungen in soziale Einrichtungen oder Gäs-

tewohnungen⁹. Dies bedeutet einen Ausstieg aus der Wohnnutzung bei einzelnen Wohneinheiten, der gleichzeitig eine Investition in die Vermarktung der übrigen Wohneinheiten darstellt. Durch das zusätzliche Serviceangebot wird die Attraktivität des Bestands insgesamt erhöht (Spieker 2005: 132-134). Die bauliche Beseitigung von Beständen ist für den Anbieter die unattraktivste Form des Marktaustritts, da sie mit Kosten verbunden ist und bei vollständigem Abriss keinen Erlös erbringt. Ein teilweiser Abriss kann jedoch Vorteile haben, wenn dadurch ein Imagegewinn und Mietsteigerungen erzielt werden können. Der koordinierte Rückbau kann, insbesondere dann wenn er wie im Programm Stadtumbau Ost staatlich gefördert wird, auch Teil einer Marktbehauptungsstrategie sein (Spieker 2005: 142 u. 170).

Welche Strategie gewählt wird, ist zum einen abhängig von der Attraktivität des Teilmarktes, d.h. von der erwarteten Nachfrageentwicklung im eigenen Bestand und bei der Konkurrenz. Zum anderen ist es abhängig von den finanziellen Möglichkeiten und den wirtschaftlichen Zielen des Anbieters sowie den Qualitäten des Bestands bezogen auf Baustruktur, Lage und Bewohnerstruktur. Dies wird bei professionellen Anbietern durch Portfolioanalysen ermittelt, private Anbieter bestimmen ihre Strategie dagegen stärker durch subjektive Wertschätzung (Glatter 2003: 159-161; Spieker 2005: 175-176). In den Stadtumbaugebieten zeigt sich, dass nur ein kleiner Teil der privaten Eigentümer in die Modernisierung des Bestands investiert. Dabei handelt es sich um Selbstnutzer oder Objektliebhaber, die eine unterdurchschnittliche Renditeerwartung an ihre Immobilie haben. Mit 60-80% wählen die meisten privaten Eigentümer die Strategie „Abwarten“. Exit-Strategien finden sich zum Beispiel bei privaten Eigentümern, die finanzielle Schwierigkeiten haben oder aus Altersgründen das Interesse am Gebäude verloren haben (Forschungsagentur Stadtumbau West 2007: 2-3).

Die Situation von Mietermarkt und Leerständen hat auch Auswirkungen auf weitere Akteure. So äußert Sommer (2005: 16) die Vermutung, dass Maklertätigkeiten bei entspannten Märkten überflüssig sind, da Anbieter und Nachfrager auch eigenständig leicht Kontakt aufnehmen können. Am Beispiel Gotha erläutert sie, dass die Finanzierung von Wohnimmobilien für die dort ansässigen Banken kein Hauptgeschäftsfeld darstellt, da in der wirtschaftlich schwachen Region nur wenige Antragsteller die Chance auf einen Kredit haben, zumal zunehmend Privatinsolvenzen den Kundenkreis reduzieren. Die Auswirkungen auf die Kommunen sind vielfältig und komplex. Sie führen zu sinkenden Steuereinnahmen. Nach den Mietpreisen sinken auch die Baulandpreise. Ein Rückgang der Bautätigkeit wirkt sich auf dem Arbeitsmarkt und

⁹ Gästewohnungen können von Mietern vorübergehend und gegen Entgelt für die Unterbringung von Gästen genutzt werden.

in nachgelagerten Branchen aus. Hinzu kommen die bereits in Kapitel 2.2.2 beschriebenen Auswirkungen auf der Ebene städtischer Quartiere wie z.B. bauliche Verfallsprozesse und Segregation (Glatter 2003: 154).

3 Ansätze zur Strukturierung und Erklärung innerstädtischer Umzüge

Nachdem in Kapitel 2.2.1 bereits eine kurze Einführung in einige grundlegende empirische Erkenntnisse der Wanderungsforschung gegeben wurde, folgt nun eine detaillierte Auseinandersetzung mit theoretischen Konzeptionen des Wanderungsprozesses, die für die eigene Untersuchung prägend sind. Es gibt eine Fülle von theoretischen Ansätzen, die Wanderungsbewegungen aus verschiedenen Blickwinkeln heraus und auf verschiedenen räumlichen Ebenen erklären. Im Zentrum des Erkenntnisinteresses dieser Untersuchung stehen innerstädtische Umzüge, so dass der Schwerpunkt des folgenden Kapitels auf der Darstellung von Ansätzen liegt, die jene zu beschreiben und erklären versuchen. Zur Einordnung der Erklärungsansätze ist teilweise aber auch ein Rückbezug auf Konzepte notwendig, die sich mit interregionalen Wanderungen auseinandersetzen. Als Ausgangspunkt einer systematischen Auseinandersetzung mit Wanderungsprozessen werden in der Regel die „Wanderungsgesetze“ von Ravenstein angeführt. Ravenstein wollte mit ihnen Verlauf und Intensität der Wanderungsprozesse erklären, die in den 1870er Jahren innerhalb Englands abliefen. „Diese regten Wissenschaftler der verschiedensten Fachrichtungen an, sich näher mit dem Phänomen der Wanderung zu beschäftigen und über die reine Beschreibung hinaus zu theoretischen Überlegungen und einer modellhaften Erfassung überzugehen“ (Bähr 1997: 290). Die Ansätze zur Erklärung von Wanderungsprozessen lassen sich grundsätzlich danach differenzieren, ob sie eine mikro- oder eine makroanalytische Betrachtungsebene einnehmen.

3.1 Makroanalytische Erklärungsansätze in der Wanderungsforschung

Aus einem makroanalytischen Blickwinkel heraus werden Migrationsströme betrachtet, die zwischen verschiedenen Subsystemen eines Systems verlaufen. Basis der Analyse sind aggregierte Wanderungsfälle. Dabei werden in der Regel großräumige Wanderungsmuster (interregional, international) zu erklären versucht. Zu den frühesten Ansätzen zählen Gravitationsmodelle, nach denen der Umfang der Wanderungsströme von der Entfernung zwischen Herkunfts- und Zielregion abhängig ist und umso stärker ist, je größer die Bevölkerungszahl in Herkunfts- und Zielregion ist (Franz 1984: 55, 58; Wagner 1989: 20).

Viele frühe Migrationstheorien basieren auf neoklassischen Ansätzen, nach denen räumliche Mobilität auf einen Ausgleich von Ungleichgewichten hinwirkt und darauf zielt, das Gesamtsystem in einen Gleichgewichtszustand zu bringen. Insbesondere räumliche Unterschiede in Arbeitsangebot und -nachfrage bzw. Unterschiede im Einkommensniveau wurden als Wanderungsgründe angenommen (Boyle, Halfacree u. Robinson 1998: 61). Hierzu wurde kritisch

angemerkt, dass Wanderungen nicht zu einem Gleichgewichtszustand führen müssen, sondern Ungleichgewichte durchaus verstärken können (Wagner 1989: 20-21).

Das aus der Wohnungsmarktforschung stammende Filtering-Modell ist ein Beispiel dafür, auch *intraregionale* Wanderungen als Reaktion auf ein Marktungleichgewicht zu erklären. Das Filtering-Modell geht auf Ratcliff (1949) zurück¹⁰ und geht davon aus, dass ein qualitativ hochwertiger Wohnungsneubau eine Kette von Umzügen auslöst und zu einer sukzessiven Verbesserung der Wohnverhältnisse von Haushalten mit jeweils geringerer Kapitalausstattung führt. Infolge des Neubaus von Wohnungen höherer Qualität räumen Haushalte Wohnungen guter Qualität, um in die Neubauten zu ziehen. Damit entsteht ein Angebotsüberhang bei Wohnungen guter Qualität, ihr Preis sinkt in der Folge und die Wohnungen werden für Haushalte zugänglich, die vorher in Wohnungen etwas schlechterer Qualität lebten. Jede Umzugswelle setzt den Prozess auf der nächst niedrigen Preis- bzw. Qualitätsstufe in Gang. Am Ende der Umzugskette stehen Wohnungen schlechter Qualität, die schließlich durch Abriss vom Markt genommen werden. Der Prozess, nachdem ein Haushalt durch einen Umzug in höherwertigen Wohnraum wechselt, wird als *filtering up* bezeichnet. Nach diesem Modell verbessert sich für Haushalte verschiedener sozioökonomischer Statusgruppen die Wohnqualität dadurch, dass im obersten Segment investiert wurde. Haushalte mit niedrigerem Einkommen können sich dann mit besserem Wohnraum versorgen, „wenn die Preise aufgrund eines vergrößerten Angebots im oberen Preissegment stärker absinken als die Qualität über den normalen Alterungsprozess“ (Grosskopf u. König 2001: 89; vgl. auch Keim 1999: 24; Gaebe 2004: 106; Ipsen 1981: 256 u. 257).

Diese Überlegungen können auf einen Wohnungsmarkt in einer schrumpfenden Stadt übertragen werden. Geht man von einer sozialektiven Abwanderung aus, bei der insbesondere ökonomisch besser gestellte Haushalte in den suburbanen Raum ziehen und gut ausgebildete Personen und beruflich qualifizierte Haushalte auf der Suche nach einem Arbeitsplatz die Stadt verlassen (Gans u. Kemper 2003: 16; ILS 2002: 15), kann vermutet werden, dass durch den Fortzug von Haushalten mit einem vergleichsweise hohen sozioökonomischen Status ein Überangebot an Wohnungen guter Qualität entsteht, das zu einer Preissenkung bei diesen Wohnungen führt und sie für niedrige Einkommensgruppen erschwinglich werden lässt (Kapphan 2004: 3).

¹⁰ Die Ausarbeitung des Konzepts unterscheidet sich zum Teil deutlich zwischen verschiedenen Autoren. Dies betrifft bereits die Begriffsbestimmung und die Operationalisierungsansätze (Ipsen 1981: 256).

Das Modell wird in vielerlei Hinsicht kritisiert. Das betrifft zum Ersten die zentralen Annahmen des Filtering-Modells einer vollkommenen Konkurrenz und Transparenz auf einem einheitlichen Wohnungsmarkt, eines linearen Verhältnisses von Qualität und Preis der Wohnung und einer vollkommenen Mobilität der Nachfrager, die als nicht realitätsnah beanstandet werden. Zum Zweiten lässt sich das Modell nicht auf Gruppen übertragen, für die zusätzliche Zugangsbarrieren zu Wohnungen bestehen, da sie sozial oder ethnisch diskriminiert werden (Keim 1999: 26; Gaebe 2004: 107; Friedrichs 1995: 73; Ipsen 1981: 257; Glasauer 1986: 137-138). Zum Dritten wurde empirisch nachgewiesen, dass der Filteringprozess dann zum Erliegen kommt, wenn der Wohnungsmarkt in mehrere Teilmärkte mit unterschiedlichen Angebots- und Nachfragestrukturen gespalten ist und in einem Teilmarkt eine große Nachfrage besteht. Auch ändert sich die Qualitäts-Preis-Relation nur dann, wenn Hausbesitzer trotz sinkender Einnahmen weiter für Instandhaltung und Modernisierung in ihr Haus investieren. Der Wohnungsmarkt in Ballungsgebieten reagiert auf sinkende Erträge zur Sicherung der Rendite jedoch mit Desinvestitionen. Die Wohnungsqualität sinkt dann im Verhältnis zum Mietpreis und es ist ein *filtering down* der Wohnungen festzustellen. Glasauer konnte in seiner Untersuchung von Umzugsketten zwar quantitative und qualitative Verbesserungen der Wohnsituation feststellen, sie mussten jedoch von den Haushalten bezahlt werden und „filtern ihnen nicht in den Schoß“ (Glasauer 1986: 134). Trotz seiner Defizite wird das Filtering-Konzept häufig zur Erklärung von Wohnungsmarktprozessen herangezogen (Gaebe 2004: 107; Glasauer 1986: 99 u. 139; Ipsen 1981: 257; Westphal 1978: 553).

3.2 Mikroanalytische Erklärungsansätze in der Wanderungsforschung

Seit den 1960er Jahren fand eine zunehmende Abkehr von der Aggregatebene hin zur Betrachtung von Wanderungsentscheidungen von Individuen und Haushalten statt. Auf einer mikroanalytischen Ebene beschäftigen sich entscheidungstheoretische und handlungstheoretische Ansätze mit der Analyse von Wünschen, Bedürfnissen und Motiven der Wanderer. Die Konzepte unterscheiden sich dahingehend, ob sie Individuum oder Haushalt als Entscheidungseinheit betrachten. Sie erklären nicht nur die Wanderung, sondern alternativ auch den Verbleib am vorherigen Wohnort (Franz 1984: 60 u. 68; Wagner 1989: 20).

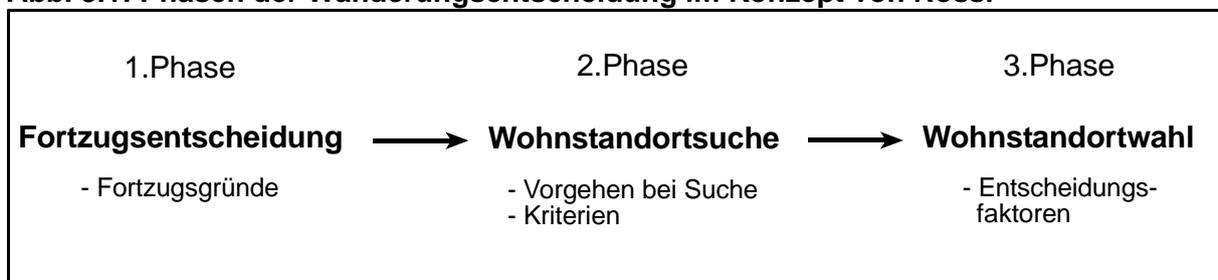
3.2.1 Der Klassiker: Der Lebenszyklusansatz von Rossi und seine Erweiterungen

Ein Klassiker für die Erklärung innerstädtischer Wanderungsprozesse ist das Werk von Rossi (1980) „Why families move“¹¹. Das darin beschriebene Forschungsprojekt schlägt eine Brü-

¹¹ Die erste Auflage von „Why families move“ erschien 1955.

cke von einer makroanalytischen Betrachtung des Zusammenhangs von Stadtteilmerkmalen und dem Wanderungsgeschehen hin zu einer mikroanalytischen Betrachtung der von Haushalten benannten Umzugsgründe (Rossi 1980: 56). Bekanntestes Ergebnis der Studie ist die Verbindung des Lebenszykluskonzeptes¹² mit intraregionalen Wanderungen. Demzufolge sind Mobilitätsunterschiede zwischen Haushalten in erster Linie auf ihre Stellung im Lebenszyklus einer Familie (*Family Life Cycle*) zurückzuführen (Rossi 1980: 223). Veränderungen innerhalb des Haushalts führen zu veränderten Ansprüchen an Wohnung und Wohnumfeld (Kemper 1985: 180). Wohnmobilität ist demnach ein Anpassungsprozess, in dem Haushalte ihre Wohnsituation den Bedürfnissen anpassen, die sich lebenszyklisch immer wieder verändern (Franz 1984: 80). Nach Rossi (1980: 151-152) ist eine allgemeine Mobilitätsbereitschaft weit verbreitet, zu konkreten Mobilitätsplänen kommt es dagegen erst, wenn ein bestimmter Schwellenwert der Mobilitätsbereitschaft überschritten wird. Eine konzeptionelle Neuerung bei Rossi ist die Untergliederung des Entscheidungsprozesses in mehrere Phasen (vgl. Abb. 3.1): 1. die Entscheidung aus der aktuellen Wohnung auszuziehen; 2. die Suche nach einer neuen Wohnung und 3. die Entscheidung für eine neue Wohnung; dabei steht entweder nur eine Wohnung zur Auswahl oder es wird zwischen mehreren Alternativen gewählt (Franz 1984: 78; Rossi 1980: 168 u. 222).

Abb. 3.1: Phasen der Wanderungsentscheidung im Konzept von Rossi



Quelle: eigener Entwurf nach Rossi 1980: 222

Die Kritik am Lebenszyklusansatz der Familie ist vielschichtig und setzt bereits bei der Begrifflichkeit an, die einen zyklischen Lebensverlauf suggeriert und damit an biologistische Denkmuster anknüpft. Andere Autoren kritisieren das Konzept als spezifisch für die weiße amerikanische Mittelklasse in den 1950er/60er Jahren (Boyle, Halfacree u. Robinson 1998: 108). Eine wachsende Zahl von Haushalten lässt sich nicht in das traditionelle Schema einfügen. Das Lebenszykluskonzept ist entsprechend erweitert worden um Haushaltskonstellatio-

¹² Ursprünglich als „Family Cycle“ von Glick (1947) entwickelt. Rossi benutzt sowohl den Begriff des „Family Life Cycle“ als auch den des „Life Cycle“, mit dem er sich allerdings auch auf den Lebenszyklus der Familie bezieht (vgl. Rossi 1980: 226).

nen, die neben den klassischen Familienzyklus getreten sind, wie nichteheliche Partnerschaften und Haushalte von Alleinerziehenden. Kemper (1985: 188-191) betont außerdem die Verbindung von demographischem und sozioökonomischem Lebenszyklus, der sich auf die Berufskarriere, das realisierte Einkommen und das angesparte Vermögen bezieht und damit Einfluss auf die jeweils wählbare Wohnform ausübt. Die Idee verschiedener parallel verlaufender „Karrieren“, wie partnerschaftlicher Karriere und beruflicher Karriere, wurde auch im Lebenslaufkonzept aufgegriffen. Der Begriff des *Life-course* greift das Verständnis eines linearen Lebensverlaufs auf und stellt das Individuum in den Vordergrund. Haushalt und Familie werden als Verknüpfung verschiedener Lebensläufe verstanden. Dieses Konzept geht nicht von einem idealtypischen Lebenszyklus aus, der von Individuen durchlaufen wird. Stattdessen handeln die Individuen ihren Lebenslauf, eine Abfolge von Ereignissen in verschiedenen Lebensbereichen, viel stärker selber aus (Boyle, Halfacree u. Robinson 1998: 110; Niefert 2004: 38). Betont wird der zeitliche Zusammenhang von sozialen Übergängen im Lebenslauf und Migration (Wagner 1989: 48). Der Wert von Lebenszyklus- und Lebenslaufansatz liegt nicht in der umfassenden Erklärung von Wanderungen im Sinne einer Theorie, sondern insbesondere in der Erklärung von Fortzugsgründen (Wagner 1989: 50).

3.2.2 Das Lebensstilkonzept als Gegenentwurf zu Lebensphasenkonzepten

Von Schneider und Spellerberg (1999) wird vor dem Hintergrund eines Wandels der Gesellschaft, der durch eine Pluralisierung und Individualisierung von Lebensformen gekennzeichnet ist, die Erklärungskraft solcher Lebensphasenkonzepte jedoch in Zweifel gezogen. Ihrer Ansicht nach eigne sich das Lebensphasenkonzept zur Erklärung von Prozessen der Wohnmobilität nur dann, wenn es auf Haushaltstypen angewendet wird, die sich in den traditionellen Lebenszyklus einfügen lassen, nicht anwendbar sei es hingegen auf alternative Lebensformen. Außerdem kritisieren sie, dass der Wandel von Bewertungsmustern im Lebensverlauf, der unabhängig von familienzyklischen Veränderungen stattfindet, nicht ausreichend berücksichtigt wird (Schneider u. Spellerberg 1999: 74). Lebensstiltypische Bewertungsmuster bilden die Grundlage eines gruppenspezifischen Wohnstandortverhaltens und folglich einer homogenen Wohnstandortwahl bei Personen ähnlichen Lebensstils. Unter gleichen ökonomischen und sozialstrukturellen Bedingungen können somit unterschiedliche Wohnstandorte gewählt werden (Krämer 1992: 78).

Ausgangspunkt des Lebensstilansatzes ist die Auffassung, dass die traditionelle vertikale Gliederung der Gesellschaft in sozialstrukturelle Gruppen wie Klassen oder Schichten im Zu-

ge von Individualisierung und Pluralisierung der Lebensführung an Aussagekraft verliert und durch eine horizontale Gliederung zu ergänzen ist. Der Zusammenhang zwischen Lebensstil und sozialer Lage bzw. der Grad, in dem ein Lebensstil frei wählbar ist, wird dabei von unterschiedlichen Autoren unterschiedlich stark gewichtet. Grundsätzlich kann zwischen strukturalistischen Lebensstilansätzen, die Lebensstile als Ausdruck vertikal unterschiedlich verteilter Ressourcen verstehen, und kulturalistischen Lebensstilansätzen, die die relative Eigenständigkeit von Lebensstilen betonen, unterschieden werden (Hermann 2004: 164). Im Lebensstilbegriff von Müller findet sich beispielsweise eine Kombination subjektiver Elemente, wie Einstellungen, und objektiver Rahmenbedingungen. Er definiert Lebensstile als „raumzeitlich strukturierte Arten der Lebensführung (...), die von materiellen Ressourcen, der vorherrschenden Lebensform und den Werthaltungen abhängen“ (Müller 1992: 15; Klee 2001: 53). Lebensstilkonzepte berücksichtigen nach dieser Definition indirekt die soziale Lage und beziehen sich sowohl auf individuelle Orientierungen als auch auf die Verwendung von Ressourcen. Die Operationalisierung erfolgt zum Beispiel durch Freizeitverhalten, Konsummuster, Mediennutzung etc. als Ausdruck der Ressourcenverwendung sowie Wertorientierung, Einstellungen, Selbstidentifikation etc. als Ausdruck individueller Orientierungen (vgl. Klee 2001: 50-57; Schneider u. Spellerberg 1999: 78; Kasper u. Scheiner 2004: 24).

In den letzten Jahren haben Lebensstilkonzepte in der wohnungswirtschaftlichen Fachdiskussion an Bedeutung gewonnen. Im Fokus steht dabei die Zuordnung von bestimmten auf das Wohnen bezogenen Einstellungen und Verhaltensweisen zu verschiedenen Lebensstilgruppen. Thematisiert werden beispielsweise Wohnstandorte und Wohnpräferenzen sowie die Bereitschaft zu Umzügen oder Wohneigentumsbildung differenziert nach Lebensstilgruppen. Lebensstilgruppen fungieren in diesem Sinne auch als Zielgruppen im wohnungswirtschaftlichen Marketing¹³ (Spellerberg 2004; Blasius 2004; Kreibich 2004; Kasper u. Scheiner 2004; Appel u.a. 2005).

Bezogen auf Wanderungsprozesse ist die Frage zu stellen, ob Lebensstile im Vergleich zu anderen soziodemographischen Merkmalen tatsächlich eine höhere Erklärungskraft aufweisen. Empirische Untersuchungen zu diesem Thema belegen einen Einfluss von Lebensstilen auf verschiedene Aspekte der Wohnmobilität, wie Wohndauer, Umzugsneigung und Wohn-

¹³ In diesem Zusammenhang ist z.B. die Zusammenarbeit des Bundesverbands für Wohneigentum und Stadtentwicklung (vhw) mit Sinus Sociovision zu nennen. Durch die Identifizierung der Lebensstile bzw. Sinus-Milieus der Nachfrager soll ein zielgruppenorientiertes Marketing erreicht werden (vgl. dazu Appel u.a. 2005; Jost u. Poddig 2006).

präferenzen. Sie weisen darauf hin, dass Lebensstilgruppen aufgrund ihrer Einstellungen und Freizeitbedürfnisse Präferenzen für bestimmte Wohnorte aufweisen und daher in spezifischen Wohnlagen anzutreffen sind (Klee 2001: 138; Scheiner 2006a: 118). Dabei sind Lebensstile jedoch nicht unabhängig von sozialer Ungleichheit, sondern können auch als Ausdruck davon interpretiert werden. Unterschiedliche Präferenzen für Wohnung und Wohnquartier sind mit sozial erzeugten Beurteilungs- und Bewertungsschemata verknüpft. Je nach Ressourcenausstattung bestehen außerdem unterschiedliche Chancen, die jeweiligen Wohnwünsche zu realisieren. Die Ansprüche, die formuliert werden, orientieren sich wiederum an ihrer Realisierbarkeit (Hermann u. Leuthold 2002: 238; Steinberg 1974: 415). Parallel zu Lebensstileinflüssen in Wanderungsprozessen wird jedoch die überragende Bedeutung von lebensphasenspezifischen Merkmalen, wie Alter und Haushaltsstruktur, festgestellt (Kasper u. Scheiner 2004: 29; Klee 2001: 184; Schneider u. Spellerberg 1999: 275; Steinführer 2004: 27 u. 221). So schließen Schneider und Spellerberg (1999: 275): „Das Mobilitätsverhalten hat sich insgesamt als weniger durch Lebensstile als durch die jeweiligen Anforderungen verschiedener Lebensphasen bestimmt gezeigt.“ Erfordernisse, Ansprüche und Präferenzen beim Wohnen variieren deutlich mit den Etappen im Lebensverlauf (Schneider u. Spellerberg 1999: 285).

3.2.3 Phasenmodell intraurbaner Migration

Nicht nur die Bedeutung von Lebenslaufereignissen für Wanderungsentscheidungen ist eine wichtige Erkenntnis der Studie Rossis. Darüber hinaus haben darauf folgende Forschungen auch angeknüpft an die Gliederung der Umzugsentscheidung in Phasen und an die Idee eines Schwellenwertes, der beim Übergang vom Umzugswunsch zum Umzugsplan überschritten wird. Die so genannte Nutzenschwelle („threshold of utility“) ist einer der zentralen Aspekte im Ansatz von Wolpert (1965). Er geht davon aus, dass Individuen verschiedenen Wohnstandorten einen unterschiedlichen Nutzen („place utility“) zuweisen. Die Wohnungssuche wird dann aufgenommen, wenn die Unzufriedenheit mit dem Wohnstandort eine bestimmte Schwelle überschreitet. Der Schwellenwert ist von Erfahrungen und dem erwarteten zukünftigen Standortnutzen abhängig. Wolpert geht dabei nicht von einem nutzenmaximierenden Akteur aus, sondern davon, dass bei der Wohnstandortentscheidung eine befriedigende Lösung angestrebt wird (Wolpert 1965: 162; Franz 1984: 70). Sein Ansatz unterscheidet sich in dieser Hinsicht von ökonomischen Kosten-Nutzen-Modellen (z.B. Sjaastad 1962), bei denen Individuen oder Haushalte die erwarteten Kosten einer Wanderung und deren jeweiligen Nutzen gegeneinander aufrechnen und auf dieser Grundlage über eine Wanderung entscheiden. Sie

gehen im Prinzip von einem Homo Oeconomicus aus, der „ständig damit beschäftigt ist, materielle Vor- und Nachteile von Wohnortwechseln abzuwägen“ (Franz 1984: 69).

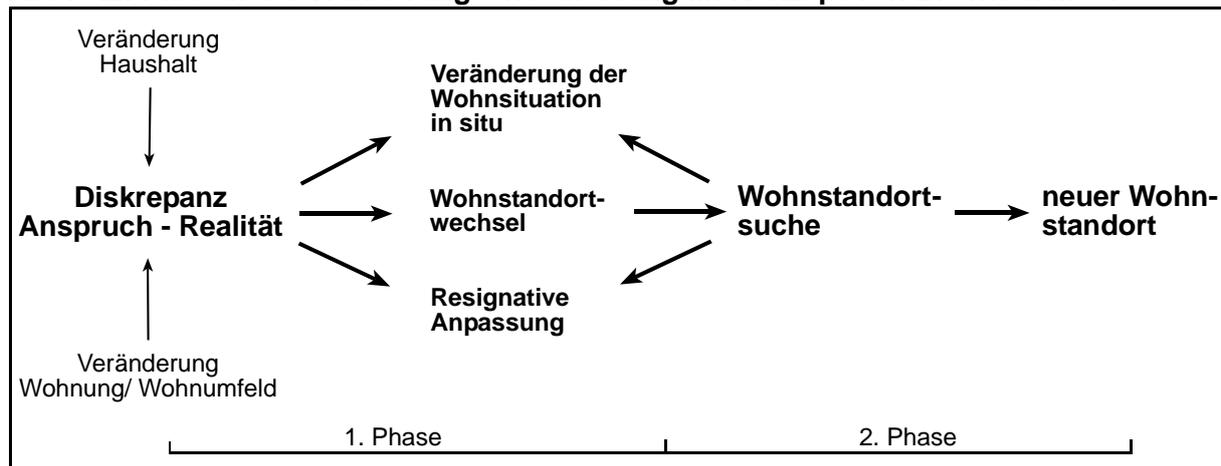
Ein in der deutschen Forschung zu innerstädtischen Umzügen (z.B. Nipper 1975: 78; Ellwein u. Meinecke 1984: 104; Kecskes 1994: 130; Zerweck 1997: 51; Steinführer 2004: 24) häufig aufgegriffenes Konzept ist das Phasenmodell intraurbaner Migration von Brown und Moore (1970), das auf dem Ansatz von Wolpert basiert. Wanderungen werden hierbei als eine Form des Stressabbaus verstanden. Die Wohnstandortentscheidung wird in diesem Modell als zweistufiger Prozess (vgl. Abb. 3.2) dargestellt, der sich aufteilt in eine Phase, in der die Entscheidung für oder gegen einen Fortzug vom jeweiligen Wohnort getroffen wird und eine Phase der Standortentscheidung in Bezug auf einen neuen Wohnort. Ausgangspunkt für einen Auszugswunsch sind Abweichungen zwischen den Ansprüchen an die Wohnung und/oder das Wohnumfeld und der wahrgenommenen Wohnsituation. Diese Diskrepanz kann durch haushaltsinterne (Wandel von Ansprüchen bzw. Möglichkeiten) oder haushaltsexterne (z.B. Verschlechterungen im Wohnumfeld, Mietsteigerungen) Veränderungen ausgelöst werden. Überschreitet die Unzufriedenheit einen Schwellenwert, wird Stressreduktion notwendig. Sie kann auf mehreren alternativen Wegen erfolgen:

- der Haushalt versucht seine Wohnsituation vor Ort entsprechend seiner Ansprüche zu verändern („adjustment in situ“),
- die Ansprüche des Haushaltes werden an die Wohnsituation angepasst,
- der Haushalt entscheidet sich zu einem Wohnstandortwechsel.

Der Mehrwert des Modells von Brown und Moore liegt insbesondere in dieser expliziten Berücksichtigung verschiedener Handlungsalternativen, die sowohl den Umzug als auch den Verbleib am früheren Wohnort einschließen. Entscheidet sich der Haushalt für einen Wohnstandortwechsel, tritt er in die zweite Phase der Wanderungsentscheidung, die Wohnstandortsuche, ein. In dieser Phase entwickelt der Haushalt Bewertungskriterien, die er im Verlauf der Suche auf alternative Wohnstandorte anwendet. Dabei gehen Brown und Moore von einem gestuften Prozess aus, bei dem der Haushalt zunächst Mindestanforderungen formuliert, mit denen akzeptable Alternativen aus der Menge aller Alternativen herausgefiltert werden. Durch eine Verfeinerung der Kriterien wird die Auswahl weiter eingeschränkt bis schließlich über spezifische Merkmale eine Entscheidung zwischen den verbleibenden Alternativen getroffen wird, die alle vorherigen Kriterien erfüllt haben. Brown und Moore betonen außerdem, dass

die Bewertungskriterien im Verlauf der Suche angepasst werden, wenn sie sich als nicht umsetzbar erweisen. Die Suche kann mit der Wahl eines neuen Wohnstandortes enden oder aber in die Entscheidung für eine der anderen Handlungsalternativen am alten Wohnstandort münden (Brown u. Moore 1970: 1-3 u. 6; Kecskes 1994: 130; Niefert 2004: 25-27; Franz 1984: 84-87).

Abb. 3.2: Phasen der Wanderungsentscheidung im Konzept von Brown u. Moore



Quelle: eigener Entwurf nach Brown u. Moore 1970: 1-3

Der dargestellte Ansatz wird auf mehreren Ebenen kritisiert. Ein Kritikpunkt bezieht sich auf die Schwierigkeit der Umsetzung des Ansatzes in mathematische Modelle (vgl. Niefert 2004: 29). Stress und Unzufriedenheit werden nicht klar definiert, so dass sie für quantitative Untersuchungen nicht ohne weiteres operationalisierbar sind.

Ein zweiter Kritikpunkt betrifft die Untergliederung der Wohnstandortwahl in einzelne Entscheidungsphasen und knüpft damit bereits bei Rossis Konzeption an. Folgt man aktuellen psychologischen Erkenntnissen zum Verlauf von Entscheidungsprozessen, so können diese Phasen nicht voneinander isoliert werden. Vielmehr sind die Entscheidung fortzuziehen, die Suche und die Wahl eines neuen Wohnstandortes unmittelbar miteinander verknüpft (Dieleman 2001: 255). Beispielsweise wird die Entscheidung für oder gegen einen Fortzug, bei Brown und Moore die erste Phase, durch die Erwartungen über vorhandene Alternativen und die Höhe der damit verbundenen Transaktionskosten beeinflusst, Aspekte, die bei Brown und Moore der zweiten Phase zugeordnet sind. Ebenso wird die Möglichkeit benannt, dass ein Haushalt zufällig auf eine Wohnalternative stoßen und sich zum Umzug entschließen kann, ohne dass eine bewusste Suche stattgefunden hat (Niefert 2003: 29 u. 33; Koch 1983: 25). Breckner, González u. Menzl (1998: 104) weisen jedoch darauf hin, dass sich in ihrer Unter-

suchung von Stadt-Umland-Wanderungen in der Stadtregion Hamburg gezeigt hat, dass „die Frage, warum die Haushalte ihre bisherige Wohnung verlassen, (...) sehr deutlich zu unterscheiden [ist] von der Frage, warum sich die Haushalte schließlich für den Fortzug ins Umland entscheiden.“ Die Fragen zur Wanderungsentscheidung und zur Standortwahl wurden von einem Großteil der interviewten Haushalte voneinander getrennt und zeitlich nacheinander beantwortet. Der Untergliederung des Wanderungsprozesses in Phasen ist in jedem Fall ein analytischer Wert zuzuschreiben, sie kann einer Strukturierung der Empirie dienen.

Weitere Kritikpunkte sind grundsätzlicher Natur und beziehen sich allgemein auf Ansätze, in denen Wanderungen als relativ systematische Antwort auf einen Stimulus - hier Stress, bei Ansätzen zur Erklärung interregionaler Wanderungen die Lohnhöhe - verstanden werden (Boyle, Halfacree u. Robinson 1998: 64). Hier wird eine realistischere und zeitgemäße Konzeption der *Wanderungshandlung* eingefordert. Dies betrifft auch die Rationalitätsannahmen. Franz (1984: 75) kritisiert, dass man nicht davon ausgehen kann, dass Personen sich ihrer Entscheidungskriterien stets bewusst sind, und er bezweifelt, dass der Entscheidungsprozess in allen Phasen bewusst abläuft. In eine ähnliche Richtung argumentiert Beetz (2004: 198 u. 251), der ausführt, dass Mobilitätsentscheidungen oft nachträglich rationalisiert, umgedeutet oder durch soziale Rahmenbedingungen gerechtfertigt werden (vgl. auch Weichhart 1987: 54). Außerdem konnten in seiner Studie die Gesprächspartner ihre Wanderungsverläufe nicht vollständig erklären, woraus Beetz folgert, dass man nicht von einer rationalen Entscheidung ausgehen kann. Oftmals wird erst im Nachhinein ein enger Entscheidungsspielraum festgelegt, „der eine bestimmte Entscheidung als plausibel oder gar determiniert erscheinen ließ“ (Beetz 2004: 248). Bereits vorhandene biographische Erfahrungen tragen dazu bei, dass in komplexen Situationen überhaupt eine Entscheidung getroffen wird. Migration wäre demnach als Teil der Biographie zu interpretieren.

Eine ähnlich grundsätzliche Kritik steht im Zusammenhang mit einer allgemeinen Kritik am verhaltenswissenschaftlichen Ansatz der Geographie in den 1970er Jahren. Sie bezieht sich auf eine unzureichende Berücksichtigung ökonomischer Restriktionen und politischer Rahmenbedingungen und stellt die Frage nach Zwängen bei der Wanderungsentscheidung. Einhergehend mit der mangelnden Berücksichtigung solcher Aspekte wurde häufig eine normative Beziehung zwischen Migration und einer Verbesserung der Lebenssituation hergestellt, indem eine Wanderung als Weg zur Realisierung höherer Löhne (bei interregionalen Wanderungen) oder besserer Wohnbedingungen (bei intraregionalen Wanderungen) gedeutet wird.

Ebenso geraten Begriffe wie *Wohnstandortwahl* und *-entscheidung* in die Kritik (Kemper 1985: 181; Boyle, Halfacree u. Robinson 1998: 65-66). Inwiefern tatsächlich Wahlmöglichkeiten bestehen, ist je nach sozialem Status des umziehenden Haushalts zu differenzieren (Jessen u.a. 1978: 528). So formulieren Ellwein und Meinecke Mitte der 1980er Jahre (1984: 105): „Angesichts der gegenwärtigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt kann (...) häufig nicht von ‚Wahlmöglichkeiten‘ gesprochen werden. Einer immer größeren Gruppe von Haushalten ist der Zugang zu vielen Wohnungsteilmärkten versperrt. So hat etwa eine Familie, die drei Jahre auf die Zuteilung einer Sozialwohnung wartet und auf dem freien Markt kein Objekt finden kann, mit Sicherheit keine ‚Wahl‘.“ An dieses Zitat können mehrere Gedanken geknüpft werden, die im Rahmen der weiteren Ausführungen wieder aufgegriffen werden. Zum Ersten illustriert das Zitat plastisch die beschränkende Wirkung haushaltsexterner Rahmenbedingungen, nämlich die Wirkung eines angespannten Wohnungsmarktes auf einen Wohnstandortwechsel. Zum Zweiten regt der explizite Bezug auf einen *angespannten* Wohnungsmarkt dazu an, über die Bedeutung des Handlungsrahmens bei einem *entspannten* Wohnungsmarkt nachzudenken und auch hier die Frage nach den Wahlmöglichkeiten zu stellen. Vor dem Hintergrund, dass diese Untersuchung im Kontext von Stadtschrumpfung und entspannten Wohnungsmärkten situiert ist, ist zu vermuten, dass Wanderungen weniger im Zeichen von Zwang denn im Zeichen von Möglichkeiten stattfinden. Zum Dritten schließlich kann durchaus hinterfragt werden, ob der Haushalt unter den beschriebenen Bedingungen tatsächlich keine Wahl hat oder ob hier nicht der Zwangscharakter überzeichnet wird. So werden denkbare Alternativen möglicherweise gar nicht in Betracht gezogen, da sie nicht den Wünschen des Haushalts entsprechen. Steinführer (2004: 35) verweist darauf, dass, abgesehen von Extremfällen, die Abgrenzung von freiwilligen gegenüber unfreiwilligen Entscheidungen schwierig festzulegen ist¹⁴ und auch bei einer genauen Kenntnis der Umstände eine stark subjektive Bewertung durch den Wissenschaftler notwendig ist. Als Konsequenz aus der beschriebenen Kritik entwickeln Ellwein und Meinecke (1984) in ihrer Untersuchung den Ansatz von Brown und Moore weiter und erarbeiten ein Handlungspotenzialkonzept, in das sie als eine Dimension die Zugänglichkeit des Wohnungsangebots aufnehmen. Sie betonen, dass die Realisierung eines Wohnstandortwechsels stark vom Wohnungsangebot auf einem Wohnungsteilmarkt abhängig ist (Ellwein u. Meinecke 1984: 104 u. 110-111).

¹⁴ In Bezug auf die Fortzugsentscheidung führt Weichhart (1987: 55) erzwungene Wanderungen in erster Linie auf Kündigungen und die Nichtverlängerung von Mietverträgen zurück, also auf Fälle, in denen die Entscheidung für einen Fortzug vom Wohnungsanbieter getroffen wird.

Ein Wohnstandortwechsel ist somit kein reiner Willensakt, sondern es ist nach der Handlungsfreiheit des Haushalts zu fragen. Erwartet der Haushalt nicht, dass seine Handlung das von ihm gewünschte Ergebnis erbringt, ist die Motivation für einen Umzug möglicherweise gering. Der Erfolg seiner Handlung ist zum einen abhängig von den strukturellen Rahmenbedingungen, bei intraregionalen Wanderungen insbesondere von der Wohnungsmarktlage, zum anderen ist er abhängig von den Ressourcen des Haushaltes (Lu 1998: 1478). Hier ist in erster Linie das ökonomische Kapital, wie Höhe und Sicherheit des Einkommens, von Bedeutung. Aber auch kulturelles und soziales Kapital spielen eine Rolle im Wanderungsprozess. Das kulturelle Kapital resultiert aus Bildung und Migrationserfahrungen und wirkt sich folglich auf die Fähigkeit aus, Informationen zu verarbeiten und Verhandlungen zu führen. Das soziale Kapital, die Menge und Intensität sozialer Kontakte, steht wiederum in Beziehung zur Möglichkeit, Informationen zu beschaffen, und zur Verfügbarkeit von Netzwerken und Beziehungen (Blasius 2004: 17-19).

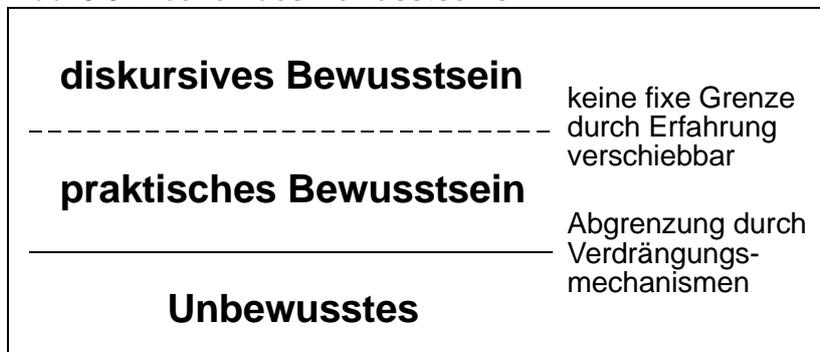
3.3 Innerstädtische Umzüge zwischen Handlung und Struktur

Einige der angesprochenen Kritikpunkte, bezogen auf die zugrunde gelegten Rationalitätskonzepte und auf die Vernachlässigung bzw. Überbewertung von Zwangsaspekten, können durch ein anderes Verständnis des Akteurs und des Verhältnisses von Handeln und Struktur aufgegriffen werden. Hierfür wird im Folgenden Bezug genommen auf Thesen und Argumente der „Theorie der Strukturierung“¹⁵ von Anthony Giddens, soweit jene im Zusammenhang mit den hier behandelten Fragestellungen von Bedeutung sind. Kern der Theorie der Strukturierung, wie Anthony Giddens (1995) sie in dem Werk „Die Konstitution der Gesellschaft“ entwickelt hat, ist die Auffassung einer „Dualität von Struktur“. Demzufolge sind Handeln und Struktur nicht voneinander zu trennen, da sie sich kontinuierlich gegenseitig (re-) produzieren. „Gemäß dem Begriff der Dualität von Struktur sind die Strukturmomente sozialer Systeme sowohl Medium wie Ergebnis der Praktiken, die sie rekursiv organisieren“ (Giddens 1995: 77). Aus der Handlungs-Perspektive formuliert heißt dies, dass Handelnde in ihren Handlungen und durch ihre Handlungen die Bedingungen reproduzieren, die Grundlage ihres Handelns sind (Giddens 1995: 52) oder wie Thrift (1985: 612; zitiert nach Boyle, Halfacree u. Robinson 1998: 79) ähnlich einer Endlosschleife formuliert: „agency produces structure produces agency produces structure“. Auf Umzugsprozesse bezogen ist beispielsweise Segregation das Ergebnis aggregierter individueller Wohnstandortentscheidungen, gleichzeitig ist

¹⁵ In der Literatur wird sowohl von der „Theorie der Strukturierung“ als auch von „Strukturierungstheorie“ gesprochen. Ich beziehe mich hier auf die Wortwahl in der deutschen Übersetzung von Giddens „Die Konstitution der Gesellschaft. Grundzüge einer Theorie der Strukturierung“ (Giddens 1995).

Segregation auch eine strukturelle Rahmenbedingung der Wanderungsentscheidungen (Steinführer 2004: 39). Es ist sinnvoll, die beiden zentralen Begriffe Handeln und Struktur genauer zu betrachten, um zu klären, wie sie bei Giddens benutzt werden.

Abb. 3.3: Ebenen des Bewusstseins



Quelle: eigener Entwurf nach Giddens 1995: 57

Giddens versteht die Menschen als bewusst handelnde Subjekte, die Kenntnisse über die Bedingungen und Folgen ihres Alltagshandelns haben sowie diskursiv beschreiben können, was sie tun und aus welchen Gründen sie dies tun (Giddens 1995: 335). Nach seiner Ansicht unterliegt jedoch nicht jede Handlung gleichermaßen einer bewusst-reflexiven Steuerung. Dies lässt sich am Beispiel von Routinehandlungen verdeutlichen, die den Großteil des Handelns im Alltagsleben ausmachen. Auch bei Alltagsroutinen findet ein reflexives Beobachten des Verhaltens statt, die Verbalisierung und Begründung von Routinen kann jedoch schwer fallen (Lamla 2003: 48-49). Daran anknüpfend unterscheidet Giddens drei Ebenen des Bewusstseins (vgl. Abb. 3.3). Das diskursive Bewusstsein bezeichnet die Aspekte, „die Akteure über die Bedingungen ihres eigenen Handelns sagen (...) können“ (Giddens 1995: 429). Das praktische Bewusstsein, das in engem Zusammenhang zu routinisiertem Verhalten steht, umfasst all das „was Handelnde stillschweigend darüber wissen, wie in den Kontexten des gesellschaftlichen Lebens zu verfahren ist, ohne dass sie in der Lage sein müssten, all dem einen direkten diskursiven Ausdruck zu verleihen“ (Giddens 1995: 36). So muss eine Regel nicht formuliert werden können, um befolgt zu werden. Das praktische Verständnis der situationsangemessenen Anwendung sozialer Regeln reicht aus, um im Alltag zu bestehen. Durch sein praktisches Regelwissen reproduziert der Handelnde ein Gefüge sozialer Regeln (Lamla 2003: 52). Dabei ist die Grenze zwischen diskursivem und praktischem Bewusstsein nicht fix, sondern kann durch Erfahrungen der Handelnden verschoben werden. „Zwischen dem diskursiven und dem praktischen Bewusstsein gibt es keine Schranke; es gibt nur den Unterschied zwischen dem, was gesagt werden kann und dem, was charakteristischerweise schlicht getan wird“ (Giddens 1995: 57). Als dritte Kategorie benennt Giddens das Unbewusste, zu dem eine Abgrenzung in

Form von Verdrängungsmechanismen besteht. Es entzieht sich der subjektiven Kontrolle und ist mit Hilfe sozialwissenschaftlicher Techniken nicht zu erheben (Giddens 1995: 45). Die Konsequenzen einer Unterscheidung von diskursivem und praktischem Bewusstsein jedoch sind bei der Konzeption empirischer Forschung zu berücksichtigen. Dem kann durch die Anwendung von qualitativen Methoden des Verstehens Rechnung getragen werden.

Der zweite zentrale Begriff, derjenige der Strukturen, umfasst nach Giddens Zusammenhänge gemeinsamer Regeln und verteilter Ressourcen (Giddens 1995: 15). Unter Regeln wiederum werden verallgemeinerte Verfahrensweisen, Deutungsschemata und normative Sanktionen, verstanden (Giddens 1995: 81; Lamla 2003: 52 u. 56). Ressourcen untergliedert Giddens in allokativen Ressourcen, die sich auf materielle Phänomene beziehen, und autoritative Ressourcen, die immateriell sind wie z.B. Wissen. Insofern ist der Strukturbegriff nicht, wie häufig in der Sozialtheorie, mit Zwang und Einschränkung durch normative Erwartungen oder begrenzte Mittel gleichzusetzen, sondern Giddens betont explizit den ermöglichenden Charakter von Strukturen. Struktur schränkt Handeln ein, ermöglicht es aber auch (Giddens 1995: 78; Lamla 2003: 51). Was das Handeln im Kontext von Zwängen betrifft, so verdeutlicht er, dass Menschen auch dann eine Wahl treffen, wenn die Menge der *gangbaren* Alternativen so eingeschränkt ist, dass für sie nur eine Handlungsoption bleibt. Vor dem Hintergrund seiner Wünsche trifft der Akteur eine Wahl, weil er die Folgen der Alternativen vermeiden will (Giddens 1995: 365).

Kommt man zurück auf den Ausgangspunkt der Überlegungen, die Dualität der Struktur, so wirken nach Giddens Strukturen wie eben beschrieben auf das Handeln ein. Im Unterschied zum Handlungsspielraum, wie etwa bei Ellwein und Meinecke (1984), sind Strukturen bei Giddens aber auch ein Resultat der Handlungen. Struktur vollzieht sich in reproduzierten Praktiken (Giddens 1995: 223). Das heißt, Handeln kann Strukturen reproduzieren, aber auch transformieren. Damit verliert der Strukturbegriff seine Starrheit. „Eine Rahmenbedingung war in dem bisherigen Theorieverständnis vergleichbar einem Bilderrahmen, der die Begrenzungen des Bildes unveränderbar markiert, eine weitestgehend starre Vorgabe von außen, an der sich der Handelnde mit seinen Bedürfnissen rieb“ (Tröger 2004: 66-67). Während der Handlungsspielraum, den der Akteur nutzen kann, also im vorhergehenden Verständnis vorgegeben war, können Akteure im Giddensschen Verständnis durch ihre Handlungen Strukturen auch verändern. Das heißt jedoch nicht, dass individuelle Akteure die strukturellen Momente sozialer Systeme kontrollieren können. Sie kennen nicht alle Bedingungen ihres Han-

delns und können auch die Folgen nicht vollständig abschätzen. „Der Handlungsstrom produziert kontinuierlich Folgen, die die Akteure nicht beabsichtigt haben, und diese unbeabsichtigten Folgen können sich auch, vermittelt über Rückkoppelungsprozesse, wiederum als nicht-eingestandene Bedingungen weiteren Handelns darstellen. Die menschliche Geschichte wird durch intentionale Handlungen geschaffen, sie ist aber kein beabsichtigter Entwurf“ (Giddens 1995: 78-79). Giddens Interpretation von Struktur unterscheidet sich also in Bezug auf die Transformierbarkeit von Strukturen. Eine verstärkte Transformation von Strukturen kennzeichnet Phasen gesellschaftlichen Umbruchs. In diesen Phasen bestehen größere Handlungsfreiheiten (Tröger 2004: 68). Das Ausnutzen solcher Freiheiten wiederum transformiert Strukturen.

Betrachtet man Schrumpfung als eine solche Umbruchsituation im Vergleich zu einem zuvor herrschenden Stadtwachstum, so ist der Dualität von Struktur besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Daraus kann eine Reihe von Fragen in Bezug auf das Umzugsgeschehen abgeleitet werden: Inwiefern werden unter Schrumpfungsbedingungen Strukturen durch Handlungen transformiert? Welche Strukturen sind das und inwiefern bilden sie veränderte Handlungsbedingungen? Wer ist an der Transformation der Strukturen beteiligt? Inwiefern spielen hier wiederum die Ressourcen der Akteure eine Rolle?

3.4 Zwischenfazit

Die dargestellten theoretischen Ansätze bilden die Grundlage der nachfolgenden Untersuchung. Der innerstädtische Wanderungsprozess wird darin als „Bewertungs- und Entscheidungsprozess in Bezug auf einen subjektiv angemessenen Wohnstandort“ betrachtet (Steinführer 2004: 41). Diese Entscheidung erfolgt auf der Basis individueller Bewertungsprozesse, deren Ergebnisse, sofern der Haushalt aus mehreren Personen besteht, in einem Aushandlungsprozess innerhalb des Haushalts gewichtet und zusammengeführt werden. Anknüpfend an Brown und Moore (1970) ist die Entscheidung für einen Umzug nur *eine* Handlungsoption im Wohnstandortentscheidungsprozess. Ebenso gut kann sich der Haushalt für einen Verbleib in seiner Wohnung entscheiden. Diese Handlungsoption ist nicht zu vernachlässigen, da sie zum Teil das Ergebnis von Restriktionen sein kann, auf die der Haushalt im Suchprozess gestoßen ist.

Die Wohnstandortentscheidung vollzieht sich vor dem Hintergrund individueller Wohnpräferenzen sowie ermöglichender und beschränkender Strukturen, die u.a. durch die Ressourcen

des Haushalts bezogen auf sein finanzielles, kulturelles und soziales Kapital sowie den lokalen Wohnungsmarkt konstituiert sind. Im Zusammenhang mit Schrumpfung ist die Transformierbarkeit von Strukturen durch aggregierte Handlungen besonders zu berücksichtigen.

Die Gliederung des Wanderungsprozesses in verschiedene Phasen wurde in der Literatur kritisiert. Als analytisches Instrument dient sie jedoch einer Strukturierung der Wohnstandortentscheidungen und erlaubt, nach Fortzugsgründen und Gründen für die Wahl eines spezifischen neuen Wohnstandorts zu differenzieren. Verschiedene Erklärungsansätze haben sich in den unterschiedlichen Phasen, d.h. der Fortzugsentscheidung und der Wohnungssuche, als unterschiedlich fruchtbar erwiesen. So haben Ereignisse im Lebenslauf eine hohe Erklärungskraft für die Fortzugsentscheidung, für die Erklärung der Wohnstandortwahl sind sie durch den Lebensstilansatz zu erweitern. In Anbetracht der Kritik an einer Untergliederung des Wanderungsprozesses in Phasen ist zu berücksichtigen, dass diese Phasen im tatsächlich zu beobachtenden Prozess zeitlich nicht eindeutig voneinander abzugrenzen sind, sondern miteinander verknüpft sind.

4 Umsetzung der theoretischen Erkenntnisse in die empirische Untersuchung

In den vorangegangenen Kapiteln wurde dem Zusammenhang von innerstädtischer Wanderungsdynamik und Schrumpfungsbedingungen nachgegangen. Dabei stand zum einen die Frage im Mittelpunkt, wie Schrumpfungsbedingungen auf die Entscheidung für innerstädtische Wanderungen einwirken, und zum anderen die Frage nach den sozialräumlichen Konsequenzen dieser Wanderungen. Vor dem Hintergrund vorliegender Forschungsergebnisse und theoretischer Konzeptionen können diese Fragen nun weiter differenziert (Kapitel 4.1) und in ein Forschungsdesign für die empirische Untersuchung umgesetzt werden (Kapitel 4.2). Die Offenlegung der eigenen Vorgehensweise erfüllt die Forderung, den Forschungsprozess nicht als Blackbox zu präsentieren, sondern die Methoden nachvollziehbar und die Ergebnisse überprüfbar zu machen (Kvale 1996: 255).

4.1 Ziele der Untersuchung

Die Erklärungen, die in der Literatur, welche sich mit Schrumpfung und Wanderungen beschäftigt (vgl. Kapitel 2.2.2), für eine hohe innerstädtische Mobilität unter Schrumpfungsbedingungen gegeben werden, beziehen sich im Kern auf zwei Aspekte: die entspannte Wohnungsmarktlage und ein durch Schrumpfungerscheinungen geprägtes Wohnumfeld. Die entspannte Wohnungsmarktlage in Stadt und Region erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass ein Haushalt eine seinen Ansprüchen entsprechende Wohnung zu einem akzeptablen Preis findet, da eine große Anzahl an freien Wohnungen zur Auswahl steht und der Angebotsüberhang auf die Preise drückt. Den Nachfragern bieten sich somit Alternativen zur eigenen Wohnsituation. Diese Bedingungen wirken förderlich auf eine Umzugsentscheidung. Einzelne Autoren gehen sogar soweit, von Wohnoptimierungsstrategien der Haushalte unter Schrumpfungsbedingungen zu sprechen (Bauer 2003: 299). Innerstädtische Umzüge würden demnach einer kurzfristigen Nutzenoptimierung dienen und die umziehenden Haushalte eine hohe Bereitschaft zu erneuten Umzügen zeigen. Gleichzeitig wirken einem Umzug aber Transaktionskosten entgegen, die in Form von monetären und psychischen Kosten bei Wohnungssuche und Wohnungswechsel entstehen. Dies lässt Zweifel aufkommen an einer umzugsauslösenden Anziehungskraft freier Wohnungen. Auch in der Wohnungsmarktforschung geht man davon aus, dass die Nachfrage nicht flexibel auf Veränderungen des Angebots reagiert (vgl. Kapitel 2.3.4; Krätke 1996: 199).

Die zweite Argumentation zur Erklärung einer hohen innerstädtischen Wanderungsdynamik unter Schrumpfungsbedingungen bezieht sich auf die Auswirkungen des Schrumpfungspro-

zesses im Wohnumfeld. Als Faktoren des Wohnumfelds, die einen Fortzug bedingen könnten, werden Leerstand, baulicher und sozialer Verfall sowie Infrastrukturabbau benannt. Auch die Wahrnehmung einer starken Abwanderung kann zu einem Umzug motivieren. Wenn Veränderungen im Wohnumfeld verstärkt Fortzüge auslösen, stellt sich aber die Frage, warum es sesshafte Haushalte gibt, die im Wohnumfeld wohnen bleiben. Warum ziehen die sesshaften Haushalte, die unter den gleichen Wohnumfeldbedingungen leben, nicht fort? Um die Wirkungsweise von Schrumpfungsbedingungen im Wohnumfeld auf die Wanderungsentscheidung zu verstehen, ist es sinnvoll, sowohl Gehen als auch Bleiben zu betrachten. Die Entscheidung zu bleiben kann dabei durchaus auch das Ergebnis eines Suchprozesses sein, in dem keine akzeptable Alternative zum bisherigen Wohnstandort gefunden wurde.

Im Hinblick auf die sozialräumlichen Konsequenzen einer hohen Wanderungsdynamik unter Schrumpfungsbedingungen wird in der Literatur darauf hingewiesen, dass jene eine rasche Veränderung der Zusammensetzung einer Quartiersbevölkerung auslösen können. „Fluktuation treibt den Wandel in Städten und Immobilienmärkten und stellt die Planer vor immer größere Herausforderungen“ (Appel u.a. 2005: 118). Zur Beschreibung und Erklärung der sozialräumlichen Konsequenzen wird auf das Konzept einer passiven Segregation Bezug genommen (vgl. Kapitel 2.2.3 und 2.2.4). Demzufolge verlassen Haushalte, die über ausreichend Kapital verfügen, durch Schrumpfung geprägte Stadtteile, so dass schließlich die benachteiligten Haushalte im Quartier zurückbleiben. Die Fortzugsentscheidung der statushöheren Haushalte ist eine Konsequenz einerseits aus der Wahrnehmung von mit Schrumpfung verbundenen Problemen im Quartier. Andererseits ist sie eine Konsequenz der Handlungsoption, die der entspannte Wohnungsmarkt und die eigene Kapitalausstattung eröffnen, nämlich in einem anderen Umfeld eine Wohnung zu beziehen. Hier stellt sich jedoch die Frage, ob nicht auch benachteiligte Haushalte vom größeren Angebot unter entspannten Wohnungsmarktbedingungen profitieren können. Bei diesen Haushalten wirken im angespannten Markt zusätzlich zu den Transaktionskosten häufig Zugangsbarrieren zum Wohnungsangebot einem Umzug entgegen. Es ist denkbar, dass diese Barrieren in Anbetracht einer geringen Nachfrage nach Wohnraum abgebaut werden und gerade benachteiligte Haushalte vom entspannten Markt profitieren können, weil Wohnungen in Segmenten angeboten werden, die statushöhere Haushalte nicht (mehr) nachfragen, die aber trotzdem das Potenzial bieten, die Wohnsituation benachteiligter Haushalte zu verbessern. Bezogen auf das benachteiligte Quartier knüpft sich die Frage an, welche Haushalte schließlich dort verbleiben. Um die Handlungsmöglichkeiten verschiedener Nachfragergruppen zu verstehen, muss die Interaktion zwischen Nachfragern

und Anbietern im Wohnstandortsuchprozess untersucht werden. Inwiefern verlagert sich Marktmacht vom Anbieter auf den Nachfrager und wer kann davon profitieren? Neben dem Prozess der passiven Segregation werden in der Literatur außerdem Invasions-Sukzessions-Prozesse beschrieben, in deren Verlauf der Zuzug statusniedriger Haushalte in ein Quartier zu einem Fortzug der dort lebenden ökonomisch besser gestellten Haushalte führt (vgl. Kapitel 2.2.4). Diese Argumentation legt nahe, dass es benachteiligten Haushalten durch einen Umzug in statushöhere Teilgebiete gelingt, ihre Wohnsituation zu verbessern.

Die Erkenntnisse zur Erklärung von innerstädtischen Wanderungen und ihren sozialräumlichen Konsequenzen werfen Fragen auf und sind teilweise widersprüchlich. Sie fordern zu einer Auseinandersetzung mit den Mechanismen und Prozessen heraus, die sich im Verlauf der Wanderungsentscheidung auf der Ebene der Haushalte vollziehen. Die theoretischen Konzepte zur Erklärung von Wanderungen (vgl. Kapitel 3.2.3 und 3.3) weisen aber darauf hin, die Analyse nicht auf das Handeln der Haushalte, d.h. ihre Fortzugsmotive und ihre Wohnstandortsentscheidung, zu beschränken, sondern Strukturen wie die persönliche Ressourcenausstattung und die Bedingungen des Wohnungsmarktes nicht zu vernachlässigen. Die Struktur des Angebots ist der Rahmen für Wanderungsentscheidungen, gleichzeitig formen die Entscheidungen der Nachfrager wiederum die Struktur des Angebots. Strukturen werden also nicht als ein starrer Handlungsrahmen verstanden, sondern als transformierbar. Die Haushalte stehen bei der Suche nach Wohnraum in Interaktion mit den Anbietern auf dem Wohnungsmarkt. Es ist davon auszugehen, dass sie in einem entspannten Wohnungsmarkt über eine bessere Verhandlungsbasis als in einem angespannten Markt verfügen, dass Hindernisse im Suchprozess geringer werden und sich durch das veränderte Verhältnis von Angebot und Nachfrage die Bedingungen der Suche verändern.

Effekte der Schrumpfung sind, in Anlehnung an die Strukturierung des Wanderungsprozesses nach Brown und Moore (1970), in zwei Phasen der Wanderungsentscheidung zu erwarten. Zum einen bei der Entscheidung, aus der bestehenden Wohnsituation auszuziehen, und zum anderen im Suchprozess, wenn Anbieter und Nachfrager aufeinander treffen. Daran anknüpfend verfolgt die empirische Untersuchung drei Ziele:

- Erstes Ziel ist, die Bedingungen der *Fortzugsentscheidung* zu verstehen und die Wirkung schrumpfungsspezifischer Einflussfaktoren auf die Fortzugsentscheidung zu hinterfragen. Dazu ist zu ermitteln, welche Motive bei der Fortzugsentscheidung zusam-

menwirken und inwiefern hier schrumpfungsspezifische Rahmenbedingungen wirksam werden. In Anlehnung an die Erkenntnisse aus der Literatur ist ein Einfluss zu erwarten von freien Wohnungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt, von Leerstand, von Verfallserscheinungen und Infrastrukturabbau im Wohnumfeld. Demgegenüber ist ebenfalls zu fragen, welche Faktoren einem Umzug entgegenwirken.

- Zweites Ziel ist, die Bedingungen bei der *Wohnungssuche* zu verstehen. Es stellt sich die Frage, inwiefern unter Schrumpfungsbedingungen Strukturen durch Handeln transformiert werden. Zu denken ist beispielsweise daran, dass aggregierte Entscheidungen von Wohnungssuchenden gegen ein Wohnungssegment Anbieter dazu bewegen können, dieses Segment für andere Nachfragergruppen zu öffnen und sich dadurch die Regeln der Mieterauswahl in diesem Segment verändern. Welche Konsequenzen hat der Angebotsüberhang auf das Handeln der Nachfrager, welche auf das Handeln der Anbieter? Inwiefern wirken sich Schrumpfungsbedingungen im Suchprozess auf die Umzugsentscheidung aus?
- Drittes Ziel ist, den Zusammenhang zwischen innerstädtischen Umzügen und der wahrgenommenen *sozialräumlichen Entwicklung* unter Schrumpfungsbedingungen zu verstehen. Dazu ist zunächst zu ermitteln, welche sozialräumlichen Umstrukturierungsprozesse die Bewohner eines schrumpfenden Quartiers beobachten. Es schließt sich die Frage an, welche Rolle innerstädtische Umzüge in diesen Prozessen spielen. Begünstigt die Situation eines entspannten Wohnungsmarktes eine sozialräumliche Entmischung durch innerstädtische Umzüge? Nach dem Konzept der passiven Segregation sind benachteiligte Haushalte erzwungen immobil und werden in ihrem schrumpfenden Quartier von der statushöheren Bevölkerung zurückgelassen. Hier ist zu hinterfragen, inwiefern benachteiligte Haushalte von der entspannten Marktlage profitieren können, indem sie in Wohnungen wechseln, die ihnen im angespannten Markt nicht zugänglich gewesen wären. Inwiefern verändern Wanderungen das Wohnumfeld der Bewohner schrumpfender Quartiere und lösen wiederum neue Wanderungen aus?

4.2 Untersuchungsdesign

4.2.1 Forschungsansatz

Die Ziele dieser Untersuchung erfordern eine Herangehensweise, die einen vertieften Einblick in Entscheidungsprozesse und Interaktionsprozesse erlaubt. Dem tragen qualitativerstehende Methoden Rechnung. Bei der Wanderungsentscheidung handelt es sich um kom-

plexe Prozesse der Auseinandersetzung mit der eigenen Wohnsituation und der Auseinandersetzung mit Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt. Diese Prozesse verlaufen nicht linear, Entscheidungen werden nicht sauber voneinander getrennt und nacheinander gefällt, sondern viele verschiedene Aspekte, persönliche Motive und Strukturen, wirken zusammen und beeinflussen das Handeln. Diese Zusammenhänge können über quantitativ-standardisierte Verfahren nicht adäquat erfasst werden. Häufig zitiertes Beispiel für das Problem, diese komplexen Zusammenhänge zu erheben, sind Motivbündel bei der Fortzugsentscheidung (vgl. z.B. Franz 1984: 76; Breckner, González u. Menzl 1998: 103). Globale Antwortmöglichkeiten erlauben keine differenzierten Erkenntnisse über das Zusammenspiel und die unterschiedlichen Gewichtungen von Motiven und Strukturen im Entscheidungsprozess.

Auch wird in Zweifel gezogen, ob Personen sich all ihrer Motive tatsächlich bewusst sind und über sie Auskunft geben können (Franz 1984: 76). Giddens unterscheidet in diesem Zusammenhang zwischen einem diskursiven und einem praktischen Bewusstsein (vgl. Kapitel 3.3), also dem, worüber Auskunft gegeben werden kann, und dem, was schlicht getan wird. Dieser Differenzierung tragen qualitativ-interpretative Methoden Rechnung. Sie zielen darauf, die hinter einer Handlung liegenden Motive über eine Beschreibung des Handelns und seiner Rahmenbedingungen zu verstehen. Der Sozialwissenschaftler interpretiert diese Beschreibungen und konstruiert daraus Motive, die durch eine sorgfältige Dokumentation des Forschungs- und Interpretationsprozesses für den Leser nachvollziehbar und überprüfbar werden (Altheide u. Johnson 1998: 292).

Erstrebenswert sind außerdem Erkenntnisse, die über das hinausgehen, was aus der Literatur bekannt ist. Qualitative Methoden folgen dem Prinzip der Offenheit und *eröffnen* in stärkerem Maße als standardisierte Methoden die Möglichkeit, tatsächlich Neues zu erfahren und alternative Erklärungen und Bedeutungen zu erschließen. Die Perspektiven der Gesprächspartner gewinnen damit an Aufmerksamkeit. Im Mittelpunkt einer Studie zu innerstädtischen Umzügen steht die Perspektive der Haushalte, die sich an innerstädtischen Umzügen beteiligen. Nicht zu vernachlässigen ist darüber hinaus die Perspektive der Haushalte, die nicht umziehen. Denn genau dieses Nicht-Umziehen kann das Ergebnis einer Entscheidung im Wandlungsprozess sein. Die Wohnstandortentscheidung ist außerdem das Ergebnis einer Auseinandersetzung mit den Bedingungen des lokalen Wohnungsmarktes, so dass es notwendig ist, auch der Perspektive der Anbieter auf dem Wohnungsmarkt Aufmerksamkeit zu schenken. In dieser Studie sollen also verschiedene Perspektiven berücksichtigt werden, nämlich die von

Anbietern und Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt. Die Integration verschiedener Perspektiven in die Untersuchung erlaubt eine tiefere Einsicht in den Prozess innerstädtischer Wanderungen.

All diese Perspektiven wurzeln in einem spezifischen Kontext. Um die Perspektiven zu verstehen, ist es wichtig, als Wissenschaftler den Kontext zu kennen. Dazu bietet sich eine Fallstudie an. Sie erlaubt eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem lokalen Kontext. In dieser Untersuchung wurde Wilhelmshaven als Beispiel für eine Stadt im Schrumpfungsprozess gewählt (vgl. dazu Kapitel 5). Da auch in schrumpfenden Städten nicht das gesamte Stadtgebiet gleichermaßen durch Schrumpfung gekennzeichnet ist, ist die Auswahl eines Teilraums sinnvoll. Sie erfolgt vor dem Hintergrund seiner Bedeutung für das Thema, also für den Zusammenhang zwischen innerstädtischer Wanderungsdynamik und Schrumpfung, so dass schließlich ein Teilgebiet gewählt wird, das durch beide Prozesse gekennzeichnet ist (vgl. auch dazu Kapitel 5).

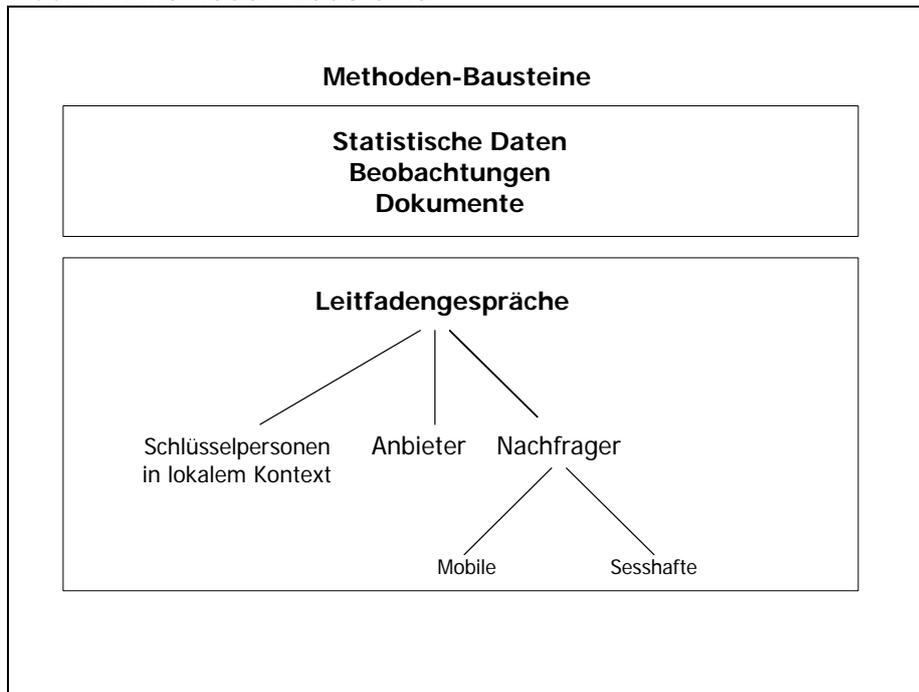
4.2.2 Untersuchungsmethoden

Die Untersuchung setzt sich aus mehreren Methoden-Bausteinen zusammen (Abb. 4.1). Um Erkenntnisse über den lokalen Kontext zu gewinnen, erfolgte zunächst eine deskriptive Analyse der Daten der Kommunalstatistik. Auf dieser Basis wurde ein Untersuchungsgebiet ausgewählt. Schwerpunkte dieses Bausteins waren die Analyse von Schrumpfungsindikatoren und Wanderungsbewegungen sowie die strukturelle Differenzierung der Stadtteile. Ergänzt wurde diese Analyse durch Beobachtungen, die zunächst in der gesamten Stadt, später detaillierter im ausgewählten Untersuchungsgebiet durchgeführt wurden. Das Ziel waren Erkenntnisse zur inneren Differenzierung des Gebietes unabhängig von statistischen Grenzen. Die Beobachtungen wurden in Feldnotizen, Gebietsbeschreibungen und Fotos festgehalten. Ergänzt wurde das Kontextwissen durch die Lektüre von Dokumenten aus dem Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt Wilhelmshaven sowie der lokalen Presse.

Im Zentrum der Untersuchung stehen Interviews mit drei Gruppen von Gesprächspartnern (Abb. 4.1). Ausgangspunkt waren Sondierungsgespräche mit Schlüsselpersonen des lokalen Kontextes. Sie vermittelten vielfältige Informationen über die Stadtentwicklung, die lokale Schrumpfungsdiskussion und das Untersuchungsgebiet. Gespräche mit Anbietern und Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt bilden den Kern der Untersuchung. Das Ziel dieser Interviews war, den komplexen Entscheidungsprozess der Wanderung zu verstehen, die Bedin-

gungen zu ermitteln, unter denen sich innerstädtische Wanderungsprozesse vollziehen, und die Auswirkungen dieser Wanderungen aus verschiedenen Perspektiven zu erfassen. Dazu wurde als Erhebungsinstrument das leitfadengestützte Gespräch gewählt. Gespräche eröffnen die Möglichkeit, den persönlichen Kontext einer Handlung zu verstehen, sie erlauben die oben geforderte Tiefe und vermitteln detaillierte Informationen (Lewis 2003: 60).

Abb. 4.1: Methoden-Bausteine



Quelle: eigener Entwurf

Auswahl und Zugang zu den Gesprächspartnern

Die Auswahl der Gesprächspartner erfolgte nicht zufällig, sondern in einem kriteriengeleiteten Prozess. Das Ziel des Samplings war ausdrücklich nicht eine statistisch repräsentative Stichprobe, sondern vielmehr eine „symbolische Repräsentation“ (Ritchie, Lewis u. Elam 2003: 107) unterschiedlicher im Wanderungsprozess beteiligter Personengruppen. Ausgewählt wurden solche Fälle, die relevante Gruppen repräsentieren. Innerhalb der betrachteten Gruppen sollte das Sample möglichst vielfältig sein, um ein großes Spektrum von Faktoren abzubilden, die mit dem betrachteten Phänomen zusammenhängen. Auswahlbasis waren Merkmale, von denen man weiß oder annimmt, dass sie für den Untersuchungsgegenstand von Bedeutung sind (Holstein u. Gubrium 1995: 74; Ritchie, Lewis u. Elam 2003: 78). Das Sampling ist ein flexibler Prozess, in dem sich die zu berücksichtigenden Kriterien verändern können. Er dauert an, bis alle als relevant angesehenen Kriterien durch die Gesprächspartner abgedeckt sind und neue Gesprächspartner keine zusätzlichen Erkenntnisse in den Prozess

einbringen. Das heißt, das Sampling endet dann, wenn eine theoretische Sättigung erreicht ist. In der Praxis ist die Größe des Samples darüber hinaus durch die für die Studie zur Verfügung stehenden Ressourcen beschränkt. Um die angestrebte Diversität im Sample zu erreichen, wurden unterschiedliche Zugänge zu den Gesprächspartnern kombiniert (Ritchie, Lewis u. Elam 2003: 93). Die konkreten Merkmale und Zugangswege werden im Folgenden gesondert für die drei Gruppen von Gesprächspartnern erläutert.

Schlüsselpersonen des lokalen Kontextes:

Die Gespräche mit Schlüsselpersonen auf der Ebene der Stadt und des Untersuchungsgebietes dienten in erster Linie einem tieferen Verständnis des lokalen Kontextes. Darüber hinaus war das Ziel, eine Basis für die Auswahl wichtiger Ansprechpartner auf der Anbieterseite zu erhalten und/ oder Zugang zu speziellen Nachfragergruppen zu gewinnen, die auf anderem Wege schwierig zu erreichen waren (z.B. Migranten). Ausgangspunkt waren Schlüsselpersonen im Stadtumbauprozess und Schlüsselpersonen auf der Quartiersebene (z.B. Stadtteilmanager, Vertreter sozialer Einrichtungen im Quartier). Dieser Kreis wurde im Verlauf der Forschung sukzessive erweitert um Vertreter von Einrichtungen, die mit Themen befasst waren, die sich als relevant im Wanderungsprozess erwiesen haben. Der Kontakt zu diesen Personen wurde entweder durch andere Schlüsselpersonen hergestellt oder ergab sich im Verlauf des Forschungsprozesses. Insgesamt wurden neun Gespräche geführt (vgl. Anhang 1). Dabei trat auch das von Holstein und Gubrium als *active sampling* beschriebene Phänomen auf, dass Gesprächspartner während des Gesprächs die Rolle gewechselt haben, z.B. von der Schlüsselperson zum langjährigen Bewohner des Untersuchungsgebiets, und damit selber auf das Sampling Einfluss genommen haben. „The respondent has a hand in sampling, too. Spontaneously deciding to ‘switch voices’, the respondent makes practical and theoretical sampling decisions as well” (Holstein u. Gubrium 1995: 75-76). Dieser Positionswechsel ergab sich im Verlauf der Forschung in zwei Fällen, die Interviews wurden dann für beide Rollen ausgewertet.

Anbieter auf dem Wohnungsmarkt:

Die Gesprächspartner aus der Gruppe der Anbieter umfassen Vertreter und Vertreterinnen großer Wohnungsunternehmen, Makler und Maklerinnen, Hausverwaltungen und private Kleinanbieter, außerdem die Vertreterin einer sozialen Einrichtung, die als Vermittler von Wohnraum an arbeitslose Jugendliche agiert. Die Gruppe beschränkt sich also nicht auf Anbieter im engeren Sinne, sondern sie schließt auch Vermittler von Wohnraum ein. Insgesamt

wurden in dieser Gruppe 14 Interviews geführt (vgl. Anhang 2). Ausgangspunkt der Auswahl der Gesprächspartner war ihr Engagement im Stadtumbauprozess. Erweitert wurde der Kreis um Personen bzw. Unternehmen, auf die in anderen Gesprächen verwiesen wurde oder die sich bei der Analyse der Wohnungsanzeigen in der Wilhelmshavener Zeitung oder durch ihre mediale Präsenz im Quartier (z.B. durch Plakate in zu vermietenden Wohnungen) als zentral herausgestellt haben. Die Gespräche dienten dazu, Informationen über den lokalen Wohnungsmarkt zu gewinnen sowie die Perspektiven der verschiedenen Anbieter auf das innerstädtische Wanderungsgeschehen zu erfassen.

Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt:

Ziel der Gespräche mit Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt war, die Bedingungen der Wanderungsentscheidung zu verstehen und zu ermitteln, inwiefern welche Aspekte der Schrumpfungssituation im Wanderungsprozess wirksam werden. Dazu fanden Gespräche mit Personen statt, die innerhalb Wilhelmshavens umgezogen sind. In Kapitel 3.2.3 wurde jedoch betont, dass nicht jede Diskrepanz zwischen Wohnwunsch und Wirklichkeit auch tatsächlich zu einem Umzug führen muss. Stattdessen kann die Entscheidung für einen Verbleib am eigenen Wohnstandort fallen. Im angespannten Wohnungsmarkt wird dieser Verbleib zumindest zum Teil auf die Marktlage zurückgeführt, deren Rolle im entspannten Markt näher zu untersuchen ist. Vor dem Hintergrund dieser Erkenntnisse wurde zusätzlich zu den mobilen Haushalten eine Vergleichsgruppe mit sesshaften Haushalten in die Untersuchung einbezogen. Unter sesshaften Haushalten wurden solche verstanden, die seit mindestens zehn Jahren im Untersuchungsgebiet leben. Bei den mobilen Haushalten lagen die Umzüge maximal zwei Jahre zurück. Die meisten Haushalte sind innerhalb des vorangehenden Jahres umgezogen. Hier wurde berücksichtigt, dass eine Erinnerung an zurückliegende Ereignisse mit zunehmendem zeitlichem Abstand zwischen Umzug und Interview schwerer fällt, was eine grundsätzliche Problematik retrospektiv erhobener Daten berührt (Wagner 1989: 62).

Bei der Auswahl der Gesprächspartner war eine Rahmenbedingung, dass sich ihr Wohnort im Untersuchungsgebiet befindet bzw. dass dort ein Knotenpunkt der Wanderung liegt. Das heißt, dass entweder der Wohnort *vor* oder der Wohnort *nach* dem innerstädtischen Umzug im Untersuchungsgebiet liegt oder aber dass der Umzug *innerhalb* des Untersuchungsgebietes vollzogen wurde. Um eine Diversität in der Gruppe der Gesprächspartner zu erreichen, wurde darüber hinaus ein Set von Kriterien zugrunde gelegt, die auf der Basis der Literatur als potenziell wichtige Merkmale im Wanderungsprozess identifiziert wurden und im Sample abge-

bildet werden sollten. In Abbildung 4.2 sind die verschiedenen Auswahlmerkmale (fette Schrift) und das Spektrum der Merkmalsausprägungen im Sample (kleine Schrift) dargestellt. Keine Berücksichtigung bei der Auswahl der Gesprächspartner fand der Lebensstil, da er im Vergleich zu lebensphasenspezifischen Merkmalen eine deutlich geringere Erklärungskraft für die Umzugsentscheidung besitzt (vgl. Kapitel 3.2.2). Zwar wäre es möglich gewesen, die Auswahl der Gesprächspartner an einer bestehenden Lebensstiltypologie z.B. aus der Marktforschung auszurichten. Von einer solchen Zuweisung von Labels zu den Gesprächspartnern wurde jedoch Abstand genommen, da gerade bei marketingorientierten Lebensstiluntersuchungen das Problem einer unscharfen Trennung zwischen unabhängigen und abhängigen Variablen besteht. Häufig werden Konsumpräferenzen als Indikator für den Lebensstil verwendet, welcher dann wiederum Konsumpräferenzen erklären soll. „Die Erklärung von Verhalten durch Lebensstile ist aber tautologisch, wenn das erklärte Verhalten definitorischer Bestandteil der erklärenden Lebensstile ist“ (Hermann 2004: 166). Auch wenn die Auswahl der Gesprächspartner somit nicht auf Lebensstilen basiert, wurde bei der Interpretation der Gespräche sehr wohl berücksichtigt, dass im Zuge der Individualisierung und Pluralisierung von Lebensformen neben die vertikale Struktur auch eine horizontale Gliederung der Gesellschaft getreten ist.

Abb. 4.2: Auswahlmerkmale und Merkmalsausprägungen im Sample

Mobilität Wanderer - Sesshafte	Alter 19-92 Jahre	Eigentums- form Miete - Eigentum
Geschlecht Frau - Mann	Haushalts- größe 1-8 Personen	berufl. Situation Beschäftigung - arbeitslos - Rente - Hausfrau - Ausbildung
Migrations- hintergrund ja - nein	Familien- struktur Single - Paar - mit Kindern	Ausbildung Hauptschule - Studium

allg. Merkmale

Lebenslauf

Ressourcen-
ausstattung

Quelle: eigener Entwurf

Der Zugang zu den Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt und dabei insbesondere zu den umgezogenen Haushalten war vergleichsweise schwieriger herzustellen als der Zugang zu Anbietern oder Schlüsselpersonen. Jene vermittelten dann den Kontakt zu den Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt. Ergänzend dazu wurden auch die befragten Personen aus der Nachfragergruppe gebeten, weitere potenzielle Gesprächspartner zu nennen. Durch die verschiedenen Zugangswege konnte die gewünschte Diversität im Sample erreicht werden, welche somit im Ergebnis größer ist als bei einer einfachen Schneeballmethode. Insgesamt wurden in dieser Gruppe 32 Gespräche geführt. Davon sind neun Haushalte im Untersuchungsgebiet umgezogen, sieben Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet in einen anderen Wilhelmshavener Stadtteil fortgezogen und sieben Haushalte aus einem anderen Stadtteil in das Untersuchungsgebiet zugezogen. Neun Gespräche wurden mit sesshaften Haushalten geführt. Genauere Informationen zu den Merkmalen der Gesprächspartner finden sich in Anhang 3. Hier ist zum Beispiel darauf hinzuweisen, dass die Mehrzahl der Interviews mit Personen geführt wurde, die zur Miete in einem Mehrfamilienhaus wohnten. Dies bildet die Struktur des Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet ab (vgl. Kapitel 7.2) und ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen.

Durchführung der Interviews

Den Interviews lag ein Leitfaden zugrunde, der je nach Personengruppe unterschiedliche Aspekte umfasste, welche sich auf der Basis der Leitfragen und der Literatur als relevant herausgestellt hatten.

- Der Leitfaden für die Gespräche mit mobilen Haushalten (vgl. Anhang 4) gliedert sich in vier Themenkomplexe: die Wanderungsbiographie, die Fortzugsentscheidung bei der aktuellen Wanderung, Suche und Standortwahl sowie die Situation nach der Wanderung. In dieser Gliederung spiegelt sich die Strukturierung des Wanderungsprozesses in Phasen wider, wie sie z.B. von Brown und Moore entwickelt wurde. Die Erzählung zur Wanderungsbiographie wurde durch eine Zeitleiste begleitet, anhand derer die Wanderungen sowie wichtige Lebensereignisse entwickelt werden konnten. Der Bericht zur Wohnungssuche wurde durch einen Stadtplan unterstützt, in den räumliche Stationen des Suchprozesses eingetragen werden konnten.
- Die Gespräche mit sesshaften Haushalten (vgl. Anhang 5) waren in drei Themenkomplexe gegliedert: die Wanderungsbiographie, die Situation im Untersuchungsgebiet sowie Umzugspläne.

- Der Leitfaden, der den Gesprächen mit den Anbietern auf dem Wohnungsmarkt (vgl. Anhang 6) zugrunde lag, umfasste drei zentrale Bereiche: die Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt, die Wanderungsdynamik in Wilhelmshaven sowie die Wahrnehmung sozialräumlicher Konsequenzen der Wanderungen.
- Die Interviews mit Schlüsselpersonen schließlich folgten, je nach Funktion und Aufgabenfeld der Gesprächspartner, sehr unterschiedlichen Leitfäden. Im Kern berührten sie aber ähnliche Themen wie die Gespräche mit den Anbietern auf dem Wohnungsmarkt: die Wanderungsdynamik sowie die Wahrnehmung sozialräumlicher Konsequenzen der Wanderungen, außerdem die Funktion der vertretenen Einrichtung im lokalen Kontext bzw. im Quartier.

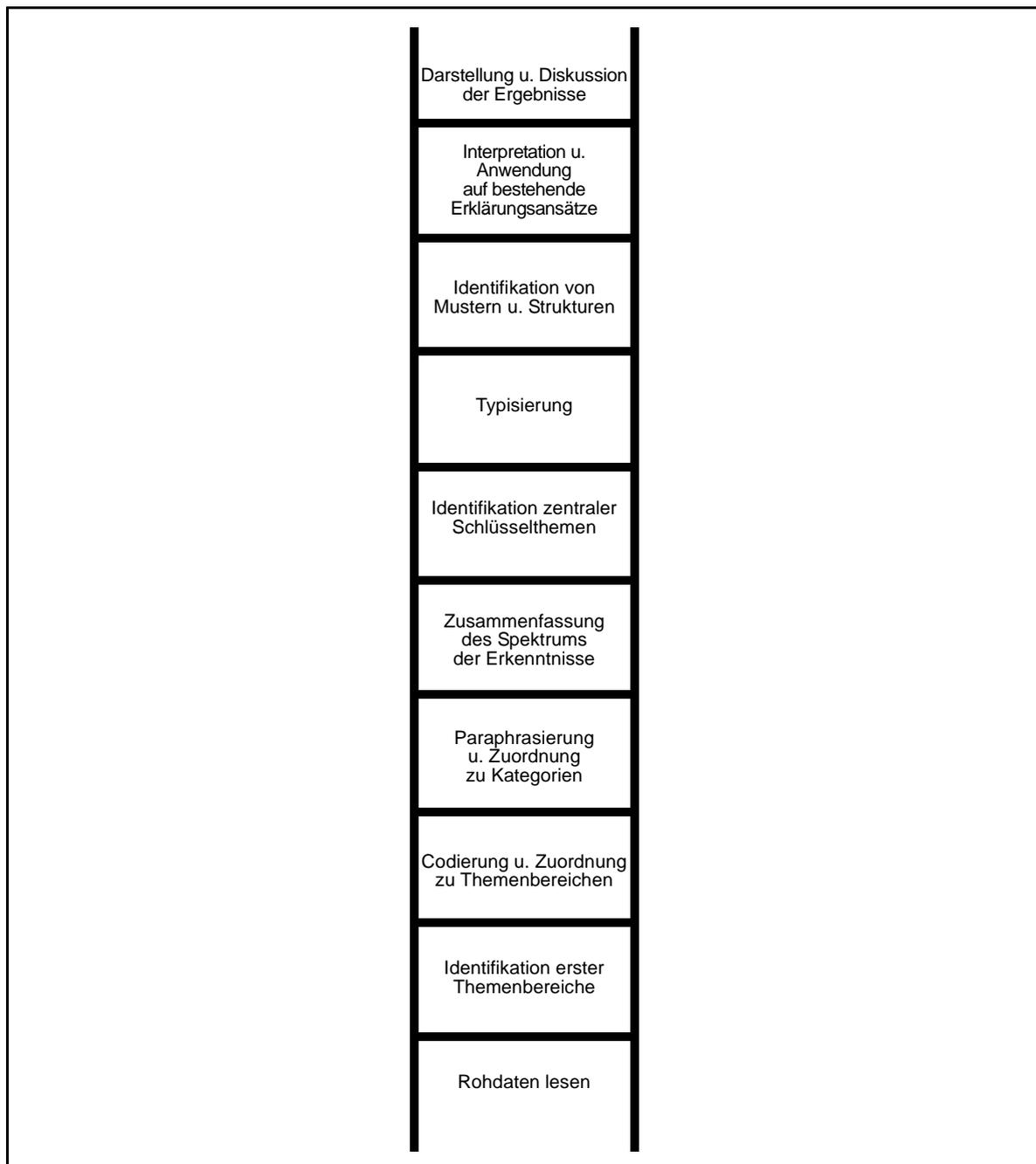
Sowohl für den Ablauf der Gespräche als auch für die Antwortmöglichkeiten gilt das Prinzip der Offenheit qualitativer Forschung (Lamnek 1995: 112), was zur Folge hat, dass die Themenblöcke des Leitfadens in den einzelnen Gesprächen weder in der gleichen Reihenfolge noch im gleichen Umfang behandelt werden. Das Ziel ist, sich auf Handlungs- und Deutungsmuster der Gesprächspartner einzulassen, so dass der Verlauf der Interviews davon abhängt, welche Aspekte für sie von Bedeutung sind. Die Antworten bestimmen jeweils, ob Fragen notwendig oder angebracht sind. Der Leitfaden stellt somit eine Agenda der Konversation dar und dient der Konsistenz in der Feldarbeit (Holstein u. Gubrium 1995: 76; Arthur u. Nazroo 2003: 136).

Die Gespräche fanden in verschiedenen Phasen der Feldforschung statt, im Juli 2005, im März 2006 und im Oktober 2006. Sie wurden an den unterschiedlichsten Orten geführt, dort wo die Gesprächspartner es wünschten. Die Interviews mit Anbietern und Schlüsselpersonen fanden überwiegend in ihrem jeweiligen Büro statt. Die Gespräche mit den Nachfragern wurden überwiegend bei ihnen zu Hause geführt, außerdem an anderen Orten im Stadtteil z.B. im Stadtteilbüro, in sozialen Einrichtungen oder Gaststätten. Sie wurden in der Regel digital mitgeschnitten und anschließend wörtlich transkribiert. Wenn eine Aufnahme abgelehnt wurde oder nicht möglich war, da sich ein Gespräch spontan ergab, wurde direkt im Anschluss ein detailliertes Protokoll angefertigt. Zu allen Gesprächen wurden zusätzlich die Rahmenbedingungen notiert.

Aufbereitung und Auswertung der Gespräche

Die Datenaufbereitung unterschied sich je nach Funktion der Gespräche. Während die Interviews mit den Schlüsselpersonen der Hintergrundinformation dienten, auf die bei Bedarf zurückgegriffen werden konnte, wurde auf der Basis der Transkripte und Protokolle eine detaillierte Inhaltsanalyse der Gespräche mit Anbietern und Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt durchgeführt. Das Ziel war, die Inhalte der Interviews zu erfassen, systematisch zu gruppieren und zu interpretieren. Dieser Prozess ist in Abbildung 4.3 in Form einer „Analyse-Leiter“ dargestellt. Dies soll verdeutlichen, dass es sich bei der Analyse nicht um einen linearen Prozess handelt, sondern sich sowohl um aufwärts als auch um abwärts gerichtete Bewegungen auf der „Analyse-Leiter“ handeln kann (Spencer, Ritchie u. O'Connor 2003: 212-213).

Nach der aufmerksamen und wiederholten Lektüre der einzelnen Interviews (Einzelanalyse) konnten erste Themenbereiche identifiziert werden. Aus dem Textmaterial heraus wurde ein System von Codes entwickelt, das auf den sich im Verlauf des Forschungsprozesses vergrößernden Datensatz angewandt, iterativ angepasst und erweitert wurde. Aus den Codes wurden thematische Kategorien gebildet, denen paraphrasierte Ausschnitte der Originaltexte zugeordnet wurden. Das Ergebnis ist eine Matrix, aus der die Aussagen verschiedener Interviews zu den jeweiligen thematischen Kategorien hervorgehen. Eine solche Analyse auf der Basis von „Coding and Categorizing“ birgt die Gefahr, Informationen zu fragmentieren und Passagen losgelöst von ihrem Kontext zu interpretieren (Coffey u. Atkinson 1996: 80). Somit ist es wichtig, im Analyseprozess immer auch die Ebene des Einzelinterviews als vollständigen Text mit zu berücksichtigen. Die Zusammenfassung der Erkenntnisse zu verschiedenen thematischen Kategorien erlaubt, das Spektrum der Aussagen zu erfassen und gegensätzliche Aussagen einander gegenüberzustellen. Während die Analyse der Gespräche von Anbietern und Nachfragern zunächst getrennt erfolgte, wurden im nächsten Schritt die Perspektiven zusammengeführt und auf dieser Basis Schlüsselthemen identifiziert. Sie umfassen die wichtigsten Ergebnisse, die sich bezogen auf innerstädtische Wanderungen unter Schrumpfungsbedingungen herauskristallisiert haben. Sie spiegeln sich in den Titeln der Kapitel 6 bis 8 wider und umfassen die Rolle von Schrumpfungsbedingungen bei der Fortzugsentscheidung, das Zusammenspiel von Anbietern und Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt sowie die sozialräumliche Perspektive.

Abb. 4.3: Analyse-Leiter

Quelle: eigener Entwurf in Anlehnung an Spencer, Ritchie u. O'Connor 2003: 212

Die Offenheit der Analyse bedingt die Möglichkeit eines Wandels der Schlüsselthemen im Verlauf des Auswertungsprozesses. So standen bei der Analyse des Prozesses der Wohnstandortsuche zunächst die Kriterien der Standortwahl im Mittelpunkt. Im Verlauf der Analyse stellten sich jedoch die Interaktionen zwischen Anbietern und Nachfragern bei der Wohnungssuche im Zusammenhang mit dem Schrumpfungsprozess als besonders relevant heraus. Für das erste Schlüsselthema, das die Frage nach der Fortzugsentscheidung umfasst, erwies sich eine Typisierung als sinnvoll, um die verschiedenen Bedingungen der Fortzugsentscheidung zu strukturieren. Um das Textmaterial zu verstehen, wurden zu allen Schlüsselthemen

auf der Basis der unterschiedlichen Perspektiven gemeinsame sowie kontrastierende Handlungsstrukturen und Deutungsmuster herausgearbeitet. Aus dem Vergleich ähnlicher sowie kontrastierender Muster wurden Interpretationsansätze entwickelt und mit bestehenden Erklärungsansätzen verknüpft. Schließlich dient die Diskussion der Ergebnisse einer Validierung der Interpretationen. Die Darstellung der Ergebnisse enthält wiederum Zitate aus den Transkripten, um die Ableitung der Interpretationen aus den Gesprächen zu verdeutlichen (vgl. Kasten 4.1).

Die Ergebnisse der Analyse sind in den Kapiteln 6 bis 8 dargestellt. Zuvor vermittelt Kapitel 5 einen Überblick über den lokalen Kontext, der im Wesentlichen auf der Auswertung der Daten der amtlichen Statistik und der Beobachtungen basiert.

Kasten 4.1: Hinweise zur Transkription und zur Verwendung der Zitate

Die Aufzeichnungen der Gespräche wurden wörtlich transkribiert, Füllwörter und nicht verbale Kommunikation (z.B. Schulterzucken, Zwinkern) wurden nicht erfasst. Wörter oder Satzteile mit besonderer Betonung durch Lautstärke oder Tonlage wurden durch die Darstellung in GROSSBUCHSTABEN gekennzeichnet. In den Zitaten stehen drei Punkte in Klammern (...) für Auslassungen der Autorin. Einschübe in eckigen Klammern [Erläuterung] sind Erläuterungen der Autorin, die aus anderen Passagen des Gesprächs hervorgehen.

Alle Zitate sind anonymisiert, da der Schutz der Persönlichkeit der Gesprächspartner zugesichert wurde. In den Gesprächen mit Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt wurde von sehr persönlichen Erfahrungen und Wanderungsgeschichten berichtet. Auch in der Gruppe der Anbieter wurde ein vertraulicher Umgang mit den teilweise sensiblen Informationen und Einschätzungen gewünscht. Den Gesprächspartnern in der Gruppe der mobilen und sesshaften Haushalte wurden Pseudonyme Herr/ Frau A. bis Herr/ Frau Z. zugewiesen. Dabei ist zu beachten, dass die Gesprächspartner in einem gemeinsamen Haushalt das gleiche Pseudonym (z.B. Herr und Frau C.) erhielten, unabhängig davon, ob sie tatsächlich den gleichen Namen tragen. Die verschiedenen Gesprächspartner aus der Gruppe der Anbieter und der Experten des lokalen Kontextes sind in den Zitaten mit Nummern gekennzeichnet (Anbieter/-in 1 bis Anbieter/-in 14; Kontext 1 bis Kontext 9). In Ausnahmefällen, wenn ein Zitat einen deutlichen Schluss auf den Gesprächspartner zulässt, wurde keine Nummer zugewiesen.

5 Fallstudie Wilhelmshaven

Die Forschungsfragen sollen anhand einer Fallstudie bearbeitet werden. Das Thema Schrumpfung und Wanderungen wurde bisher ausführlicher am Beispiel ostdeutscher Städte thematisiert (z.B. Iwanow u. Oertel 2004; Steinführer 2002; Wiest 2004; Wustmann u. Glatter 2004), da hier die Schrumpfungsmernkmale besonders ausgeprägt sind. Zwar ist der Schrumpfungprozess in ostdeutschen Städten stärker fortgeschritten im Vergleich zu westdeutschen Städten, die Karten in Kapitel 2 (Abb. 2.1 u. Abb. 2.4) belegen aber auch im Westen Bevölkerungsverluste und Leerstände. In Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung bis 2020 stellen Bucher, Schlömer und Lackmann (2004: 121) fest: „Die bisher ausgedehnten Wachstumsregionen des Westens ‚verinseln‘ immer mehr.“ Schrumpfung wird also zunehmend auch in Westdeutschland zu einem wichtigen Thema. Die in ostdeutschen Städten beobachteten Prozesse und die dort entwickelten Konzepte sind jedoch nicht uneingeschränkt auf westdeutsche Städte übertragbar, da dort spezifische transformationsbedingte Prozesse wirksam sind. Daher sind Erkenntnisse für westdeutsche Städte im Schrumpfungprozess notwendig. Als Fallstudie wurde Wilhelmshaven ausgewählt. Nach der Klassifizierung des BBR (vgl. Kapitel 2.1) handelt es sich bei Wilhelmshaven um eine schrumpfende Stadt, da sie in drei der sechs betrachteten Indikatoren¹⁶ Werte im unteren Quintil erreicht, dies sind die Indikatoren Bevölkerungsentwicklung, Gesamtwanderungssaldo und Arbeitslosenquote (BBR 2006c). Wie bereits Tabelle 2.1 in Kapitel 2.2.2 zeigte, ist Wilhelmshaven mit durchschnittlich 123 Umzügen pro 1000 Einwohner (Mittel 1995-2004) durch eine große innerstädtische Wanderungsdynamik gekennzeichnet. Wilhelmshaven gehörte im betrachteten Zeitraum (1995-2004) stets zu den zehn deutschen Städten (>75.000 Einwohner) mit den meisten Umzügen pro 1000 Einwohner. In Bezug auf die Untersuchung innerstädtischer Wanderungen ist die Lage der Stadt in einer monozentrischen Region ein Vorteil gegenüber polyzentrischen Regionen wie dem Ruhrgebiet. Dort überschreitet ein Umzug in die Nachbarstadt zwar administrative Grenzen, im weitesten Sinne könnte er aber auch als innerstädtische Wanderung gekennzeichnet werden, da er sich innerhalb eines zusammenhängenden nur durch administrative Grenzen unterteilten urbanen Raumes vollzieht.

5.1 Gesamtstädtische Entwicklung

5.1.1 Von der Stadtgründung bis in die Gegenwart

Die Stadt Wilhelmshaven wurde seit ihren Anfängen in der zweiten Hälfte des neunzehnten Jahrhunderts stark durch die Marine geprägt. Der Flotten-, Hafen- und Werftenstandort

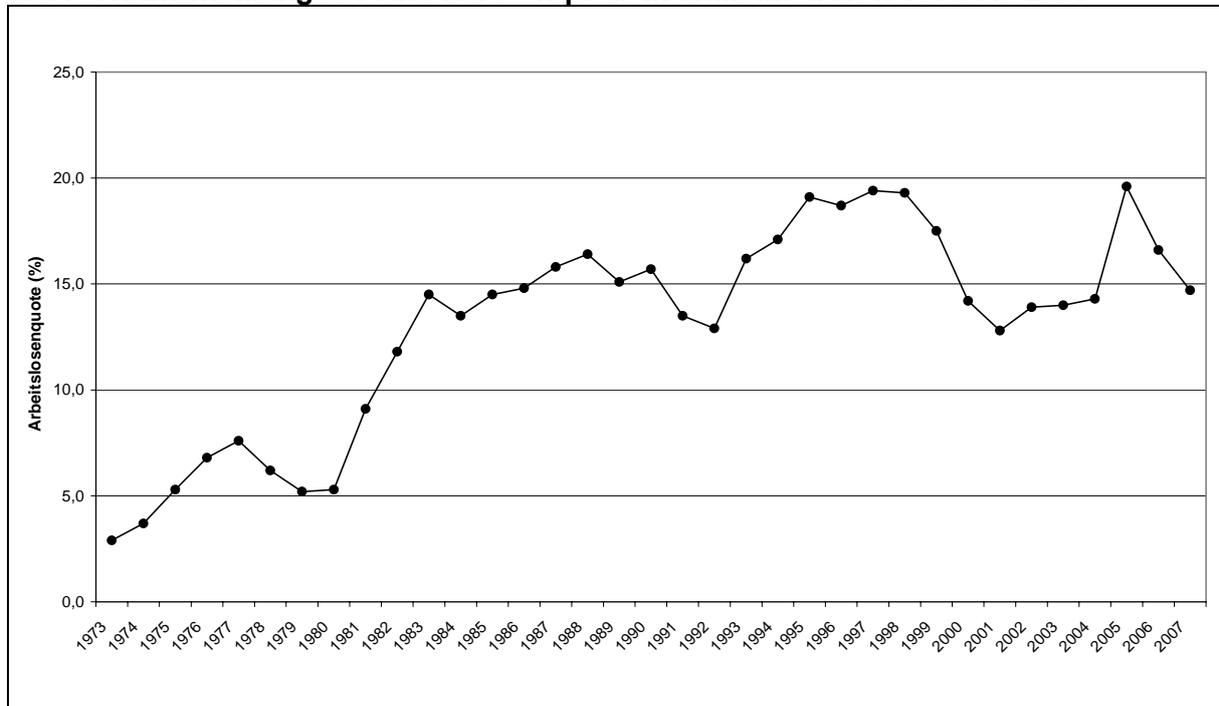
¹⁶ Die betrachteten Indikatoren sind Bevölkerungsentwicklung, Gesamtwanderungssaldo, Arbeitsplatzentwicklung, Arbeitslosenquote, Realsteuerkraft und Kaufkraft.

wuchs, insbesondere in Zeiten militärischer Aufrüstung, und überschritt Ende der 1930er Jahre die Schwelle von 100.000 Einwohnern. Geplant war damals eine „Stadt der Fünfhunderttausend“ (BBR 2004: 48). Nach dem Zweiten Weltkrieg musste nach wirtschaftlichen Alternativen für den ehemaligen Kriegshafen gesucht werden, und es kam zur Ansiedlung von Industriebetrieben und dem Bau eines Ölhafens (Jürgens 2000: 39). Im Kalten Krieg expandierte auch die Marine wieder und bot zeitweise bis zu 13.000 Soldaten und Zivilbeschäftigten Arbeit (Graul 2003: 162). Es blieb auch nach dem Zweiten Weltkrieg eine starke Abhängigkeit von Militär und Schiffbau bestehen (BBR 2004: 48). Die arbeitsintensiven Industrien (u.a. Textilindustrie und Büromaschinenproduktion) gerieten in eine Krise, und die Arbeitslosigkeit (Abb. 5.1) stieg von weniger als 1% Anfang der 1960er Jahre auf zunächst 7,6% im Jahre 1977, überschritt in den 1980er Jahren die 15 Prozentmarke und erreichte in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre fast 20 Prozent. Im Jahr 2005 wurde mit 19,6% erneut ein Höchststand erreicht, der die Folgen der Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe für Erwerbsfähige widerspiegelt. Beide Gruppen erhalten seit dem 1.1.2005 als einheitliche Leistung zur Sicherung des Lebensunterhalts das Arbeitslosengeld II. Parallel verlor die Stadt seit den 1970er Jahren Einwohner, in den letzten 35 Jahren mehr als 20.000 (Abb. 5.2) (Jürgens 2000: 39). Für die Zukunft geht das Niedersächsische Landesamt für Statistik von einem weiteren Bevölkerungsrückgang in Wilhelmshaven aus. Im Jahr 2021 wird die Stadt nach der „Regionalen Vorausschätzung der Bevölkerung Niedersachsens“ noch gut 78.000 Einwohner zählen. Betrachtet man die Region, d.h. die Stadt Wilhelmshaven und den Landkreis Friesland gemeinsam, so verzeichnete auch sie in den letzten zehn Jahren leichte Verluste. Der Kreis Friesland war bereits in den 1980er Jahren durch Einwohnerrückgänge gekennzeichnet und verliert nun erneut seit dem Jahr 2005 an Bevölkerung (NLS-Online).

Die Stadt reagierte auf die Entwicklung unter anderem mit der Teilnahme an dem Bundesländer-Programm Stadtumbau West, das ausgewählte Pilotstädte bei der Erprobung von Stadtumbaustrategien unterstützt. In Wilhelmshaven gab es in diesem Zusammenhang ein stadtweites Dialogverfahren, bei dem in verschiedenen Arbeitskreisen die zukünftigen Herausforderungen und Handlungsstrategien im Umgang mit Schrumpfung diskutiert wurden. Darauf aufbauend entwickelten die lokalen Akteure alternative Leitbilder und entwarfen ein Stadtumbaukonzept, das zum Beispiel den Abbruch von nicht nachgefragtem Geschosswohnungsbau vorschlägt, um dadurch innerstädtische Flächen für Einfamilien- und Reihenhäuser zu gewinnen. Mit Fördermitteln aus dem Programm wurde in verschiedenen Impulsprojekten die zielgruppenspezifische Anpassung von Wohnangeboten erprobt, durch die eine Bindung

verschiedener Bevölkerungsgruppen (z.B. Familien, ältere Menschen, Studierende) angestrebt wird. So entstanden in einem Projekt zehn Wohnungen für Haushalte mit Kindern, denen eine Alternative zur Abwanderung in den suburbanen Raum geboten werden soll (Forschungsagentur Stadtumbau West 2006; plan-werkStadt 2005; Stadt Wilhelmshaven 2005).

Abb. 5.1: Entwicklung der Arbeitslosenquote in Wilhelmshaven 1973 bis 2007



Anmerkung: Die Werte beziehen sich auf das Stadtgebiet Wilhelmshaven jeweils Ende Juni.

Quelle: eigener Entwurf auf der Basis der Daten der Stadt Wilhelmshaven: Online-Datenkatalog:

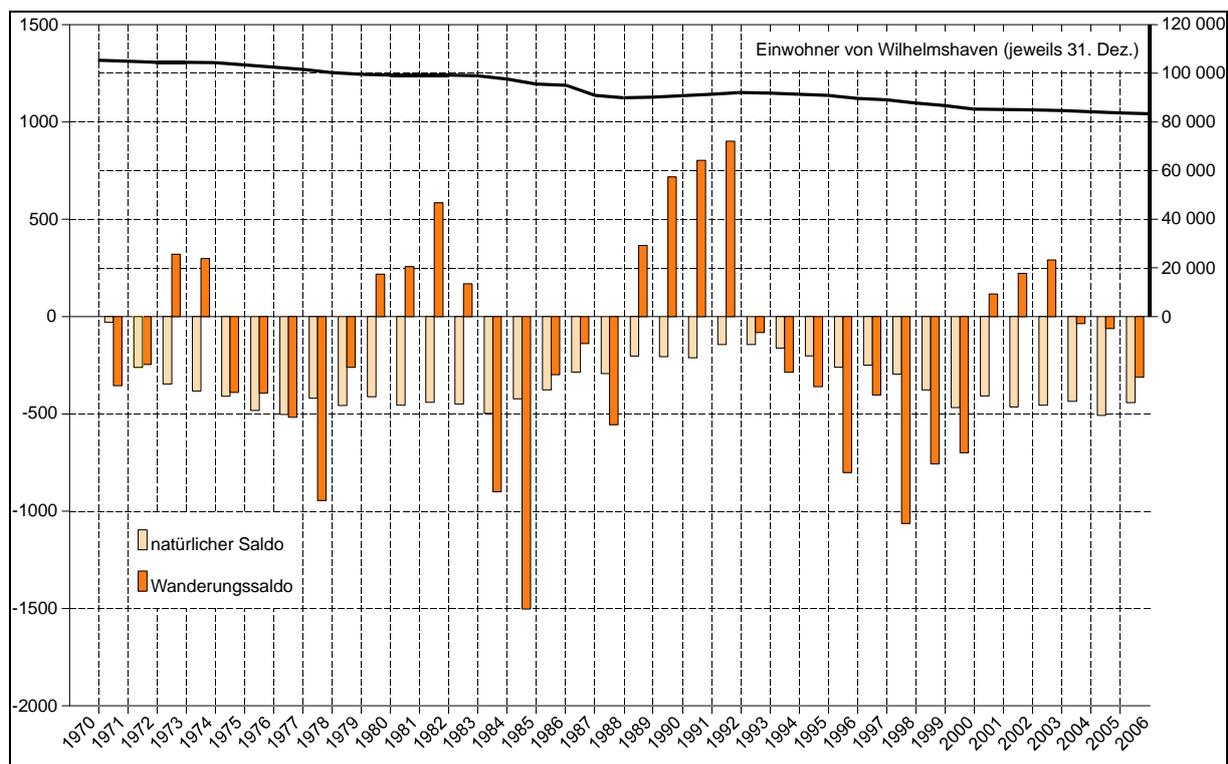
www.wilhelmshaven.de/statistik/5411-Z.pdf (23.2.2006), [5422-M.pdf](http://www.wilhelmshaven.de/statistik/5422-M.pdf) (23.11.2005) und [5421-M.pdf](http://www.wilhelmshaven.de/statistik/5421-M.pdf) (7.8.2007)

Gleichzeitig setzt Wilhelmshaven aber auch weiterhin auf Wachstum. Die Trendwende erhofft man sich von dem geplanten Bau des Jade-Weser-Ports. Dabei handelt es sich um den einzigen deutschen Tiefwasserhafen für Containerschiffe, der bis 2010 dort entstehen soll. Entscheidend für die Richtung der weiteren Stadtentwicklung wird sein, ob der Hafen über die Bauphase hinaus Beschäftigung bietet oder ob die Container dort nur abgeladen und abtransportiert werden. Der Containerumschlag an sich wird nur wenige Arbeitsplätze bieten. Fraglich ist, welcher Anteil der umgeschlagenen Waren auch in der Region verarbeitet wird. Die Erwartungen an den Jade-Weser-Port reichen bis zu „ein paar tausend“ Arbeitsplätzen. Bisher verzögert sich jedoch der Baubeginn, ursprünglich ging man von einer Inbetriebnahme im Jahr 2006 aus (JadeWeserPort 2006; Thiede 2006; Jürgens 2007: 52).

5.1.2 Demographische Komponenten des Bevölkerungsrückgangs

In Wilhelmshaven liegt, wie in Deutschland insgesamt, seit mehr als 30 Jahren die Zahl der Geburten unter derjenigen der Sterbefälle. Dieses Geburtendefizit konnte nur in wenigen Jahren durch Wanderungsgewinne kompensiert werden, in der Mehrzahl der Jahre wurde es durch Wanderungsverluste noch verstärkt (Abb. 5.2). Deutliche Wanderungsgewinne verzeichnete Wilhelmshaven wie viele andere westdeutsche Städte in den Wendejahren zwischen 1989 und 1992. Seit 1993 hat die Stadt erneut fast 10% ihrer Bevölkerung verloren. Diese Einwohnerverluste gehen zu etwa gleichen Teilen auf Sterbeüberschüsse (53,5%) und Wanderungsverluste (46,5%) zurück (NLS-Online). Eng verknüpft mit Geburtendefizit und Sterbeüberschuss ist die Altersstruktur (Tab. 5.1). Sie ist geprägt durch einen im Vergleich zu Deutschland insgesamt höheren Anteil älterer Menschen.

Abb. 5.2: Einwohnerentwicklung in Wilhelmshaven 31.12.1970 bis 1.1.2007



Quelle: eigener Entwurf auf der Basis der Daten von NLS-Online Tabelle Z1001696

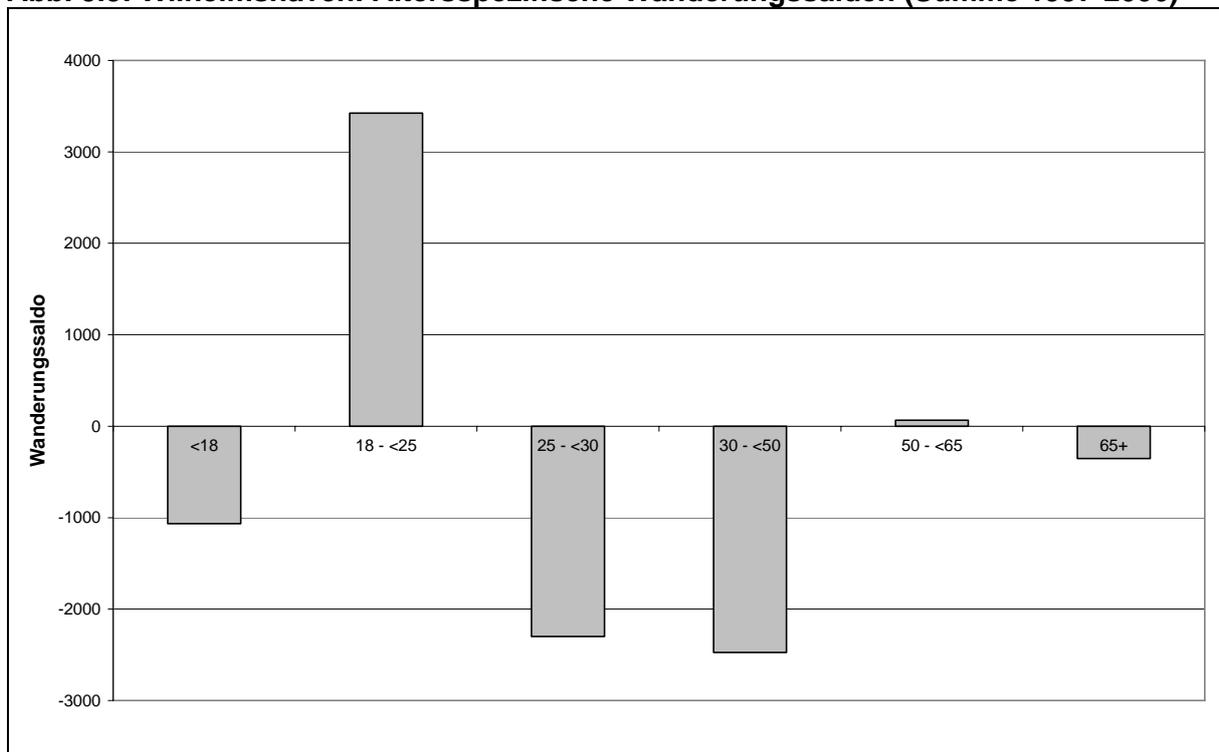
Differenziert man die Wanderer nach ihrem Alter, so wird deutlich, dass Wilhelmshaven nicht in allen Gruppen gleichermaßen verliert, sondern die Gruppe der 18-25-Jährigen sogar deutliche Wanderungsgewinne verbucht (Abb. 5.3). Darunter fallen die Ausbildungswanderer, die

Tab. 5.1: Altersstruktur in Deutschland und in Wilhelmshaven

Altersgruppen	Anteil der Altersgruppen (in %)	
	Deutschland	Wilhelmshaven
<18	17,3	15,4
18-29	14,2	15,0
30-39	13,6	11,3
40-49	16,7	15,7
50-59	13,1	12,9
60+	25,0	29,7

Stichtag: 31.12.2006

Quellen: Deutschland: www.destatis.de; Wilhelmshaven: NLS-Online Tabelle Z1000120

Abb. 5.3: Wilhelmshaven: Altersspezifische Wanderungssalden (Summe 1997-2006)

Quelle: eigener Entwurf auf der Basis der Daten von NLS-Online Tabelle K1200221

insbesondere durch die Fachhochschule in Wilhelmshaven¹⁷ angezogen werden. Untergliedert man weiter nach dem Geschlecht, so ergibt sich in dieser Altersgruppe ein Übergewicht männlicher Zuwanderer, was auch auf die Anziehungskraft des Marinestandortes hinweist (NLS-Online)¹⁸. In der Altersgruppe der 25-50-Jährigen sind dagegen deutliche Wanderungsverluste festzustellen. Wilhelmshaven bietet bei einer Arbeitslosigkeit von 14,7% (Juni 2007, im Vergleich dazu 9,8% in Deutschland insgesamt; Stadt Wilhelmshaven 2007f: Tabelle

¹⁷ Nach Auskunft der Fachhochschule sind ca. 3600 Studierende zum Wintersemester 2006/2007 eingeschrieben.

¹⁸ Klammert man den Stadtteil Heppenser Groden, der fast ausschließlich durch Kasernen der Bundeswehr geprägt ist, von der Datenanalyse aus, verringert sich der Anteil männlicher Zuzügler nach Wilhelmshaven von 58% auf 54% (2004).

5421-M; Abb. 5.1) nur eine eingeschränkte berufliche Perspektive, so dass es sehr wahrscheinlich ist, dass die Studierenden nach Abschluss ihrer Ausbildung die Stadt wieder verlassen. Außerdem sind auch klassische Suburbanisierungsprozesse feststellbar, die sich im Wanderungssaldo deutlich bemerkbar machen. So verlor die Stadt zwischen 1997 und 2006 im Saldo mehr als 2.000 Einwohner an den angrenzenden Landkreis Friesland. Damit sind mehr als 80% des negativen Wanderungssaldos in diesem Zeitraum auf Stadt-Umland-Wanderung zurückzuführen (NLS-Online).

Die altersselektiven Wanderungen wirken sich ihrerseits auf die Geburtenhäufigkeit aus, da gerade die Altersgruppen fortziehen, die sich in der Familienbildungsphase befinden. So liegt die Geburtenziffer der 25-30-jährigen Frauen mit 88,8 Kindern pro 1000 Frauen deutlich über derjenigen der 20-25-Jährigen (56,6), also der Altersgruppe mit Wanderungsgewinnen (Werte für 2005, eigene Berechnung auf Basis der Daten von NLS-Online). Insbesondere bei den Ausbildungswanderern kann man davon ausgehen, dass sie die Familienbildung aufschieben, bis die Ausbildung abgeschlossen ist.

Die soziale Selektivität von Wanderungen lässt sich nur schwer nachweisen, da Merkmale wie Einkommen oder Bildung in der amtlichen Statistik Deutschlands nicht erhoben werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass unter den mobilen Haushalten überdurchschnittlich viele gut ausgebildete und beruflich qualifizierte Haushalte sind, die auf der Suche nach einem Arbeitsplatz die Stadt verlassen (vgl. für Sachsen: Gans u. Kemper 2003: 16). Folglich führt Abwanderung auch zu sozialer Erosion und verstärkt die durch Arbeitslosigkeit hervorgerufene sozioökonomische Abwärtsentwicklung. Hierfür können verschiedene Indikatoren herangezogen werden. Die Bruttoausgaben für die Sozialhilfe lagen pro Einwohner im Jahr 2004 in Wilhelmshaven ca. 100€ über dem niedersächsischen Durchschnitt (NLS-Online). Das Einkommensniveau ist in Wilhelmshaven „sowohl im Landes- als auch im Bundesvergleich unterdurchschnittlich. Die unterste Einkommensklasse ist in Wilhelmshaven sehr viel stärker und die mittleren Einkommensklassen sind schwächer besetzt als im Bundesdurchschnitt.“ Die Kaufkraft je Haushalt ist im niedersächsischen Vergleich gering (plan-werkStadt 2005: 32). Demgegenüber liegt der Privatverschuldungsindex, den die Schufa auf der Basis ihrer kreditrelevanten Informationen über volljährige Privatpersonen (z.B. Zahlungsstörungen, Kreditausfall, Privatinsolvenzverfahren) ermittelt, in Wilhelmshaven deutschlandweit am zweithöchsten, nur für Pirmasens wurde ein höherer Wert errechnet (Schufa 2007: 5 u. 26).

5.1.3 Innerstädtische Differenzierung des Bevölkerungsrückgangs

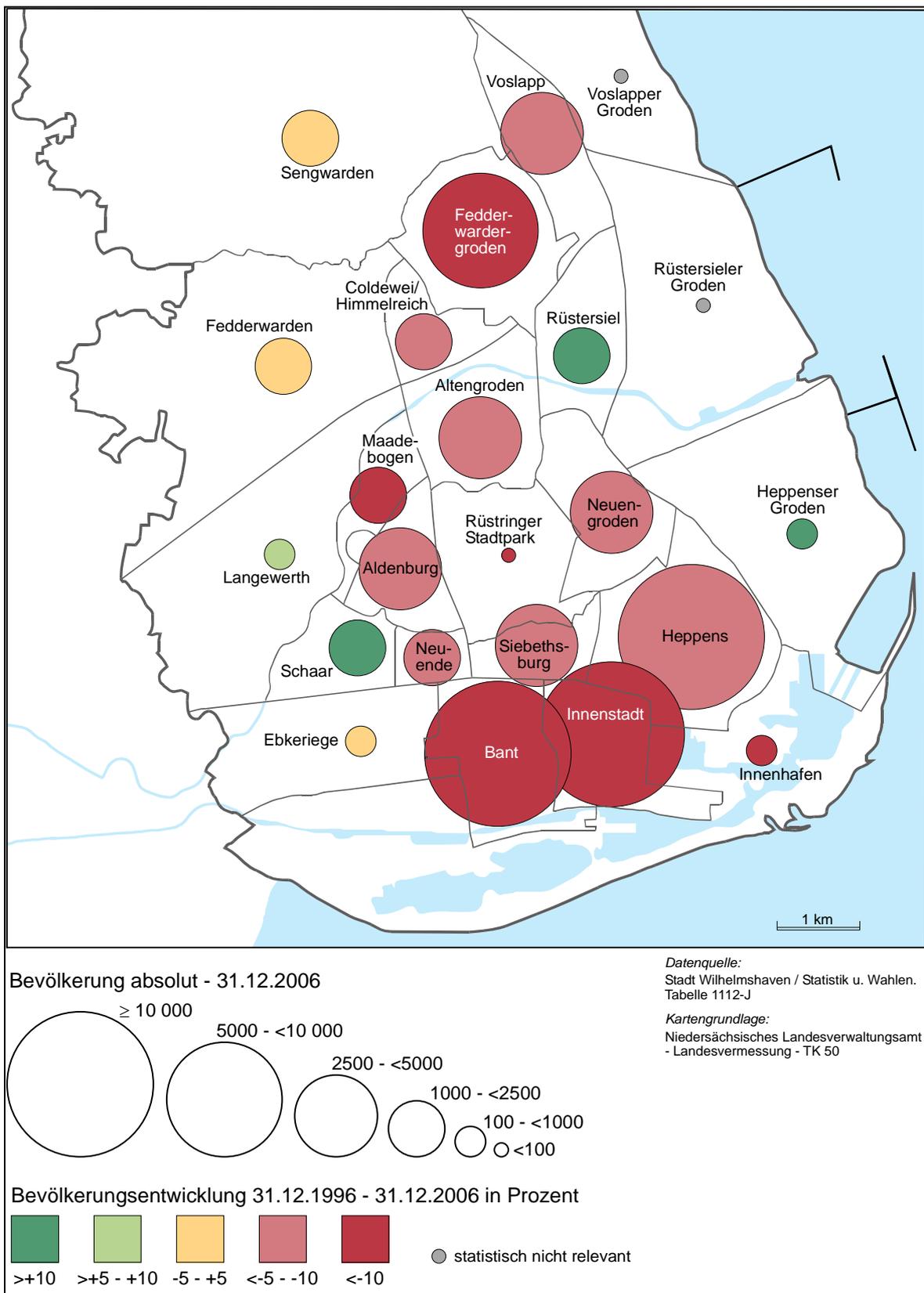
Der auf der gesamtstädtischen Ebene festgestellte Bevölkerungsrückgang betrifft die Mehrzahl der Stadtteile (Abb. 5.4). Zwischen 1997 und 2006 verzeichnen 14 von 21 Stadtteilen¹⁹ Verluste, drei Stadtteile stagnieren, d.h. sie erleben Gewinne bzw. Verluste von weniger als 5% ihrer Bevölkerung, und lediglich vier Stadtteile sind durch Einwohnerzuwächse gekennzeichnet. In den Gewinnervierteln sind in den letzten Jahren am Stadtrand bzw. auf Konversionsflächen und umgewidmeten Flächen neue Baugebiete entstanden. Sie profitieren von zum Teil starken Wanderungsgewinnen und verzeichnen aufgrund der Altersstruktur ihrer Zuwanderer darüber hinaus Geburtenüberschüsse. Einen Sonderfall unter den Stadtteilen mit Bevölkerungsgewinnen stellt der Heppenser Groden dar, welcher maßgeblich durch Kasernenanlagen gekennzeichnet ist. Ein Anstieg oder Rückgang der Einwohnerzahl dort ist in erster Linie das Ergebnis von Standortentscheidungen der Bundeswehr.

Betrachtet man die Stadtteile mit rückläufiger Bevölkerung, so basiert die negative Entwicklung in aller Regel auf einer Kombination von negativen Wanderungssalden und Sterbeüberschüssen. Nur zwei dieser Stadtteile (Siebethsburg und Neuengroden) verbuchten Wanderungsgewinne, die jedoch die natürlichen Verluste nicht kompensieren konnten. Sie sind geprägt durch einen hohen Anteil älterer Menschen, mehr als 35% der jeweiligen Stadtteilbevölkerung sind 60 oder älter (31.12.2006). Im Unterschied zu anderen Stadtteilen mit einem hohen Anteil älterer Menschen, die ebenfalls durch Sterbeüberschüsse, nicht jedoch durch Wanderungsgewinne gekennzeichnet sind, gibt es dort tendenziell weniger Verheiratete und mehr Einpersonenhaushalte (Stadt Wilhelmshaven 2007d: Tabellen 1312-J, 1511-J u. 1531-J). Wenn also ein allein lebender älterer Mensch stirbt und eine Wohnung frei gibt, kann hier ein Zuzug stattfinden. Stirbt jedoch ein älterer Mensch und lässt einen Partner zurück, wird dadurch kein Wohnraum frei für Zuzüge. Der Generationenwechsel stellt sich erst später ein. Die Haushaltsstruktur könnte somit einen Erklärungsansatz für die positiven Wanderungssalden darstellen, woraus folgen würde, dass zukünftig auch in anderen Stadtteilen positive Wanderungssalden auftreten werden.

Vom Bevölkerungsrückgang waren sechs Stadtteile besonders betroffen, sie verloren zwischen 1997 und 2006 mehr als 10% ihrer Einwohnerzahl. Dafür sind zwei Erklärungszusam-

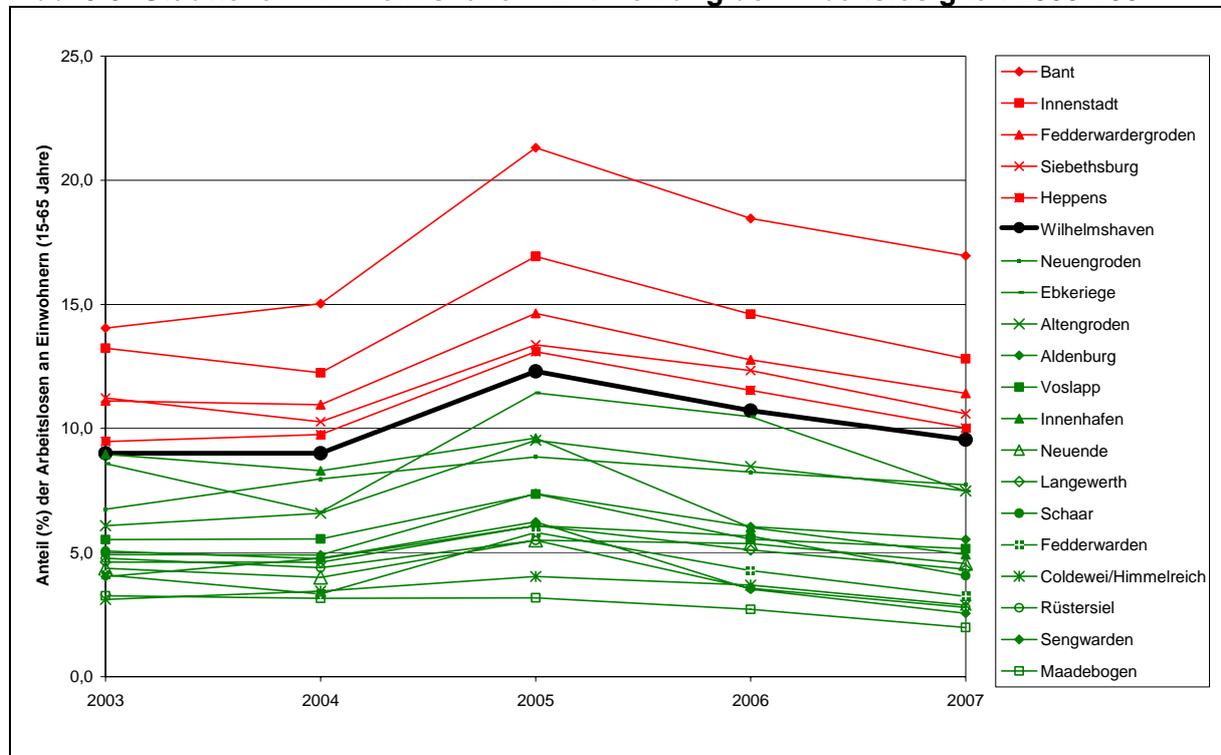
¹⁹ Eigentlich handelt es sich um 23 Stadtteile, zwei Stadtteile, Rüstersieler Groden und Voslapper Groden, bleiben bei der weiteren Analyse jedoch unberücksichtigt, da dort jeweils weniger als zehn Personen leben.

Abb. 5.4: Stadtteile in Wilhelmshaven: Bevölkerungsstand und –entwicklung



menhänge erkennbar²⁰. Ein Teil dieser Stadtviertel ist nicht nur im Hinblick auf seine Bevölkerungsentwicklung durch Schrumpfung gekennzeichnet, sondern ist auch durch einen weiteren Schrumpfungsindikator, eine überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit, geprägt (Abb. 5.5).

Abb. 5.5: Stadtteile in Wilhelmshaven: Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2003-2007



Anmerkung: jeweils 30.6.

Quelle: eigener Entwurf auf der Basis der Daten der Stadt Wilhelmshaven/ Statistik und Wahlen Tabelle 5413-J, 8/07

Die Innenstadt, Bant und Fedderwardergroden weisen stets die höchsten Arbeitslosenanteile auf. Die Kurven zeigen einen deutlichen Höchststand im Jahr 2005, der die Folge der Arbeitsmarktreformen wiedergibt. Die problematische Bevölkerungsstruktur spiegelt sich auch in der Wahlbeteiligung wider, die in diesen Vierteln in allen Wahlen seit 2001 im stadtweiten Vergleich äußerst niedrig lag (Stadt Wilhelmshaven 2007b; Stadt Wilhelmshaven Online-Datenkatalog: Tabelle 0913 – Stand 6.12.2004)²¹. Die Innenstadt und Bant unterscheiden sich außerdem durch einen überdurchschnittlichen Anteil ausländischer Bevölkerung von den übrigen Stadtteilen. Der Anteil (2006) liegt dort bei 9,1 bzw. 10,6% im Vergleich zum gesamtstädtischen Ausländeranteil von 4,5%. Damit leben 59% der ausländischen Einwohner Wilhelmshavens in der Innenstadt und in Bant. Insgesamt ist in diesen beiden Stadtteilen etwa ein

²⁰ Der Stadtteil Rüstinger Stadtpark wird bei den folgenden Überlegungen nicht weiter berücksichtigt, da die Bevölkerung dort nur um 17 Personen zurückging. Der beachtliche prozentuale Verlust lässt sich auf die geringe Einwohnerzahl zurückführen, die am 31.12.2006 noch bei 89 Personen lag.

²¹ Dieser Betrachtung liegen die Kommunalwahlen 2001 und 2006, die Bundestagswahlen 2002 und 2005, die Landtagswahlen 2003 und die Europawahl 2004 zugrunde.

Viertel der Wilhelmshavener Bevölkerung zu Hause. Im Stadtteil Innenhafen lag der Ausländeranteil bis Ende der 1990er Jahre über dem städtischen Durchschnitt. Er ging dann parallel zum Einwohnerverlust im Innenhafen drastisch zurück (Stadt Wilhelmshaven Online-Datenkatalog: Tabelle 1412-J). In den Vierteln mit besonders starken Einwohnerverlusten ist also teilweise eine ethnische Konzentration festzustellen, teilweise eine Konzentration sozialer Problemlagen, teilweise eine Kombination beider Aspekte. Auf ein anderes Viertel mit starken Bevölkerungsverlusten, den Maadebogen, treffen diese Merkmale nicht zu. Hier ist vielmehr die Entwicklung eines Neubauviertels der 1980er Jahre nachvollziehbar. Man kann davon ausgehen, dass viele Kinder der Erstbezieher das Viertel verlassen haben. Somit ging zwar die Einwohnerzahl zurück, es wurde dadurch aber nicht im großen Maßstab Wohnraum frei, da die Eltern weiterhin das *empty nest* bewohnen.

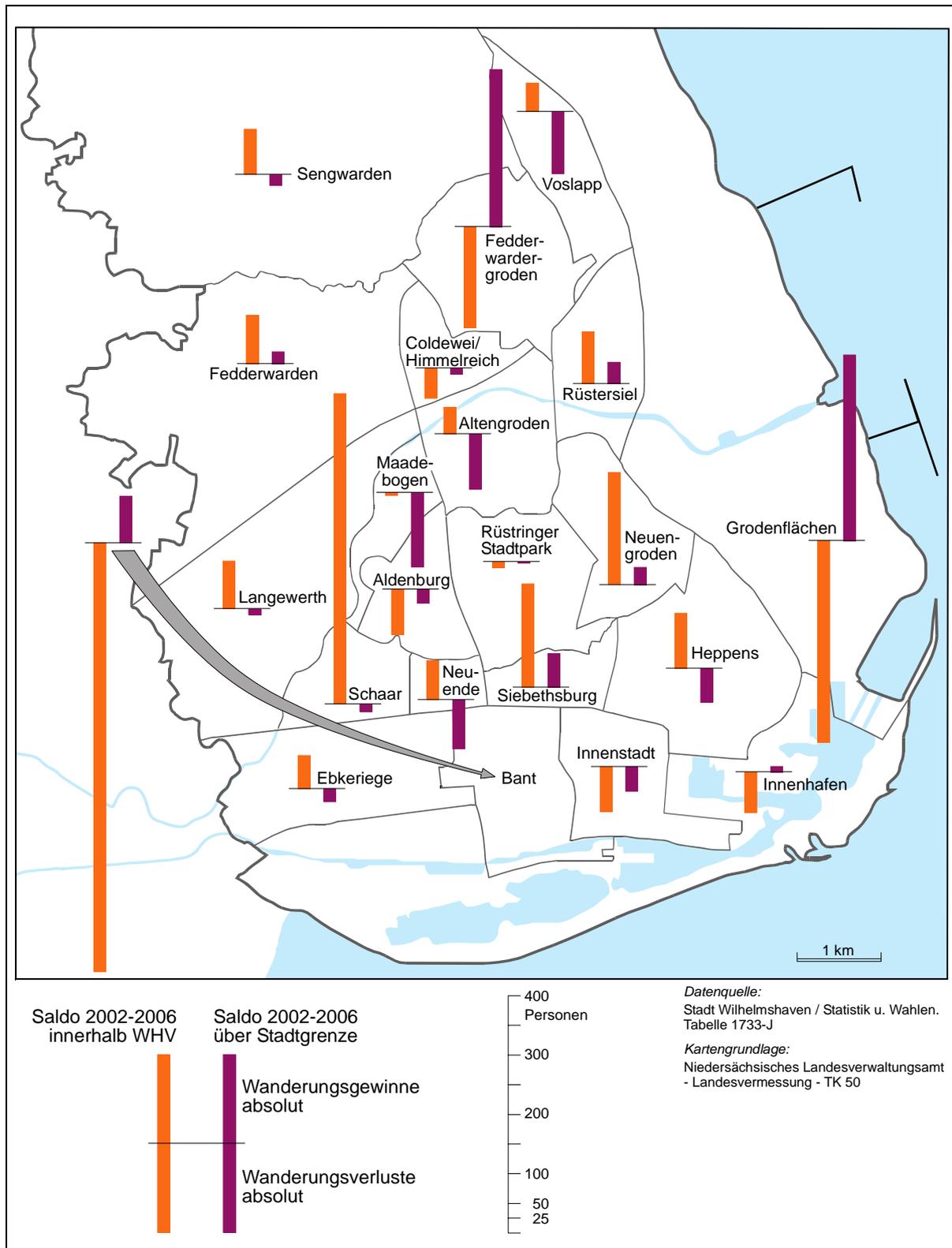
5.1.4 Umzüge als Einflussfaktor kleinräumiger Entwicklung

Im Folgenden sollen zum einen die Stadtteile mit Bevölkerungsgewinnen in den letzten zehn Jahren und zum anderen die Stadtteile mit massiven Bevölkerungsverlusten (>10%) daraufhin betrachtet werden, welche Rolle innerstädtische Wanderungen im Vergleich zu Wanderungen über die Stadtgrenzen für die Einwohnerentwicklung spielten. Detaillierte Informationen zu Herkunft und Ziel der Wanderer liegen auf der Ebene der Stadtteile jedoch erst für die letzten fünf Jahre (2002 bis 2006) vor, da im Rahmen des Programms Stadtumbau West in Wilhelmshaven eine umfangreiche Sonderauswertung der Wanderungsstatistik stattfand²².

Die Stadtteile mit Bevölkerungszuwächsen gewinnen vor allem aus anderen Wilhelmshavener Stadtteilen hinzu (Abb. 5.6). Insbesondere Schaar und Langewerth sind durch hohe innerstädtische Nettowanderungsraten (mittlere jährliche Wanderungssalden von +51 bzw. +33 pro 1000 Einwohner, 2002-2006) gekennzeichnet, wobei dies nur in Schaar auch hohen absoluten Wanderungsgewinnen entspricht. Sie gewinnen per Saldo aus fast allen anderen Stadtvierteln. Hier vollzieht sich eine Suburbanisierung innerhalb der administrativen Stadtgrenzen. Eine Ausnahme unter den Stadtteilen mit Bevölkerungszuwächsen stellt wiederum der durch Militäranghörige geprägte Heppenser Groden dar. Er speist seine Zugewinne von außerhalb und verliert im Gegenzug massiv Einwohner an andere Wilhelmshavener Stadtteile, insbesondere an den westlich anschließenden Stadtteil Heppens. Die Präsenz des Militärs in Wilhelmshaven trägt somit nicht nur zu Wanderungen über die Stadtgrenzen, sondern auch zur innerstädtischen Wanderungsdynamik bei.

²² Diese Daten wurden mir freundlicherweise von Frau Wohltmann (plan-werkStadt) und der Stadt Wilhelmshaven zur Verfügung gestellt.

Abb. 5.6: Stadtteile in Wilhelmshaven: Innerstädtische Wanderungssalden und Wanderungssalden über die Stadtgrenzen



Alle Stadtteile mit massiven Bevölkerungsverlusten (Innenstadt, Innenhafen, Fedderwardergroden, Bant, Maadebogen) verlieren zwischen 2002 und 2006 per Saldo Einwohner an andere Wilhelmshavener Stadtteile. Die stärksten absoluten Verluste verzeichnet Bant. Bezogen auf die Einwohnerzahl besonders starke innerstädtische Wanderungsverluste betreffen die Stadtteile Innenhafen und Bant (mittlere jährliche Wanderungssalden von -24 bzw. -12 pro 1000 Einwohner, 2002-2006). Zwei der betrachteten Stadtteile verzeichnen zusätzlich Wanderungsverluste über die Stadtgrenzen hinaus. Dies betrifft in besonderem Maße den Maadebogen, ein Neubaugebiet der 1980er Jahre. Hier kann vermutet werden, dass die Kindergeneration in den letzten Jahren ihre Elternhäuser verlassen hat, um außerhalb Wilhelmshavens zu arbeiten oder zu studieren. Daten zur Struktur der Abwanderer, die dies belegen könnten, liegen auf der Ebene der Stadtteile jedoch nicht vor²³. Drei der betrachteten Stadtteile verzeichnen demgegenüber Gewinne von außerhalb. Besonders groß sind jene im Stadtteil Fedderwardergroden. Dabei handelt es sich vermutlich um einen Effekt des Stadtumbau Impulsprojekts „Students’ Village“, welches insbesondere im Jahr 2003 einen außerordentlichen Zuzug von Studierenden nach Fedderwardergroden auslöste (Stadt Wilhelmshaven 2006: 12).

Erinnert man sich noch einmal an die Ausgangshypothese, dass Schrumpfung auf innerstädtische Wanderungen einwirkt, weil durch die Bevölkerungsschrumpfung mehr Wohnraum zur Verfügung steht und somit Wohnbedürfnisse durch einen innerstädtischen Umzug optimiert werden können, so ist, wie bereits im Kapitel 2.3.1 festgestellt, nicht der Rückgang der Einwohnerzahl, sondern der Rückgang der Haushalte entscheidend für die zunehmende Verfügbarkeit von Wohnraum. Statistische Angaben über die Haushaltszahlen sind jedoch mit großen Ungenauigkeiten behaftet. Verlässliche Angaben über die Zahl und die räumliche Verteilung stehen für Wilhelmshaven zuletzt mit den Volkszählungsdaten von 1987 zur Verfügung. Die Haushaltsstatistik wird zwar fortgeschrieben, dabei stehen im Melderegister jedoch nur beschränkte Informationen für die Generierung der Haushaltsdaten zur Verfügung. Mit der Zunahme nichtehelicher Partnerschaften nehmen auch Fehler in der Haushaltsstatistik zu. Leben zum Beispiel zwei Personen in einer gemeinsamen Wohnung, die sich selber zwar als ein Haushalt definieren, formal aber nicht verwandt sind, so gehen sie als zwei Haushalte in die Statistik ein, d.h. aber: „Lebensgemeinschaften werden im Melderegister nicht als gemeinsame Haushalte erkannt“ (Stadt Wilhelmshaven 2007e: Tabelle 1531-V). Die Stadt Wilhelmshaven geht folglich davon aus, dass die Haushaltszahlen in der Kommunalstatistik

²³ Zur Verfügung stehen dagegen Daten zur Struktur der innerstädtisch Zuziehenden (vgl. Kasten 8.2).

überhöht sind. Diese Problematik wirkt sich kleinräumlich besonders in Stadtteilen mit einem hohen Anteil Lediger aus.

Laut Volkszählung lebten 1987 43.667 Haushalte in der Stadt. Am 31.12.2006 sind es nach offiziellen Angaben (Stadt Wilhelmshaven 2007d: Tabelle 1531-J) 48.551 Haushalte. Andere Quellen gehen von einer Haushaltszahl von 43.200 (2005; Niedersächsische Landestreuhandstelle 2006) bzw. 42.000 (2003; Gewos 2004) aus. Betrachtet man die Entwicklung der letzten Jahre, ist ein sehr leichter Rückgang bei den Haushaltszahlen in der amtlichen Statistik zu verzeichnen. Vom 31.12.2004 bis zum 31.12.2006 sank die Zahl der Haushalte in Wilhelmshaven um knapp 180. Auf der Ebene der Stadtteile vollzog sich der stärkste Rückgang in den Grodenflächen, die zum größten Teil die Kasernenflächen des Heppenser Groden beinhalten und somit keine Auswirkungen auf das öffentlich zugängliche Wohnungsangebot der Stadt haben. Insgesamt verteilt sich der Haushaltsrückgang auf elf Stadtteile, nur vier Stadtteile können einen Haushaltszuwachs von mehr als 1% verzeichnen (Stadt Wilhelmshaven Online-Datenkatalog: Tabelle 1531-J). Unter Berücksichtigung der Problematik bei der Haushaltsstatistik stehen einer detaillierten Interpretation dieser Daten große Vorbehalte entgegen. Insgesamt ist aber von einer rückläufigen Haushaltsentwicklung auszugehen. Bis 2015 erwartet Gewos eine Abnahme auf 38.750 Haushalte, bis 2020 auf 37.500, und kennzeichnet dies im niedersächsischen Vergleich als „starke Abnahme“ (Gewos 2004: 33). Die Niedersächsische Landestreuhandstelle prognostiziert von 2005 bis 2020 einen Verlust von 2500 Haushalten (Niedersächsische Landestreuhandstelle 2006).

5.2 Das Untersuchungsgebiet

Bereits in Kapitel 4.2.1 wurde dargestellt, dass sich die vorliegende Untersuchung auf ein Teilgebiet in Wilhelmshaven konzentriert. Da das Ziel ist, dem Zusammenhang zwischen Schrumpfung und innerstädtischen Wanderungen auf die Spur zu kommen, bezogen sich die Kriterien für die Auswahl des Untersuchungsgebiets zum einen auf Schrumpfungsindikatoren (Einwohnerentwicklung²⁴, Arbeitslosigkeit) und zum anderen auf die innerstädtische Wanderungsintensität. Gesucht war ein Stadtteil, in dem die Auswirkungen der Schrumpfung besonders deutlich zutage treten. Ausgewählt wurde der im Zentrum der Stadt gelegene Stadtteil Bant, der mit 11.557 Einwohnern (31.12.2006) zu den bevölkerungsreichsten Stadtteilen Wilhelmshavens zählt. Bant ist von einem massiven Einwohnerrückgang zwischen 1997 und 2006 betroffen und durch eine hohe Arbeitslosigkeit gekennzeichnet (vgl. Tab. 5.2). Der Ein-

²⁴ Die Entwicklung der Haushaltszahlen wurde aufgrund ihrer oben erläuterten Unzulänglichkeiten bei der Auswahl des Untersuchungsgebietes nicht berücksichtigt.

wohnerückgang ist hauptsächlich durch starke Wanderungsverluste hervorgerufen. Per Saldo verlor der Stadtteil 2002-2006 Bewohner durch innerstädtische Wanderungen und Fortzüge in das Umland und registrierte leichte Gewinne aus Fernwanderungen (Stadt Wilhelmshaven Online-Datenkatalog: Tabelle 1733-J). Die innerstädtische Wanderungsintensität²⁵ lag im Mittel der Jahre 2002-2006 in Bant stadtweit am höchsten. Hier fanden pro Jahr im Schnitt 271 innerstädtische Wanderungsvorgänge pro 1000 Einwohner statt. Gleichzeitig wiesen die Umzüge eine hohe Ortsbindung auf: 42% der innerstädtischen Fortzüge in Bant hatten ihr Ziel ebenfalls in diesem Stadtteil. Bant verliert per Saldo an die meisten anderen Stadtteile Wilhelmshavens. Besonders starke Abflüsse führen in die benachbarten Stadtteile Siebethsburg und Neuende, in das ähnlich strukturierte und ebenfalls zentral gelegene Heppens sowie in das Neubaugebiet Schaar (Stadt Wilhelmshaven unveröffentlichte Sonderauswertung Tabellen 1731-x-J).

Tab. 5.2: Kennziffern für das Untersuchungsgebiet

Merkmale	Wilhelmshaven	Bant	Bant	Hansaviertel	Jadeviertel
räumliche Ebene	Stadt	Stadtteil		Stadtviertel	
Einwohner 2006 ¹	81.707	11.557	5.856	2.315	3.386
Einwohnerentwicklung in % (31.12.1996-31.12.2006)	-7,1	-13,6			
Einwohnerentwicklung in % (30.6.2003-31.12.2006)		-1,9	-0,7	-2,4	-3,5
Einwohnerdichte (E/ha)	7,6	49,2	38,1	72,8	68,8
Anteil der Altersgruppe <18 in % (2006)	15,6	17,0	18,2	12,6	18,0
Anteil der Altersgruppe 65+ in % (2006)	23,6	18,8	15,9	21,6	22,0
Ausländeranteil in % (2006)	4,5	10,6	11,1	9,7	10,3
Ausländeranteil in % (2004)	4,7	10,7	12,2	8,2	10,0
Arbeitslosenanteil ² in % (30.6.2007)	9,5	17,0			

¹Hauptwohnung

² Anteil der Arbeitslosen an Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15-65 J.)

Quellen: Stadt Wilhelmshaven 2007a; Stadt Wilhelmshaven/ Statistik und Wahlen Tabellen 1112-J, 1412-J, 5413-J

Die Größe des Stadtteils impliziert bereits eine Heterogenität, die es sinnvoll erscheinen lässt, den Stadtteil noch in sich zu differenzieren (vgl. Ergebnisse in Kapitel 8). In der amtlichen Statistik wird der Stadtteil Bant in drei Stadtviertel untergliedert²⁶: das Stadtviertel Bant, das Hansaviertel und das Jadeviertel (Abb. 5.7 und Tab. 5.2). Baustrukturell lässt sich das Gebiet noch feiner untergliedern, auf dieser Ebene liegen jedoch keine statistischen Daten vor. Eine Möglichkeit, kleinräumigere Informationen über die Bevölkerung zu erhalten, bietet der

²⁵ Die innerstädtische Wanderungsintensität wurde folgendermaßen berechnet: (innerstädtische Zuzüge in den Stadtteil + innerstädtischen Fortzüge aus dem Stadtteil – innerstädtische Umzüge innerhalb des Stadtteils)/ Einwohner *1000; Da die Umzüge innerhalb eines Stadtteils sowohl als Fortzug aus dem Stadtteil als auch als Zuzug in den Stadtteil erfasst werden, muss die Anzahl der innerstädtischen Umzüge vom Volumen abgezogen werden, damit ein einzelner Wanderungsvorgang nicht doppelt erfasst wird.

²⁶ Im Jahr 2003 erfolgte eine statistische Neugliederung des Stadtgebiets, so dass eine Vergleichbarkeit der Daten vor und nach der Neugliederung nicht gegeben ist.

Rückbezug auf die Ebene der Wahlbezirke, auf welcher Informationen zu Wahlbeteiligung und Wahlergebnissen vorliegen. Die sechs Wahlbezirke im Wahlbereich II (Südwest) sind jedoch nicht deckungsgleich mit den statistischen Raumeinheiten. Die Wahlbezirke überlappen die Grenzen des Stadtteils Bant und reichen bis in andere Stadtteile hinein. Auch die Grenzen von Wahlbezirken und Stadtvierteln überschneiden sich vielfach, so dass auch hier keine eindeutige Verknüpfung der statistischen Informationen zur Bevölkerung und der Informationen zum Wahlverhalten möglich ist. Die nachfolgende Differenzierung von Teilbereichen orientiert sich an den offiziellen Stadtvierteln und untergliedert diese, soweit es möglich ist, kleinteiliger entsprechend ihrer Baustruktur.

Abb. 5.7: Karte des Untersuchungsgebietes



Quelle: eigener Entwurf, Kartengrundlage: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – TK 25

5.2.1 Das Stadtviertel Bant

Tabelle 5.2 zeigt, dass alle drei Stadtviertel zwischen 2003 und 2006 durch Einwohnerrückgänge gekennzeichnet sind. Im Stadtviertel Bant fiel der Rückgang etwas geringer aus als in den anderen beiden Vierteln. Betrachtet man die Altersstruktur, so ist das Stadtviertel Bant durch einen vergleichsweise geringen Anteil älterer Menschen gekennzeichnet. Der Ausländeranteil ist in allen drei Stadtvierteln ähnlich hoch. Die Werte haben sich im Vergleich zum Jahr 2004 einander angenähert. Einen charakteristischen Unterschied zwischen den Stadtvierteln stellt die Bevölkerungsdichte dar, die im Stadtviertel Bant vergleichsweise niedrig ist. Anhand der Bebauungsstruktur lassen sich innerhalb des Stadtviertels weitere Teilgebiete differenzieren, die wiederum durch unterschiedliche Dichten gekennzeichnet sind.

Die Südstadt

Im Osten des Stadtviertels Bant befindet sich die Südstadt²⁷ (Abb. 5.7; Foto 5.1). Sie ist durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt, die „durch zahlreiche locker gestellte, meist niedriggeschossige Wohn- und Gewerbegebäude aus der Nachkriegszeit durchbrochen“ wird (Karsten u.a. 2007: 51). Man findet dort eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und ergänzenden gewerblichen Nutzungen, außerdem ist ein geringer Anteil an Grün- und Freiflächen festzustellen. Die Eigentümerstruktur ist nicht unwesentlich durch Wohnungsteil Eigentum geprägt (vgl. zur Eigentümerstruktur Kapitel 7.2). Das Mietniveau der Wohnungen in der Südstadt ist relativ gering, sie erfüllt daher die Funktion eines preiswerten Wohnstandorts. Die Sozialstruktur ist durch einen hohen Anteil an Empfängern von Transferleistungen sowie einen vergleichsweise hohen Anteil an Einwohnern ausländischer Nationalität gekennzeichnet (Karsten u.a. 2007: 51 u. 54). Im Zuge der Planung für das Sanierungsgebiet „Westliche Südstadt“ im Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ wurde ein Quartiersentwicklungsplan erstellt, dem zufolge rund 55% der Bausubstanz der westlichen Südstadt einen mittleren und etwa 34% einen hohen Modernisierungsbedarf aufweisen und weite Teile der Südstadt durch Desinvestition geprägt sind (Stadt Wilhelmshaven 2003: 5). Auf der Basis einer stromzählergestützten Leerstandserhebung (vgl. Kapitel 7.2) wurden in der Südstadt die stadtweit höchsten Leerstände ermittelt, die Werte von teilweise mehr als 15% erreichten. Da die Ergebnisse der Leerstandserhebung auf ein Raster von 500*500 m bezogen wurden, das unabhängig von administrativen Grenzen über das Stadtgebiet gelegt ist, kann an dieser Stelle keine exakte Aussage über den Leerstand in den einzelnen Stadtvierteln getroffen werden. Es ist jedoch festzustellen, dass in den anderen Stadtvier-

²⁷ Genauer gesagt befindet sich ein Teil der Südstadt im Stadtteil Bant, ein anderer Teilbereich liegt im Stadtteil Innenstadt.

teilen des Stadtteils Bant ähnlich hohe Werte (6-15%) nur in Planquadraten entlang der Peterstraße, einer Hauptverkehrsstraße, gemessen wurden (Stadt Wilhelmshaven 2004a; planwerkStadt 2005: 39; planwerkStadt und re.urban 2007: 13). Zusammenfassend ist die Südstadt durch soziale Problemlagen und bauliche Missstände charakterisiert, gleichzeitig verfügt sie über die Potenziale einer gründerzeitlichen Bebauung und einer Nähe zum Wasser.

Foto 5.1: Südstadt



Quelle: eigene Aufnahme

Die Werftarbeitersiedlung

Der Westen des Stadtviertels Bant zeichnet sich durch eine vorwiegende Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern aus. Kern des Gebiets ist die Werftarbeitersiedlung (Abb. 5.7; Foto 5.2), die in den 1870er Jahren errichtet wurde. Die Doppelhäuser aus Backstein haben geringe Wohnflächen, verfügen aber über einen eigenen Garten. Mitte der 1970er Jahre erwarb die Stadt Wilhelmshaven die Werfthäuser vom Bund, um sie in der Folgezeit zu privatisieren (Stadt Wilhelmshaven 1982). Durch die Umwandlung in Eigentum kam es zu einem Austausch derjenigen Bewohner, die über keine ausreichenden finanziellen Ressourcen für die Eigentumbildung verfügten. Nördlich der Werftarbeitersiedlung schließt sich ein Bereich an, der durch Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist, die überwiegend in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Eine der Gesprächspartnerinnen beschreibt den Bereich folgendermaßen:

„Es gibt hier Straßen, da ist kaum ein Wechsel, gut, im Todesfall, wenn das Haus verkauft wird, ist klar, dass dann Leute einziehen oder umziehen, aber sonst, nee, (...) auch in diesen kleinen Werfthäusern, die Leute wohnen da auch lange. Klar, jetzt ist da natürlich ein Generationswechsel, die Alten sterben und dann meist werden die kleinen Häuser da verkauft, und dann ziehen da jüngere Leute ein.“ (Frau Ä.)

Insgesamt hat sich der Bereich der Werftarbeitersiedlung von einem Arbeiterwohngebiet mit hohen Wohndichten zu einem durch Eigentümerhaushalte geprägten Gebiet entwickelt, das durch eine ausgesprochene Sesshaftigkeit gekennzeichnet ist.

Foto 5.2: Werftarbeitersiedlung



Quelle: eigene Aufnahme

5.2.2 Das Hansaviertel

Das Hansaviertel wurde in der zweiten Hälfte der 1930er Jahre errichtet (Abb. 5.7, Foto 5.3). Es handelt sich dabei um „ein Wohnquartier mit kleineren Mehrfamilienhäusern in offener und teilweise auch geschlossener Bauweise“, die über Gärten und Vorgärten verfügen (Stadt Wilhelmshaven 1981: 39). Das Quartier ist durch ein positives Image geprägt, das durch die folgende Aussage illustriert werden kann.

„Aber sonst so das Hansaviertel ist auch wunderschön! (...) ist auch sehr viel Grün, auch sehr kleine Klinkerhäuser, das sind auch Zwei- oder Dreifamilienhäuser, das ist auch alles hier privat.“ (Frau Ä.)

Zur statistischen Raumeinheit Hansaviertel zählt neben dem zuvor beschriebenen ursprünglichen Hansaviertel ein südlich der Bremerstraße anschließender Bereich, der sich baustrukturell (Foto 5.4) und sozialstrukturell absetzt.

Foto 5.3: Hansaviertel



Quelle: eigene Aufnahme

Foto 5.4: Hansaviertel, südlicher Bereich



Quelle: eigene Aufnahme

„Es ist das Hansaviertel. Also das gleiche, wie ich vorher gewohnt hatte, also es ist wirklich, man kann sagen, ab der Bremerstraße geht's bergab. Da hab ich vorher gewohnt und jetzt wohnen wir hier. Ab da geht diese Klinkersiedlung los, (...) da ist son Jugendzentrum und da sind halt, wenn die Jugendlichen nicht da sind, wirklich immer nur diese ganzen Alkoholkonsumenten. (...) die sitzen da auf dem Spielplatz, randalieren und ja das gibt's hier oben nicht. (...) die Häuser sind hier auch ganz anders, also hier sind sie wesentlich kleiner, da musst Du Dir vorstellen, im unteren Teil vom Hansaviertel sind so (...) vier Aufgänge, sechs Parteien pro Aufgang und die Häuser sind aneinandergereiht. Dem gegenüber stehen auch immer die gleichen.“ (Frau A.)

Der südliche Bereich ist durch eine Zeilenbebauung und gemeinschaftliche Grünflächen zwischen den Häuserzeilen gekennzeichnet. Er gehört im Gegensatz zum Norden des Hansaviertels, der durch private Eigentümer geprägt ist, zum Bestand der ehemals kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Jade. Über Aushänge in einzelnen Wohnobjekten kommuniziert das Wohnungsunternehmen jedoch die Absicht, diese Wohnungen zu verkaufen („Dies könnte Ihre Immobilie sein“).

Statistische Daten liegen für das Hansaviertel insgesamt vor (Tab. 5.2). Charakteristisch ist die stadtweit zweithöchste Bevölkerungsdichte. Im Vergleich zu den anderen beiden Stadtvierteln im Untersuchungsgebiet ist außerdem der geringe Anteil von Kindern und Jugendlichen herauszustellen (Stadt Wilhelmshaven 2007a).

5.2.3 Das Jadeviertel

Das Jadeviertel ist innerhalb des Untersuchungsgebiets das Quartier mit den deutlichsten Bevölkerungsverlusten (Tab. 5.2). Auch dieses Gebiet lässt sich in zwei spezifische Teilbereiche untergliedern (Abb. 5.7). Das eigentliche Jadeviertel zählte zu den Großvorhaben des nationalsozialistischen Stadtausbaus in Wilhelmshaven, der mit der Aufrüstung der Marine und der Steigerung der Werftproduktion vor dem Zweiten Weltkrieg einherging. 1937/38 begann die neu gegründete Baugesellschaft Jade in diesem Teilbereich mit der Errichtung von 900 Wohneinheiten, die bei Kriegsbeginn zum großen Teil fertig gestellt waren (Stadt Wilhelmshaven 1981: 40). Das Viertel spiegelt „mit Zeilenbauten und Grünflächen zwischen den Blöcken sehr klar die Vorstellung einer Volksgesundung durch Licht, Luft und Sonne“ wider (Stadt Wilhelmshaven 1981: 69) (Foto 5.5). Der Gebäudebestand im Jadeviertel gehört auch gegenwärtig zu großen Teilen der Wohnungsbaugesellschaft Jade. Seine Bewohnerschaft war bis in die 1980er Jahre hinein durch Marineangehörige gekennzeichnet. Heute handelt es sich um ein preisgünstiges Wohngebiet (Anbieter/-in 1).

Foto 5.5: Jadeviertel

Quelle: eigene Aufnahme

Sedan

Der Nordosten der statistischen Raumeinheit Jadeviertel unterscheidet sich baustrukturell und sozial vom umliegenden Bereich. In einem Teilbereich, der als Sedan bezeichnet wird, findet man überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser mit privaten Gärten. Im Anschluss an die ursprüngliche Arbeiterkolonie Sedan wurde Anfang der 1930er Jahre eine Kleinsthaussiedlung für kinderreiche Familien errichtet (Stadt Wilhelmshaven 1981: 36). Heute handelt es sich dabei um ein beliebtes Wohngebiet, das von selbstnutzenden Eigentümern geprägt ist, die die Kombination von zentraler Lage und familienfreundlicher Wohnumgebung schätzen.

„Es ist wirklich wie aufm Dorf wohnen Sie hier. Und das hat einfach so subjektiv dörflichen Charakter. Es ist an und für sich überall ordentlich, kein Dreck und so was, die Kinder sind gut aufgehoben, die wissen auch, sie können überall hin gehen, wenn irgendwo was ist. (...) Und auch die Kinder können hier auf der Straße noch spielen und alles solche Sachen. Also, finde ich schon gut. Und vor allen Dingen, man wohnt zentral.“ (Frau U.)

5.2.4 Überblick

Aus der Beschreibung der Teilgebiete folgt eine Gliederung des Untersuchungsgebiets in Bereiche mit dominanter Mehrfamilienhausbebauung gegenüber Bereichen mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Letztere umfassen die Werftarbeitersiedlung und das nördlich daran anschließende Gebiet sowie die Siedlung Sedan. Bei den Gebieten mit dominanter Mehrfami-

lienhausbebauung ist zu unterscheiden in erstens Bereiche gründerzeitlicher Prägung in der Südstadt, zweitens durch Zeilenbauweise gekennzeichnete Gebiete wie das Jadeviertel und der Süden des Hansaviertels sowie drittens das durch offene Bauweise geprägte Mehrfamilienhausgebiet im Norden des Hansaviertels.

Tab. 5.3: Wahlbeteiligung in Wilhelmshaven

Wahlbereich	Wahlbeteiligung in %	
	Kommunalwahl 2006	Bundestagswahl 2005
Südost	37,6	70,9
Südwest	28,9	65,0
Ost	39,7	72,6
West	48,0	82,2
Nordost	48,3	81,6
Nordwest	40,4	75,7
Stadtgebiet	41,0	75,7

**Wahlbezirke des
Wahlbereichs Südwest***

131	28,3	58,4
132	22,2	52,9
133	20,3	46,6
134	25,9	58,0
135	26,8	56,4
136	22,5	57,4

* Auf der Ebene der Wahlbezirke ohne Briefwahl

Quelle: Stadt Wilhelmshaven 2007b

Weitere Informationen zur Differenzierung des Untersuchungsgebiets könnten aus der Analyse der Wahlergebnisse der letzten Jahre ermittelt werden. Insgesamt stellt sich die Bevölkerung des Untersuchungsgebiets, wenn man die Wahlbeteiligung (Wahlbereich II-Südwest) bei der Bundestagswahl 2005 und der Kommunalwahl 2006 betrachtet, als politisch wenig engagiert dar (Tab. 5.3). Besonders niedrig ist die Wahlbeteiligung im Wahlbezirk 133, der die nördliche Südstadt und das südliche Hansaviertel umfasst. Sie liegt bei 46,6% bzw. 20,3%. Hinsichtlich der Stimmenverteilung lässt sich das Untersuchungsgebiet kaum weiter in sich differenzieren, da eine allgemeine Präferenz für die SPD festzustellen ist. Hervorzuheben ist aber das Ergebnis der letzten Kommunalwahl in Wahlbezirk 134, zu dem der Norden der Werftarbeitersiedlung und das östliche Jadeviertel zählen. Hier liegt die SPD zwar klar vorne, auffällig ist aber die relative Stärke der rechten (REP, DP, NPD, zusammen 8,4%) und der linken (LAW, Basu, zusammen 12%) Parteien (Stadt Wilhelmshaven 2007b). Die geringe Wahlbeteiligung und die Wahl linker und rechter Parteien außerhalb der bürgerlichen Mitte können als Indikator für soziale Problemlagen im Untersuchungsgebiet gewertet werden (vgl.

Ganser 1966: 51-52). In diesem Zusammenhang weisen Alisch und Dangschat (1998: 52) aber darauf hin, dass eine empirische Korrelation zwischen einem hohen Anteil von Transferempfängern und einer hohen Zustimmung zu extrem rechten Parteien, nicht zwangsläufig auf die Wahlentscheidung der Transferempfänger zurückzuführen ist, sondern möglicherweise auf das Wahlverhalten des abstiegsbedrohten Kleinbürgertums. Die als arm zu kennzeichnende Bevölkerung mache oftmals gar nicht von ihrem Wahlrecht Gebrauch. Eine weitere differenzierte räumliche Interpretation der Ergebnisse im Untersuchungsgebiet ist schwierig, da der Zuschnitt der Wahlbezirke sich kaum mit den beschriebenen räumlichen Teilbereichen zur Deckung bringen lässt.

6 Gehen oder bleiben: welche Rolle spielt Schrumpfung bei der Fortzugsentscheidung?

6.1 Gehen

Eine zentrale Frage dieser Arbeit ist, welche Entscheidungsprozesse auf der Ebene der Haushalte zu einer hohen Umzugsintensität in schrumpfenden Städten führen. In Kapitel 2.2.2 wurden verschiedene in der Literatur formulierte Argumentationen dargestellt. Im Zentrum steht, dass die entspannte Wohnungsmarktlage die Möglichkeit bietet, die Wohnsituation zu verbessern, und diese Möglichkeit von der Bevölkerung in schrumpfenden Städten auch wahrgenommen wird. Außerdem wurden Verfallserscheinungen im Wohnumfeld als möglicher Fortzugsgrund identifiziert. Gleichzeitig erzeugt ein Umzug jedoch auch unter Schrumpfungbedingungen Kosten, die einer Wanderungsentscheidung entgegenwirken. Im Folgenden wird anhand der Fallstudie untersucht, warum und unter welchen Bedingungen die Möglichkeit eines Umzugs tatsächlich genutzt wird bzw. welche Bindungsfaktoren dem entgegenwirken. Gibt es Umzugsgründe, die spezifisch für die Situation in einer schrumpfenden Stadt sind? Dazu wird zunächst die Sicht der Anbieter dargestellt, die aus ihren Gesprächen mit Interessenten und eigenen Kunden einen Überblick über die Gründe haben, warum Haushalte ihren Wohnstandort verändern. In einem zweiten Schritt werden die spezifischen Fortzugsbedingungen der interviewten Haushalte analysiert.

6.1.1 Spektrum der Fortzugsgründe

Die größeren Wohnungsunternehmen in Wilhelmshaven erheben zum Teil schriftlich die Gründe, warum Mieter aus ihrem Bestand ausscheiden. Als zentraler Aspekt wird der Wechsel der Arbeitsstelle benannt (Bauverein Rüstringen 2005: 23; Bauverein Rüstringen 2006: 35), der in der Regel mit einem Fortzug aus der Stadtregion verbunden ist. Zu den Motiven für den Fortzug aus Wilhelmshaven wurde im Jahre 2004 eine eigene Erhebung des Amtes für Statistik und Wahlen der Stadt Wilhelmshaven (2004b) durchgeführt, die die große Bedeutung von beruflichen Gründen (58%) bestätigte. Es folgen persönliche Gründe (53%, Mehrfachnennungen waren möglich) und die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation (35%).

Bezogen auf innerstädtische Umzüge nennen die Anbieter in den Interviews übereinstimmend lebenslaufspezifische Fortzugsgründe, bei denen im Zusammenhang mit einer Vergrößerung bzw. Verkleinerung des Haushalts der Wohnraum gewechselt wird. Dies betrifft insbesondere Anbieter, deren Bestand durch kleine Wohnungen geprägt ist.

„Sesshaft ist ja bei uns kaum einer, gehen alle wieder weg, aus Gründen einer Versetzung oder weil sie halt sich was Größeres suchen. Es gibt einen ganz kleinen Stamm bei uns (...), die da immer wohnen, sind eingezogen 1940 und sitzen da immer noch, die haben auch tatsächlich in diesen 60m² großen Wohnungen große Familien groß gezogen, die Ansprüche waren da noch nicht so, wenn man heute für jedes Kind ein Kinderzimmer braucht, da lachen die nur drüber, aber es ist ein kleiner Kern nur noch von den Alteingesessenen und der Rest kommt und geht. Entweder junge Leute oder Soldaten, also mittleren Alters. Scheidungsoffer, die haben wir sehr viel, die jetzt auch schon älter sind, aber auch die bleiben nicht ewig, weil wenn sie dann wieder ne neue Partnerschaft aufgebaut haben, dann brauchen die auch wieder ne größere Wohnung. Das ist alles irgendwie so, son Durchgangslager, unsere kleinen Wohnungen, weil die einfach auch zu klein sind oder für ewige Singles, haben wir auch ein paar.“ (Anbieter/-in 2)

Die kleinen Wohnungen entsprechen nicht den heutigen Platzansprüchen von Mehrpersonenhaushalten. Sie sind attraktiv für junge Menschen, die dann aber mit einer Vergrößerung des Haushalts und einer Vergrößerung der Wohnansprüche den Wohnstandort wechseln und teilweise auch Eigentum bilden. Das Zitat verdeutlicht außerdem einen Aspekt, den viele Anbieter mit der hohen Fluktuation in Wilhelmshaven in Verbindung bringen: die Instabilität von Beziehungen. Die hohe Scheidungshäufigkeit, mit 3,6 Scheidungen pro 1000 Einwohner der fünfthöchste Wert unter den Kreisen und kreisfreien Städten in Niedersachsen (NLS-Online) und der hohe Singleanteil²⁸ werden in diesem Zusammenhang wiederholt angeführt.

„Gerade diese Trennungen sind im letzten Jahr, die gehören zu denen, die ständig ausziehen, die sind gerade zusammen (...) und schon wieder weg. Da sind auch Verträge dabei, die nie zustande gekommen sind. Einen Monat haben sie den gehabt und dann ist es wieder vorbei, ganz viele waren das im letzten Jahr. Es ist GANZ häufig vorgekommen, dass dann welche zusammen, junge Leute zusammengezogen und wieder auseinander, und nicht nur junge Leute auch mittleren Alters zusammengezogen und auseinander.“ (Anbieter/-in 3)

Aus den Erhebungen des Bauvereins Rüstringen und der Wohnungsbaugesellschaft Jade geht hervor, dass ein weiterer nicht zu vernachlässigender Fluktuationfaktor in der Alterung der Mieter liegt. Beim Bauverein Rüstringen (2005: 23; 2006: 35) gehen fast 20% der Kündigungen auf Umzüge ins Seniorenheim und Haushaltsauflösungen in Folge des Todes von Mietern zurück. Dabei handelt es sich um einen hochgradig schrumpfungsspezifischen Prozess, da die Bevölkerungsstruktur in schrumpfenden Städten in der Regel stark durch Alterung gekennzeichnet ist. Dieser Prozess hat wiederum Konsequenzen für die Wohnungsanbieter.

„Wenn die [Erstbezüge] ausziehen, haben wir einen komplett renovierungsbedürftigen Wohnungsbestand, weil die wenigsten da was machen, (...) Da haben die kein gefliestes Bad, da haben die ein Waschbecken drin, eine Toilette, eine so genannte Schamwand, Ölfarbe an der Wand und da hängt ein Schlauch aus der Wand. Die haben keine Heizung, die haben noch Öfen, (...) da kommt auf uns eine riesen Kostenwelle zu.“ (Anbieter/-in 3)

²⁸ Auf die Problematik bei der Interpretation der Haushaltsdaten wurde bereits in Kapitel 5.1.4 hingewiesen. Dennoch ist der hohe Wert von 57,7% Einpersonenhaushalten in Wilhelmshaven (Deutschland 37,3%) ein Argument in der Diskussion (Stadt Wilhelmshaven 2007d: Tabelle 1531-J; www.destatis.de).

Die im Zuge des Alterungsprozesses „frei gezogenen“ Wohnungen sind also nur bedingt marktfähig und erhöhen für sich genommen kaum das Potenzial an attraktivem Wohnraum, der für andere Haushalte einen Anreiz zum Umzug bieten könnte. Die lebenslaufspezifischen Fortzugsgründe können als haushaltsinterne Einflussfaktoren gekennzeichnet werden, bei denen durch eine Veränderung der Situation des Haushalts ein Umzug ausgelöst wird. Ebenfalls ein haushaltsinterner Prozess ist die Veränderung der finanziellen Lage. Hier waren im Befragungszeitraum insbesondere die Konsequenzen der Hartz IV - Gesetzgebung in der Diskussion. Dabei überwiegt unter den Anbietern die Ansicht, dass die Angemessenheitsbestimmung²⁹ im Sozialgesetzbuch 2 (vgl. Bundesministerium der Justiz 2007) zunächst große Wellen geschlagen hat, sich aber nicht gravierend als Fortzugsgrund ausgewirkt hat. Von einzelnen Maklern wird jedoch die Vermutung geäußert, dass das Konstrukt der Bedarfsgemeinschaften (vgl. Kapitel 2.3.1) zu einer starken Neubildung von kleinen Haushalten und daraus folgend zu einer starken Nachfrage nach kleinen preisgünstigen Wohnungen geführt hat.

Komplementär zu den haushaltsinternen Fortzugsgründen benennen die Anbieter haushaltsexterne Gründe. Diese betreffen zum einen die Wohnungen, aus denen die Mieter ausziehen, zum anderen das Wohnumfeld. Hinter wohnungsbezogenen Fortzugsgründen stehen Veränderungen der Wohnung oder Veränderungen der Bewertung der Wohnung vor dem Hintergrund eines allgemein gestiegenen Lebensstandards. Wie bereits oben aufgeführt, berichteten die Anbieter, dass viele Wohnungen nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entsprechen, zum einen weil im Laufe der Jahre die allgemeinen Platzansprüche der Haushalte gestiegen sind, zum anderen wenn Investitionen unterblieben sind. Als Folge fehlender Investitionen kann es außerdem zu Schäden in den Wohnungen kommen, was wiederum zu Fortzügen führt. Mängelbehaftete Wohnungen werden insbesondere in den Altbauten der Südstadt lokalisiert und in Beziehung zu der dortigen Eigentümerstruktur gesetzt (vgl. Kapitel 7.2).

„Gerade in der Südstadt, [haben wir] den Punkt, dass im Grunde genommen (...) an den Häusern recht wenig gemacht wurde, also viel unterlassen wurde und dementsprechend sind die Leute weggezogen.“ (Anbieter/-in 4)

Ein weiterer wohnungsbezogener Fortzugsgrund sind Mieterhöhungen. Diese mögen in einem entspannten Markt zunächst ungewöhnlich erscheinen. Sie betreffen insbesondere einen Teilbereich des Marktes und sind im Zusammenhang mit dem wiederholten Verkauf der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Jade an internationale Investmentfonds zu verstehen (vgl.

²⁹ § 22 Leistungen für Unterkunft und Heizung: „(1) Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.“ (Bundesministerium der Justiz 2007)

Kapitel 2.3.2 und Kapitel 7.2). In Folge des Verkaufs wurden Mieterhöhungen durchgesetzt, die zusammen mit der kontinuierlichen Entwicklung von Nebenkosten zu spürbaren finanziellen Mehrbelastungen führten und Kündigungen zur Folge hatten. Die Bemühungen der Jade, Teilprivatisierungen ihres Wohnungsbestands durchzuführen, führten zur Verunsicherung langjähriger Mieter und trugen möglicherweise auch zu Umzugsüberlegungen bei.

„Weil die Jade dann ganz konsequent Mieterhöhungen in Bereichen durchgeführt hat, in besonderen Lagen, aber auch bei Neuvermietung, (...), wovon letztendlich, weil ja die Jade federführend ist, schon der private Eigentümer profitieren kann, entweder dadurch, dass er seine leer stehende Wohnung nun doch vermieten kann an einen ehemaligen Jademieter, weil der sagt, das ist mir einfach zu teuer bei der Jade, ich suche mir ne andere Wohnung, oder weil der sagt, ach, wenn die Jade die Mieten erhöhen kann, dann kann ich ja auch mal nachziehen.“ (Anbieter/-in 5)

Schließlich werden auch Lagefaktoren für die starke Fluktuation verantwortlich gemacht, die sich effektiv nicht verändert haben, im Lichte des größeren verfügbaren Angebotes aber möglicherweise anders beurteilt werden, wie die Wohnlage an Hauptverkehrsstraßen. Auf der anderen Seite werden Konflikte in der Nachbarschaft als Fortzugsgrund benannt. Hier wird insbesondere der Zuzug von Haushalten mit einem anderen kulturellen Hintergrund als Konfliktpotenzial identifiziert.

„Wenn Sie durch Wilhelmshaven fahren, an den Hauptstraßen, Peterstraße, Gökerstraße, da sieht das teilweise also wirklich schlimm aus, da stehen ganze Blöcke leer. Nun könnte man natürlich meinen, dass es auch im gesamten Restbereich so aussieht, nein, das stimmt nicht ganz, weil die Leute von der Straße weggehen, die wollen Fenster aufmachen, die wollen nicht den Gestank drin haben oder den Lärm drin haben. (...)Wenn der Wohnungsmarkt nachgibt (...), dann kann ich mich natürlich eher zu diesen Punkten ausrichten. Das heißt, ich wohne jetzt in einer Zweizimmerwohnung und kann vielleicht eine Dreizimmerwohnung mit Balkon bekommen für 100€mehr an Belastung, dann ist das für mich ein [Grund], dass ich sage, ich will umziehen.“ (Anbieter/-in 6)

Die Kenntnis über Alternativen und die Möglichkeit, sich auf dem Wohnungsmarkt mit einer besseren Wohnung zu versorgen, spielt nach Auskunft der Anbieter für die Umzüge eine wichtige Rolle. Ausgangspunkt des Fortzugs ist die Unzufriedenheit mit der vorherigen Wohnung, die durch einen Umzug behoben werden kann. Die besondere Situation im entspannten Markt liegt nach Ansicht der Anbieter in der größeren Chance, die Wohnsituation zu verbessern, ohne dafür größere Kosten auf sich zu nehmen. Dieses Wissen kann als Motivation, sich auf Wohnungssuche zu begeben, wirksam werden.

6.1.2 Typisierung der Fortzugsbedingungen

Während die Erfahrungen der Anbieter einen Überblick über das Spektrum der Fortzugsgründe geben, kann durch eine Analyse der Gespräche mit umgezogenen Haushalten ein tieferer

Einblick in die komplexen Entscheidungsprozesse gewonnen werden. Es ist davon auszugehen, dass häufig nicht ein einzelner Fortzugsgrund, sondern ein Bündel von Fortzugsmotiven zusammenwirken bei der Entscheidung, seinen Wohnstandort zu verlassen (vgl. Breckner, González u. Menzl 1998: 103). Um die ganz unterschiedlichen Abwägungsprozesse überschaubar zu machen, wurden die in den Gesprächen mitgeteilten Wanderungsentscheidungen auf Gemeinsamkeiten und Unterschiede hin analysiert und daraus Typen gebildet, die jeweils charakteristische Fortzugskonstellationen umfassen. Die Typisierung dient der Strukturierung der Menge unterschiedlicher Fortzugsgründe und ihrer Verdichtung zu Motivbündeln bzw. Fortzugskonstellationen. Sie erfolgte in mehreren Schritten. Zunächst wurden entsprechend des Erkenntnisinteresses, Fortzugsentscheidungen unter Schrumpfungsbedingungen zu typisieren, relevante Dimensionen identifiziert, hinsichtlich derer sich die Entscheidungsprozesse vergleichen lassen. In einem zweiten Schritt wurden durch den Vergleich der konkreten Entscheidungsprozesse charakteristische Fortzugskonstellationen ermittelt. Dabei ist das Ziel, dass die Fälle innerhalb eines Typus charakteristische Ähnlichkeiten aufweisen (interne Homogenität) und dabei in einem möglichst deutlichen Kontrast zu den übrigen Typen stehen (externe Heterogenität). Diese Typologie wurde wiederum an den konkreten Fällen getestet und in einem iterativen Prozess überarbeitet, bis sich jeder Fall einer bestimmten Fortzugskonstellation zuordnen ließ (Ritchie, Spencer u. O'Connor 2003: 244-245; Lamnek 2005: 232).

Die Fortzugskonstellationen wurden aus drei zentralen Dimensionen entwickelt (Abb. 6.1):

- den Fortzugsgründen, die die Wanderer im Laufe der Gespräche offen gelegt haben. Dazu zählen Ereignisse im Lebenslauf, die Wohnung oder das Wohnumfeld betreffende Gründe, finanzielle Gründe und Übergangslösungen bei der Wohnstandortwahl. Sind diese Gründe miteinander verknüpft, fließt auch das Gewicht ein, das die Wanderer den einzelnen Aspekten zuschreiben;
- der Bedeutung eines entspannten Wohnungsmarktes für den Fortzug. Zu diesem Zweck wurde die Antizipation, Beschreibung und Bewertung des Suchprozesses betrachtet und analysiert, inwiefern die Kenntnis freier Wohnungen die Umzugsentscheidung motiviert;
- der Bindung an die frühere Wohnung. In diese Dimension fließen zum Ersten die Zufriedenheit mit der früheren Wohnung/ dem früheren Wohnumfeld ein. Zum Zweiten können wichtige Schlussfolgerungen daraus gezogen werden, wie die Gesprächspartner den Prozess beschreiben, der der Fortzugsentscheidung voran ging. Zum Dritten

wird die Wanderungsbiographie berücksichtigt im Hinblick auf die Häufigkeit früherer Wohnungswechsel. Dabei ist jedoch zu betonen, dass nicht eine Typisierung der Gesprächspartner das Ziel war, sondern eine Typisierung der Fortzugsbedingungen. Die Gesprächspartner können also bei früheren Umzügen ganz andere Beweggründe an den Tag gelegt haben.

Darüber hinaus wurden die persönlichen Merkmale der gewanderten Haushalte berücksichtigt. Die Analyse der Interviews mit umgezogenen Haushalten ergab schließlich fünf Fortzugskonstellationen, die im Folgenden vorgestellt werden. Jede Konstellation wird durch eine Abbildung illustriert, die das Zusammenwirken der in den jeweiligen Gesprächen benannten Fortzugsbedingungen darstellt, die zentralen Bedingungen sind jeweils grau unterlegt.

Abb. 6.1: Dimensionen der Typenbildung

Dimension	Fortzugsgrund				Bedeutung des entspannten Wohnungsmarktes für Fortzug			Bindung			
Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> • Gründe • Gewichtung der Gründe 				<ul style="list-style-type: none"> • Antizipation der Suche • Motivation der Umzugsentscheidung durch Kenntnis freier Wohnung 			<ul style="list-style-type: none"> • Zufriedenheit mit früherer Wohnung • Wanderungsbiographie • Entscheidungsprozess bei Fortzug 			
Ausprägung	Lebenslauf	Wohnung / Umfeld	Finanzen	Übergangslösung	explizit	nicht erkennbar	implizit	hoch	mittel	gering	ambivalent
Typ 1 dem Lebenslauf folgen	●					●		●	●		
Typ 2 den Lebenslauf nutzen	●	●	○				?			●	
Typ 3 von Belastung befreien		●			●						●
Typ 4 größere Wohnung zum kleineren Preis	●	○	●		●					●	
Typ 5 Wanderungsmotor Übergangslösung				●			○			●	

- deutliche Ausprägung
- schwache Ausprägung
- ? Hinweis auf Bedeutung

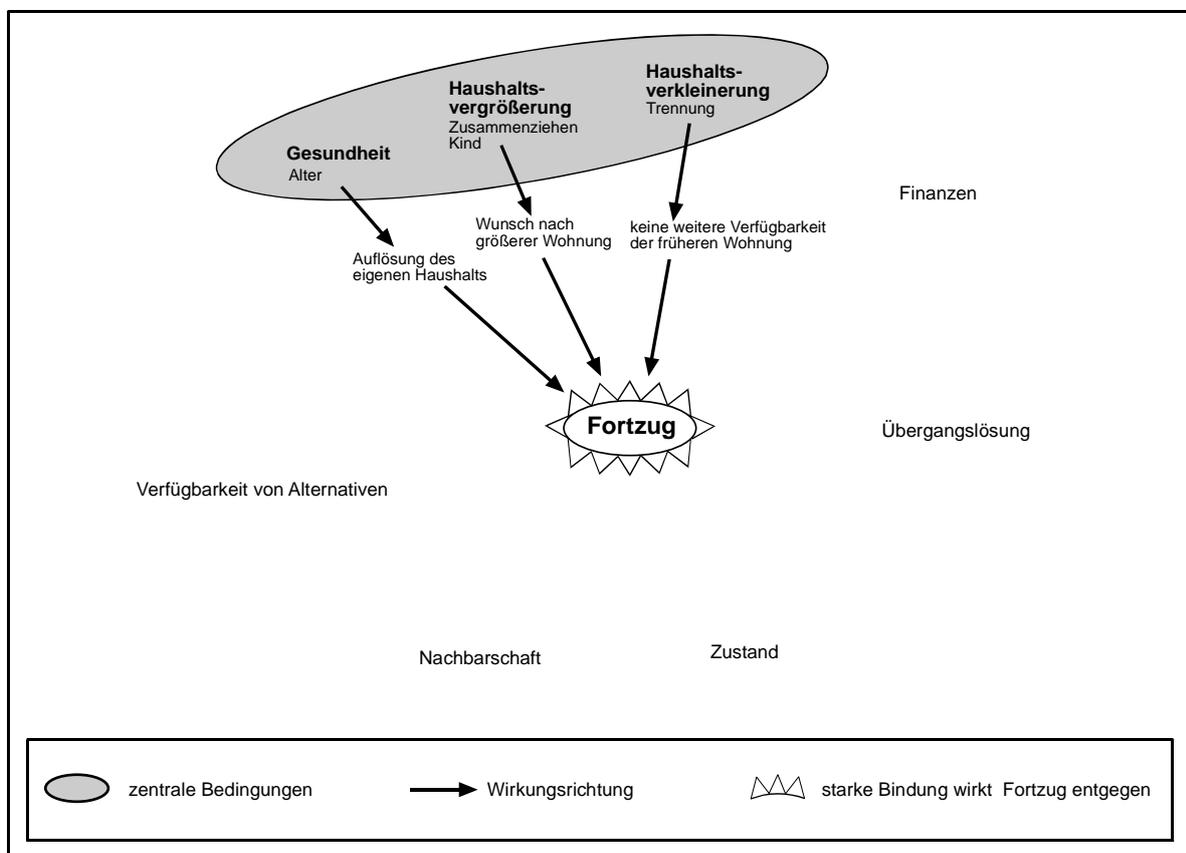
Quelle: eigener Entwurf

Typ 1: „Dem Lebenslauf folgen“

„Hätte ich weiter alleine gelebt, dann wäre ich da mit Sicherheit geblieben.“ (Herr Y.)

Der Umzug ist ausschließlich lebenslaufbedingt (vgl. Abb. 6.2). Es bestand eine große Zufriedenheit mit dem vorherigen Wohnumfeld und der vorherigen Wohnung, aber ein Ereignis im Lebenslauf hat dazu geführt, dass ein neuer Wohnstandort gewählt wurde. Die entspannte Wohnungsmarktlage war für die Umzugsmotivation keine treibende Kraft. Teilweise war die Wohnungsmarktlage irrelevant, da das Ziel des Umzugs bereits vorab feststand, etwa wenn der Umzug in die Wohnung des Partners, in eine Dienstwohnung oder in eine Seniorenwohnanlage führte. Teilweise wurde die Marktlage sogar als schwierig empfunden, was auf das große Angebot und die schlechte Qualität des Angebots zurückgeführt wurde. Diese Fortzugskonstellation ist von den Bedingungen der Schrumpfung weitgehend unabhängig. Lediglich der hohe Anteil der Umzüge älterer Menschen aus der eigenen Wohnung in eine Senioreneinrichtung ist, wie bereits ausgeführt, insofern im Zusammenhang mit Schrumpfung zu sehen, als dass schrumpfende Städte verstärkt durch Alterung geprägt sind, da viele junge

Abb. 6.2: Typ 1 „Dem Lebenslauf folgen“



Quelle: eigene Erhebung 2005/ 2006

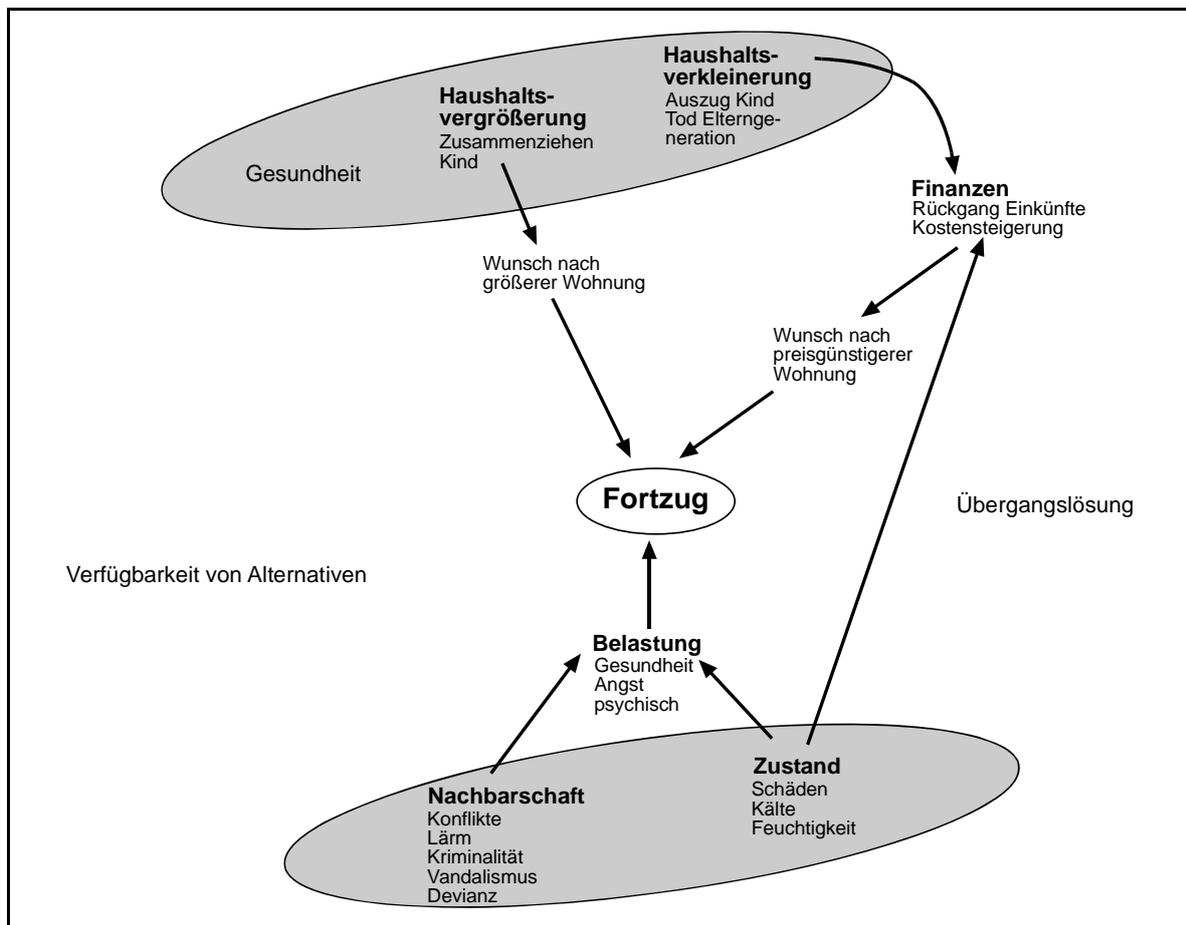
Menschen auf der Suche nach Arbeit diese Städte verlassen und der Anteil älterer Menschen somit entsprechend hoch ist. Fünf Gesprächspartner (Frau Ä., Herr Ch., Familie N., Frau S. und Herr Y.) lassen sich diesem Typ zuordnen.

Typ 2: „Den Lebenslauf nutzen“

„Also der Hauptgrund ist natürlich, dass die Wohnung für zwei Leute zu klein ist, aber ich wäre auch sonst weggezogen, wenn wir jetzt nicht zusammengezogen wären, weil einfach das Umfeld, hier zum Beispiel mit meinem Türschild, das ist das vierte Türschild, das mir hier abgerissen wurde.“ (Frau M.)

Der Wohnstandortwechsel fällt zusammen mit einem Ereignis im Lebenslauf, gleichzeitig besteht eine Unzufriedenheit mit der früheren Wohnsituation (vgl. Abb. 6.3).

Abb. 6.3: Typ 2 „Den Lebenslauf nutzen“



Quelle: eigene Erhebung 2005/ 2006

Teilweise wird das Ereignis im Lebenslauf bewusst als Anlass zum Umzug genommen, teilweise wäre nach Ansicht der Wanderer über kurz oder lang auch ohne diesen Anlass ein Umzug aus der alten Wohnung erfolgt. Die Unzufriedenheit mit der früheren Wohnsituation geht

auf Mängel der Wohnung zurück oder auf Konflikte in der Nachbarschaft. Dies hat zur Folge, dass auch dann ein Wohnstandortwechsel erfolgt, wenn es möglich wäre, die Platzansprüche des Haushalts auch nach einer Vergrößerung in der früheren Wohnung zu befriedigen. Unter diesen Umständen bedeutet der Umzug eine deutliche Steigerung des Wohnstandards bei nur geringer Mehrinvestition, was insbesondere dann realisiert werden kann, wenn die Wohnkosten nach dem Umzug auf zwei Personen aufgeteilt werden. Wird der Haushalt verkleinert, ist eine Motivation zum Wohnungswechsel, Kosten einzusparen. Diese Bewegung weicht vom Empty-Nest-Schema ab, wo die Eltern auch nach dem Auszug der Kinder am Wohnstandort verbleiben. Sie kann zum einen auf eine geringe Finanzausstattung des Haushalts zurückgeführt werden, der von Einsparungen stark profitiert. Aber auch dann, wenn die Kosten für die frühere Wohnung trotz der Haushaltsverkleinerung aufgebracht werden könnten, erfolgt ein Umzug, da die Mängel in Wohnumfeld bzw. Wohnung einen Antrieb darstellen, die Wohnsituation zu verändern. Das Wissen um Alternativen wird dabei von keinem Gesprächspartner explizit als Motivation formuliert. In einem der Gespräche deutet sich jedoch auch ein Einfluss des Angebots an. Auf die Frage, ob Herr und Frau St. auch darüber nachgedacht hätten, in die frühere Wohnung der Gesprächspartnerin zu ziehen, sagt Herr St.:

„Doch ganz kurz, ne. Aber dann haben wir gedacht, die ist nix und dann hab ich ja das Angebot von meinem [ehemaligen] Chef gekriegt bzw. ich hatte ihn ja gefragt, weil ich wusste ja, der hat ein paar Häuser.“ (Herr St.)

Zentral ist im Gespräch mit diesem Paar die mangelnde Wohnqualität der früheren Wohnung, das Angebot des ehemaligen Chefs ermöglicht dann aber, zu einem ähnlichen Preis wie dem der früheren Wohnung eine höhere Wohnqualität zu erreichen. Möglicherweise mag auch bei anderen Gesprächspartnern unbewusst eine Rolle gespielt haben, dass im entspannten Markt nicht in dem Maße wie im angespannten Markt mit Mietsprüngen beim Wohnungswechsel zu rechnen ist und somit durch einen Umzug Einsparungen oder Qualitätsverbesserungen mit geringen Mehrkosten realisiert werden können. Sieben Gesprächspartner (Frau A., Frau C., Herr D., Frau L., Frau M., Frau Sp. und Frau St.) lassen sich diesem Typ zuordnen.

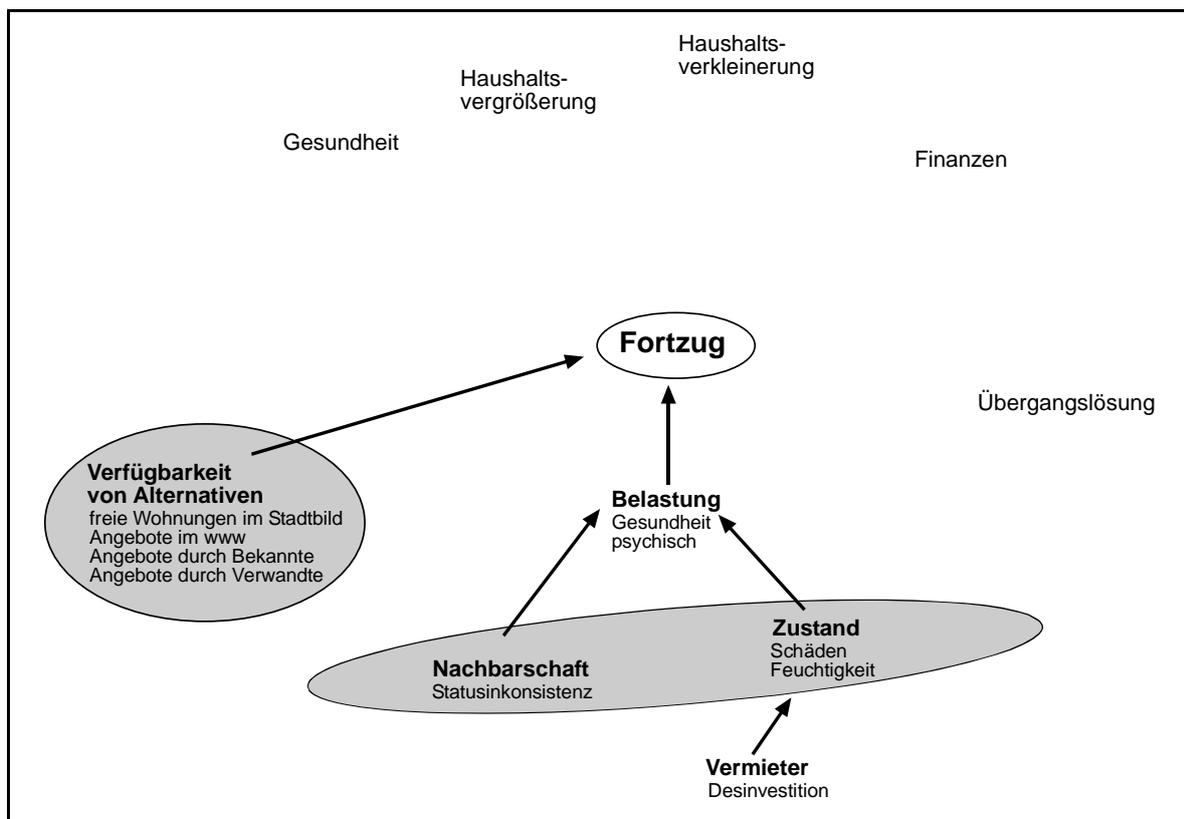
Typ 3: „Von Belastung befreien“

„Meine Wohnung bricht zusammen unter mir, ich weiß nicht, was ich machen soll und dann seh ich diese Wohnung, 183 Euro, ich sag, die WILL ich haben!“ (Frau H.)

Bei dieser Konstellation spielen Ereignisse im Lebenslauf keine Rolle, es hat keine Veränderung der Haushaltsgröße stattgefunden. Hintergrund ist die Belastung, die vom früheren

Wohnstandort ausgeht (vgl. Abb. 6.4). Sie kann sich zum einen auf den Zustand der Wohnung beziehen, wenn dieser als gesundheitlich belastend wahrgenommen wird. Dies ist ganz besonders der Fall, wenn Kinder im Haushalt leben. Zum anderen kann die Situation in der Nachbarschaft als extreme psychische Belastung empfunden werden. Dem Fortzug geht bei dieser Konstellation eine intensive Auseinandersetzung mit der Wohnsituation und häufig auch mit dem Vermieter voraus. Wenn diese Auseinandersetzung dauerhaft zu keiner Lösung führt, können Wohnalternativen als Ausweg wirken.

Abb. 6.4: Typ 3 „Von Belastung befreien“



Quelle: eigene Erhebung 2005/ 2006

„Ich war nicht auf Wohnungssuche, sondern kam da von meinem Bruder, fuhr hier lang und (...) auf einmal kam für mich der Gedanke, das war, glaube ich, Frühjahr, wenn Du hier wohnen würdest, dann würdest Du auf Bäume gucken. Das war nur ein Gefühl. Und sah dann, dass ein Fenster frei war, also eine Wohnung nicht bewohnt war, und dann kam der Wunsch, hier möchtest Du hin.“ (Frau B.)

Die Alternativen boten sich den Gesprächspartnern in Form von freien Wohnungen im Straßenbild, besonders günstigen Angeboten im Internet oder durch die direkte Ansprache durch Bekannte, die von der problematischen Wohnsituation gehört hatten. Insofern gibt hier weniger die Kenntnis der Marktlage bzw. die Vorstellung einer schnellen und problemlosen Wohnungssuche einen Ausschlag dafür, sich auf die Suche zu begeben. Ausschlaggebend bei der

Fortzugsentscheidung ist die schlechte Wohnsituation. Für die Umsetzung und die Entscheidung tatsächlich zu gehen, ist das Angebot, das den Wanderern quasi zufällt, jedoch von großer Bedeutung. Es kann vermutet werden, dass diese Konstellation unter Schrumpfungsbedingungen häufiger auftritt als in einer wachsenden Stadt, da zum einen die Voraussetzung des Fortzugs, die Mängel beim Wohnobjekt, unter den Bedingungen von desinvestierenden Vermietern besonders wahrscheinlich ist. Unter Umständen ist auch das Aufeinandertreffen verschiedener sozialer Gruppen im selben Haus unter Schrumpfungsbedingungen häufiger (vgl. Kapitel 7.5.3). Zum anderen besteht auch ein großes Angebot, das es einfacher macht, die Problematik durch einen Umzug zu lösen als eine Lösung vor Ort zu suchen. Die Haushalte, deren Belastung aus dem sozialen Umfeld erwachsen ist, haben ihr Problem durch den Fortzug in ein anderes Viertel gelöst. Insgesamt lassen sich diesem Typ fünf Gesprächspartner (Frau B., Frau H., Frau J., Herr K. und Frau R.) zuordnen.

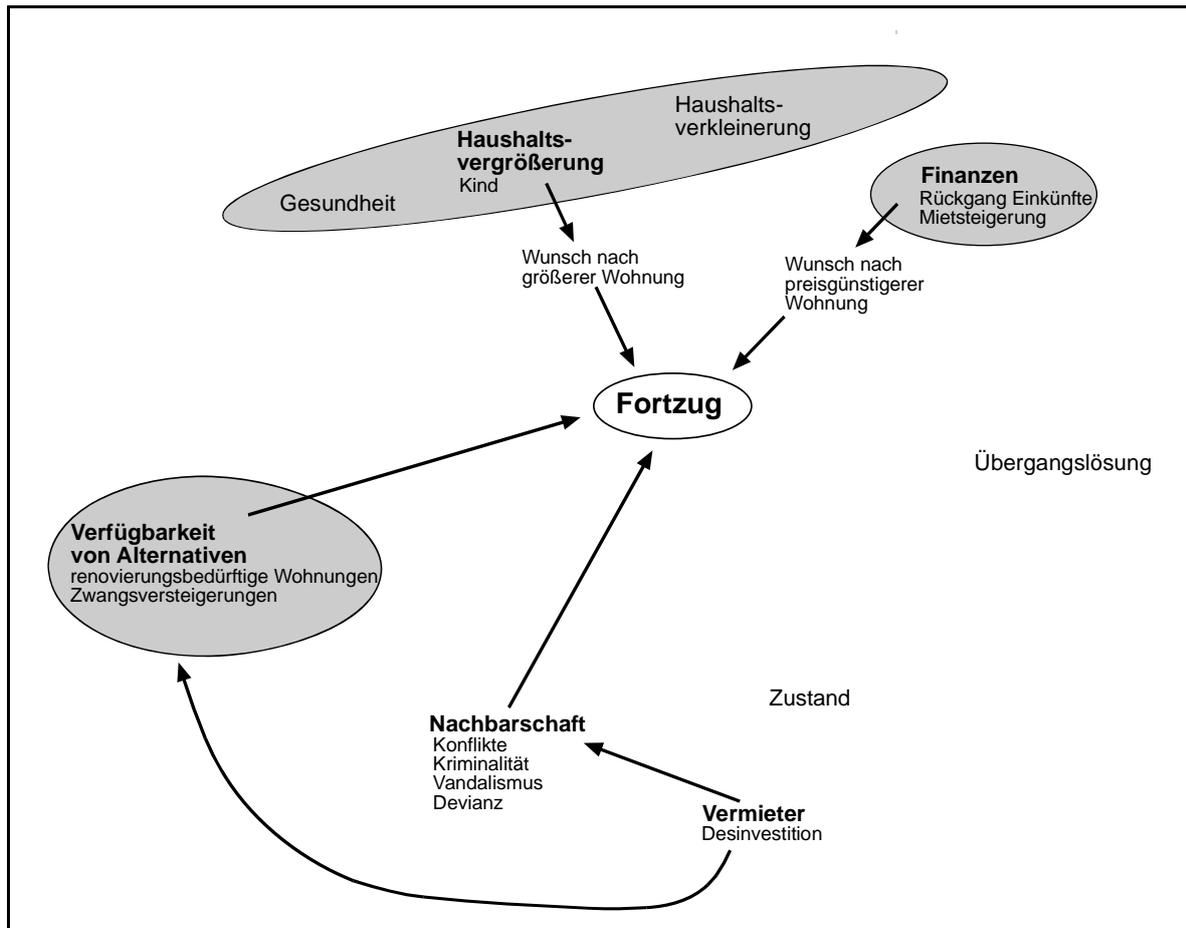
Typ 4: „Größere Wohnung zum kleineren Preis“

„Anna ist ja da geboren worden und Papa hat seine Arbeit verloren und die Wohnung wurde zu klein, wir haben nicht mehr so viel Geld gehabt und die Miete war zu hoch und dann haben wir einfach die Kündigung [geschrieben].“ (Tochter P.)

Bei dieser Konstellation ist die Wanderung in erster Linie finanziell bedingt. Steigende Mietkosten und eine unsichere Einkommenssituation machen einen Auszug aus der früheren Wohnung notwendig. Gleichzeitig steigt jedoch der Platzbedarf an, da sich die Familie in der Wachstumsphase befindet (vgl. Abb. 6.5). Unter angespannten Marktbedingungen bliebe dann nur der Weg vor die Tore der Stadt in den suburbanen Raum. Dagegen bietet sich unter Schrumpfungsbedingungen eine Lösung auch im Stadtzentrum an. Durch den Kauf einer Wohnung, die sich in stark renovierungsbedürftigem Zustand befindet, kann der Platzbedarf gedeckt werden, zu einer geringeren finanziellen Belastung als dies in der Mietwohnung der Fall war. Eine Verbesserung des Wohnstandards wird durch die eigenhändige Renovierung erreicht. Möglich ist dies durch das große Angebot an qualitativ schlechten Wohnungen, das unter den entspannten Marktbedingungen nicht vermietbar ist bzw. nur unter Einsatz von finanziellem Aufwand, den die Eigentümer oftmals nicht mehr leisten können oder wollen.

„Meine Wohnung habe ich über die Zeitung gefunden, halt dann mit ihm [dem Eigentümer] privat, hat auch drei Monate gedauert, bis er dann sein Einverständnis gegeben hat. (...) Die haben damals für die Wohnung 130.000 bezahlt, vor zehn Jahren, in den 90er Jahren haben die das gekauft, ja, und das war für die ein Reinform! Die zahlen die Schulden immer noch ab. (...) Er hat nur diese eine Wohnung, das sind ja verschiedene Besitzer und einige [Wohnungen] sind hier leer, und die können die Wohnung nicht vermieten, weil die renovieren das nicht.“ (Herr I.)

Abb. 6.5: Typ 4 „Größere Wohnung zum kleineren Preis“



Quelle: eigene Erhebung 2005/ 2006

Da die Eigentümer häufig auch unter der psychischen Belastung durch ihr Eigentum leiden, ist es möglich, besonders günstige Preise auszuhandeln. Eine Möglichkeit für den preisgünstigen Erwerb bieten außerdem Zwangsversteigerungen von Eigentumswohnungen. Allerdings wurde die Finanzierung von Eigentum für Haushalte mit geringem Einkommen durch die Abschaffung der Eigenheimzulage erschwert, ein Aspekt der für die Interviewpartner noch nicht zum Tragen kam, da die Umzüge vor 2006 erfolgten. Diese Konstellation trat auf bei zwei wachsenden Familien mit unsicherer Einkommenssituation (Herr I. und Frau P.). Auffällig ist, dass beide außerdem einen Migrationshintergrund haben. Möglicherweise spielen auch Diskriminierungserfahrungen eine Rolle bei der Entscheidung für die eigenhändige Aufwertung einer herab gewirtschafteten Immobilie, dies lässt sich mit den Interviews jedoch nicht eindeutig belegen. Bei beiden Haushalten gab es Probleme mit der früheren Nachbarschaft. Dieser Aspekt wurde von den Gesprächspartnern jedoch weniger stark gewichtet gegenüber den Aspekten Platzbedarf und der Notwendigkeit, Kosten einzusparen. So haben die beiden Haushalte auch keinen Fortzug aus dem Stadtzentrum in ein anderes Wohnumfeld angestrebt,

sondern für beide ist der Verbleib im Zentrum wichtig, einerseits um in der Nähe der Familie zu wohnen, andererseits aufgrund der ethnischen Infrastruktur dort. Die Haushalte, die sich dieser Konstellation zuordnen lassen, haben in der Zukunft weitere Investitionen geplant, um ihren Wohnkomfort – entsprechend ihrer finanziellen Möglichkeiten – kontinuierlich zu steigern. Diese Konstellation ist ausgesprochen schrumpfungsspezifisch, da bei einer größeren Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt höhere Preise für Immobilien in zentraler Lage erzeugt würden, die von finanziell schlecht ausgestatteten Haushalten nicht finanzierbar wären.

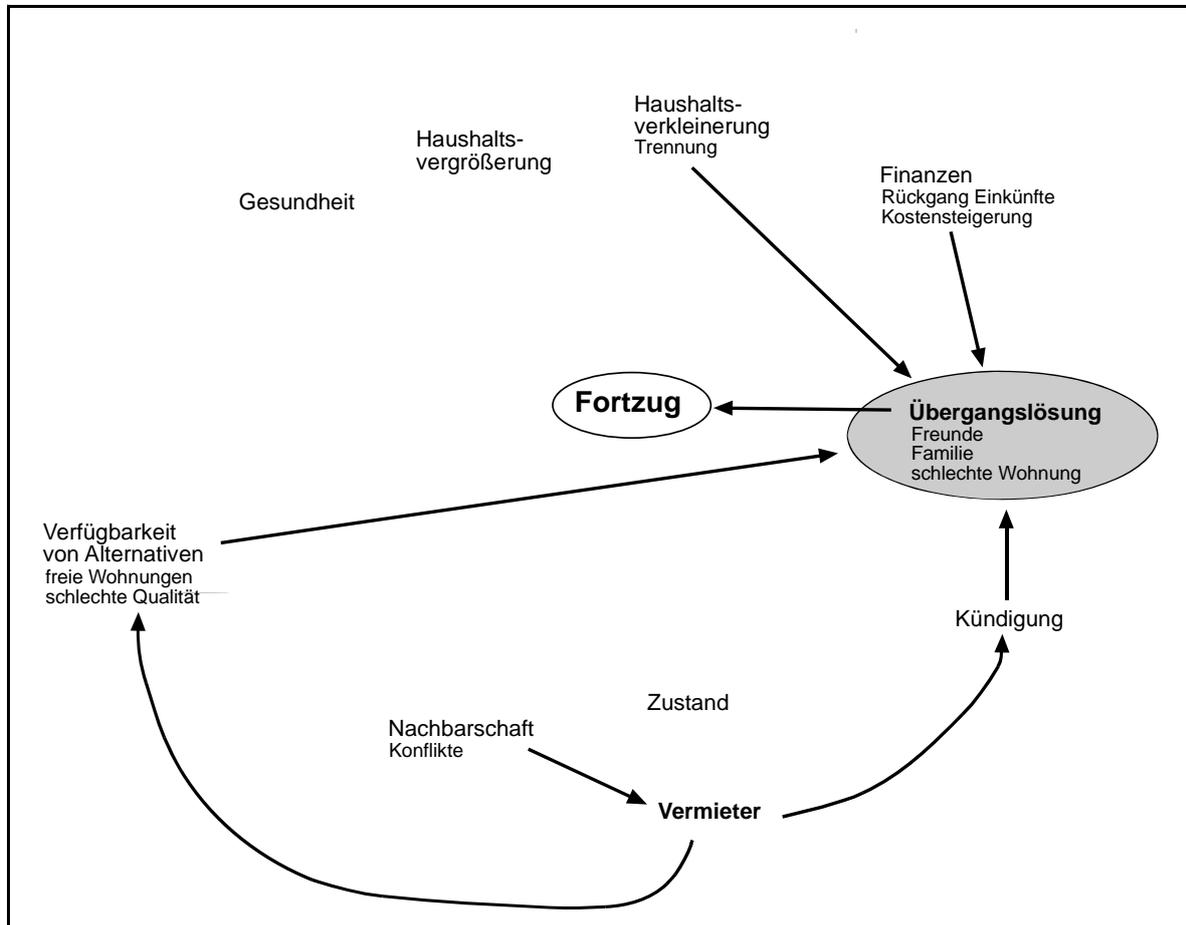
Typ 5: „Wanderungsmotor Übergangslösung“

„Das Problem ist, ich bin aus der Weserstraße raus und kurzfristig musste ich ja unterkommen, bei meiner Freundin und dann ham wir Stress gehabt, sind auseinandergeschieden und, ja, dann hab ich mir die [Wohnung] gesucht (...), ich hab mir extra nur ein Zimmer geholt, ist günstiger, und weil das nur vorübergehend ist.“ (Herr F.)

Das Zitat gibt ein extremes Beispiel für den Wechsel zwischen Übergangslösungen wieder. Die Ursachen für die Wahl einer Übergangslösung sind vielfältig (vgl. Abb. 6.6), zum Beispiel eine Kündigung, eine Trennung oder finanzielle Schwierigkeiten. Diese Situationen erzeugen einen hohen Umzugsdruck, da sie eine schnelle Reaktion erfordern. Jene kann verschiedene Formen haben wie den Zuzug zu Freunden oder zur Familie oder die Wahl einer Wohnung, die nicht den Wohnvorstellungen entspricht. Im weitesten Sinne kann darunter auch eine Übergangslösung in der eigenen Wohnung verstanden werden, wie bei Herrn G., der im Zuge der Hartz IV Reformen die Aufforderung erhielt, in eine preisgünstigere Wohnung umzuziehen. Nach Verhandlungen mit der Arbeitsagentur konnte er eine Übergangsregelung von sechs (statt drei) Monaten erwirken, in der weiterhin seine Unterkunftskosten übernommen wurden. Gemeinsam ist den Gesprächspartnern das Bewusstsein, dass es sich bei ihrer Wohnsituation um eine Übergangslösung handelt und kurzfristig ein Umzug erforderlich wird. Gepaart mit einer geringen Finanzausstattung ergibt sich das Risiko, dass keine den Ansprüchen genügende und bezahlbare Wohnung gefunden wird, was dann, wie im Zitat oben, einen weiteren Umzug nach sich zieht. Dieser Konstellation können vier Gesprächspartner zugeordnet werden (Frau E., Herr F., Herr G., Herr V.). Bei ihnen handelt es sich um hochmobile Singlehaushalte, deren Biographie durch Wanderungsbewegungen geprägt ist. Diese Konstellation kann insofern mit Schrumpfungsbedingungen verbunden werden, als dass das große Angebot an freien Wohnungen mit schlechtem Standard als Motor für Wanderungen zwischen Übergangslösungen interpretiert werden kann. Der Bezug einer neuen Wohnung bietet die Chance einer marginalen Verbesserung. Erfüllt sich diese Chance nicht, ergibt

sich aus der Unzufriedenheit und wiederum der Chance auf eine Verbesserung eine neue Wanderungsmotivation.

Abb. 6.6: Typ 5 „Wanderungsmotor Übergangslösung“



Quelle: eigene Erhebung 2005/ 2006

Die Analyse der Fortzugsgründe hat ergeben, dass sich ein Teil der Umzüge unabhängig von der Schrumpfungssituation vollzieht und alleine auf Ereignisse im Lebenslauf zurückzuführen ist (Typ 1). Demgegenüber haben sich drei zentrale Aspekte in den Fortzugskonstellationen herauskristallisiert, die mit Schrumpfung in einem Zusammenhang stehen: die Kostensensitivität vieler Haushalte, der Zustand der Wohnung und das Angebot an freien Wohnungen. Die schwierige Arbeitsmarktlage hat zur Folge, dass viele Haushalte durch eine unsichere Einkommenssituation gekennzeichnet oder von Transfereinkommen abhängig sind. Sie wechseln ihren Wohnstandort, um Kosten zu sparen (insbesondere Typ 4). Dies ist notwendig im Zusammenhang mit einem engen finanziellen Spielraum dieser Haushalte und es ist möglich, da kostengünstigere Alternativen zur Verfügung stehen. Inwieweit hier Transaktionskosten der Mobilität entgegenwirken, wird noch zu erörtern sein (vgl. Kapitel 7). Der schlechte Zustand

vieler Wohnungen (insbesondere Typ 3) kann als Folge von Desinvestitionen der Eigentümer interpretiert werden, die in dem schrumpfenden Markt keine ausreichende Rendite erwirtschaften. Das Angebot an freien Wohnungen hat sich per se nicht als Fortzugsgrund herausgestellt, sondern nur in Verbindung mit anderen Wirkungsfaktoren. Keiner der Gesprächspartner, der mit seiner Wohnung und seinem Wohnumfeld zufrieden war, hat sich aufgrund der Kenntnis eines großen Wohnungsangebots auf die Suche nach einer besseren Wohnung begeben. Erst in Kombination mit massiven Mängeln im Wohnumfeld oder Sparzwängen führen die sich bietenden Alternativen tatsächlich zum Auszug. Außerdem wurden Nachbarschaftskonflikte als Fortzugsgründe identifiziert, die im Zusammenspiel mit einem alternativen Angebot zum Fortzug führen (ebenso insbesondere Typ 3). Kostensensitivität, schadhafte Wohnungen und Konflikte im Wohnumfeld sind keinesfalls Aspekte, die exklusiv unter Schrumpfungsbedingungen auftreten. Unter Schrumpfungsbedingungen sind jedoch mehr Menschen von Arbeitslosigkeit betroffen. Die Wahrscheinlichkeit, dass Vermieter nicht über die notwendigen Finanzmittel verfügen, um ihre Häuser instand zu halten, und dass sie bereit sind, in ihren Objekten unterschiedliche Statusgruppen zu mischen, ist im entspannten Markt ebenfalls größer als im angespannten Wohnungsmarkt. Diese Aspekte sind Elemente einer Erklärung für die größere Umzugsmobilität unter Schrumpfungsbedingungen. Das Wissen um freie Wohnungen kann dabei als Anstoß oder auch Möglichkeit zu einem Wechsel wirksam werden. Die Tatsache, dass viele der freien Wohnungen Mängel aufweisen, wird dann wiederum zu einer Ursache neuer Wanderungen.

6.1.3 Leerstand als Fortzugsgrund?

In der Literatur wird auf die Bedeutung von Leerstand im Quartier als Grund für innerstädtische Mobilität unter Schrumpfungsbedingungen hingewiesen (vgl. Kapitel 2.2.2). Leerstand wird in Zusammenhang gestellt zu baulichem, infrastrukturellem und sozialem Niedergang, zu abnehmenden Kontakten in der Nachbarschaft, einem kontrollfreien Raum und einem Image als schlechter Wohnstandort. Von den Gesprächspartnern benannte jedoch keiner Leerstände als Fortzugsgrund, weder Leerstand in der Umgebung noch Leerstand im eigenen Haus wurde in diesem Zusammenhang erwähnt. Welche Bedeutung haben also Leerstände im Quartier für seine Bewohner? Im Folgenden werden dazu sowohl die Aussagen der sesshaften als auch der wandernden Haushalte berücksichtigt.

„Anfangs haben wir immer die Wohnungen gezählt, die alle leer stehen, aber mittlerweile kann man das gar nicht mehr, weil hier so viel Leerstand ist. Also das hat ganz schön zugeschlagen in diesem Bereich.“ (Frau O., Südstadt-Bewohnerin)

Für die Gesprächspartner ist der Leerstand ein Teil des Stadtbilds. Dabei wird jedoch auch im Untersuchungsgebiet nach Mikrobereichen unterschieden, die besonders wenig oder besonders stark von Leerstand betroffen sind. Starker Leerstand im Wohnumfeld wird, wenn er mit Spuren von Verwahrlosung einhergeht, als unattraktiv gekennzeichnet und als negativ für den Ruf des Stadtteils. Er stellt jedoch für keinen der Gesprächspartner einen Fortzugsgrund dar. Zurückgeführt wird starker Leerstand auf die schlechte Qualität der leer stehenden Häuser und das mangelnde Engagement der Eigentümer. Ein gewisser Leerstand wird – auch im eigenen Haus – nicht als störend wahrgenommen, sondern als normal im Zusammenhang mit Mieterwechseln. Bezogen auf das Wohnumfeld und das eigene Haus betonen die Bewohner überraschenderweise stets einen Vorteil des Leerstands, nämlich die Ruhe. Dies ist weniger überraschend, wenn man bedenkt, dass ein wichtiger Fortzugsgrund sich auf Konflikte mit den Nachbarn bezog.

„Ne, das stört mich nicht. In unserem Block war's ja nicht und wenn im Nachbarblock was frei ist, ich sag gut, es ist jetzt nicht mein Problem, es ist der JADE ihr Problem, wenn sie keine Mieteinnahmen hat. Auf der anderen Seite ist es auch ja, ruhiger. Je weniger da wohnen, umso ruhiger ist es. Mich hat das nicht gestört.“ (Frau Sp.)

Selbst Herr T., der in einem Haus mit mehr als 50% Leerstand wohnt, betont, dass dies seine Wohnqualität nicht beeinträchtigt. Sein Vermieter gewährleiste den reibungslosen Betrieb im Haus, indem er die leer stehenden Wohnungen im Winter auf eigene Kosten beheizt, um Rohrbrüche zu vermeiden, und er sich außerdem um Reparaturen kümmert. Herr T. äußert stattdessen die Sorge, dass der Eigentümer an Jugendliche vermieten könnte, was Lärm- und Vandalismusprobleme nach sich zöge. Er räumt jedoch ein, dass der starke Leerstand möglicherweise abschreckend auf Interessenten wirkt und die Wohnungen daher nicht vermietet werden können (vgl. Kapitel 7.3). Die Gespräche deuten also darauf hin, dass Leerstand an sich kein Fortzugsgrund ist, solange das Vertrauen zum Eigentümer besteht, dass dieser es nicht zu massiven Mängeln am Haus kommen lässt. Leerstand kann aber Desinvestitionen zur Folge haben, die dann wiederum in Form von Mängeln die Mieter betreffen, was schließlich Fortzüge zur Folge haben kann.

6.1.4 Infrastrukturabbau als Fortzugsgrund?

Neben dem Leerstand in Wohngebäuden kommt es auch zu einem Leerstand von Gewerbeimmobilien. Durch Bevölkerungsverluste ist die Infrastruktur unterausgelastet, Infrastrukturabbau ist die Folge und kann wiederum eine Abwanderung aus dem Quartier nach sich zie-

hen. Inwiefern trifft die skizzierte Wirkungskette auf das Untersuchungsgebiet zu? In der Tat beobachten viele Gesprächspartner einen Wandel bei der Versorgungsinfrastruktur.

„Innerhalb der letzten Jahre hat sich viel geändert, viele der Ladenlokale sind jetzt leer. Da wo ein Laden drin war, kurze Zeit später war da natürlich auch wieder ein Laden drin, das hielt sich auch nicht lange. Eigentlich ein Kommen und ein Gehen, es hält sich nichts mehr. (...) Zuerst war der Friseur weg, dann der Blumenhändler, der Kiosk und der Schlachter. Nacheinander weg, wahrscheinlich mangels Kaufkraft.“ (Herr X.)

Beschrieben wird insbesondere ein Verlust an Fachgeschäften im Wohnumfeld, der aber nur zum Teil auf die Schrumpfungssituation, teilweise auch auf einen allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel zurückgeführt wird. Statt der Fachgeschäfte findet man eine Konzentration auf großflächigeren Einzelhandel und auf Discounter. Außerdem wird in den letzten 25 Jahren eine Ethnisierung im Lebensmittelsektor beobachtet, die zunächst durch das Aufkommen spezifisch türkischer Gemüseläden und schließlich durch Supermärkte geprägt ist, deren Sortiment auf die Bedürfnisse der Gruppe der Aussiedler ausgerichtet ist. Obwohl viele Gesprächspartner, die schon lange im Untersuchungsgebiet leben, den Verlust von Fachgeschäften beklagen, wird die Versorgungslage im gesamten Untersuchungsgebiet explizit positiv hervorgehoben.

„Sie haben hier alles, Walmart, Aldi, Plus, die Stadt, also jetzt sagen wir mal Rathaus, Post, Finanzamt, alle Ärzte, besser geht's nicht. Und man wird ja auch nicht jünger und das muss man sich dann auch vor Augen halten.“ (Frau U.)

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt wirkt sich ein Ausdünnen der Infrastruktur im Wohnumfeld für die meisten Gesprächspartner nicht nachteilig aus, denn die Erreichbarkeit von Einzelhandel und Dienstleistungen ist auch ohne Pkw gewährleistet. Dies ist ein entscheidender Vorteil gegenüber schrumpfenden Stadtrandsiedlungen. Für die Interviewpartner ist die zentrale Lage ein Standortvorteil und ein Argument bei der Wohnstandortwahl, in keinem Fall war Infrastrukturabbau ein Fortzugsgrund.

6.2 Bleiben

Um die Fortzugsgründe zu verstehen, ist es sinnvoll, auch die Haushalte zu betrachten, die schon seit langem im Untersuchungsgebiet leben. Warum bleiben sie dort? Was sind Bindungsfaktoren? Zum einen gibt es Gesprächspartner, die mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind und keine Veranlassung zum Wechsel sehen. Die große Bedeutung der subjektiven Bewertung von Wohnung und Wohnumfeld für die Erklärung von Umzugsplänen wird auch durch die Ergebnisse anderer Studien (Scheiner 2006b: 72) belegt. Zufriedenheit wird insbe-

sondere von denjenigen Gesprächspartnern geäußert, die im eigenen Haus mit Garten in einer guten Mikrolage (vgl. Kapitel 5.2) wohnen. Zufriedenheit ist aber auch ein Ergebnis der Bewertung der eigenen Möglichkeiten. So haben verschiedene Gesprächspartner zwar nicht erfüllte Wohnträume, wie ein eigenes Haus oder eine Wohnung am Wasser. Sie sind aber mit ihrer Wohnsituation zufrieden, da sich vor dem Hintergrund der eigenen finanziellen Ressourcen durch einen Umzug keine Verbesserung der Wohnsituation durchsetzen ließe. Dies knüpft an die Aussage Steinbergs (1974: 415) an, der zufolge sich die artikulierten Ansprüche an eine neue Wohnung an ihrer Realisierbarkeit orientieren. Neben den zufriedenen Sesshaften gibt es zum anderen eine Gruppe, die sich trotz formulierter Unzufriedenheiten mit der Wohnsituation für die Option Bleiben entschieden hat. Die Anbieter berichten in diesem Zusammenhang insbesondere von älteren Menschen mit langer Wohndauer.

„Ich habe das zum Beispiel in der R...straße, da ist eine Frau A. (...), wohnt da seit 40, 50 Jahren, und die sagt natürlich, ich habe so viel Geld in die Wohnung reingesteckt, und wohne da so ewig, dass sie nicht umziehen WILL, emotional alleine nicht, aber im Grunde genommen hat sie schon vor 15-20 Jahren versäumt umzuziehen, weil sie sagt, was da abgeht oder wie die sich benehmen die Leute, oder was im Hausflur vor sich geht und Randalen und im Keller wird alles voll gestellt und dies und das, Polizeieinsatz und so weiter, ne?“ (Anbieter/-in 6)

Die beschriebenen Bindungsfaktoren sind emotionaler und finanzieller Art. Investitionen in die Mietwohnung, Eigentum oder geringe Mietkosten im Zusammenhang mit langer Wohndauer wirken bindend. Im Zusammenhang mit der Sesshaftigkeit älterer Menschen kann auch auf die Disengagementtheorie verwiesen werden, der zufolge bei älteren Menschen ein freiwilliger Rückzug aus Aktivitäten und Beziehungen stattfindet, der eine entlastende Wirkung entfaltet (Prahl 1996: 279). Eine solche Erklärung für das „Aushalten“ der Wohnsituation trotz Konflikten im Haus kann aus der Aussage einer älteren Interviewpartnerin abgeleitet werden:

„Persönlich, wenn ich ehrlich bin, betrifft mich gar nichts mehr. Ich lass also an mich auch nichts mehr ran kommen (...). Die Zeiten sind ernster geworden, man ist älter geworden, die Gebrechen sind mehr geworden und dadurch zieht man sich noch mehr zurück. Ich glaub, das ist ein ganz natürlicher Wandel.“ (Frau W.)

Ein häufig genanntes Argument gegen einen Umzug sind außerdem die Transaktionskosten. Ein Umzug kostet Zeit und Geld und wird von den meisten Gesprächspartnern als anstrengend empfunden. Nun finden sich diese emotionalen und finanziellen Bindungsfaktoren und Hindernisse auch bei fortgezogenen Haushalten wieder, sie haben sie jedoch nicht am Fortzug gehindert. Es ist daher sinnvoll, die Einflussfaktoren des Gehens bzw. Bleibens genauer zu betrachten. Hinweise darauf ergeben sich einerseits aus der Analyse von Entscheidungsver-

läufen, andererseits aus dem Vergleich von wandernden und sesshaften Haushalten. Die sesshaften Haushalte, die Kritik an ihrer Wohnsituation äußern, beziehen sich dabei auf Wohnung oder Wohnumfeld, so dass sich ein Vergleich mit den Wanderern des Typs 3 „Von Belastung befreien“ anbietet. Das folgende Zitat beschreibt die Entwicklung der Fortzugsentscheidung von Frau H.:

„Es musste schnell gehen, nachdem dieser Riss da unter meinem Boden entstand, ich hab auch Angst gekriegt! Erst als ich auch diese richtige Angst gekriegt hab, ich war bis dahin nur genervt, es hat mich gestört, aber irgendwie haben noch andere Punkte überwiegen müssen, um diesen Schritt zum Umzug zu machen, weil es EHRlich SO anstrengend ist. Ich muss gestehen, ich hasse es, ich hasse nichts mehr als umziehen, aber dann hat irgendwann das andere überwogen, diese Angst und dieses, ich hab mich so verarscht auch gefühlt, von meinem Vermieter und von mir selber auch.“ (Frau H.)

Frau H. hat sich erst für einen Umzug entschieden, als die sich vergrößernden Schäden in ihrer Wohnung bei ihr Angst ausgelöst haben. Bei der Entwicklung der Fortzugsentscheidung hat also der zunehmende Problemdruck eine wichtige Rolle gespielt. Ein Vergleich bleibender und fortziehender Haushalte, die über Schimmel in ihren Wohnungen klagten, zeigt weitere Aspekte:

„Also, das war eigentlich ne richtig schöne Wohnung, Altbau, mit Stuck überall, also richtig klasse. Ja, nur das Problem ist gewesen, dass auf einmal RICHTIG schön Schimmel aufgetaucht ist, das kann man sich gar nicht vorstellen. (...) also die Tapeten fielen quasi von den Wänden ab, weil die so richtig schön feucht waren, also richtig ekelhaft, ne? Ja, und unser Vermieter hat nichts gemacht, den hat das überhaupt nicht interessiert. Der ist ein paar Mal gekommen, wir haben dann Miete gekürzt, wir mussten dann schreiben warum, ach, fürchterlich, haben wir Stücken von der Tapete aufgehoben, als Beweis. Weil sie [Tochter] fing dann an zu krabbeln und dann, lecker, so reingesteckt in den Mund und so was, mhm.“ (Frau J.; Wanderung)

„Wir hatten hier auch mit Schimmel in der Wohnung zu kämpfen, das war aber vor allem unser Fehler, weil wir nicht richtig gelüftet haben und die Ecken so zugestellt haben (...). Und dann haben wir mit der Spar und Bau verhandelt und die hat dann auch Renovierungszuschüsse gegeben, dass wir das dann auch beseitigt haben.“ (Herr Sch.; sesshaft)

Erstens unterscheiden sich die beschriebenen Situationen hinsichtlich des Ausmaßes der Schäden. Erst erhebliche Schäden führen zum Auszug. Zweitens unterscheiden sich die Interviewpartner im Hinblick auf ihre Familiensituation. Auch andere Gespräche belegen, dass bei der Bewertung der Schäden die Verantwortung für Kinder im Haushalt ein wichtiger Faktor ist. Wenn das Wohl oder die Gesundheit der Kinder als gefährdet wahrgenommen wird, ist ein stärkerer Handlungsdruck feststellbar. Drittens unterscheiden sich die Reaktionen der Vermieter. Bereits das Zitat von Frau H. weist auf die Rolle des Vermieters hin, der sich im konkreten Fall erst sehr zögerlich und nicht konsequent mit der Problemsituation auseinandergesetzt hat. Dagegen belegen verschiedene Interviews, dass das Engagement des Vermie-

ters zur dauerhaften Behebung von Schäden eine positive Wirkung im Hinblick auf den Verbleib im Wohnobjekt entfaltet (vgl. dazu auch Kasper 2006: 98-99). Entsteht demgegenüber der Eindruck, dass der Vermieter sich nicht ausreichend kümmert, erhöht dies den eigenen Handlungsdruck. Der Konflikt lässt sich oftmals nur durch einen Auszug lösen.

Diese Aspekte lassen sich auch am Beispiel von Haushalten zeigen, die mit der Situation in der Nachbarschaft unzufrieden sind. Auch hier können zwischen Sesshaften und Wanderern unterschiedliche Grade der Betroffenheit ausgemacht werden.

„Und dann waren Wand an Wand Nachbarn, (...) die traf ich nicht, ich hörte aber nur GANZ laute Musik, wirklich GANZ laut. Und dachte ich, gut, Du hast es Dir ausgesucht, musst Du aushalten, da waren auch andere Arten von Krach da, dachte ich, geht Dich nichts an, erwachsener Mensch, okay, der wurde dann rausgesetzt vom Vermieter. (...) Dann kam ne Familie rein, die hatten ein Kind, wohl in diesem Raum auch, ein Kind, das immer weinte. Es weinte immer. (...) Die zogen aber auch dann nach ner Zeit wieder aus und dann zog ne türkische Familie ein. Das war noch am besten nachvollziehbar, da war sehr viel Krach, aber Krach, der mal hoch und mal runter und türkische Sprache und naja. Das war so aber etwas, was auf die Dauer auch so an meinen Nerven kratzte und es gab keinen Ort, wo ich hingehen konnte.“ (Frau B.; Wanderung)

Da es für Frau B. keinen Rückzugsort mehr gab und auch Mieterwechsel nicht zu einer Verbesserung führten, wurde der Handlungsdruck schließlich sehr groß. Für sie konnte nur der Wohnungswechsel das Problem lösen. Die Haushalte, die trotz Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld dort bleiben, sind dagegen häufig nicht so unmittelbar betroffen. Sie äußern sich negativ über die Verwahrlosung ihres Wohnumfeldes, grenzen ihr engeres Wohnumfeld aber als ordentlich und bürgerlich ab. Sie verfügen damit über einen Rückzugsort, an dem sie sich nicht mit ihrem Wohnumfeld auseinandersetzen müssen. Aber auch Konflikte, die sich unmittelbar im eigenen Haus zutragen, müssen nicht zwangsläufig zum Auszug führen. So beschreibt Ehepaar O., dass sie die Entwicklung in ihrem Haus durch ihr entschiedenes Eintreten für das eigene Ideal der Ordnung geprägt haben.

„Als wir hier einzogen, haben unsere Freunde gesagt, wie kannste hier wohnen? Und wir haben immer gesagt, wir bleiben hier und die anderen ziehen aus. Und so ist es auch gekommen, wir haben uns im Endeffekt ein bisschen durchgesetzt dann. Inzwischen ist das eine gute Hausgemeinschaft eigentlich. (...) Es gibt dann auch so ein paar Leute in der ...straße, da wohnen auch so Ältere, die wir dann über Jahre kennen und: ‚Wir halten aus‘, sagen wir dann immer.“ (Frau O.; sesshaft)

Ebenso wie im Zitat von Frau B. zeigt sich wieder das Motiv des Aushaltens. Im Unterschied zu Frau B. nimmt das Ehepaar O. aber eine aktivere Rolle ein und vertritt die Meinung, dass sie sehr wohl etwas angeht, was in ihrem Haus passiert. Außerdem finden sie Rückhalt und die Bestätigung des eigenen Handelns im Verharren der anderen – gleichgesinnten – Nach-

barn, die in ihrem Umfeld durchaus zu finden sind. Im Laufe der Jahre konnten sie auch den Vermieter dafür gewinnen, sich stärker für sein Haus zu engagieren. Ehepaar O. und Frau B. unterscheiden sich hinsichtlich ihres subjektiv wahrgenommenen Gestaltungsspielraums bei der eigenen Wohnsituation.

Bereits bei der Typisierung der Fortzugskonstellationen wurde das Angebot an freien Wohnungen als ein weiterer Einflussfaktor der Fortzugsentscheidung identifiziert. Seine Bedeutung zeigt sich auch bei der Analyse der bleibenden Haushalte. So haben diejenigen Haushalte, die Kritik an ihrer Wohnung oder ihrem Wohnumfeld üben, häufig bereits nach Alternativen gesucht.

„Und dann haben wir abgewägt: Ist es uns das wert ein paar m² mehr zu haben, vielleicht ein paar Euro zu sparen, einen Balkon zu haben gegenüber der Arbeit, die man damit hat, mit so 'nem Umzug und gegenüber dem unterm Strich ja auch finanziellen Verlust, dadurch dass wir hier so viel renoviert haben, Laminat verlegt haben usw. Und dann haben wir überprüft, wie groß eigentlich unser Bedürfnis ist umzuziehen und sind zu dem Schluss gekommen, (...) uns gefällt es hier eigentlich ganz gut, einen Balkon haben wir nicht, gut, das ist jetzt aber auch nicht so, dass man da tagtäglich drüber weinen würde, dass man keinen Balkon hat. Und da haben wir gesagt, bleiben wir hier.“ (Herr Sch.)

Sie haben dann die Erfahrung gemacht, dass – insbesondere unter Berücksichtigung von geringen Mietkosten bei langer Wohndauer und geleisteten Investitionen – keine Alternativen existieren, die deutliche Vorteile gegenüber der eigenen Wohnsituation bieten. Wenn Angebote deutliche qualitative Vorteile boten, spiegelte sich das auch in ihrem höheren Preis wider. Hinzu kommt die Sorge vor Fehlentscheidungen. Sie bezieht sich zum einen darauf, dass Probleme durch einen Umzug vielleicht nicht gelöst werden, und wird gespeist durch Berichte von anderen Personen, die aufgrund von Konflikten in der Nachbarschaft umgezogen sind und am neuen Wohnstandort auf die gleichen Probleme stießen. Zum anderen schließt die Sorge vor Fehlentscheidungen auch die Sorge vor Fehlinvestitionen in einem schrumpfenden Markt ein.

„Es war dann so, die Mutter von meinem Mann hatte ihr Haus verkauft (...) und dann hätten wir so ein bisschen Geld hier vielleicht investieren können und haben gedacht, machen wir das doch so. Und dann haben wir nachher gesagt, nee warum eigentlich? Also hier ne Wohnung zu verkaufen, ist auch sehr schwierig. Wenn wir nachher aus Altersgründen vielleicht mal irgendwo in ein Seniorenheim gehen oder wie auch immer es kommen mag denn. Und wie ich schon sagte, der Sohn wird hier mit Sicherheit auch gar nicht herkommen nach Wilhelmshaven und dann wird die Wohnung schlecht verkäuflich sein. Denn wir haben das nebenan schon gehabt, dass die Leute weit runtergehen mussten mit den Preisen.“ (Frau O.)

Aus Sicht der Gesprächspartner stellt sich der Immobilienerwerb weder als renditeträchtige Geldanlage dar noch eignet sich eine Wohnung als Erbstück, da die Kinder aufgrund der ge-

ringen Attraktivität des lokalen Arbeitsmarktes die Stadt verlassen haben. Eigentumsbildung stellt hier also keinen Anreiz zum Umzug dar, stattdessen wirkt sich die entspannte Wohnungsmarktlage in dieser Hinsicht hemmend auf die Umzugsmobilität aus.

6.3 Zwischenfazit

Der Vergleich von mobilen und sesshaften Haushalten zeigt, dass dann, wenn Unzufriedenheiten mit der eigenen Wohnsituation bestehen, verschiedene Einflussfaktoren auf die Entscheidung zwischen Gehen und Bleiben einwirken. In erster Linie ist dies das Ausmaß der Betroffenheit durch Schäden oder Störungen und deren Bewertung. Demgegenüber kann sich der persönliche Rückhalt, den die Betroffenen von Vermieter und/ oder Nachbarschaft bekommen, bindend auswirken. Hier stellt sich die Frage, inwiefern bindende Faktoren unter Schrumpfungsbedingungen zurück- und mobilisierende Faktoren hervortreten. So kann der Fortzug von stabilisierenden Haushalten aus schrumpfenden Quartieren das Potenzial an Rückhalt in der Nachbarschaft schmälern. Schäden an Haus und Wohnung können als Folge mangelnder Investitionen interpretiert werden. Wenn Eigentümer keine Rendite erwarten oder selber über keine bzw. nur geringe Einkünfte verfügen, wird desinvestiert. Konflikte in der Nachbarschaft können der Tatsache geschuldet sein, dass Anbieter aus Sorge vor Leerständen bei der Auswahl ihrer Mieter weniger auf homogene Hausgemeinschaften als auf eine schnelle Belegung achten (vgl. Kapitel 7.5.3). Die Rolle der Anbieter und das Zusammenspiel von Anbietern und Nachfragern soll daher im folgenden Kapitel genauer betrachtet werden.

Betrachtet man die Bedeutung des großen Wohnungsangebots für Umzüge unter Schrumpfungsbedingungen, so zeigt auch die Analyse der Bleibenden, dass das Angebot kein für sich alleine wirkender Faktor ist. Nicht alle Gesprächspartner erwarten in dem großen Angebot auch für sich Wohnalternativen. Die Erwartungen, dass sich durch einen Umzug eine Verbesserung der Wohnsituation durchsetzen lässt, sind abhängig von der eigenen Wohnsituation und den finanziellen Ressourcen. Auch unter Schrumpfungsbedingungen werden Verbesserungen erkaufte, entweder durch höhere Preise oder durch Renovierungsleistungen. Die Verbesserungen, die in der gleichen Preisklasse erzielt werden können, sind marginal und rechnen sich unter Berücksichtigung von bereits getätigten Investitionen und Transaktionskosten häufig nicht. Hingegen kann der Wunsch, Kosten einzusparen, durchaus Umzüge in kleinere oder qualitativ schlechtere Wohnungen motivieren. Insbesondere die Attraktivität von Kaufobjekten ist unter Schrumpfungsbedingungen ambivalent zu beurteilen. Wird nach preisgünstigem Wohnraum gesucht, bietet der entspannte Markt eine Chance. Wird nach einer Geldan-

lage gesucht, stellt der entspannte Markt eher ein Hindernis dar, weil Wertverluste befürchtet werden.

7 Das Zusammenspiel von Anbietern und Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt

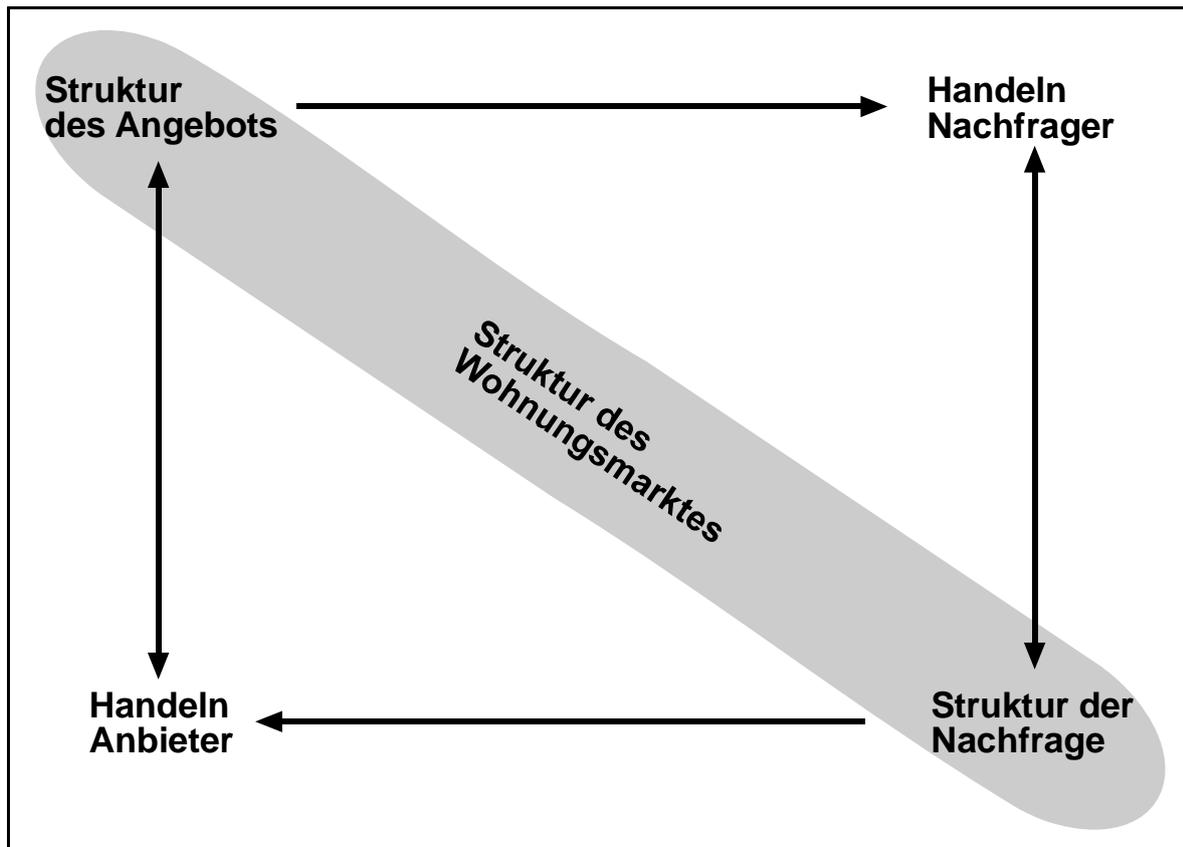
7.1 „Struktur wirkt auf Handeln wirkt auf Struktur wirkt auf Handeln“³⁰

In Kapitel 3.3 wurden Gedanken der Theorie der Strukturierung aufgegriffen und auf das Thema der innerstädtischen Wanderungen unter Schrumpfungsbedingungen übertragen. Für innerstädtische Wanderungen ist die Struktur des lokalen Wohnungsmarktes eine wichtige Rahmenbedingung. Anknüpfend an die Theorie der Strukturierung sind solche Rahmenbedingungen jedoch nicht starr, sondern werden kontinuierlich durch Handlungen hervorgebracht und können auch durch sie transformiert werden. Ausgehend von der Überlegung, dass der Schrumpfungsprozess eine Umbruchsituation darstellt, in der eine beschleunigte Transformation von Strukturen stattfindet, soll im Folgenden analysiert werden, wie in der konkreten Fallstudie das aggregierte Handeln der Akteure Strukturen auf dem Wohnungsmarkt und damit auch die Bedingungen für innerstädtische Umzüge verändert. Welche Rolle spielen dabei unbeabsichtigte Folgen des Handelns? Wie wirkt sich eine Veränderung der Strukturen wiederum auf das Handeln aus? Dabei ist zu betonen, dass im Mittelpunkt der Arbeit die Handlung „innerstädtische Umzüge“ steht. Somit ist im Kern zu fragen, inwiefern es unter Schrumpfungsbedingungen zu einem Wandel von wanderungsleitenden Strukturen kommt und inwiefern diese Veränderung von Strukturen wiederum auf Wanderungen einwirkt. Dazu wird die Wohnungssuche, also in Anlehnung an Brown und Moore (1970; vgl. Kapitel 3.2.3) die zweite Phase des Wanderungsprozesses, betrachtet, in der Anbieter und Nachfrager interagieren.

Abbildung 7.1 skizziert dieses Zusammenspiel von Strukturen und Handlungen. An dieser Stelle ergibt sich die Schwierigkeit, den Giddensschen Strukturbegriff mit dem Begriff der Struktur des Wohnungsmarktes, wie er in Kapitel 2.3 dargestellt ist, zusammenzubringen. Demnach ist die Struktur des Wohnungsmarktes durch Umfang und Struktur von Angebot und Nachfrage gekennzeichnet. Diese wären mit den allokativen, d.h. materiellen Ressourcen bei Giddens vergleichbar. Hinzu kommen bei ihm autoritative, d.h. immaterielle Ressourcen sowie Regeln. Regeln sind verallgemeinerte Verfahrensweisen, sie umfassen Deutungsschemata und normative Sanktionen. Unter den autoritativen Ressourcen könnte man im Wohnungsmarkt zum Beispiel Wissen oder Netzwerke von Anbietern und Nachfragern verstehen. Ein Beispiel für verallgemeinerte Verfahrensweisen könnte die Überprüfung von Mietinte-

³⁰ Thrift (1985)

Abb. 7.1: Struktur und Handeln



Quelle: eigener Entwurf

ressenten durch Schufa-Abfragen darstellen oder die Wege, über die Wohnungsangebote publik gemacht werden.

Unter Sanktionen fallen zum Beispiel Kündigungen von Mietverträgen und die Nichtberücksichtigung bei der Wohnungsvergabe. Die Strukturen von Angebot und Nachfrage formen den Rahmen der Handlungen der Nachfrager, hier verstanden als Handlungen im Wanderungsprozess, also etwa die Entscheidung für oder gegen einen Umzug und die Vorgehensweise bei der Suche. Die aggregierten Handlungen der Nachfrager bilden die Struktur der Nachfrage. Diese wiederum stellt gemeinsam mit der Struktur des Angebots den Rahmen für das Handeln der Anbieter dar. Die Anbieter bestimmen mit ihren Handlungen, z.B. Investitionsentscheidungen oder Strategien in der Vermietung, die Struktur des Angebots. Giddens bezeichnet dieses Zusammenspiel als Dualität. In der Abbildung ist es als Kreislauf dargestellt, der als Gliederungsprinzip dieses Kapitels dienen soll. Dabei ist aber zu beachten, dass der Verlauf der Wirkungspfeile nicht nur in eine Richtung weist, sondern sowohl Strukturen des Angebots als auch der Nachfrage jeweils auf das Handeln von Anbieter bzw. Nachfrager wirken. Die aggregierten Handlungen der Anbieter, die die Struktur des Angebots formen, wirken vermit-

telt über das Handeln der Nachfrager schließlich auch auf die Struktur der Nachfrage. Ebenso kann man die Handlungen der Nachfrager verstehen. Würden beispielsweise die Nachfrager ausschließlich Fünfstückwohnungen nachfragen, würden die Anbieter vermutlich das Wohnungsangebot durch bauliche Maßnahmen anpassen, so dass also die Handlungen der Nachfrager vermittelt über das Handeln der Anbieter auf die Struktur des Angebots gewirkt hätten. Dieses Modell ließe sich noch durch weitere Akteure vervollständigen. So haben z.B. das Handeln von Entscheidungsträgern in der Kommune und das Handeln von Entscheidungsträgern in Banken einen Einfluss auf Struktur von Angebot und Nachfrage. Dieses Kapitel konzentriert sich jedoch bewusst auf eine detaillierte Aufarbeitung des Zusammenspiels von Anbietern und Nachfragern.

7.2 Struktur des Angebots

Tabelle 7.1 gibt einen Überblick über einige Kenngrößen des Wilhelmshavener Wohnungsmarktes. Das Angebot setzt sich zusammen aus ca. 47.000 Wohnungen³¹, von denen sich mit 72% ein hoher Anteil in Mehrfamilienhäusern befindet (NLS-Online). Der Anteil des geförderten Mietwohnungsbestandes liegt mit 1,3% niedriger als in den übrigen kreisfreien Städten in Niedersachsen (2004; Maximum: Hannover 6,2%; niedersächsischer Durchschnitt 2,6%; Niedersächsische Landestreuhandstelle 2005: 75). Betrachtet man das Baualter, so sind etwa 60% der Wohnungen nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden. In den 1990er Jahren und nach der Jahrtausendwende wurden überwiegend Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser erbaut. Dazu wurden seit 1990 verschiedene randstädtische Neubaugebiete erschlossen, außerdem fand eine Nachverdichtung im städtischen Bestand durch Flächenumwidmung (z.B. Sportplätze) und die Konversion militärischer Flächen statt (Auskunft aus Gespräch mit Herrn Ammerkamp/ Stadt Wilhelmshaven; Plan-werkStadt 2005: 22). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner liegt mit 43 m² über dem Durchschnittswert für die Bundesrepublik von 41 m² (2004; BBR 2007b; vgl. Kapitel 2.3.2).

³¹ Dabei handelt es sich um die offiziellen Angaben des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik für den Stichtag 31.12.2006, auf die sich auch die Kommunalstatistik bezieht. Gewos (2004) geht dagegen für 2003 von einem deutlich niedrigeren Bestand von 44.250 Wohnungen aus. Die starken Abweichungen sind dadurch erklärbar, dass die amtliche Statistik Wohnungsabgänge nur unzureichend erfasst. Der GdW (2006: 63) stellt fest, dass „durch die Umnutzung von Wohnraum sowie nicht genehmigungspflichtige Zusammenlegungen (...) erheblich mehr Wohnungen verloren“ gehen als registriert werden.

Tab. 7.1: Kennziffern zum Wilhelmshavener Wohnungsmarkt

Merkmal	Zeitl. Bezug	Wert
Wohnungen	31.12.2006	
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden		47.020
Wohnungen in Wohngebäuden		46.183
Baualter	2003	
Anteil (%) d. Wohneinheiten in Geb. m. Wohnraum		
bis 1948		39
1949-1978		47
1979 und später		14
Gebäudeform	31.12.2006	
Anteil (%) der Wohnungen in Wohngebäuden		
mit 1-2 Wohnungen		28
mit 3+ Wohnungen		72
Eigentümer	2003	
Eigentümerquote (%)		25
Wohnfläche	2004	
Wohnfläche pro Einwohner (m ²)		43

Quellen:

Wohnungen: Nls-online Tabelle Z8031011 u. Z8031021

Baualter und Eigentümer: gewos 2004

Gebäudeform: NLS-online Tabelle Z8031021

Wohnfläche: BBR 2007b

Eigentümerstruktur

Die Eigentümerquote³² liegt in Wilhelmshaven bei ca. 25%, eine niedrigere Quote hat im Vergleich aller Kreise und kreisfreien Städte Niedersachsens nur Hannover mit 20% (Gewos 2004). Die bedeutendsten Wohnungsanbieter in Wilhelmshaven sind drei große Gesellschaften. Dabei handelt es sich um die ehemalige kommunale Wohnungsbaugesellschaft Jade (ca. 7.000 Wohnungen) sowie zwei Wohnungsgenossenschaften, die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft (ca. 3.100 Wohneinheiten) und den Bauverein Rüstringen (ca. 3.000 Wohnungen) (Stadt Wilhelmshaven 2007c). Auf dem lokalen Wohnungsmarkt wird auch die in Kapitel 2.3.2 beschriebene Veränderung der Anbieterstruktur deutlich. Die ehemalige kommunale Wohnungsbaugesellschaft Jade wurde im Jahr 2003 zunächst an die Deutsche Bank verkauft, die das Unternehmen im darauf folgenden Jahr an den amerikanischen Fonds Cerberus weiterveräußerte. Die Strategie von Cerberus ist dadurch gekennzeichnet, dass zügig unterschiedliche Möglichkeiten zur Verbesserung der Ertragslage wahrgenommen werden und Teile der Portfolios zeitnah wieder verkauft werden. Das geschah auch mit dem Wohnungsbestand der Jade, der im Jahr 2006 zusammen mit anderen Beständen an den australischen Fonds Babcock & Brown verkauft wurde. Die Strategie dieses Unternehmens ist durch den Handel mit großen Teilbeständen und die Vermietung der wenig privatisierungsfähigen Woh-

³² Die Angaben beziehen sich auf selbst genutztes Eigentum.

nungen charakterisiert (Veser, Thrun u. Jaedicke 2007: 13-14 u. 72). Auch andere Wohnungsanbieter sind durch Umstrukturierungsprozesse geprägt, so zum Beispiel die ehemalige Deutschbau, die Teil der Deutschen Annington wurde, deren Muttergesellschaft wiederum der britische Finanzinvestor Terra Firma ist. Sie verfügt in Wilhelmshaven über ca. 1.150 Wohnungen (Stadt Wilhelmshaven 2007c; Just u. Reuther 2005: 3). Schließlich ist auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu nennen, die im Jahr 2005 die Aufgaben des Bundesvermögensamtes übernommen hat und in Wilhelmshaven ca. 700 ehemalige Bundesbedienstetenwohnungen verwaltet. In den letzten Jahren wurde die „Verwaltung zu einem nach kaufmännischen Gesichtspunkten geführten Unternehmen“ umstrukturiert (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 2007: 3).

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Bestände großer Wohnungsunternehmen, der Wohnungsbaugesellschaft Jade (in allen Teilbereichen, starke Dominanz im Jadeviertel) und der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft (Südstadt). Hinzuweisen ist außerdem auf die besondere Eigentümerstruktur in der Südstadt, da sie wiederholt als Hindernis im Stadtumbauprozess benannt wurde. Etwa die Hälfte der Wohnungen befindet sich in Gebäuden, die mehreren Eigentümern gemeinsam gehören, überwiegend handelt es sich um Wohnungsteileigentum. Die Mobilisierung einer Gruppe, die durch heterogene Interessen und Möglichkeiten gekennzeichnet ist, stellt eine besondere Schwierigkeit dar. Mehr als ein Drittel der Eigentümer wohnt zudem außerhalb der Region Wilhelmshaven, da viele Immobilien in diesem Teilbereich gemeinsam mit überregionalen Banken bundesweit vermarktet wurden (Karsten u.a. 2007: 54; Forschungsagentur Stadtumbau West 2007: 2). Heute sind vermehrt Zwangsversteigerungen in diesen Beständen zu verzeichnen.

Wohnungsmarktentspannung

Dem Wohnungsmarktgutachten von Gewos (2004) zufolge standen im Jahr 2003 in Wilhelmshaven 42.000 Haushalten 44.250 Wohnungen gegenüber³³. Gewos ermittelte daraus einen Angebotsüberhang von ca. 5%. Dieser Wert bestätigte sich durch eine stromzählergestützte Leerstandserhebung, die erstmals im Jahre 2004 in Wilhelmshaven durchgeführt wurde. Sie erfolgte auf der Basis von Stromanschlüssen, die zum Stichtag Mitte Oktober 2004 mindestens 2,5 Monate nicht angemeldet waren oder nur eine Grundmenge an Strom abge-

³³ Eine Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage bzw. der Entwicklung kann auf der Basis der statistischen Daten leider nicht erfolgen. Bereits in Kapitel 5.1.4 wurde die Problematik der Haushaltsstatistik dargestellt. Laut den aktuell verfügbaren Daten standen zum Zeitpunkt der Volkszählung 43.667 Haushalten 44.831 Wohnungen zur Verfügung. Ende 2006 stünden dagegen 48.500 Haushalten nur 47.000 Wohnungen gegenüber. Wilhelmshaven wäre demnach gegenwärtig durch einen starken Nachfrageüberhang gekennzeichnet.

nommen hatten. Die Erhebung ergab einen Leerstand von 4,8% für die Gesamtstadt, 2005 lag er etwas höher bei 5,2%. Dabei zeigen sich deutliche räumliche Unterschiede. Leerstände von teilweise mehr als 15% sind vor allem im Untersuchungsgebiet zu finden. Hier sind zum Beispiel Bereiche um verkehrsreiche Straßen wie die Weserstraße oder die Peterstraße betroffen (Stadt Wilhelmshaven 2004a; plan-werkStadt 2005: 39; plan-werkStadt und re.urban 2007: 13). Hinsichtlich der Zuverlässigkeit der Ergebnisse gibt es bei den Anbietern unterschiedliche Einschätzungen. Die Gesprächspartner gehen von 2.500 bis 4.000 leeren Wohnungen aus. Bis 2020 prognostiziert Gewos (2004: 37) einen deutlichen Anstieg des gesamtstädtischen Angebotsüberhangs auf über 15%.

Als Folge des entspannten Wohnungsmarktes sind die Immobilienpreise in Wilhelmshaven in den letzten Jahren stagnierend bis rückläufig (plan-werkStadt 2005: 42). Nach Angaben der Niedersächsischen Landestreuhandstelle (2005: 72) haben sich die Preise für Eigenheime negativ entwickelt, der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg (2007: 74) konstatiert einen Rückgang der Preise von Mehrfamilienhäusern. Während der LBS Preisspiegel 2005 noch einen Preis von 850 €/m² für Eigentumswohnungen im Gebrauchtwohnungsmarkt verzeichnete, lag er 2007 bei 700€/m² (LBS 2005; LBS 2007). Gleichzeitig wird jedoch festgestellt, „dass der Wohnungsmarkt zumindest nicht kurzfristig mit sinkenden Mieten auf Leerstände reagiert“ (plan-werkStadt 2005: 53). Die Mieten werden stattdessen als stabil gekennzeichnet bei einer Höhe von durchschnittlich 4-5 €/m², bei Maisonnettewohnungen und Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhausneubauten können auch höhere Mieten erzielt werden (Anbieter/-in 1 u. 5; plan-werkStadt 2005: 40).

Mit dieser Beschreibung der Struktur des Wilhelmshavener Wohnungsangebotes bleibt bezogen auf den Giddensschen Strukturbegriff der Aspekt der Regeln noch unberücksichtigt. Sie erschließen sich erst aus den Handlungen der Anbieter und Nachfrager, die in den folgenden Kapiteln analysiert werden.

7.3 Freie Wahl oder Qual der Wahl? – das Handeln der Nachfrager

Wie wirken nun die Strukturen des Wohnungsmarktes auf das Handeln der Nachfrager? In Kapitel 6.1.2 wurde die unterschiedliche Bedeutung des Angebotes für die Fortzugsentscheidung in Form verschiedener charakteristischer Fortzugskonstellationen dargestellt. Nun soll die zweite Phase der Wohnstandortentscheidung, die Suche, betrachtet werden. Hier formulieren die Haushalte Kriterien an die zukünftige Wohnung und das zukünftige Wohnumfeld und

treffen Entscheidungen für bzw. gegen alternative Angebote. Aus Sicht vieler Anbieter haben die Nachfrager bei der Wohnungssuche die freie Auswahl.

„Wenn ein Mieter nämlich wechselt, dann hat er hier DIE Auswahl, wir haben hier ja rund 4.000 Wohnungen leer stehen (...) So und durch diese Situation, dass wir jetzt, das System hat sich vollkommen umgekehrt, hat jeder Mieter eine Auswahl zur Verfügung in Wilhelmshaven, dass er hier sich die ihm PASSENDSTE Wohnung aussuchen kann.“ (Anbieter/-in 2)

Auch von den Nachfragern wird das Angebot als groß wahrgenommen, allerdings wird hier relativiert:

„Also, eine Wohnung zu finden, ist sicherlich kein Problem. Eine bewohnbare Wohnung zu finden, ist wohl ein Problem. Und eine bewohnbare Wohnung zu finden, die finanzierbar ist, ist ein noch viel größeres Problem.“ (Herr G.)

Die Wahrnehmung eines großen aber qualitativ minderwertigen Angebots hat Konsequenzen für die Suche. Das große Angebot wirkt sich insofern positiv für die Nachfrager aus, als dass sie die Gewissheit haben, in jedem Fall eine Wohnung zu finden. Gleichzeitig verheißt das große Angebot eine Chance, darin eine Wohnung zu finden, die den eigenen Bedürfnissen voll entspricht.

„Ich hab da immer angerufen und wenn da EINE Sache nicht gepasst hat, hab ich auch schon gesagt, nö! Entweder wenn der Preis nicht gepasst hat oder wenn keine Fenster im Badezimmer waren oder wenn mir der Stadtteil nicht gefallen hat. (...) Es musste schnell gehen, aber ich wusste auch, es WIRD schnell gehen. Und es war mir eigentlich klar: KEIN Makler! Das kann ich mir nicht leisten, das würde ich NIE machen. Hier ein Makler? In Wilhelmshaven? Wozu? Überall ist was frei! Das wär ja komisch.“ (Frau H.)

Die Hoffnung auf eine Erfüllung der Wohnwünsche angesichts des großen Angebots wirkt sich auf die Ansprüche an die besichtigten Objekte aus. Das heißt jedoch nicht, dass schließlich alle diese Wünsche auch umgesetzt werden können. Ein wiederkehrender Aspekt in den Gesprächen mit den Wanderern ist die geringe Bereitschaft, Transaktionskosten zu übernehmen. Das betrifft die Suchkosten, z.B. Kosten für Zeitungsannoncen und Maklercourtage. Bereits in Kapitel 2.3.5 (Sommer 2005: 16) wurde die Vermutung geäußert, dass Maklertätigkeiten in entspannten Märkten überflüssig sind, da Anbieter und Nachfrager problemlos miteinander in Kontakt treten können. Diese Ansicht ist auch unter den Gesprächspartnern weit verbreitet. Auf Seiten der Anbieter gibt es jedoch auch Argumente, die für die Inanspruchnahme von Vermittlern sprechen.

„Haben Sie in die Wilhelmshavener Zeitung schon mal geguckt? In die Vermietungsangebote, wie viele Angebote dort sind? (...) Also bei mir rufen sehr viele an, die haben sich dann selber die Wil-

helmshavener Zeitung genommen und haben angefangen anzurufen, so und dann wird dann von den normalen Eigentümern die Wohnung ganz toll angepriesen, oh, Superwohnung und neues Badezimmer und alles toprenoviert und dann kommen die dort hin und dann ist das ne Kaschemme, (...) So, und diese Interessenten sind einfach gefrustet, die haben keine Lust mehr, sich solche Sachen anzugucken, das heißt also, die gehen zu einem qualifizierten Makler und sagen, was sie suchen und sind bereit, diese Leistung zu bezahlen, weil sie einfach nicht die Zeit und auch nicht mehr die Lust haben, tagelang, wochenlang sich irgendwas anzugucken, da sind die nicht bereit zu.“ (Anbieter/-in 8)

Hier zeigt sich, dass sich ein großes Angebot ebenso negativ auf die Kontaktaufnahme zwischen Anbieter und Nachfrager auswirken kann wie ein kleines Angebot. So wie im angespannten Markt ist es eine Frage der Gewichtung von Zeitkosten gegenüber monetären Kosten, die über die Bereitschaft, einen Makler zu beschäftigen, entscheidet. Eine geringe Bereitschaft im entspannten Markt Transaktionskosten zu übernehmen, wird auch im Zusammenhang mit den Ansprüchen an Ausstattung und Zustand der zukünftigen Wohnung deutlich. So entscheidet sich ein Großteil der Gesprächspartner für eine bezugsfertige Wohnung.

„Die Wohnungen, die ich mir angeschaut hatte, waren auch zum Teil Altbauwohnungen, (...) aber die waren, also, es stand zwar in der Zeitung, renoviert, und dann kam ich rein, klar, die Wände waren dann gestrichen, und auch frische Raufaser, aber die Bäder waren so alt gelassen und auch die Küchen, und dann die Leitungen, wo ich dachte, nee also! Ich wollte mich jetzt nicht hier verschlechtern. Zu einer Renovierung, finde ich, gehört ein neues Bad oder eine neue Küche schon Einbau, das ist heute schon fast Gang und Gäbe, dass da eine komplette Küche drin ist, und das war zum Teil gar nicht, also, das hätte ich dann alles noch machen müssen.“ (Frau Ä.)

Die Ansprüche an die Qualität der Wohnungsausstattung unterscheiden sich entsprechend der finanziellen Situation der verschiedenen Haushalte. Gemeinsam ist ihnen aber der Wunsch nach möglichst geringen Investitionen in Form von Kapital und Arbeit in die neue Wohnung. Es gibt nur wenige Haushalte, die ihre Wohnung selber renoviert haben. Dazu zählen unter anderem diejenigen des Typs 4, die eine *größere Wohnung zu kleinerem Preis* suchten. Sie konnten durch umfangreiche Eigenleistung ihre Wohnkosten erheblich verringern und Schritt für Schritt den gewünschten Wohnstandard realisieren.

Im Vergleich zu den hohen Ansprüchen kennzeichnen die Suchenden die Qualität des Angebots als schlecht. Sie beziehen sich in ihrer Kritik vor allem auf den baulichen Zustand und/oder die unzeitgemäße Ausstattung vieler Wohnobjekte. In der großen Masse des Angebots eine den eigenen Vorstellungen entsprechende Wohnung zu finden, wird unabhängig von der finanziellen Situation oder der Haushaltsgröße als schwierig beschrieben. Die Erfahrungen mit früheren Wohnungen und die Erfahrungen, die mit dem Wohnungsangebot in der Suchphase gemacht werden, bewirken eine erhöhte Aufmerksamkeit im Hinblick auf den Zustand. Jener wird in einen klaren Zusammenhang zu den daraus entstehenden Folgekosten gesetzt.

Zum einen handelt es sich um die kurzfristig mit dem Umzug wirksam werdenden oben angesprochenen Transaktionskosten für die Renovierung und Ausstattung. Zum anderen sind dies mittelfristig wirksame Kosten, die entstehen, wenn dem Zustand bei der Wahl des Wohnobjekts nicht genug Aufmerksamkeit geschenkt wird.

„Das Apartment (...) war ja auf den ersten Blick, auf den ersten Blick sagte man, ja, okay das geht. Es geht! Aber dann wohnt man da drin, und dann merkt man eben nach einem Monat, dass das NICHT geht, weil man eben nur 18° Raumtemperatur kriegt, weil alles feucht ist und die Betriebskosten eben immens hoch sind.“ (Herr D.)

Herr D. hat die negative Erfahrung gemacht, dass seine spontan getroffene Wohnstandortwahl nicht nur negative Konsequenzen beim Wohnkomfort, sondern auch Folgekosten nach sich zog. Die schlechte Isolierung und die schlechte technische Ausstattung des Objekts hatten hohe Heizkosten zur Folge. Im Endeffekt sind zusätzlich Kosten für den erneuten Umzug entstanden. Der Aspekt hoher und schwer abschätzbarer Kosten ist auch ein Argument, das gegen den Zuzug in ein Haus mit Leerständen spricht. In Kapitel 6.1.3 konnte festgestellt werden, dass Leerstände zwar keine große Bedeutung als Fortzugsgrund haben, bei der Suche ist die Belegung des Hauses aber durchaus ein Kriterium.

„Also, wenn da nun eine Wohnung leer steht, da ist das ja nicht so dramatisch, aber in son ganz leeres Haus würd ich nie einziehen wollen. Also man hat seine Ruhe und es trampelt einem niemand auf dem Kopf rum, aber schon alleine wegen dem Heizen, man zahlt sich da ja dumm und dämlich. Also, meine Tante die hat jetzt ne Wohnung gehabt, die hat im Erdgeschoss gewohnt und oben drüber hat keiner gewohnt, die hat sich echt dumm und dämlich gezahlt.“ (Frau M.)

Auch hier haben negative Erfahrungen im persönlichen Umfeld zu einer kritischeren Beurteilung des Angebots geführt. In diesem Zusammenhang wird auch die Rolle des Vermieters thematisiert. Dies betrifft zum einen die bereits im Maklerzitat oben angesprochene Situation, dass Anbieter ihre Wohnungsangebote beschönigend anpreisen. Für die Interessenten erschwert dieses Verhalten die Suche nach adäquatem Wohnraum. Werden darüber hinaus auch Mängel zu vertuschen versucht, kann es notwendig werden, die Wohnstandortentscheidung im Nachhinein zu revidieren und erneut umzuziehen. Vor dem Hintergrund schlechter Erfahrungen mit früheren Vermietern oder schlechter Erfahrungen im Bekanntenkreis stellen viele Interessenten hohe Ansprüche an ihre zukünftigen Vermieter. Einige Gesprächspartner begründen ihre Entscheidung gegen alternative Wohnungen nicht nur mit Merkmalen des Objekts, sondern auch mit dem inkompetenten, unfreundlichen oder unkooperativen Auftreten von Vermieter, Verwalter oder Makler. Abgesehen von einer negativen persönlichen Wirkung werden aus dem Auftreten Zweifel an der Zuverlässigkeit abgeleitet, die auf das zukünftige

Mietverhältnis übertragen werden. Zeigt der Anbieter bereits in der Phase des Umwerbens potenzieller Mieter Inkompetenz, Unzuverlässigkeit, mangelndes Engagement, gehen die potenziellen Mieter davon aus, dass dieses Verhalten in einem bestehenden Mietverhältnis erst recht zum Tragen kommt. Hier wird der Besichtigungstermin nicht nur zum Prüftermin für den potenziellen Mieter, sondern auch für den potenziellen Vermieter, er wird dabei an seinem eigenen Verhalten oder dem seines Vertreters (Makler, Verwalter) gemessen. Ein positives Auftreten wirkt entsprechend auf die Entscheidung für einen Wohnstandort.

Herr D.: „Vernünftiges Auftreten, nettes Auftreten, auch bei der Besichtigung, es passte irgendwo alles, dann hab ich, dann haben wir wirklich gerne in Kauf genommen, dass die Gegend hier eher naja ist. Aber dadurch dass es eben zeitlich begrenzt ist. Also, draußen in Altengroden waren einige Wohnungen, die eigentlich fast besser gelegen waren, sehr viel Grün drumherum, aber die Wohnungen sind in so grottenschlechtem Zustand halt, und auch vom Entgegenkommen der Vermieter, dass man sagt, nä! (...)"

Frau D.: „Ja, und wenn man dann ein Problem hat und man weiß, man kann sich an seinen Vermieter nicht wenden und man kriegt da keine Hilfe oder so, das ist ja dann auch abschreckend.“ (Herr und Frau D.)

„Also, wir sind da rein gegangen und wenn im Hausflur zum Beispiel verbogene Briefkästen oder so was, dann hab ich gesagt, ne, vergiss es! Da schließ ich also nicht auf die Mitbewohner an sich, sondern auch auf den Vermieter. Der kümmert sich nicht! So, und dann kann ich denn irgendwelche Beanstandungen haben, was ich will, und dann brauche ich drei Jahre, bis der mal was unternimmt. So sehen dann die Hausflure aus, und das macht dann Eindruck auf mich.“ (Herr L.)

Die Aussagen dieser Gesprächspartner zeigen, dass nicht nur an den aktuellen Zustand der Wohnung Ansprüche gestellt werden, sondern auch an das Umfeld und das Auftreten des Anbieters. Beides wird als Ausdruck für das zukünftige Engagement des Vermieters für seine Mieter und ihre Wohnung interpretiert. Diese Ansprüche werden auch von Haushalten mit geringer Kapitalausstattung, wie bei Herrn L. der Fall, formuliert. Unter angespannten Marktbedingungen müssen diese Haushalte ihre Ansprüche auf primäre Grundmerkmale der Wohnung beschränken (vgl. Steinberg 1974: 412). Dies ist ein Beispiel dafür, wie sich die Regeln im Suchprozess unter Schrumpfungbedingungen verändern. Die Kompetenz des Anbieters gewinnt somit an Bedeutung für seinen Vermittlungserfolg.

Im Hinblick auf die Qualität des Angebots werden auch räumliche Unterschiede wahrgenommen, was dazu führt, dass einzelne Gebiete von einzelnen Nachfragergruppen unterschiedlich nachgefragt werden bzw. Teilbereiche kaum nachgefragt werden. Für die Qualität eines Wohnstandorts sind sowohl die Qualität der Objekte, auf die sich die bisherigen Ausführungen bezogen, als auch die Qualität der Lage von Bedeutung. Die Qualität der Objekte wird von den Gesprächspartnern häufig mit dem Baualter und Baumaterial verbunden. Die

Nachfrager ziehen tendenziell jüngere Klinkerbauten älteren Putzbauten vor und präferieren entsprechend bebaute Gebiete. Modifizierend auf diese Bewertung wirkt die Eigentümerstruktur. Hier wird bezogen auf den Mietwohnungssektor den Beständen der Wohnungsbaugenossenschaften eine besondere Qualität zugeschrieben. Die Qualität der Lage wird je nach Lebensstil und Lebenslage unterschiedlich bewertet. Als zentrale Qualitäten stehen sich „grün und ruhig“ und „zentral und pkw-unabhängig“ gegenüber. In Teilbereichen des Untersuchungsgebietes, der Werftarbeitersiedlung und Sedan, können auch beide Qualitäten miteinander vereinbart werden (vgl. Kapitel 5.2). Tendenziell ist eine Präferenz für zentrale Lagen bei jungen Haushalten und Haushalten mit geringer finanzieller Ausstattung erkennbar. Mit zunehmendem Alter und vor allem auch bei Familien mit dem zunehmenden Alter der Kinder tritt das grüne Umfeld in den Vordergrund. Ein weiteres Kriterium bei der Wohnstandortwahl ist der Sozialstatus und die ethnische Struktur eines Gebiets. Die Dominanz von Transferempfängern und/ oder Personen mit Migrationshintergrund in einem Gebiet ist für die meisten Nachfrager ein Standortnachteil. Lediglich für eine kleine Gruppe, die großen Wert auf urbane Vielfalt im Wohnumfeld legt, sind auch diese Bereiche attraktiv.

„Ich bin auch sozial sehr engagiert und das hier ist natürlich ein sozialer Brennpunkt, ich kenn hier viele Leute, viele Leute kennen mich, ich fühl mich da auch wohl, auch durch so 'ne Mischung, so 'ne kulturelle Mischung, das mag ich gerne.“ (Herr Sch.)

Das Zitat belegt, dass zum Teil auch die Möglichkeit, sich im Umfeld zu engagieren, eine Rolle bei der Wohnstandortwahl spielt. Bezogen auf das Untersuchungsgebiet vereint die Südstadt verschiedene von der Mehrheit negativ bewertete Standortfaktoren auf sich. Sie ist geprägt durch gründerzeitliche Gebäude, einen hohen Anteil ausländischer Einwohner und einen hohen Anteil Arbeitsloser und wird daher von einigen Gesprächspartnern im Ganzen oder in Teilbereichen als Suchraum ausgeschlossen.

Die Erfahrungen bei der Wohnungssuche zeigen, dass das vorhandene und durchaus umfangreiche Angebot die Wohnwünsche im Rahmen der persönlichen Möglichkeiten nicht umfassend erfüllen kann und auch im entspannten Markt Kompromisse eingegangen werden. Bei der Standortentscheidung handelt es sich wie in Kapitel 3.2.3 beschrieben um ein gestuftes Verfahren, durch das die Komplexität der Entscheidung reduziert wird. In dem durch Angebotsüberhänge geprägten Wohnungsmarkt wird deutlich, dass, um die Komplexität des großen Angebots zu reduzieren, häufig maximale Anforderungen formuliert werden. Im Abgleich mit den angebotenen Wohnungen passen die Suchenden ihre Kriterien an und rücken von ihren Vorstellungen über die Wohnung (z.B. Größe, Ausstattungsmerkmale, Preis, Eigen-

tumsform) oder Wohngegend ab, wenn die wichtigsten Kriterien erfüllt sind und sie feststellen, dass sie ihre anfangs formulierten Idealvorstellungen unter zeitlichen oder finanziellen Bedingungen nicht verwirklichen können.

„Das war eigentlich die einzige [Wohnung], die überhaupt in Frage kam, und wir hatten auch schon gar keine Lust mehr, irgendwie zu suchen (...) und die war halt ganz okay die Wohnung, nur das Badezimmer war halt nicht so toll und da haben wir dann gesagt, wir werden sowieso nichts Besseres finden, eben dadurch dass ich telefonisch schon mit so vielen gesprochen hatte und die alle gesagt hatten, was da alles gemacht werden muss.“ (Frau M.)

Es ist auffällig, dass die suchenden Haushalte ihre Entscheidung für eine Wohnung selten als Entscheidung zwischen vielen Alternativen verstehen. Obwohl im entspannten Wohnungsmarkt im Prinzip eine große Anzahl von Alternativen zur Verfügung steht, berichten nur wenige Gesprächspartner davon, mehrere Wohnungen in ihre engere Auswahl genommen zu haben, die meisten haben die erste für sie akzeptable Lösung gewählt. Somit wird im entspannten Wohnungsmarkt zwar nach der optimalen Lösung gesucht, schließlich aber eine akzeptable Lösung gefunden.

Die Struktur des Angebots, das insgesamt als umfangreich, aber qualitativ unbefriedigend wahrgenommen wird, wirkt sich auf die Kriterien aus, die die Nachfrager formulieren. Außerdem spiegelt sich auch die Struktur der Nachfrager in ihrem Handeln wider. Sie kann Erklärungsansätze liefern für die geringe Bereitschaft, Transaktionskosten zu übernehmen. Ein Aspekt, der von verschiedenen Gesprächspartnern hervorgehoben wird, betrifft ihre zeitliche Perspektive in Wilhelmshaven. Sie sind nicht bereit, Investitionen in ihre Wohnung vorzunehmen, da sie davon ausgehen, die Stadt in absehbarer Zeit zu verlassen. Die schrumpfende Stadt bietet für sie keine berufliche Perspektive, sie sehen ihre Zukunft außerhalb der Region. Daher ziehen sie bei der Suche bezugsfertige Wohnungen vor, formulieren ihre Kriterien entsprechend und entscheiden sich für eine Alternative, bei der sie durch ihren Auszug keine Verluste hinnehmen müssen.

„Mir war wichtig, dass ne Küche drinnen ist. Ich weiß, dass ich bestimmt irgendwann umziehen werde, wegen meinem Freund auch [Er ist nach dem Studium auf Arbeitssuche]. Wenn es auch in einem Jahr ist, ja? Was kauft man sich ne Küche für ein Jahr? Das ist mir zu teuer!“ (Frau H.)

Bei einer zweiten Gruppe von Gesprächspartnern geht die fehlende Bereitschaft, Transaktionskosten zu tragen, auf ihre geringen finanziellen Möglichkeiten zurück. Der gewünschte Wohnstandard kann von ihnen nur erreicht werden, wenn die Investitionen bereits vom Eigentümer oder vom Vermieter geleistet wurden. Da sie aus eigenen Mitteln nicht in der Lage

wären, die Wohnung entsprechend herzurichten, entscheiden sie sich für bezugfertige Wohnungen.

„Weil in den Wohnungen, bis auf eine, hätte ich beide mal streichen müssen, und einiges tapezieren, neuen Fußboden reinlegen, Teppich, und das wär mir alles auf einmal zu teuer geworden.“ (Herr F.)

Auch andere Transaktionskosten wie Kautionsforderungen oder der für den Zuzug in den Bestand einer Wohnungsgenossenschaft erforderliche Erwerb von Genossenschaftsanteilen stellen eine Zugangsbarriere für Nachfrager mit geringem Einkommen und insbesondere für solche mit Transfereinkommen dar. Für diese Haushalte bleiben somit die Wohnungsangebote einzelner Anbieter unzugänglich.

7.4 Struktur der Nachfrage

Wie wird die Struktur der Nachfrage nun von den Anbietern wahrgenommen? Welche Veränderungen der Nachfrage haben sie in den letzten Jahren festgestellt? Die Rahmendaten der Nachfrageentwicklung wurden, soweit sie aus der amtlichen Statistik und ergänzenden Studien hervorgehen, bereits in Kapitel 5.1 dargestellt. Zusammengefasst handelt es sich bei der Bevölkerung in Wilhelmshaven um eine vergleichsweise alte Bevölkerung. Problematisch sind die hohe Arbeitslosigkeit und die hohe Verschuldung. Aus der Sicht der Anbieter hat sich die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren sowohl quantitativ als auch qualitativ deutlich verändert. Früher gab es bei den Wohnungsbaugesellschaften Wartelisten, die Makler hatten eine Vielzahl von Interessenten pro Objekt. Gegen Ende der 1990er Jahre hat sich der Markt zu einem Nachfragermarkt entwickelt. Davon waren zunächst ältere Bestände betroffen, in den letzten Jahren stellen sich auch bei Beständen aus den 1980er Jahren Vermarktungsschwierigkeiten ein. Dies äußert sich in Problemen bei der Anschlussvermietung, Schwierigkeiten beim Verkauf von Immobilien und in Angebotsüberhängen (vgl. Kapitel 7.2). Die Schwierigkeiten werden darauf zurückgeführt, dass breite Schichten aus der Miete ins Eigentum gewechselt sind.

„Wir haben ja ganz neue Baugebiete bekommen und da sind natürlich auch über die Banken ganz attraktive Angebote gemacht worden, und dann eben mit der Eigenheimzulage, und dann Baukindergeld, da hat natürlich auch ne große Schicht gebaut.“ (Anbieter/-in 8)

Quantitative Effekte ergaben sich ebenfalls durch einen Stellenabbau bei der Bundeswehr, wo zwischen 1988 und 2005 fast 5.000 militärische und zivile Dienstposten wegfielen (vgl. planwerkStadt 2005: 30). Davon waren besonders Anbieter betroffen, die auf die Versorgung von

Bundesbediensteten ausgerichtet waren. Auch qualitativ wird eine Veränderung der Nachfrage festgestellt.

„Wir vermieten auch schon seit sechs, sieben Jahren ständig mit Bonitätsverlust. Das heißt, der Mieter, der nachrückt, hat eine schlechtere Bonität als der Mieter, der drin war.“ (Anbieter/-in 6)

Eine hohe Arbeitslosigkeit (vgl. Kapitel 5.1) und der Zuzug von Studenten bedingen eine Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Allerdings wird durchaus auch eine gewisse Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in exklusiver Lage festgestellt. Beklagt wird dagegen die geringe Nachfrage nach Mietwohnungen durch Familienhaushalte mit mittleren Einkommen. Diese Zielgruppe ist verstärkt ins Eigentum gewechselt. Die abnehmende Qualität der Nachfrage äußert sich auch im Auftreten der Interessenten, die zu vereinbarten Besichtigungsterminen häufig nicht erscheinen. Dabei unterscheiden einige Anbieter die Qualität der Nachfrager auch entsprechend des Suchmediums.

„Weil meistens, die ganzen Sozialfälle, die haben das Internet nicht oder jedenfalls nicht in dem Maße, dass die da reingehen, die versuchen irgendwo auf nem anderen Wege, versuchen die ihre Wohnungen zu kriegen, und einer, der nichts zu verbergen hat, der macht das ganz normal, geht der von der Arbeit oder von zu Hause aus, geht der ins Internet rein und dann kann man auch vernünftige Termine machen bzw. auch die Leute sind auch immer da, die übers Internet kommen. Das sind also qualitativ hochwertige Leute, ja.“ (Anbieter/-in 8)

Die Qualität der Nachfrager, die über das Internet Wohnungen suchen, wird als hoch bewertet. Um das Internet zu nutzen, sind allokativen Ressourcen, d.h. der Zugang zum Internet, und autoritative Ressourcen, d.h. Kenntnisse im Umgang mit diesem Medium, notwendig. Das gilt nicht nur für die Nachfrager, sondern auch für die Anbieter. Solche Anbieter, die nicht über diese Ressourcen verfügen und z.B. über Gratiszeitungen inserieren, erreichen damit tendenziell eine andere Nachfragergruppe. Auch bei den Bestandsmietern werden Veränderungen im Mietverhalten konstatiert, die die Einhaltung der Hausordnung, die Zahlungsmoral und eine zunehmende Fluktuation betreffen. Dabei ist nicht ersichtlich, inwieweit das veränderte Verhalten auf die Bevölkerungsstruktur zurückzuführen ist, inwieweit es sich um eine Reaktion auf die entspannte Marktlage handelt oder inwieweit hier ein allgemeiner Wertewandel die Ursache ist. Gleichzeitig nehmen die Anbieter wahr, dass die Interessenten heute höhere Ansprüche als früher stellen, wie die folgenden Zitate illustrieren. Das erste Zitat beschreibt die Situation im angespannten Markt, das zweite die aktuelle Situation.

„Wie ich hier vor 20 Jahren angefangen hab, wenn ich daran denke, was wir da an Vermietung hatten, das war ne HAND voll Karten, ne Hand voll Angebote, Dreizimmerwohnung war ein ganz besonderes Etwas. Da stand uns der Flur von vorne bis hinten voll. Ich brauchte nur sagen, da ist eine und schon

haben die ‚Hier!‘ gerufen, ohne das gesehen zu haben, man konnte alles vermieten, sofort.“ (Anbieter/-in 1)

„Die Leute sind einfach so, und es ist auch egal, welche Klientel, ich sehe ne Wohnung und die muss picobello sein, und da brauch ich nur meine Sachen reinstellen, also die wenigsten, die bereit sind, noch groß in der Wohnung was zu machen, noch zu renovieren, das sind echt die wenigsten.“ (Anbieter/-in 3)

Hier zeigt sich deutlich, dass sich die Regeln der Vermietung verändert haben. Die Interessenten mieten die Wohnungen nicht mehr ungesehen, auch statusniedrige Interessenten stellen Ansprüche an die Wohnung und lehnen das Angebot ab, wenn es jenen nicht entspricht. Die Ansprüche betreffen die zeitgemäße Ausstattung (z.B. Bodenbelag, Badezimmer, Einbauküche), Wohnungsmerkmale (z.B. Größe, Balkon, Garage) und die Lage der Wohnung (z.B. niedriges Stockwerk – nicht Erdgeschoss, ruhige Lage, nicht Südstadt). Die Anbieter erfahren auf verschiedenen Wegen von den Ansprüchen der Nachfrager. Zum Ersten werden sie bei der Suche nach Wohnungen aktiv formuliert, zum Zweiten werden sie als Argumente gegen besichtigte Objekte hervorgebracht, und zum Dritten werden sie insbesondere daran deutlich, dass nach bestimmten Segmenten nur eine geringe Nachfrage besteht. Dazu zählen Objekte in schlechtem Zustand sowie Lagen an verkehrsreichen Straßen und in Bereichen mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Arbeitslosen, Ausländern oder Aussiedlern. Da die Leerstände zum Teil darauf zurückgeführt werden, dass die leer stehenden Wohnungen den Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum nicht genügen, können diese auch als Handlungsaufforderung an die Anbieter verstanden werden, ihr Angebot den Wünschen anzupassen. Gleichzeitig gilt jedoch, dass dann, wenn die Zahl der Wohnungen die Zahl der Haushalte übersteigt, zwangsläufig Wohnungen nicht nachgefragt werden.

7.5 Zwischen zwei Stühlen – das Handeln der Anbieter

Die Anbieter beschreiben in den Gesprächen, inwiefern sie ihr Handeln als Reaktion auf die gewandelte Nachfragerstruktur verändert haben. Diese Veränderungen betreffen verschiedene Bereiche, die man zusammenfassen kann in Investitionsentscheidungen, Aushandeln von Konditionen der Wohnraumvergabe, Auswahl der Mieter und Kooperation der Anbieter. Im Folgenden soll das Zusammenspiel der Handlungen beschrieben werden und analysiert werden, welche Handlungen welchen Zielen folgen.

7.5.1 Investitionsentscheidungen

„Heute ist es so, dass viele Wohnungen gleich renoviert mit Teppich und mit Einbauküche angeboten werden, um einfach auch ein attraktiveres Angebot zu bieten.“ (Anbieter/-in 8)

Unter den veränderten Nachfragebedingungen formulieren die Anbieter eine Notwendigkeit von Investitionen. Dies betrifft Investitionen in die Aufwertung des Bestands wie die Bereitstellung renovierter Wohnungen, die nachfragegerechte Anpassung von Wohnraum, Investitionen in die Wohnungsausstattung, in Gebäude und Wohnumfeld. Hinzu kommen Investitionen in den Kontakt zum Interessenten wie die Ausweitung von Servicezeiten, kompetente und persönliche Ansprechpartner und die kontinuierliche und professionelle Bewerbung von freien Wohnungen. Privateigentümer und kleinere Hausverwaltungen investieren zum Teil in eine professionelle Beratung in Bezug auf Annoncen und Investitionen. Professionelle Anbieter entwickeln darüber hinaus Projekte und Aktionen, um ihren Bestand für Mieter und Interessenten attraktiv zu gestalten. Die Investitionen dienen sowohl der Mieterbindung als auch der Attraktivitätssteigerung des Bestandes für Wohnungssuchende (vgl. Tab. 7.2).

Tab. 7.2: Beispiele für Maßnahmen von Wilhelmshavener Wohnungsanbietern

Aspekte	professionelle Anbieter	Privatanbieter
Bewerbung freier Wohnungen	Vermarktung über das Internet kontinuierliche Bewerbung	Inanspruchnahme professioneller Anbieter bei der Vermarktung, z.B. bei der Formulierung von Annoncen wiederholtes Inserieren
Kontaktpflege	Kontakt zum Mieter pflegen (z.B. Glückwunschbesuche) Ausweitung der Servicezeiten auf Abendstunden und Wochenenden Netzwerke pflegen Meinungsumfragen Kundenzeitschrift	Kontakt zum Mieter pflegen
Aktionen	Schnäppchenwohnungen zum Selberrenovieren Mieter werben Mieter	
Wohnungsangebot	Angebot bezugsfertiger Wohnungen Wohnungsausstattung (EBK, Bodenbelag) Renovierung Bäder Renovierung Gebäude Zusammenlegung von Wohnungen	Angebot bezugsfertiger Wohnungen Wohnungsausstattung (EBK, Bodenbelag) Renovierung Bäder Renovierung Gebäude
Wohnumfeld	Gestaltung von Grünanlagen und Innenhöfen	Gestaltung von Garten/ Hof
Projekte für verschiedene Zielgruppen	Students' Village Mutter-Kind-Projekt Gründerinnenzentrum Seniorenfreundliches Wohnen Kinder- und familienfreundliches Wohnen Junges Wohnen für Azubis und Berufsanfänger	
Wohnungsbegleitende Dienstleistungen	Seniorenbetreuungspakete Seniorenberatung Angebote für Kinder und Jugendliche Gästewohnungen Conciergedienst Handwerker Anhängervermietung	
Preisvorteile (nicht wohnungsbezogen)	Materialschecks für Renovierungen Bonusheft für Einzelhandel vergünstigte Nutzung von Pay-TV	

Quelle: eigene Erhebung 2005/2006

Investitionen werden als notwendige, aber nicht hinreichende Bedingung für die Vermarktung von Wohnraum formuliert. Dabei werden Zweifel geäußert, dass Investitionen grundsätzlich sinnvoll sein müssen.

„Für mich ist es einfach so, dass jeder Euro, der da [in die Südstadt] reingesteckt wird, falsch reingesteckt wird, das sage ich auch ganz offen, das ist meine Meinung, weil einfach dort ein Konzept fehlt. Ein Konzept fehlt aber auch aus dem Grunde, weil man es dort mit sehr vielen Eigentümern zu tun hat.“ (Anbieter/-in 7)

Fehlt eine stringente Investitionsstrategie, besteht die Gefahr, dass die erhofften Effekte ausbleiben. Außerdem bedeuten die Investitionen anderer Anbieter immer auch Konkurrenz für das eigene Angebot. Dies gilt insbesondere dann, wenn unterschiedliche Investitionslogiken aufeinandertreffen. Die Anbieter unterscheiden sich in dem Maße, wie sie Investitionen tätigen oder unterlassen. Grundlage der Entscheidung sind die zur Verfügung stehenden finanziellen Ressourcen, die Einschätzung des Potenzials des eigenen Bestands sowie Einstellungen und Ziele. Hier kann zunächst nach verschiedenen Anbietertypen unterschieden werden.

Professionelle Anbieter

„Weil wir seit ewigen Zeiten das Geld immer reinvestieren und auch jede Wohnung, die frei wird, die wird von unserem Mieterbetreuer begutachtet, (...) dann wird die Wohnung hergerichtet, teils mit einfachen Mitteln, teilweise aber auch mit Umbaukosten für ne, sagen wir mal, 60m² Wohnung oder 50m² Wohnung, die 20.000€kosten können (...) Das wird sich für diese einzelne Wohnung nicht rechnen lassen, wenn ich jetzt sage, okay dafür kriege ich vielleicht 30 Cent mehr Miete, dafür geht es nicht, aber wir sehen natürlich unseren Gesamtbestand und natürlich auch die Wichtigkeit, dass das ganze Haus in Ordnung ist.“ (Vertreter/-in Wohnungsgenossenschaft)

Bei den genossenschaftlichen Anbietern werden Gewinne nicht abgeschöpft, sondern die Finanzmittel stehen für Wohnungsbau und Instandhaltung zur Verfügung. Die Reinvestition ist nicht erst eine Reaktion auf die schwierige Marktsituation, sondern wird seit der Gründung verfolgt. Dabei findet im entspannten Markt eine stärkere Orientierung auf die Instandhaltung und eine weniger starke Orientierung auf den Wohnungsneubau statt. Jener wird in Form von einzelnen Prestigeprojekten jedoch ebenfalls betrieben, da auch eine Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum festgestellt wird. Die Investitionen beziehen sich auf Wohnungen, Häuser und Wohnumfeld sowie wohnungsbegleitende Dienstleistungen. Sie werden, wie im Zitat dargestellt, als Investition in die Qualität des Gesamtbestands und damit auch als Investition in das Image des Anbieters verstanden. Die genossenschaftlichen Anbieter verfolgen damit eindeutig Marktbehauptungsstrategien (vgl. Kapitel 2.3.5).

Die nicht genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen haben in den vergangenen Jahren einen starken strukturellen Wandel durchlebt (vgl. Kapitel 7.2). Damit verbunden haben betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte im Umgang mit dem Wohnraum an Bedeutung gewonnen.

„Wir haben dann auch wirklich nur Wohnungen gemacht, wo man sagt, Mensch, das ist ein gutes Haus, da stimmt der Rest in dem Haus, da lohnt es sich wirklich, diese Wohnung auch zu machen, weil die werden wir dann wirklich auch los.“ (Vertreter/-in Wohnungsunternehmen)

Umfangreiche Investitionen, wie die Erneuerung von Badezimmern, werden nur dort vorgenommen, wo sie sich als betriebswirtschaftlich sinnvoll erweisen, weil die Qualität des Bestandes und die Struktur der Bewohner eine weitere Vermietung begünstigen und die Kosten durch Mieteinnahmen gedeckt werden können. In anderen Segmenten können Investitionskosten dadurch verringert werden, dass das Material für Renovierungen gestellt wird, sofern die Mieter selber die Arbeitsleistung übernehmen. Hier besteht jedoch die Gefahr einer nicht fachgerechten Renovierung. In einigen Bereichen findet auch ein Ausstieg aus dem Markt durch den Verkauf der Wohnungen, insbesondere an ehemalige Mieter, statt.

Private Anbieter

Besonders heterogen ist die Situation bei den Privatanbietern. Wie Tabelle 7.2 zeigt, sind ihre Investitionen im Vergleich zu den professionellen Anbietern auf wenige Bereiche beschränkt. Ein Teil der Eigentümer investiert, da er der Ansicht ist, dass sich unter den gegebenen Umständen nur eine renovierte Wohnung vermarkten lässt. Die Investitionen der privaten werden von den professionellen Anbietern häufig kritisch beurteilt. Einerseits zielt die Kritik darauf, dass die Investitionen nicht nachfragegerecht eingesetzt werden. Andererseits treffen hier verschiedene Investitionslogiken aufeinander.

„Dadurch dass der Markt jetzt so super entspannt ist und jetzt jeder kleinere Privatvermieter, der investiert auch in die Wohnungen, weil entweder hat er das Geld, dann macht er es, aber der guckt nicht, ob sich das rechnet, oder der Zeitraum wann sich das amortisiert.“ (Anbieter/-in 3)

Diese Wohnungen stellen eine Konkurrenz zu den Wohnungen der professionellen Anbieter dar. Eine zweite Gruppe privater Eigentümer reagiert auf die Marktlage mit Desinvestition. Dies kann vielfältige Gründe haben. Zum Ersten kann der Handlungsbedarf schlicht nicht erkannt werden. Dies kann, altersbedingt oder bei auswärtigen Eigentümern, auf einer Fehleinschätzung des Modernisierungsstandes der eigenen Immobilie beruhen, so dass Vermietungsschwierigkeiten eher auf die allgemeine Wohnungsmarktlage als auf den Zustand des

Objekts zurückgeführt werden (Karsten u.a. 2007: 54). Zum Zweiten können die finanziellen Mittel für Investitionen fehlen, da die Eigentümer nicht über ausreichende Rücklagen verfügen. Viele Eigentümer haben sich durch den Erwerb des Wohnobjekts verschuldet. Lässt sich dann keine Vermietung realisieren, fehlen weitere Mittel für Investitionen. Zum Dritten gibt es private Anbieter, die über finanzielle Ressourcen verfügen, sich aber trotzdem gegen Investitionen entscheiden, da sie der Ansicht sind, dass sich eine solche Investition für sie nicht auszahlt. Insbesondere bei großen Investitionen besteht die Befürchtung, dass sich die Kosten nicht in ausreichendem Maße auf die Mieter umlegen lassen, da die Zahlungsbereitschaft geringer ist als in angespannten Märkten. Zum Teil steht auch eine abwartende Haltung hinter der Entscheidung, nicht zu investieren. Die Eigentümer haben in der Zeit des angespannten Marktes die Erfahrung gemacht, auch ohne Investitionen vermieten zu können, und warten nun auf bessere Zeiten, die sich, so die Hoffnung, mit der Realisierung des Jade-Weser-Ports in nicht allzu ferner Zukunft auch einstellen könnten. Teilweise ist auch Resignation festzustellen, wenn sich frühere Investitionen als Fehlinvestitionen herausgestellt haben. Häufig wurde das Wohneigentum zum Zweck der Alterssicherung erworben und erfüllt diese Funktion in der aktuellen Situation nicht. Wenn sich dann auch der Wunsch, das Wohneigentum wieder zu veräußern, nicht ohne Verluste umsetzen lässt, wird die Immobilie zu einer finanziellen und psychischen Belastung. Unter diesen Bedingungen besteht keine Bereitschaft zu weiteren Investitionen, außer den notwendigsten Instandhaltungsmaßnahmen. Bei älteren Eigentümern kommt hinzu, dass sie von einer Investition möglicherweise gar nicht mehr profitieren können.

„Ein anderes Objekt in der ...straße, da wohnt eine ältere Dame, die wird jetzt auch die Tage 82. Das Haus ist bezahlt, es ist ein Zehnfamilienhaus, Altbau, aber auch in einem Problembereich. Gegenüber steht schon ein ganzes Haus leer, komplett. Es müsste auch viel gemacht werden, und sie hat auch ein bisschen Geld. Aber erstmal braucht sie das Geld für sich auch, weil sie ist Pflegestufe 1 und wer weiß, wie lange das geht. Und sie hat natürlich selbst auch mental nicht mehr [die Fähigkeit], was soll sie noch großartig machen?“ (Anbieter/-in 6)

Insgesamt zeigt sich, dass viele private Eigentümer durch die aktuelle Marktsituation überfordert sind und sich möglicherweise gar nicht bewusst gegen eine Investition entscheiden, sondern vielmehr nicht in der Lage sind, Kosten und Ertrag realistisch einzuschätzen. Hier spielt die Beratung durch die lokalen Verwalter oder durch lokale Wohnungsmarktextperten eine wichtige Rolle. Allerdings unterscheiden sich die Expertenmeinungen durchaus im Hinblick auf die Bewertungen der konkreten Situation. Einige Experten legen ihrer Bewertung die Erfahrungen aus dem angespannten Wohnungsmarkt zugrunde, woraus sie folgern, dass sich Investitionen heute nicht mehr rechnen. Diese Einstellung zeigt sich sowohl in den Ratschlä-

gen an die Hauseigentümer als auch darin, welchen Aufwand Makler bzw. Verwalter selber bei der Vermarktung der Objekte betreiben. Für den zu erwartenden Nutzen lohnen sich ihrer Auffassung nach die zu leistenden Investitionen in Form von Zeit und Geld nicht. Sofern die Kosten des laufenden Betriebs auch ohne zusätzlichen Aufwand gedeckt sind, besteht kein Investitionsanreiz. Demgegenüber gibt es andere Experten, die die Auffassung vertreten, dass in vielen Objekten auch unter den herrschenden Marktbedingungen Vollvermietung erreicht werden kann, wenn entsprechend Arbeit und finanzielle Ressourcen investiert werden. Auch hier wird deutlich, dass sich die Regeln der Vermietung verändert haben. Unter den Bedingungen des Nachfrageüberhangs erlaubten die Einnahmen der Eigentümer zwar Investitionen, sie waren jedoch nicht zwingend notwendig, da die Mieter motiviert waren, selber Renovierungen zu tätigen, wenn sie dafür Wohnraum erhielten. Unter den Bedingungen des Angebotsüberhangs dagegen sind Investitionen eine wichtige Voraussetzung für die Vermietung. Die Entscheidung zu investieren, ist abhängig von den allokativen Ressourcen des Anbieters, d.h. von der Qualität seines Bestandes und der Verfügbarkeit von Finanzmitteln, aber auch von seiner Interpretation der Marktsituation als einer vorübergehenden Nachfrageschwäche, die es abzuwarten gilt, oder einer neuen Marktsituation, die eine Anpassung des Handelns erfordert.

7.5.2 Aushandeln von Geschäftsbedingungen

Als weitere Anpassung an die veränderte Nachfragestruktur ist ein Entgegenkommen der Anbieter beim Aushandeln von Geschäftsbedingungen festzustellen. Betrachtet man zunächst den Preis des Wohnobjekts, so gibt es deutliche Unterschiede in der Verhandelbarkeit beim Vergleich zwischen Miete und Kauf. Beim Verkauf von privatem Wohneigentum ist eine klare Bereitschaft zu erkennen, Preisforderungen nach unten zu korrigieren, wenn dadurch ein Verkauf möglich wird (vgl. Kapitel 6.1.2). Bezogen auf das Mietsegment wurde bereits in Kapitel 7.2 festgestellt, dass aus dem Rückgang der Nachfrage kein umfassender Verfall der Preise folgt, sondern ein stabiles Mietniveau herrscht. Selbst bei Leerständen besteht keine umfassende Bereitschaft, die Miete zu senken, weil Altmietler dadurch benachteiligt werden und Konflikte in der Hausgemeinschaft drohen. Ein weiterer Hinderungsgrund ist die Befürchtung, dass sich Mietnachteile auf die Qualität der Interessenten auswirken. Eine Ausnahme stellen besonders preisgünstige Angebote von modernisierungsbedürftigen Wohnungen dar (vgl. „Schnäppchenangebot“ in Abb. 7.2).

Abb. 7.2: Wohnungen zum Schnäppchenpreis

Hereinspaziert:

Wir haben für Sie verschiedene Miet- und Kaufobjekte zusammengestellt, die Sie am Samstag, dem 21. Mai, ohne Termin besichtigen können. Wir freuen uns auf Sie.

Mietangebote

Stadt Norden		Ihre Ansprechpartner vor Ort		
Besichtigungszeit	Kategorie	Im Werder	Kniprodestraße	Salzstraße
10.00–11.00	Schnäppchen	E. re., 2 ZKB, 44,26 m ² 99 € Kaltmiete	DG, 1 ZKB, 36,40 m ² 99 € Kaltmiete	E. li., 3 ZKB, 62,69 m ² 99 € Kaltmiete
11.30–12.30		Posener Straße	Plauenstraße	12.00–13.00 E. li., 3 ZKB 69,80 m ² 310 € Kaltmiete
13.00–14.00	Singles/Pärchen	Im Werder 1. re., 3 ZKB, 53,00 m ² 220 € Kaltmiete	Bromberger Str. 1. li., 2 ZKB, 45,78 m ² 180 € Kaltmiete	Dirschauer Str. DG, 3 ZKB, 56,62 m ² 230 € Kaltmiete

Quelle: Wilhelmshavener Zeitung 21.05.2005, anonymisiert und bearbeitet

Bei nicht professionellen Privateigentümern sind Mietnachteile offenbar erzielbar, wenn die Anbieter ein besonderes Interesse an einem konkreten Mieter haben, etwa wenn jener persönlich bekannt ist. Allgemein verbreitet ist die Bereitschaft, die erste Miete zu erlassen.

„Wo dann auch oftmals, oder auch mittlerweile, Zugeständnisse gemacht werden, ist, wenn zum Beispiel umgezogen wird, dann hat man ja bei der alten Wohnung auch drei Monate Kündigungsfrist, und in der heutigen Zeit ist das nicht mehr so, wie es früher gewesen ist, son Monat überlappen, damit man noch die Wohnungen fertig machen kann oder sowas, nein, nein, die ziehen zum 31. des Monats aus und möchten zum ersten des nächsten Monats in der nächsten Wohnung drinnen sein, oder möchten (...) früher rein, und das sind schon Punkte, wo man sagt, okay, können zwar jetzt schon rein, zahlen aber erst ab nächstem Monat Miete. Das sind schon so Zugeständnisse, die man macht, die früher, ja letztendlich nicht Not taten.“ (Anbieter/-in 4)

Die Anbieter reagieren damit auf die mangelnde Bereitschaft der Nachfrager, Transaktionskosten zu übernehmen. Ist nicht absehbar, dass die Wohnung zu einem früheren Termin an einen anderen Interessenten vergeben werden kann, erklären sich die Anbieter bereit, dass die neuen Mieter bereits vor der ersten Mietzahlung die Wohnung nutzen können. Diese unentgeltliche Nutzung wird von den Anbietern in der Regel auf einen Zeitraum von zwei Wochen bis einen Monat beschränkt. Längere Zeiträume konnten wiederum mit Privateigentümern ausgehandelt werden als Gegenleistung für Renovierungsarbeiten. Neben doppelten Mietzahlungen können auch andere Transaktionskosten, die durch einen Wohnungswechsel entstehen, reduziert werden. So übernehmen je nach der Attraktivität des Objekts die Eigentümer Maklerprovisionen und lassen sich auf eine Kautionszahlung in Raten ein.

„Kautionsstottern die bei uns ab, das heißt also 25 oder 50 euroweise. Da sind wir dann auch mit einverstanden. Das hat sich auch gewandelt, früher war der Eigentümer nicht bereit, auf ne Teilzahlung der Kautions einzugehen. Also, rein rechtlich darf er das ja in drei Teilbeträgen bezahlen und mittlerweile sind wir aber wirklich so weit, dass wir sagen auch in kleineren Beträgen.“ (Anbieter/-in 8)

War eine Ratenzahlung im angespannten Markt zwar gesetzlich möglich, so wird sie erst unter den entspannten Bedingungen auch praktiziert. Hieraus ergibt sich allerdings die Problematik, dass dann, wenn die neuen Mieter ihren Teil der Vereinbarung nicht einlösen, die Kautions ihren Zweck nicht erfüllt. Aushandlungsprozesse finden nicht nur bei der Gewinnung neuer Mieter statt, sie spielen auch in bestehenden Mietverhältnissen eine Rolle.

„Es ist auch so, dass solche Tatsachen zum Tragen kommen, dass ein Mietvertrag abgeschlossen wird, nach einem Jahr kommt der Mieter und sagt: ‚Mensch, ich kann gar nicht mehr so viel bezahlen. Wie sieht es aus, können wir wohl die Miete etwas reduzieren?‘ (...) Dann kann man auch als Vermieter besser mal die Verhandlung führen und sagen, bevor ich jetzt wieder einen Wechsel und einen Leerstand habe, da gehe ich doch befristet runter mit der Miete für einen Zeitraum X und behalte den Mieter, habe keinen neuen Aufwand, der ist zufrieden und ich komm mit der Situation auch erstmal ganz gut klar.“ (Anbieter/ -in 5)

In Segmenten mit Angebotsüberhängen kann es für die Anbieter vorteilhaft sein, Mieter, mit denen sie gute Erfahrungen gemacht haben, zu halten, indem sie für einen begrenzten Zeitraum den Mietpreis senken. Verhandlungsbereitschaft ist damit auch ein Instrument der Mieterbindung. Ist die Nachfrage in einem Wohnungsmarktsegment gering, gibt es die Bereitschaft, Geschäftsbedingungen zu verhandeln. Das Ausmaß dieser Bereitschaft unterscheidet sich jedoch zwischen den Anbietern. Zunächst kann festgestellt werden, dass sich beim Immobilienkauf ein größeres Aushandlungspotenzial bietet als im Mietsektor und dass Privatanbieter hier flexibler handeln als Wohnungsunternehmen. Ein differenzierteres Verständnis der Zusammenhänge kann durch die Analyse weiterer Anpassungsprozesse im folgenden Teilkapitel erreicht werden.

7.5.3 Auswahl der Mieter

„Ich vermiete heute an Leute, die hätte ich früher nicht genommen oder hätte die nicht nehmen müssen, wo die Zeiten noch wirklich sehr gut waren.“ (Anbieter/-in 6)

Viele Anbieter stellen fest, dass sie die Ansprüche, die sie früher an Interessenten gestellt haben, heute nicht mehr durchsetzen können, da sich die Nachfragerstruktur verändert hat. Insgesamt ist eine größere Akzeptanz von Haushalten feststellbar, die über kein Berufseinkommen verfügen, wie Studierende und Transferempfänger. Hier hätten die Anbieter früher, als es

viele Interessenten gab, selektieren können. Bei sehr guten Objekten in sehr guter Lage ist eine Selektion auch aktuell noch möglich.

„Man muss sich anpassen, die Leute, die ne qualitativ hochwertige Wohnung haben, die nehmen die 1500 [Euro Miete], die wissen auch, dass sie sie kriegen. Und die anderen, die meinen, die hätten sie, entweder bleiben sie drauf sitzen oder (...) wenn die dann meinen, es wäre von der Größe her sinnvoll, dass man dann wieder sich anpasst an diese Geschichte, ALG2 und Hartz IV.“ (Anbieter/-in 8)

Da die Gruppe der finanzschwachen Haushalte größer geworden ist, ist es ökonomisch sinnvoll, diese Nachfragergruppe nicht auszuschließen, sondern den eigenen Bestand (bzw. Teile davon) eben in jenen Teilmarkt wechseln zu lassen, in dem eine höhere Nachfrage besteht (vgl. Kapitel 2.3.5). Ein besonderes Beispiel für einen Wandel bei der Mieterauswahl sind die Wohnungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt), die früher ausschließlich an Bundesbedienstete vermietet wurden. Mit dem Rückgang dieser speziellen Nachfragergruppe und der Veränderung ihrer Wohnansprüche wurde der Bestand für so genannte Fremdnutzer geöffnet. Er ist nun aufgrund geringer Wohnungsgrößen und geringer Mieten insbesondere für junge Singlehaushalte und Haushalte mit geringen finanziellen Ressourcen attraktiv. Das Ausmaß der Anpassung an die veränderten Nachfragerstrukturen unterscheidet sich wiederum deutlich zwischen den Anbietern.

Tab. 7.3: Kriterien bei der Auswahl der Mieter

Auswahl der Mieter		
Ansprüche	pünktliche Mietzahlung	Konflikte vermeiden
Umsetzung	ausreichendes Einkommen	Auftreten des Interessenten
	Informationen zur Verschuldung	Kombination der Hausbewohner
	Kautionsforderung	<ul style="list-style-type: none"> • Altersstruktur • ethnische Zusammensetzung

Quelle: eigene Erhebung 2005/2006

Alle Anbieter teilen zwei grundsätzliche Ansprüche an die potenziellen Mieter: sie sollen ihre Miete pünktlich zahlen und sich in die Hausgemeinschaft integrieren (vgl. Tab. 7.3). Wie diese Ansprüche im Einzelnen erfüllt und durchgesetzt werden, unterscheidet sich aber zwischen den Anbietern. Betrachtet man zunächst den Anspruch der pünktlichen Mietzahlung, so soll dieser über drei Aspekte abgesichert werden. Zum Ersten über ein ausreichendes Einkommen, zum Zweiten über Informationen zur Verschuldung der Interessenten und zum Dritten über die Zahlung einer Kautionsforderung oder Einlage. Bei sehr guten Angeboten müssen alle drei Aspekte

zufriedenstellend erfüllt sein. Bei Haushalten ohne Berufseinkommen oder verschuldeten Haushalten besteht eine größere Skepsis, ob sie ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Diese Gewissheit kann über Abtretungsvereinbarungen erreicht werden, so dass die Miete von der das Transfereinkommen auszahlenden Stelle direkt an den Vermieter überwiesen wird. Im Hinblick auf die Verschuldung kann abgestuft werden von Anbietern, die keine Schuldner akzeptieren, über solche, die keine Mieter in Privatinsolvenz akzeptieren, zu solchen, die sie akzeptieren, sofern sie ehrlich darüber Auskunft geben. In diesem Fall ist ausschlaggebend, dass die Miete im Insolvenzplan berücksichtigt ist. Die stärkste Ablehnung besteht gegenüber Interessenten mit Mietschulden. Eine Kautions wird von allen Gesprächspartnern eingefordert, einige Anbieter haben sie erst in letzter Zeit eingeführt, nachdem sie negative Erfahrungen mit Mietschuldnern gemacht haben. War es im angespannten Markt einfach möglich, den solventesten aus einer großen Menge von Interessenten auszuwählen, müssen bei einer beschränkten Nachfrage andere Instrumente gefunden werden, um den Grundanspruch der pünktlichen Mietzahlung einzulösen.

„Es ist sehr viel negative Erfahrung gemacht worden mit Mietern, die in Privatinsolvenz sind, und wir haben eigentlich im Moment die Situation von zehn Interessenten, die bei uns ne Wohnung anmieten wollen, haben wir, ich sage mal, acht die Privatinsolvenz haben.“ (Anbieter/-in 8)

Offenbar ist in einer ersten Phase des entspannten Marktes die Überprüfung der Interessenten auf ihre Zahlungsfähigkeit hinter der Notwendigkeit, Wohnraum zu vermieten, zurückgetreten, so dass von vielen schlechten Erfahrungen berichtet wird. Ähnlich wie die Nachfrager (vgl. Kapitel 7.3) haben auch die Anbieter die Erfahrung gemacht, dass eine schnelle Suche nicht zum gewünschten Erfolg führt. Auch hier zeigt sich eine Veränderung der Regeln der Vermietung. Die Anbieter gehen nicht mehr davon aus, sofort einen Mieter zu finden, sie überprüfen ihre Interessenten und fordern Sicherheiten.

Der Anspruch „Ruhe in der Hausgemeinschaft“ umfasst die Aspekte, dass der potenzielle Mieter die Hausordnung einhalten und keine Konflikte in der Nachbarschaft hervorrufen soll. Dieser Anspruch ist im Voraus nicht mit Bestimmtheit abzuprüfen. Der Mindestanspruch ist hier, dass der Interessent nicht verwahrlost oder alkoholisiert zum Bewerbungstermin erscheint. Ein Schlüsselaspekt für die Ruhe in der Hausgemeinschaft ist die sensible Zusammenstellung der Bewohner. Übereinstimmend wird als ideal beschrieben, wenn die Hausgemeinschaft eine möglichst homogene Altersstruktur aufweist, wobei eine vollkommen homogene Struktur nicht realisierbar ist und festgestellt wird, dass auch unterschiedliche Altersgruppen ähnliche Ruhebedürfnisse aufweisen können. Vorbehalte werden hier insbesondere

jungen Menschen entgegengebracht. Aber auch Familien mit kleinen Kindern müssen sorgfältig in die Hausgemeinschaft eingepasst werden. Voraussetzung dafür, Probleme zu antizipieren, ist die genaue Kenntnis der Nachbarschaft. Hinzu kommt die ethnische Zusammensetzung der Hausgemeinschaft. Hier wird darauf hingewiesen, dass es nur noch wenige Privateigentümer gibt, die keine Personen mit Migrationshintergrund akzeptieren. Die größeren Anbieter, Wohnungsunternehmen und Hausverwaltungen, formulieren ein Ideal von maximal einem ausländischen Haushalt pro Hausgemeinschaft. Dadurch sollen eine Anpassung des ausländischen Haushalts an die Gepflogenheiten der deutschen Mieter erreicht und Konflikte vermieden werden. Verbunden mit der geringen Auswahl an Interessenten stellen die Anbieter fest, dass es schwieriger geworden ist, Hausgemeinschaften sensibel zusammenzustellen.

„Ich sag mal so, wenn Sie zwanzig Leute zur Auswahl haben, dann können Sie schon gucken, wer passt da am besten rein.“ (Anbieter/-in 7)

Daraus folgt die Frage, wie die Anbieter ihre Prioritäten setzen im Spektrum zwischen den konkurrierenden Zielen, Leerstände zu vermeiden und ihre Ansprüche zu verwirklichen. Dabei kann festgestellt werden, dass sich alle Anbieter der Bedeutung einer sensiblen Zusammenstellung der Mieterschaft bewusst sind. Sie sehen sich aber teilweise nicht in der Lage, dieses Ideal konsequent umzusetzen, da es sonst zu Leerständen käme.

„So man weiß dann auch, das ist ne türkische Familie, die haben fünf Kinder, die kriegen entsprechend genug Geld vom Sozialamt, die können wir da reinpflanzen, die Wohnung gefällt denen, das wissen wir jetzt schon, also setzen wir sie rein, wir haben nen Leerstand weniger. Das haben wir früher nie gemacht, wir brauchten es ja nicht machen, wir haben früher immer, wenn ne Wohnungskündigung da war, auf die Unterlagen drauf geschrieben, wie viele Ausländer da im Haus wohnen, ne? Dass wir gewusst haben, Moment, zwei Ausländer wohnen da schon im Haus, da setzen wir keinen Ausländer mehr herein, da müssen wir ein anderes Haus für suchen.“ (Anbieter/-in 3)

Anbieter, die prioritär die Umsetzung ihrer Ansprüche im Blick haben, argumentieren, dass es langfristig sinnvoller ist, eine sensible Mischung durchzusetzen, wobei sich die Schwierigkeit ergibt, potenzielle Konflikte zwischen Interessent und Hausgemeinschaft bei der Vermietung überhaupt vorzusehen.

„Deswegen kann es also bei uns auch schon sein, dass wir sagen, wir lassen eine Wohnung, ein, zwei, drei oder noch längere Monate leer stehen, weil wir jetzt nicht unbedingt auf Teufel komm raus vermieten wollen. Ist klar, wir müssen es, ist klar, wir wollen ja auch Geld verdienen. Aber das ist bei uns im Vordergrund, dass wir da auf ne vernünftige Mischung der Mieterstruktur achten. Da würde es also wenig bringen, wenn wir da kurzfristig denken, jetzt mal nur eben die Wohnung schnell weg, hätten da aber einen Problemfall, der also praktisch auch auf die anderen abfärbt. Da hätten wir also letztendlich mehr Ärger mit, wenn dann die anderen ausziehen oder unzufrieden sind als in dieser Form.“ (Anbieter/-in 4)

Sie betonen, dass Konflikte Kosten verursachen. Das reicht von Portokosten für Mahnschreiben über Personalkosten für die Konfliktbetreuung bis hin zu Verwaltungskosten bei Mieterwechseln, die durch Konflikte hervorgerufen werden. Besonders problematisch wird es dann, wenn sich die Konflikte negativ auf das Image einer Immobilie auswirken und dazu führen, dass die Ansprüche an die Mieter dauerhaft nicht mehr durchgesetzt werden können. Wovon ist es nun abhängig, wie konsequent die Anbieter ihre Ansprüche durchsetzen? Man findet sowohl bei den Wohnungsunternehmen als auch bei den durch Makler vertretenen Privatanbietern beide in den Zitaten formulierten Argumentationen, einerseits also die unbedingte Notwendigkeit der Vermietung ohne Rücksicht auf das eigene Mischungsideal, andererseits die Notwendigkeit, das Mischungsideal umzusetzen, auch wenn dadurch Leerstände hervorgerufen werden. Entscheidend ist, ob die Erwartung besteht, dass die gewünschte Belegung in absehbarer Zeit realisierbar ist. Dies hängt wiederum davon ab, wie die Anbieter den eigenen Bestand im Vergleich zu dem Bestand ihrer Konkurrenz einschätzen.

„Der Markt ist so entspannt, dass aufgrund unseres Bestandes eben, sag ich mal wirklich, die Supermieter, die man wirklich gerne hätte, gar nicht unbedingt zu uns kommen.“ (Anbieter/-in 3)

„Sie wollen einen vernünftigen Ertrag haben, das heißt, da muss ich vermieten und kann natürlich auch nicht goldene Wasserhähne einbauen und dann sind sie auf der anderen Seite und gucken hier das Publikum an, was Wohnungen nachfragt, und, ich muss da teilweise für eine Wohnung drei-, viermal inserieren, bis ich einen einigermaßen adäquaten, der jetzigen Zeit entsprechend akzeptablen Mieter habe, ne? Oder ich muss die Risiken eingehen, wenn jetzt, weil ja auch ein bisschen Masse läuft, wenn ich diese Standardaltbauten habe in der Südstadt, dann riskiere ich das einfach mal.“ (Anbieter/-in 6)

Wenn die Auffassung besteht, dass der jeweilige Bereich bzw. das jeweilige Objekt nicht den Qualitätsanforderungen der Nachfrager entspricht, die die eigenen Ansprüche erfüllen würden, werden diese herabgesetzt. Schätzen die Anbieter dagegen ihren eigenen Bestand positiv ein, werden die Grundansprüche konsequenter umgesetzt. Teilweise decken sich die positiven Einschätzungen der Anbieter bezüglich der Qualität ihres Bestandes jedoch nicht mit den Bewertungen der Nachfrager, so dass es zu Leerständen kommt. Der Erfolg bei der Umsetzung der Ansprüche ist abhängig von allokativen Ressourcen wie der Qualität des eigenen Bestandes und von Wissen (autoritative Ressourcen) über den Bestand der Konkurrenz und über Präferenzen der Nachfrager. Inwieweit bei Leerständen eine Strategie des Abwartens verfolgt werden kann, ist von der finanziellen Basis des jeweiligen Anbieters abhängig, bei Maklern oder Verwaltern davon, wie viel Vertrauen sie bei den Eigentümern von Gebäuden mit Leerständen genießen.

7.5.4 Kooperation der Anbieter

Auch das Handeln der Anbieter untereinander ist durch die Veränderung der Nachfrage beeinflusst. In der für die Anbieter schwierigen Wohnungsmarktlage wird eine Notwendigkeit zur Zusammenarbeit und zum koordinierten Vorgehen erkannt, um geeignete Maßnahmen zum Abbau von Überkapazitäten zu entwickeln. Im Rahmen des Programms Stadtumbau West wurden in einem stadtweiten diskursiven Verfahren Handlungsstrategien für die zukünftige Entwicklung Wilhelmshavens erarbeitet. Die Expertise der verschiedenen Akteure der Wohnungswirtschaft wurde in dem Arbeitskreis „Wohnen in Nachbarschaften“ zusammengeführt (plan-werkStadt 2005: 12).

„Nur wir haben gemerkt bei Stadtumbau West, dass sich eben viele nicht in die Karten gucken lassen wollen, das ist, glaube ich, das Problem.“ (Anbieter/-in 7)

Hier zeigt sich die Problematik, dass diejenigen Anbieter, die Informationen von ihren Konkurrenten erhalten, sich selber jedoch bedeckt halten, über einen Wettbewerbsvorteil verfügen. Auch in Anbetracht der zunehmenden Fälle von Mietschulden wird die Wichtigkeit der gegenseitigen Unterstützung der Anbieter betont, indem man sich gegenseitig über Mietsünder informiert. Gleichzeitig ist das gegenseitige Vertrauen begrenzt und die Bereitschaft zu Transparenz ist nicht gleichmäßig vorhanden. Es wird eine ausgesprochene Konkurrenzsituation festgestellt.

„Ich sage ganz ehrlich, wenn wir hier in Wilhelmshaven Wohnungen vermieten, ganz allgemein, wir luchschen uns gegenseitig die Mieter weg.“ (Anbieter/-in 1)

7.6 Welche Effekte hat das Handeln der Anbieter auf innerstädtische Umzüge? – eine Schlussfolgerung

Die Handlungen der Anbieter, so unterschiedlich sie sich darstellen, haben spürbare Effekte auf die Bedingungen, unter denen sich innerstädtische Umzüge vollziehen. Diejenigen Anbieter, die sich gegen Investitionen entscheiden, müssen die Ansprüche an ihre Mieterschaft heruntersetzen. Durch ausbleibende Investitionen verschlechtert sich der Zustand der Immobilie, durch die mangelnde Beachtung einer sensiblen Kombination der Bewohner werden Konflikte in der Nachbarschaft begünstigt. Beide Aspekte wurden in Kapitel 6 als Fortzugsgründe identifiziert. Es kann also geschlossen werden, dass ein geringes Engagement der Anbieter für Bestand und Mieterschaft einen Teil der innerstädtischen Umzüge bedingt (vgl. insbesondere Fortzugskonstellation 3 in Kapitel 6.1.2).

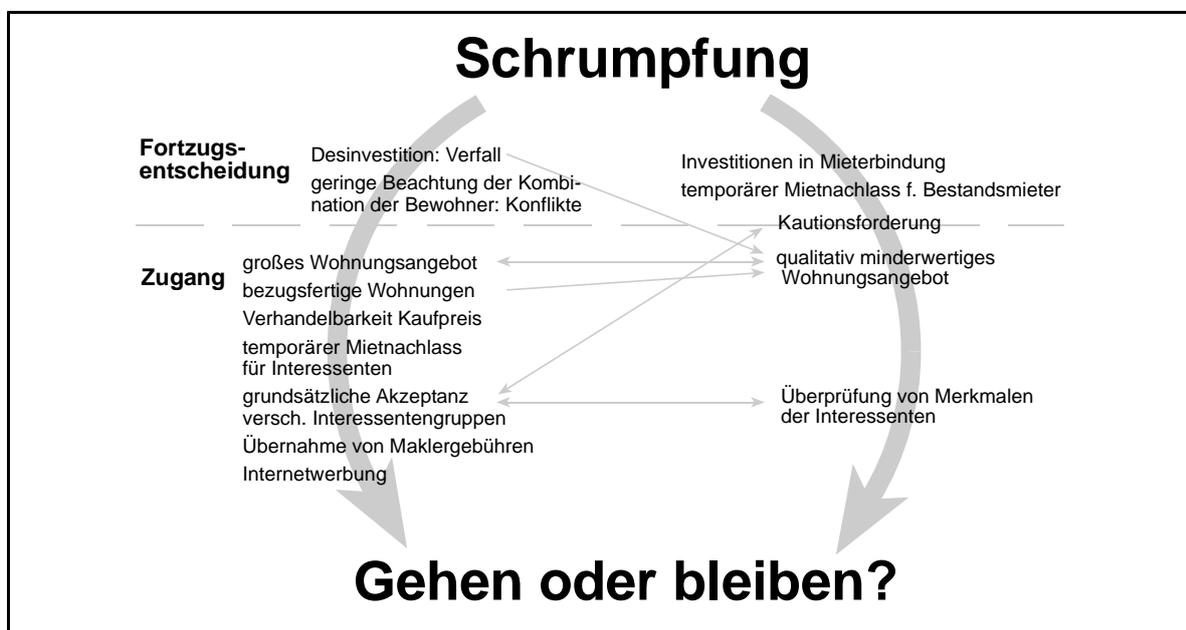
Gleichzeitig erleichtern diejenigen Anbieter, die mit Investitionen oder dem Aushandeln von Geschäftsbedingungen auf die veränderte Nachfrage reagieren, innerstädtische Umzüge, indem sie die Transaktionskosten der Wanderung verringern. Investitionen in die Vermarktung des Bestandes, etwa in eine professionell gestaltete Internetpräsenz oder in die Übernahme der Maklerprovision durch den Anbieter, können die Schwierigkeiten bei der Suche, die durch das große Angebot entstehen, kompensieren und die Suchkosten der Nachfrager reduzieren. Auch die Möglichkeit, die neue Wohnung vor Mietbeginn beziehen zu können und damit nicht doppelte Mietzahlungen tragen zu müssen, senkt die Transaktionskosten des Umzugs. In gleicher Weise wirkt die Bereitstellung bezugsfertiger Wohnungen. Sie verringern zum einen die Kosten des Zuzugs. Zum anderen trägt dies auch dazu bei, dass die Bindung der Mieter an diese Wohnungen geringer ist. Investitionen der Mieter in Form von Zeit oder Geld, die als Bindungsfaktor identifiziert wurden (vgl. Kapitel 6.2), werden damit unnötig. Diese Erleichterung innerstädtischer Umzüge durch das Handeln der Anbieter kann als unbeabsichtigte Nebenfolge ihrer Handlungen interpretiert werden. Allerdings ist unter Berücksichtigung der Fortzugsgründe (vgl. Kapitel 6.1) nicht davon auszugehen, dass diese Nebenfolgen tatsächlich Umzüge auslösen, sie begünstigen vielmehr dann die Umzugsentscheidung, wenn eine Unzufriedenheit mit der vorherigen Wohnsituation besteht. Hier wirken die Handlungen derjenigen Anbieter, die desinvestieren, Hand in Hand mit denjenigen Anbietern, die ein attraktives Angebot bereitstellen. Die Analyse der Anforderungen an die potenziellen Mieter hat darüber hinaus gezeigt, dass die Zugangsbeschränkungen für verschiedene soziale Gruppen zum Wohnraum verringert wurden, was wiederum gruppenspezifisch die Umzugsmobilität erleichtert (ausführlicher dazu vgl. Kapitel 8).

Jedoch nicht alle Handlungen der Anbieter wirken positiv auf die Umzugsmobilität. Hier sind zum einen die Bemühungen der Anbieter um die Mieter im eigenen Bestand zu nennen, die durch ein verbessertes Angebot und einen verbesserten Service an ihre Wohnung gebunden werden sollen und denen, wenn sie sich in finanziellen Schwierigkeiten befinden, mit einer temporären Verringerung der Miete oder der Ratenzahlung von Mietschulden der Verbleib im Wohnobjekt ermöglicht wird. Zum anderen steigert die Forderung einer Kautions die Transaktionskosten und erhöht, insbesondere bei finanzschwachen Haushalten, die Bindung an eine Wohnung, da in der Regel die Kautions des alten Vermieters erst zurückgezahlt wird, wenn die Kautions beim neuen Vermieter bereits zu entrichten war. Dies kann auch begünstigen, dass

jeweils im Bestand des gleichen Anbieters gewechselt wird, da dann keine zusätzliche finanzielle Belastung entsteht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sowohl Anbieter als auch Nachfrager ihr Handeln an den wahrgenommenen Strukturen des Wohnungsmarktes ausrichten und durch ihr Handeln Strukturen verändern (vgl. Kapitel 3.3). Die Nachfrager reagieren auf ein großes aber qualitativ schlechtes Angebot mit hohen Ansprüchen. Die Anbieter treffen auf eine geringe Nachfrage, die zudem häufig durch eine geringe Finanzkraft geprägt ist und darüber hinaus hohe Ansprüche stellt. Die Anbieter passen sich dem auf unterschiedliche Art und Weise an, dies betrifft Investitionsentscheidungen, das Aushandeln von Geschäftsbedingungen und die Anforderungen an die potenziellen Mieter. Damit verändern sie wie oben beschrieben wiederum die Rahmenbedingungen neuer Umzüge. Der entspannte Wohnungsmarkt wirkt sich dabei zwar nicht einseitig auf eine hohe Umzugsmobilität aus (vgl. Abb. 7.3), es kann aber festgestellt werden, dass einem Umzug durch die Verringerung von Transaktionskosten weniger Hindernisse im Weg stehen und eine Entscheidung für die Handlungsoption Umzug erleichtert wird.

Abb. 7.3: Wirkung von Schrumpfung auf die Wanderungsentscheidung



Quelle: eigene Erhebung 2005/2006

8 Die sozialräumliche Perspektive

Als Konsequenz der hohen innerstädtischen Wanderungsdynamik unter Schrumpfungsbedingungen werden häufig Segregationsprozesse und soziale Polarisierung benannt (vgl. Kapitel 2.2). Dabei handelt es sich um eine Wechselwirkung zwischen Wanderungsbewegungen und dem Wohnumfeld. Das Wohnumfeld stellt zum einen eine Rahmenbedingung der Wanderungsentscheidung dar und kann, wie in Kapitel 6 ausgeführt wurde, bei einem Teil der Umzüge als zentrales Fortzugsmotiv bewertet werden (Fortzugskonstellation 3). Zum anderen können sich die Folgen aggregierter Wanderungsentscheidungen wiederum auf das Wohnumfeld auswirken, indem Fortzüge negative Umfeldbedingungen verstärken. Es stellt sich die Frage, welche Prozesse im Fallbeispiel zu beobachten sind. Wird eine sozialräumliche Entmischung wahrgenommen und, wenn ja, welche Rolle spielen dabei innerstädtische Umzüge? Dabei steht im Folgenden die *Wahrnehmung* der sozialräumlichen Entwicklung im Mittelpunkt, da die subjektiv wahrgenommene Situation die Grundlage für die Wanderungsentscheidung eines Haushaltes darstellt.

8.1 Die Wahrnehmung sozialräumlicher Umstrukturierungsprozesse

„Also dieses ist immer schon, seit Gründung sozusagen, ein Viertel gewesen, das viele Fremde aufgenommen hat, auch die Leute um die letzte, nicht diese, Jahrhundertwende, die aus Westpreußen und Polen gekommen sind, um hier auf der Werft zu arbeiten oder ob heute die Aussiedler kommen, von der Integration her ist das der gleiche Vorgang, oder die Gastarbeiter in den 70er Jahren oder so. Das heißt also, dieser Stadtteil hat immer viele Fremde aufgenommen, weil er immer relativ günstigen Wohnraum gehabt hat. Er hat immer Problemfamilien gehabt, es ist also ein Arbeiterviertel hier gewesen, also, es verändert sich im Prinzip NICHT. Aber so der schleichende Prozess, dass es doch noch ein bisschen bergab geht hier, dass die Problemfamilien, die zuziehen, sich nicht stabilisieren und am Leben des Stadtteils teilhaben, sondern den Stadtteil ein bisschen nach unten ziehen, das kann man wohl so sagen.“ (Kontext 1)

Bereits in Kapitel 5.2 wurde dargestellt, dass das Untersuchungsgebiet nicht als homogen wahrgenommen wird, sondern verschiedene Teilbereiche unterschieden werden müssen. Die Gesprächspartnerin bezieht sich in ihrer Darstellung auf den durch Arbeiterfamilien geprägten südlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets. Im Gegensatz dazu war der Norden des Untersuchungsgebiets ursprünglich durch die Marine geprägt. Gegenwärtig ergeben sich neue sozialstrukturelle Grenzlinien, die im Folgenden dargestellt werden. Als stabil gekennzeichnet werden nunmehr – erwartungsgemäß – diejenigen Bereiche mit höherem Eigentumsanteil, d.h. Sedan und die Werftarbeitersiedlung.

„Hier ist das Umfeld recht bürgerlich, sag ich mal, dieses Viertel ist recht bodenständig, hier die Leute, die ich so kennen gelernt habe, irgendwie die Nachbarn, das sind zum Teil alles Urwilhelmshave-

ner, das sind zum Teil alles gutbürgerliche Leute.“ (Zugezogene in den Bereich nördlich der Werftarbeitersiedlung; Frau Ä.)

Die Werftarbeitersiedlung und seine Bewohner haben im Laufe des 20. Jahrhunderts einen deutlichen Wandel in der Wertschätzung erfahren. In der Anfangszeit handelte es sich um ein Arbeiterviertel mit hohen Wohndichten, das auch wegen seiner sozialdemokratischen Wählerschaft misstrauisch von Kirche und Obrigkeit beobachtet wurde (vgl. Kasten 8.1). Der Verkauf der Häuser trug zu einem Wandel der Bewertung bei.

„Die Werfthäuser sind ja verkauft worden, 70er Jahre war das, glaube ich, und die Anwohner hatten Vorkaufsrecht und dadurch ist auch viel Pöbel weggekommen, denn es konnte sich nur einer das Haus kaufen, wenn er 20.000 Mark auf den Tisch legen konnte oder irgendwie finanziert bekam. Und Leute, die ganz unten sind, die kriegten die 20.000 nicht zusammen, die kriegten auch keinen Kredit.“ (Herr Q.)

Kasten 8.1

Der Gemeindegemeinderat Bant veröffentlichte zur 100-Jahrfeier der evangelisch-lutherischen Gemeinde in Bant historische Dokumente, die das Leben in der Kolonie Belfort, der Werftarbeitersiedlung, zu Beginn des 20. Jahrhunderts beschreiben. Sie vermitteln einen lebendigen Eindruck vom Image dieses Viertels und seiner Bewohner, das lange Zeit Gültigkeit besaß und das noch heute die Erzählungen über das ursprüngliche Bant prägt. Nach der Darstellung der beengten Wohnsituation in den Werfthäusern folgt eine Charakterisierung der Bewohner als „rohe Menschen ohne alle und jede Bildung“, die in ihrer „aller Beschreibung spottender Lebensweise, die nicht mehr christlich, kaum menschlich ist“ von den Behörden geduldet, ja sogar unterstützt werden, wie im Folgenden ausgeführt wird:

„was heißt es anders, als das ungebundenste Leben zu unterstützen und zu fördern, wenn unter dem Schutze und mit Genehmigung der staatlichen Behörden, wie in Belfort thatsächlich geschieht, jeden Sonntag Abend an vier Stellen – 50 Sonntage im Jahre angenommen – 200 Tanzgelegenheiten geboten werden, und dazu 17 Schnapsverkaufsstellen sich vorfinden, auf 210 Einwohner eine Schnapsverkaufsstelle?! – Kann dabei ein ordentliches gesittetes edles Leben gedeihen?! Und wo in aller Welt findet es sich, daß jeden Sonntag Morgen bis 10 Uhr – bis zur Gottesdienstzeit – öffentlich – inmitten der Stadt Wochenmarkt gehalten wird? – gehalten werden darf unter den Augen der Polizei?! – In Belfort geschieht es, - beispielloos einzig in seiner Art!! – Um einen Maßstab zu geben, an dem man die Höhe und Tiefe, die Breite und Länge der in Belfort herrschenden Gesittung prüfen und messen mag, erinnern wir an die letzte Reichstagswahl! Die sämtlichen Werftarbeiter müssen, ehe sie zur Arbeit auf der Werft zugelassen werden, einen Revers unterschreiben, worin sie erklären, dass sie der Socialdemokratie nicht angehören, noch angehören wollen. Sämtliche Werftarbeiter haben diesen Revers unterschrieben. Und was geschah? – Für den Socialdemokraten Dehme stimmten unter dem Deckmantel geheimer Abstimmung in Bant 629, in Neuende 103, in Heppens 266 Wähler! – Unerhört!!“

(Quelle: Gemeindegemeinderat Bant 1986: 176-177)

Während durch die Eigentumsbildung in der Werftarbeitersiedlung eine Stabilisierung der Bewohnerschaft festzustellen war, blieb die Südstadt weiterhin Ziel von Zuwanderern, da sie, wie die eingangs zitierte Gesprächspartnerin formuliert, stets günstigen Wohnraum bot. Im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels und des Abbaus zahlreicher industrieller Arbeitsplätze wandelte sich die Südstadt von einem Arbeiterviertel zu einem Viertel, das durch eine hohe Arbeitslosigkeit³⁴ gekennzeichnet ist. Diesen kollektiven Abstieg beschreibt Häußermann (2000: o.S.) als abwärts gerichteten Fahrstuhleffekt. Der Wegfall des integrierenden Faktors Arbeit unterscheidet die aktuelle Situation gegenüber früheren Zeiten, was die Gesprächspartnerin am Ende des Zitats als Entwicklung „bergab“ kennzeichnet. In der Folge wurde die westliche Südstadt als Sanierungsgebiet in das Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ eingebracht. Der Quartiersentwicklungsplan kennzeichnet sie durch eine „sich verschärfende ökonomische Polarisierung in der städtischen Wohnbevölkerung“ (Stadt Wilhelmshaven 2003: 6). In der Wahrnehmung der Bewohner äußert sich der Niedergang einerseits in der Bausubstanz in Form von Leerstand und Spuren mangelnder Pflege der Häuser, andererseits in abweichendem Verhalten.

„Das ist heute auch ein Problem in Bant, da es diese Leute [die eingreifen] nicht mehr gibt, dass viele Ältere sagen: ‚Das mach ich nicht mehr mit‘, und das hört man heute viel. Weil die Leute einfach, da gibt es keine Ordnung mehr, was früher das Zusammenleben so ein bisschen regelte, jeder macht, was er will. (...) Alkohol spielt da eine große Rolle. Es fängt dann an mit ruhestörendem Lärm und mit Radau und Kaputtmachen und und und.“ (Bewohner der Südstadt; Herr O.)

Ähnliche Probleme, weniger Verfall, durchaus aber Leerstand und abweichendes Verhalten, sind auch in dem ehemals durch die Marine geprägten Norden des Stadtteils Bant zu beobachten. Das Jadeviertel verzeichnete zwischen 2003 und 2006 im Vergleich der Stadtviertel im Untersuchungsgebiet die deutlichsten Bevölkerungsverluste (vgl. Kapitel 5.2.3 u. Tab. 5.2). Es steht bisher jedoch weniger im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit im Vergleich etwa zur Südstadt, die wie oben beschrieben in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen wurde, oder im Vergleich zu den Stadtteilen Fedderwardergroden und Siebethsburg, in denen sich die Impulsprojekte des Programms „Stadtumbau West“ konzentrieren. Im Jadeviertel wie auch in der Südstadt sind nachbarschaftliche Konflikte häufig auch eine Folge unterschiedlicher ethnischer Hintergründe. So berichtet ein türkischer Gesprächspartner, der aus dem Jadeviertel fortgezogen ist:

³⁴ Hierbei ist jedoch anzumerken, dass die Arbeitslosenzahlen nicht auf der Ebene der Stadtviertel, sondern nur auf der übergeordneten Ebene der Stadtteile vorliegen. Die hohen Arbeitslosenzahlen beziehen sich somit auf den gesamten Stadtteil Bant und können nicht kleinräumig differenziert werden.

„Die Russen haben auch so eine eigene Art für sich, die trinken auch vor der Haustür, nicht drinnen. Hab ich auch schon mal erlebt, dass die vor der Eingangstür sitzen die Männer und geben sich die Kante. Das muss nicht sein. Und wenn mich mein Sohn dann fragt, warum machen die das? Warum trinken die? Warum rauchen die, die Kinder? Dann sagt der, dann kommt der irgendwann auf die Idee auch, das selber zu machen!“ (Herr *, *anonymisiert*)

In Teilbereichen des Untersuchungsgebiets werden von den Gesprächspartnern bauliche und soziale Verfallsprozesse wahrgenommen. Die soziale Entwicklung ist ursächlich auf die Krise auf dem Wilhelmshavener Arbeitsmarkt zurückzuführen. Es stellt sich aber die Frage, welche Rolle zusätzlich selektive innerstädtische Wanderungsprozesse spielen und welche Wirkungszusammenhänge hier zu beobachten sind.

8.2 Innerstädtische Wanderungen und sozialräumliche Differenzierung

Zum Zusammenhang von Schrumpfung, Wanderungen und der sozialstrukturellen Entwicklung von Vierteln werden in der Literatur verschiedene Prozesse beschrieben, die sich auf zwei Hypothesen verdichten lassen (vgl. Kapitel 2.2.4). In der ersten Hypothese steht die Wanderung statushöherer Gruppen im Mittelpunkt: Im entspannten Wohnungsmarkt verlassen beruflich erfolgreiche Haushalte einzelne unattraktive und von Verfall gekennzeichnete Viertel. Sie erreichen damit Statuskonsistenz. Durch die sozial selektive Abwanderung bleiben erzwungen immobile Haushalte zurück, die durch eine problematische Sozialstruktur gekennzeichnet sind (*passive Segregation*). In der zweiten Hypothese stehen statusniedrige Haushalte als Akteure im Mittelpunkt: Wenn Wohnungen aufgrund von Leerständen günstig angeboten werden, kommt es zum Zuzug von Haushalten mit niedrigem Sozialstatus. Das führt wiederum zu einem Fortzug der statushöheren Haushalte (*Invasion-Sukzession*). Im Folgenden soll betrachtet werden, inwiefern sich die beiden Hypothesen auf das Fallbeispiel übertragen lassen. Inwiefern wird eine Abwanderung statushöherer Haushalte beobachtet bzw. eine Zuwanderung statusniedriger Haushalte? Schließlich ist auch nach Rückkopplungseffekten zu fragen: Inwieweit lösen Wanderungen wiederum neue Wanderungen aus? Welche Rolle spielt die hohe Fluktuation?

8.2.1 Passive Segregation

Zentrale Annahme des Prozesses der passiven Segregation ist eine sozial selektive Wanderung. Während Haushalte mit besserer finanzieller Ausstattung das Viertel verlassen, sind Haushalte mit geringer finanzieller Ausstattung immobil und bleiben im benachteiligten Viertel zurück (vgl. Kapitel 2.2.3). Tatsächlich ist das Untersuchungsgebiet, wie in Kapitel 5.1.4 dargestellt, durch eine starke innerstädtische Abwanderung gekennzeichnet. Die soziale Se-

lektivität der Wanderungen ist statistisch jedoch nicht nachzuweisen, da lediglich Informationen zu Alter, Geschlecht und Nationalität (deutsch – nicht deutsch) der innerstädtischen Zuzüge vorliegen, über den Sozialstatus der aus Bant in einen anderen Stadtteil Wilhelmshavens fortziehenden Haushalte kann somit keine Aussage getroffen werden. Hier geben die Interviews Hinweise. Sie enthalten Beispiele von wirtschaftlich abgesicherten Haushalten, die die Südstadt verlassen.

„Es ist so ungefähr, wenn man nen Wellensittich frei lässt und der kommt in eine Spatzenschar, so ungefähr, irgendwie das passt nicht, der kann da nicht sich wohl fühlen oder umgekehrt ein Spatz in ne Wellensittichschar. Die Familie sagte, Du kennst Dich ja selber, hier gehörst Du nicht hin.“ (Frau B.)

Mit dem Bild der verschiedenen Vogelarten verdeutlicht Frau B. die eigene in der Südstadt wahrgenommene Statusinkonsistenz, die sie durch einen Umzug in ein anderes Quartier auflöst. Häufig spielen bei der Fortzugsentscheidung die Lebensbedingungen der eigenen Kinder eine entscheidende Rolle, denen ein grünes Wohnumfeld ohne soziale Probleme geboten werden soll. Es stellt sich jedoch die Frage, ob die Situation eines entspannten Marktes Segregation tatsächlich begünstigt. Die Aussagen verschiedener Anbieter argumentieren dem entgegen.

„Ich glaube, dass Ghettobereiche sich nicht bilden oder die Tendenz zur Bildung nicht vorhanden ist, wenn die Wohnungsmärkte abfallen, das heißt, ein höheres Angebot da ist. Das glaube ich eben nicht, sondern genau umgekehrt bilden sich Ghettos. Denn weil ich ja, wie ich vorhin sagte, in der guten Zeit konnte ich aussortieren, zum Beispiel ich hatte ja die besondere Auflage keine Arbeitslosen zu nehmen oder von mir aus keine Asylanten zu nehmen oder Ausländer oder wie auch immer. Dann müssen die irgendwo anders hingehen und sie finden sich natürlich nachher irgendwo, in irgendeinem Pool und SO bilden sich eigentlich eher Ghettos. (...) Ghettobildung, meines Erachtens, kommt immer dann, richtig dann zustande, wenn die Tendenz da ist eines engen Wohnungsmarktes oder dass ich nicht viele andere Auswahlmöglichkeiten habe.“ (Anbieter/-in 6)

„Die meisten sind [in den 1990er Jahren] in die Südstadt gegangen, weil dort eben der Wohnraum günstiger war, (...) dort hatte dann auch gerade die Südstadt, also sprich Bant und dergleichen, enorme Zuwächse an Aussiedlern, Umsiedlern, Asylanten, was weiß ich, die ganzen Zielgruppen sind dort mehr hingegangen.“ (Anbieter/-in 7)

Offenbar kam es nach diesen Aussagen eher unter angespannten Marktbedingungen zu Konzentrationsprozessen, da benachteiligte Haushalte³⁵ damals nur eine sehr eingeschränkte Auswahl bei der Wohnungssuche hatten und gezwungen waren, in diejenigen Objekte und Teilbereiche zu gehen, die ihnen offen standen und die bezahlbar waren. Unter den Bedingungen eines entspannten Marktes haben die Anbieter dagegen weniger Möglichkeiten, einzelne Gruppen auszuschließen. Diese Haushalte haben folglich eine größere Auswahl und

³⁵ Zu den verschiedenen Dimensionen von Benachteiligung vgl. Kapitel 2.2.3.

können die prekären Wohnbedingungen wieder verlassen. Die geringe Auswahl und die damit verbundenen Probleme für benachteiligte Haushalte in der Phase des angespannten Marktes Mitte der 1990er Jahre belegen auch Gespräche mit den Mitarbeiterinnen von Beratungsstellen.

„Als die Aussiedler alle zuzogen, wir in Wilhelmshaven Wohnungsbedarf hatten, bis etwa 95/96, da haben die genommen, was sie kriegen konnten (...). Da hatte ich also viele Beratungsgespräche mit Aussiedlern hinsichtlich, sagen wir mal, Wasser durch die Decke und was so alles nicht in Ordnung war. Diese Wohnungen wurden zuerst verlassen, das waren auch die, die zuerst leer standen.“ (Kontext 1)

Konzentrationserscheinungen sind in der Fallstudie offenbar eher eine Entwicklung der Wachstumsphase. Auch einzelne Bewohner der Südstadt stellen mit Konzentrationsprozessen verbundene Probleme in einen Zusammenhang mit der Wachstums- und Zuwanderungsphase in den 1990er Jahren. Dabei beziehen sie sich weniger auf soziale Unterschiede als auf ethnisch-kulturelle Differenzen. Zwar stehen soziale Schichtung und ethnische Zugehörigkeit häufig in Verbindung miteinander, als trennend wahrgenommen und benannt werden aber insbesondere kulturelle Unterschiede.

„Es war früher so, dass in dieser Straße abends, 9, halb 10, da saßen die alle (...) vor den Haustüren, so wie es eben da drüben üblich ist und da wurde geklönt und gesungen und getrunken, also das ist weg. Da haben sich die Nachbarn wohl auch alle mehr oder weniger beschwert. (...) Das hat nachgelassen. Ich nehme an, das sind ja nun wie gesagt fast 10 Jahre, das ist die heranwachsende Generation geworden, die hat andere Interessen jetzt. Die hat nicht mehr die Interessen, abends vor der Tür zu sitzen, zu rauchen und zu trinken, sondern entweder die arbeiten jetzt oder sie sind weggezogen oder was. Das hat nachgelassen. Also, da sind wir eigentlich ganz zufrieden. (...) Es gibt so richtig Übles in den letzten Jahren nicht mehr. Im Grunde genommen ist das Gesamtbild besser geworden. Das Gesamtbild der Straße hat sich eigentlich zu seinem Vorteil verändert. (...) Bant war unter anderem, na ja, wenn es sein muss, eh ich gar keine Wohnung kriege, ziehe ich nach Bant. Aber das hat sich geändert, ich sag mal, der Inhalt von Bant. Der Inhalt von Bant hat sich schon sehr zum Vorteil verbessert. Also heute ist es keine Schande mehr, nach Bant zu ziehen. (...) Bant ist ein ganz alter Stadtteil. Aber es war durch die Vielfältigkeit fremder Völker, war es verrufen.“ (Frau W.; Südstadtbewohnerin)

In Folge des Zuzugs von Bevölkerungsgruppen mit anderem kulturellen Hintergrund kam es zu Konflikten zwischen alteingesessenen Bewohnern und den Zuzüglern. Frau W. interpretiert das Versiegen eines massiven Zuzugs in die Südstadt als Element der Entspannung im ethnisch aufgeladenen Konflikt um verschiedene Lebensstile. Schrumpfung bedeutet für sie eine Entspannung der Situation im Wohnumfeld, zumal unter den veränderten Wohnungsmarktbedingungen auch Fortzüge stattfanden. Unabhängig von der Frage, ob Segregation eher mit Schrumpfung oder mit Wachstum verbunden ist, bleibt festzuhalten, dass der Südstadt unter Wachstums- wie unter Schrumpfungsbedingungen ein negatives Außenimage anhaftet.

„Da merkt man total, da wohnen halt so die armen Leute, weil da, sieht man ja, ist alles heruntergekommen und so was.“ (Frau St.)

Mit diesem Image werden die Bewohner in ihrem Alltag konfrontiert und es hat zur Folge, dass viele Wohnungssuchende die Südstadt aus ihrem Suchraum ausschließen (vgl. Kapitel 7.3).

Kasten 8.2

Zur Struktur der innerstädtischen Wanderer liegen für die Jahre 2004-2006 Informationen zu Alter, Geschlecht und Nationalität (deutsch – nicht deutsch) vor.³⁶ Die Auswertung der Daten bestätigt die bekannte Erkenntnis, dass junge Erwachsene besonders stark am Wanderungsgeschehen beteiligt sind: Mehr als ein Viertel der Wilhelmshavener im Alter zwischen 18 und 24 ist pro Jahr innerhalb der Stadt umgezogen. Am sesshaftesten erwiesen sich erwartungsgemäß die über 65-Jährigen, im Mittel haben nur knapp 4% dieser Altersgruppe den Wohnort innerhalb der Stadt verlegt. Betrachtet man die mobilen 18-24-Jährigen, so ist ihr Anteil in den zentralen Stadtteilen und in jenen mit Kasernenanlagen höher als im Rest der Stadt. Männer und Frauen zeigen eine ähnlich hohe innerstädtische Mobilität. Differenziert man nach Nationalitäten, erweist sich die ausländische Bevölkerung als mobiler im Vergleich zur deutschen. Etwa 18% der Ausländer sind pro Jahr innerhalb Wilhelmshavens umgezogen, demgegenüber 11% der Deutschen. Dies kann auf die jüngere Altersstruktur der ausländischen Bevölkerung zurückgeführt werden. Die Stadtteile mit den höchsten Anteilen von Ausländern an ihrer Bevölkerung, Innenstadt und Bant, verzeichnen auch höhere Anteile bei den Zuzügen von Ausländern (bezogen auf alle innerstädtischen Zuzüge) als die übrige Stadt.

(Quelle: unveröffentlichtes Datenmaterial der Stadt Wilhelmshaven, Abteilung Statistik/Wahlen)

Wenn man die Übertragbarkeit des Konzeptes der passiven Segregation auf die Fallstudie überprüft, muss auch die Annahme einer erzwungenen Immobilität statusniedriger Haushalte in den Blick genommen und kritisch hinterfragt werden. Als Gegenhypothese kann formuliert werden, dass gerade benachteiligte Haushalte von einer entspannten Marktlage profitieren können, da die Wohnungsanbieter, wie eines der vorangehenden Zitate ausführte, weniger stark „aussortieren“ können. Insbesondere für solche Haushalte, die unter angespannten Bedingungen auf Zugangsbarrieren bei der Wohnstandortwahl treffen, könnte die Situation des

³⁶ Dabei handelt es sich um die Struktur der innerstädtisch Zuziehenden, zur Struktur der innerstädtisch Fortziehenden liegen keine Daten vor.

entspannten Marktes eine Chance bieten, sich aus einem problembehafteten Wohnumfeld herauszubewegen. Auf die Frage, wie mobil benachteiligte Haushalte unter Schrumpfbedingungen sind, gibt die Wanderungsstatistik keine Antwort (vgl. Kasten 8.2). Auch die Gespräche mit den Anbietern auf dem Wohnungsmarkt ergeben kein eindeutiges Bild. Übereinstimmung besteht darin, dass jüngere Haushalte häufiger umziehen als ältere und Singles eher als Familien. Dass bei geringerem Sozialstatus mehr Umzüge vollzogen werden, vertritt dagegen nur ein Teil der Anbieter (Anbieter/-in 6, 8 u. 13).

„Die strukturschwachen Singlehaushalte ziehen dann noch leichter um, weil die nehmen nur noch ihren Schlafsack und dann hauen sie ab, und haben (...) keinen großen Antiquitätenschrank, sag ich mal.“ (Anbieter/-in 6)

Das Zitat illustriert, dass bei Singlehaushalten mit geringer Finanzausstattung weniger Bindungsfaktoren wirken. Es ist auch anzunehmen, dass sie weniger in ihre Vorwohnung investiert haben und somit einer der klassischen Bindungsfaktoren nicht vorliegt. Im Zusammenhang mit dem Umzug treten geringere Transaktionskosten auf, weil die Haushalte nur über einen kleinen Hausstand verfügen und zum Teil aufgrund seiner gering eingeschätzten Qualität kein Interesse daran besteht, diesen Hausstand beim Umzug mitzunehmen. Diese Argumentation wird auch durch eine Beraterin bestätigt.

„Das ist ja auch eine Geschichte, dass wenn ich nicht so viel hab, was ich mitschleppen muss, dann kann ich eher mal schnell umziehen, dann gibt es vielleicht Ärger mit dem Vermieter oder Ärger mit dem Nachbarn oder jetzt ziehe ich mit meiner Freundin zusammen oder dann ziehe ich mit dem zusammen oder dann ziehe ich mal wieder alleine, also die ziehen also unheimlich viel um.“

später im gleichen Gespräch:

„Es macht manchmal auch nichts aus, alles drin zu lassen und dann einfach zu gehen. Ich habe ja nichts, was soll ich denn da drin lassen? (...) Gestern war eine junge Frau da, die sagte: ‚Ach, ich brauche nichts, ich hab ja eh nichts.‘ Das wenige kann man dann vielleicht auch einfach da lassen und irgendwo anders neu anfangen.“ (Kontext 2)

Auch sie bezieht sich dabei auf junge Menschen. Sie befinden sich in einer Phase kontinuierlicher persönlicher Veränderungen, in der ein mehrfacher Übergang zwischen Single-Dasein und Paar stattfindet bzw. stattfinden kann. Paarbildung und Trennung wirken als Motor für Umzüge, die Umsetzung wird durch geringe Bindungsfaktoren an das Wohnobjekt gefördert. Der Aspekt eines Neuanfangs an anderem Ort ist eine zusätzliche Umzugsmotivation für Haushalte in prekären Wohnsituationen. Ähnlich wie bei der Fortzugskonstellation 5 (Kapitel 6.1.2) beschrieben, kann das Bestreben, die Wohnsituation zu verbessern, zu einem Umzugs-

antrieb werden, zumal aufgrund der geringen finanziellen Ausstattung eine Verbesserung nur in kleinen Schritten möglich ist.

„Da kanns wirklich auch gut sein, wenn Leute sich berappeln und dort [in einer bestimmten Straße in der Südstadt] wohnen, dass da dann auch viel umgezogen wird und die dann auch ganz schnell wieder wegziehen.“ (Anbieter/-in 10)

Die genannten Argumente sprechen dafür, dass Singlehaushalte mit geringem ökonomischem Kapital besonders mobil sind. Darüber hinaus ist sicherlich festzuhalten, dass Umzüge von Personen mit geringem Sozialstatus stärker wahrgenommen werden, weil sie für die Anbieter teilweise mit Problemen verbunden sind.

„Das ist die schwierige Klientel, weil die sich nicht an Regeln halten, meistens, die ziehen einfach so aus, kündigen gar nicht, und das kriegen wir nur mit, weil die Miete nicht mehr kommt, oder [sie] die Wohnungen zum Teil, also nicht alle, aber größtenteils schlimm zurücklassen.“ (Anbieter/-in 1)

Bei Sozialhilfeempfängern, deren Miete vom Sozialamt direkt überwiesen wurde, wird von der Problematik berichtet, dass die Mieter lediglich dem Amt, nicht jedoch ihrem Vermieter den Umzug melden. Dies hat zur Folge, dass der Vermieter erst durch das Ausbleiben der Miete auf den Auszug aufmerksam wird. Bis zu diesem Zeitpunkt und auch darüber hinaus verzeichnet er Mietausfälle, da eine nahtlose Anschlussvermietung nur in seltenen Fällen realisiert werden kann. Außerdem berichten Anbieter, dass Wohnungen unausgeräumt hinterlassen werden. Die Beweggründe dafür wurden bereits angesprochen. Dem Vermieter entstehen weitere Kosten durch die Räumung und Instandsetzung der Wohnung, und es bestehen nur geringe Aussichten, dass diese Kosten vom früheren Mieter ersetzt werden, wenn jener über eine geringe finanzielle Ausstattung verfügt. Das Ausmaß dieser Umzüge wird von den Anbietern sehr unterschiedlich bewertet, da sie selber auch in unterschiedlichem Maße damit in Berührung kommen.

Ist die tatsächliche räumliche Mobilität benachteiligter Haushalte also weder auf der Basis der verfügbaren kommunalstatistischen Wanderungsdaten noch durch die Aussagen der Wohnungsanbieter zu quantifizieren, so kann aber festgestellt werden, dass sich ihre Handlungsbedingungen auf dem entspannten Wohnungsmarkt verbessern und sie von der Verhandlungsbereitschaft der Anbieter profitieren können (vgl. Kapitel 7.5). Diese Verhandlungsbereitschaft ist jedoch nicht mit einer Beliebigkeit bei der Wahl der Mieter gleichzusetzen, woraus man hätte schlussfolgern können, dass der Begriff der Benachteiligung auf dem Wohnungsmarkt obsolet geworden ist. So berichten verschiedene Gesprächspartner davon, dass sie

aufgrund ihrer finanziellen Situation bzw. ihrer Familiengröße als Mieter abgelehnt wurden. Die Erfahrungen reichen von dem Eindruck, keine attraktiven Angebote zu bekommen über Formulierungen in Annoncen bis zu Absagen für Wohnungen oder für die Finanzierung von Eigentum.

„Ein Reihenhaus war da in Altengroden. Das wär natürlich super gewesen. Da hätten wir auch mit A. [dem Sohn] unheimlich viel Platz gehabt. Das war voll unterkellert, nur die wollten Schufa-Auskunft haben, und da wir beide negativ in der Schufa stehen, war das Thema für uns dann gegessen.“ (Herr L.)

„Na, und mit diesem Reihenendhaus war das halt so, ich meine letztendlich, im Nachhinein denke ich, wäre es für uns auch zu eng gewesen, weil es auch so verwinkelt war alles. Aber Dachboden (...) der war auch schon ausgebaut und großer Garten und alles, also, das wär schön für die Kinder gewesen. Ja, aber die [Anbieterin] meinte dann zu mir, also erstmal wäre das für uns alles zu eng, hatte sie bestimmt, die Frau, und wir könnten uns das ja auch gar nicht leisten. Weil er [der Ehemann] hat gerade beim Grünflächenamt der Stadt gearbeitet als Gärtner, da kann man sich das gar nicht leisten. Ich meine, wir haben uns da vorher selber Gedanken drüber gemacht, ob wir uns das leisten können.“ (Frau J.)

Die beiden Zitate zeigen die Schranken der Mobilität auf. Haushalte mit geringem Einkommen, negativen Schufa-Einträgen sowie Haushalte, die nicht in der Lage sind, eine Kautionszahlung aufzubringen, treffen auf eine beschränkte Auswahl von Wohnangeboten. Beide zitierten Haushalte wollten aus einer Wohnung im Stadtzentrum in ein Haus mit Garten in eine grünere Umgebung ziehen und konnten dieses Vorhaben nicht realisieren. Dabei ging es auch darum, den Kindern ein besseres Wohnumfeld zu bieten.

„Also, ich muss auch ehrlich sagen, ich wäre eigentlich nicht so gerne weiter in der Südstadt umgezogen, weil, ich finde, der Background hier ist nicht so, also was ich so, auch vom Kindergarten her, was die da für Kinder kennen gelernt [haben] und für Familien, oh Gott!“ (Frau J.)

Von einer erzwungenen Immobilität kann im Fallbeispiel jedoch nicht gesprochen werden, da beide Haushalte eine neue Wohnung gefunden haben. Immobilität beschränkt sich auf Haushalte, die weder aus Gründen des Lebenslaufs noch aus wohnungsbezogenen Gründen zu einem Umzug motiviert sind und die, wie in Kapitel 6.2 beschrieben, durch einen Umzug unter den gegebenen finanziellen Bedingungen keine Verbesserung erwarten. Es stellt sich aber die Frage, inwiefern die Mobilität tatsächlich zu einer Verbesserung der Wohnsituation benachteiligter Haushalte beitragen kann. Wenn das verfügbare Angebot auf schlechte Wohnungen und problematische Lagen beschränkt ist, wäre fraglich, ob der entspannte Wohnungsmarkt eine Chance bietet, ihre Wohnsituation zu verbessern. Betrachtet man die Leerstände, so befindet sich das Gros in der Südstadt in herab gewirtschafteten Wohnungen mit baulichen Mängeln. Viele Anbieter sehen sie als Endprodukt eines Filteringprozesses (vgl. Kapitel 3.1).

„Das ist ja wie so ein Rotationsprinzip, die Leute aus der ganz schlechten Wohnung ziehen aus. Oder machen wir es mal umgekehrt, jemand baut sich ein Eigenheim, und stellt dafür ne klasse Vierzimmerwohnung zur Verfügung, und dafür steht schon jemand in der Warteschleife aus ner Dreizimmerwohnung und der wiederum, da wird wieder jemand aus ner Zweizimmerwohnung, und jemand, der ne ganz schlechte Zweizimmerwohnung hat, der zieht um, und durch dieses Rotationsprinzip bleiben letztendlich die Wohnungen zum Teil über, die von der Qualität her nicht gut sind. So, ich will jetzt nicht sagen, dass es jetzt nur die Wohnungen sind, die von der Qualität her nicht gut sind, die hier leer stehen, aber da ist sicherlich ein großes Potenzial.“ (Anbieter/-in 9)

Diese Wohnungen bieten somit sehr eingeschränkte Verbesserungsmöglichkeiten. Nach dem Filteringkonzept müssten sie vom Markt genommen werden. Alternativ könnten sie durch Sanierung in einen höherpreisigen Teilmarkt herauffiltern. Für finanzschwache Haushalte wären sie dann jedoch tendenziell nicht mehr zugänglich. Ein Potenzial bieten sie dann, wenn sie in Eigenarbeit aufgewertet werden (vgl. Fortzugskonstellation 4 „Mehr Platz für weniger Geld“ in Kapitel 6.1.2). Diejenigen Haushalte, die bereit sind, mit einem hohen Einsatz an eigener Arbeitsleistung den Wohnraum zu renovieren, können von niedrigen Preisen profitieren.

Was die räumliche Lage betrifft, ist es beiden oben zitierten Haushalten nicht gelungen, ihre Wohnsituation durch einen Fortzug in einen *anderen* Stadtteil zu verbessern. Es wäre jedoch nicht angemessen, von einer räumlichen Beschränkung auf einzelne schlechte Lagen zu sprechen, da es ihnen sehr wohl gelingt, sich *innerhalb* des Untersuchungsgebiets zu verbessern. So können Frau J. und ihre Familie durch den Umzug in den Wohnkomplex einer Genossenschaft in eine bessere Mikrolage wechseln. Familie L. gelingt es trotz des negativen Schufa-Eintrags und der Tatsache, dass sie Transferleistungen im Rahmen von Hartz IV bezieht, eine Doppelhaushälfte mit Garten in der Werftarbeitersiedlung (vgl. Kapitel 5.2) anzumieten. Als weiteres Beispiel können Herr und Frau St. angeführt werden: sie ist 19 und nimmt an einer Schulungsmaßnahme des Arbeitsamtes teil, er ist 22 und absolviert eine Umschulung. Auch sie finden in einer der bevorzugten Wohnlagen des Untersuchungsgebiets eine Dreizimmerwohnung. Obwohl in allen Fällen problematische Merkmale zusammentreffen (jung, beruflich unsichere Lage; ohne Berufseinkommen, verschuldet; große Familie, geringes Einkommen), sind sie nicht erzwungen immobil. Eine erzwungene Immobilität kann hingegen bei jenen Haushalten vermutet werden, die die von den Anbietern formulierten Ausschlusskriterien, eine offensichtliche Verwahrlosung, offensichtliche Suchtprobleme oder Mietschulden, erfüllen (vgl. Kapitel 7.5.3). Zu dieser Gruppe fehlen jedoch empirische Erkenntnisse, da sie durch das Sample nicht erfasst ist.

„Es ist jetzt nicht so, dass man als normaler Arbeitsloser auf bestimmte Viertel angewiesen ist, das glaube ich nicht. Als Arbeitsloser mit einer Geschichte, sag ich mal, dann vielleicht.“ (Kontext 2)

Die vorliegenden Ergebnisse weisen auf die Notwendigkeit eines differenzierten Umgangs mit dem Konzept einer passiven Segregation hin. So ist zu spezifizieren, was unter Immobilität zu verstehen ist, und zu differenzieren, welche Gruppe tatsächlich davon betroffen ist. Immobilität oder zumindest eine Einschränkung auf prekäre Wohnungen und Wohnlagen im Suchprozess wird demnach für diejenige Gruppe vermutet, die die oben bezeichneten Ausschlusskriterien der Anbieter erfüllt. Insgesamt lassen die Ergebnisse darauf schließen, dass sich auch benachteiligte Haushalte aktiv am Wanderungsprozess beteiligen und sie in ihrer Wohnstandortsuche nicht auf problematische Wohnlagen beschränkt sind.

„Weil dann kann doch mal eher ein, ich sag jetzt mal in irgendeiner Form ein Problemmieter, egal, Handicapmieter kann eher schon mal irgendwo reinrutschen, vielleicht mal als Student im Villenviertel da irgendwo, oder im Wiesenhof irgendwo, wo man vielleicht früher, als der Markt eng war, hat man, das fällt dann schon leichter, ganz klar.“ (Anbieter/-in 6)

Statt von einer Konzentration benachteiligter Haushalte, kann eher von einer Diffusion dieser Haushalte in Gebiete gesprochen werden, die ihnen unter angespannten Wohnungsmarktbedingungen nicht offen gestanden hätten.

8.2.2 Sozialräumliche Diffusion

Hier lässt sich an die zweite Hypothese anknüpfen, der zufolge der Zuzug benachteiligter Haushalte in bessere Lagen wiederum Fortzüge der dort ansässigen statushöheren Haushalte nach sich zieht. Inwieweit ist der beschriebene Diffusionsprozess also auch Teil eines Invasions-Sukzessions-Prozesses? Eine Anbieterin erläutert, dass sie durch die Umzüge einkommensschwacher Haushalte keine gravierenden Veränderungen der sozialräumlichen Struktur erwartet.

„Wenn einer ne Wohnung hat, die 200€ kostet, dann zieht er nächsten Monat nicht in eine Wohnung, die 400€ kostet, sondern man sucht mehr in dem Bereich. (...) Und dadurch würde sich ja nichts verschieben, wenn jetzt einer 200€ für seine Wohnung in Bant bezahlt und er zieht um in eine Wohnung nach Heppens, die auch 200€ kostet, dann hat er dort ja keinen verdrängt, der aus einem anderen Mietniveau kommt, sondern das ist ja gleich.“ (Anbieter/-in 8)

Ein Haushalt mit geringem Einkommen kann sich nur in marginalen Schritten verbessern. In Anbetracht der Tatsache, dass das Mietniveau keine allgemeine Absenkung erfahren hat, ist somit auf der Quartiersebene nicht mit einem sozialstrukturellen Wandel durch Umzüge zu

rechnen. Auf der Objektebene dagegen zeigen sich deutliche Auswirkungen des Zuzugs statusniedriger Haushalte.

„Das [die Fluktuation] hat mich eigentlich nicht gestört. Das waren nur die letzten zwei, drei Ehepaare, die dann mit Kindern eingezogen sind. Ja, ohne wieder diskriminierend zu wirken, da sind dann auch viele Sozialhilfeempfänger eingezogen und die haben natürlich ganz andere Mentalitäten und das ist dann natürlich von der Lautstärke ganz anders und die benehmen sich natürlich dann auch anders und man hörte es ja auch so, dass eben manche Vereine dann Sozialhilfeempfänger nehmen, weil die Mieten da natürlich sicher sind. Weil die kriegen das vom Staat, jeden Monat (...) Wo ich ausgezogen bin, sind gleichzeitig fünf weitere Parteien [von 16] in einem Vierteljahr ausgezogen und alles Deutsche. Und man sieht's ja wenn man vorbei fährt, es wohnen jetzt alles ausländische Mitbürger da drin.“ (Frau Sp.; Bewohnerin Jade-Viertel)

„Wir haben ein Beispiel in der ...straße (...), da ist die Miete auch recht teuer gewesen, ein ganz gepflegtes tolles Haus, da wohnten zwei ehemalige Marinesoldaten, die waren super pingelig und (...), von acht Parteien sind sechs ausgezogen innerhalb eines Jahres. Da kam als erstes ne Mieterhöhung. (...) Also, der eine ist ausgezogen, weil ihm die Miete zu teuer geworden ist und hat gesagt, das sehe ich nicht mehr ein, dafür ist es mir hier nicht schön genug, da will ich mal was anderes, dann kommt da ein Ausländer rein und das war schon, oh Gott, dann zog der Nachbar aus, weil der sagt, ne, ich will neben solchen Leuten nicht wohnen, das kann ich schöner haben, und dann kommt ne neue ausländische Familie und alles weg!“ (Anbieter/-in 3)

Die beiden Zitate illustrieren, dass es sich offenbar nicht nur um eine Frage des Preises handelt, sondern auch um eine Frage des Status und der kulturellen Zugehörigkeit. Somit kann es auf der Ebene des Objekts durch den Zuzug von als statusniedriger wahrgenommenen Haushalten zu einer gravierenden Veränderung der Bewohnerstruktur kommen. Der Austausch einzelner Parteien und die wahrgenommene Verschlechterung der Bewohnerstruktur können dann weitere Auszüge motivieren. Dabei betont Frau Sp., dass sie die Fluktuation an sich nicht als problematisch bewertet. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass eine hohe Fluktuation im Wohnumfeld von keinem der Interviewpartner als Wanderungsmotivation benannt wurde, da in jenen Teilgebieten, in denen sich viele Wanderungen vollziehen, eher anonyme Nachbarschaftsverhältnisse bestehen. Fluktuation spielt dann eine Rolle als Fortzugsmotivation, wenn sich Bezugsgruppen ähnlicher Lebenseinstellungen und Wertvorstellungen durch Zu- und/oder Fortzüge auflösen (vgl. Kapitel 6.2). Fluktuation wirkt sich insofern aus, als dass jeder Umzug im eigenen Haus das Risiko von Veränderungen der Wohnbedingungen birgt, je nachdem wie der zuziehende Haushalt sich in die Hausgemeinschaft einfügt. Das Risiko ist umso größer, je geringeren Aufwand der Eigentümer bei der Vermietung freier Wohnungen betreibt.

„Er [der Vermieter] hat Mieter bekommen so auf die ganz Schnelle, die zogen dann nach einem halben Jahr wieder aus und die Wohnung war vollkommen verwohnt und er vergrault damit auch andere Mieter wieder. Ist schon so: ‚Passen sie mal auf, wenn das nicht anders wird, dann ziehen wir aus.‘“ (Herr O.; Südstadtbewohner)

Dieser Rückkopplungseffekt wird durch den entspannten Wohnungsmarkt begünstigt, da Vermieter vor der Entscheidung stehen, Leerstände zu vermeiden und dafür geringere Ansprüche an ihre Mieter zu stellen oder höhere Ansprüche durchzusetzen und dafür Leerstände in Kauf zu nehmen und sich dann unter Umständen für Ersteres entscheiden (vgl. Kapitel 7.5.3).

Hier stellt sich noch einmal die Frage, inwiefern es sich bei dem beschriebenen Invasions-Sukzessions-Prozess und seiner Folge eines Austauschs der Bevölkerung um ein flächenhaftes Phänomen handelt. Die Antwort ist räumlich zu differenzieren. Im Jadeviertel, das noch vor der Wende durch Marineangehörige geprägt war, kann ein solcher Austauschprozess zumindest auf der Ebene einzelner Objekte festgestellt werden. Inwieweit es sich um einen flächenhaften Prozess handelt, kann auf der Basis der Interviews nicht nachvollzogen werden. Nach Angaben der Gesprächspartner bei der Jade ist dieser Prozess nur auf einzelne Objekte beschränkt. In Anbetracht der Homogenität der Struktur der Bebauung und der Dominanz eines Eigentümers kann man jedoch auch auf der Ebene des gesamten Quartiers eine ähnliche Entwicklung erwarten.

In der Südstadt kann dagegen nicht von einem Invasions-Sukzessions-Prozess gesprochen werden, da sie im Bereich des Stadtteils Bant³⁷, wie in Kapitel 8.1 dargestellt, stets günstigen Wohnraum bot und sie daher eher den Ausgangspunkt der Invasion in andere Teilbereiche darstellt. Die Südstadt entspricht einem dynamischen Aufnahmequartier, wie es in den klassischen Stadtmodellen der Chicagoer Schule in der *Zone in transition* zu finden ist (Burgess 1925 in Le Gates u. Stout 1996: 94), welches in Zeiten des Wachstums durch Zuwanderung von außen aufgefüllt wurde. Die Südstadt ist durch eine heterogene Bevölkerungsstruktur gekennzeichnet, wie einer der Gesprächspartner, ein Angestellter, beschreibt.

„Gleichzeitig gibt es auch Leute, die, ja, Geld haben ist natürlich relativ, aber die nicht arbeitslos sind und trotzdem hier wohnen. Die Nachbarn hier unter uns, der Mann arbeitet (...) bei einer großen Holzfirma, sie arbeitet in einem Buchladen (...). Die wohnen auch hier seit, (...), ich glaube, schon seit 20 Jahren. Es gibt auch Leute, die Geld haben und hier wohnen. So ist es nicht.“ (Herr Sch.; Südstadtbewohner)

Die heterogene Bevölkerungsstruktur steht in Verbindung mit der ebenso heterogenen Struktur des Wohnungsbestandes. Aus der Vielzahl von Eigentümern mit ihren unterschiedlichen

³⁷ Die Aussagen beziehen sich auf den westlichen Abschnitt der Südstadt, der im Untersuchungsgebiet liegt. Der Osten der Südstadt bildete ursprünglich den repräsentativen Stadtkern Wilhelmshavens (Stadt Wilhelmshaven 1981: 17-18).

Strategien des Umgangs mit ihrem Immobilieneigentum geht eine Vielzahl unterschiedlicher Qualitäten hervor. Diese oftmals als problematisch gekennzeichnete Eigentümerstruktur, die die Aktivierung und das einheitliche Vorgehen in innerstädtischen Schrumpfungsgebieten erschwert, kann somit auch als Qualität interpretiert werden, da sie keine einheitliche Entwicklung des Gebiets erwarten lässt.

„Also, ich bin begeistert von der Südstadt, ich finde es toll, dass da die ganzen Kulturen aufeinanderstoßen. Ich find das toll, dass ich um die Ecke bin zur Dönerbude. (...) Bei mir kommst Du raus aus der Weserstraße und gehst entweder links rum, und dann bist Du in der Stadt, oder Du gehst rechts rum, dann bist Du genau am Kanal (...) und am Südstrand, überall, es ist alles zu Fuß zu erreichen, alles!“ (Frau H.)

Die Südstadt ist durch ihre Heterogenität und ihre Nähe zur City attraktiv für Haushalte mit einem urbanen Lebensstil. Hinzu kommen die gründerzeitliche Bebauung und die Nähe zum Wasser, die sich positiv auf den Freizeitwert auswirkt.

„[Es] kommen sehr viele eben auch von außerhalb, die ganz neutral an die Sache rangehen, sich übers Internet über verschiedene Angebote informieren können, richtig mit Bild und mit Beschreibung und dadurch halt eben auch an Stadtteile rangehen, die, ja ich sag mal so, denen von Kollegen eigentlich gar nicht so empfohlen werden würden. Und das wäre jetzt zum Beispiel auch Südstadt/ Bant, das sind auch solche Wohnviertel, die auch bei denen, die von außerhalb kommen, schon ganz begehrt sind, weil dort eben schöne alte Mehrfamilienhäuser sind (...), die dann eben mit solchen Vorstellungen dahin kommen.“ (Anbieter/-in 8)

„In dem Bereich Weserstraße haben wir aber auch den Punkt, dass wir da jüngere Leute reinkriegen, also sagen wir mal, von der Fachhochschule Studenten oder andere, jüngere Leute oder auch welche, die von außerhalb kommen, die Großstädte gewöhnt sind, weil das ja auch so ne gründerzeitliche Häuserreihe da ist, die eigentlich sehr schön ist, wenn sie denn 100%ig in Ordnung wäre. So, aber von außen wird das dann teilweise ganz freundlich gesehen und die kleineren Wohnungen sind dann auch begehrt.“ (Anbieter/-in 4)

Beide Anbieter berichten davon, dass durchaus ein Zuzug sozial stabilisierender Haushalte in die Südstadt festzustellen ist, der einer sozialen Entmischung entgegenwirkt. Das Ziel einer sozialen Stabilisierung wird auch durch die im August 2005 gegründete „Entwicklungsgesellschaft Wilhelmshaven Südstadt“ (ews³⁸) verfolgt. Durch „den Erwerb, die Modernisierung und die anschließende Veräußerung von geeigneten Grundstücken und Gebäuden und (...) durch die Beratung von modernisierungswilligen Eigentümern“ (www.ews-wilhelmshaven.de) soll eine bauliche Aufwertung erreicht werden, die die Attraktivität der Südstadt als Lebensraum steigert. Explizite Zielgruppen des aufgewerteten Wohnraums sind ältere Menschen und jüngere Singles. Räumlich konzentrieren sich die geplanten Aktivitäten

³⁸ An der ews ist die Stadt Wilhelmshaven mit 50% des Stammkapitals beteiligt, die andere Hälfte wird von drei privatwirtschaftlichen Unternehmen erbracht (www.ews-wilhelmshaven.de).

der ews auf einen Teilbereich, der im Quartiersentwicklungsplan Westliche Südstadt (Stadt Wilhelmshaven 2003) als Modernisierungsbereich I ausgewiesen wird, um so einen deutlich sichtbaren Aufwertungseffekt zu erzielen, der nicht nur die Objekte, sondern auch das Wohnumfeld umfasst.

8.3 Zwischenfazit: Marktentspannung als Umzugschance

Das Kapitel thematisierte den Zusammenhang von innerstädtischen Wanderungen und der wahrgenommenen sozialräumlichen Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Empfinden die Bewohner eines Quartiers eine Verschlechterung seiner Sozialstruktur, kann dies ein Fortzugsmotiv darstellen. Gleichzeitig kann eine sozial selektive Abwanderung den sozialstrukturellen Wandel eines Quartiers hervorrufen. Tatsächlich werden in Teilbereichen des Untersuchungsgebiets bauliche und soziale Abwertungsprozesse wahrgenommen und es stellt sich die Frage, welche Rolle innerstädtische Wanderungsprozesse dabei spielen. Dazu wurden zwei Hypothesen betrachtet. Hinsichtlich der Hypothese einer passiven Segregation unter Schrumpfungsbedingungen zeigen die vorliegenden Ergebnisse zwar, dass Fortzüge statushöherer Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet beobachtet werden können, die in der Hypothese als passiv beschriebenen benachteiligten Haushalte sich jedoch *auch aktiv* am Wanderungsprozess beteiligen. Sie können selber von der Situation des entspannten Marktes profitieren. Lediglich eine Teilgruppe, die die Ausschlusskriterien der Anbieter bei der Mieterauswahl erfüllt, ist bei der Wohnstandortwahl auf prekäre Wohnungen und Wohnlagen angewiesen und in diesem Sinne als immobil zu kennzeichnen. Im Fallbeispiel zeigen sich Ansätze einer Diffusion benachteiligter Haushalte in bessere Mikrolagen innerhalb des Untersuchungsgebiets. Die Hypothese eines Invasions-Sukzessions-Prozesses unter Schrumpfungsbedingungen kann in einem Teilraum des Untersuchungsgebietes nachvollzogen werden, welcher zuvor durch eine homogene Bewohnerstruktur gekennzeichnet war. In einzelnen Objekten führte der Zuzug benachteiligter Haushalte zu Auszügen alteingesessener Mieter.

9 Fazit und Ausblick

Das Ziel dieser Arbeit war, die Auswirkungen von Stadtschrumpfung auf innerstädtische Wanderungsentscheidungen und die Effekte dieser Wanderungen unter Schrumpfungsbedingungen zu untersuchen. Anhand des Fallbeispiels Wilhelmshaven fand eine detaillierte Analyse innerstädtischer Wanderungsprozesse statt. Dazu wurden die Phase der Auseinandersetzung von Haushalten mit ihrem Wohnstandort und die Entscheidung für oder gegen einen Wohnstandortwechsel betrachtet. Ferner wurde die Phase der Wohnstandortsuche und der Auseinandersetzung mit dem lokalen Wohnungsmarkt untersucht. Im Mittelpunkt stand hier die Interaktion zwischen Anbietern und Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt. Es stellte sich die Frage, inwiefern das Handeln dieser Akteure unter Schrumpfungsbedingungen den strukturellen Rahmen ihres Handelns auf dem Wohnungsmarkt verändert und welche Konsequenzen daraus für Wanderungsentscheidungen folgen. Im Hinblick auf die Effekte innerstädtischer Wanderungen unter Schrumpfungsbedingungen wurde nach damit verbundenen Chancen und Problemen gefragt, Chancen für benachteiligte Haushalte und mögliche Probleme durch sozial selektive Wanderungen. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst und auf ihre Übertragbarkeit hin kritisch reflektiert.

9.1 Zusammenfassung und Reflexion der empirischen Erkenntnisse

Wenn eine Stadt schrumpft, heißt das nicht, dass alle Quartiere gleichmäßig von Einwohnerverlusten und Arbeitslosigkeit betroffen sind. Das Fallbeispiel zeigt, dass dort, wo neue nachfragegerechte Wohnformen entstehen, Einwohnergewinne verzeichnet werden. Die Schaffung neuen Wohnraums folgt dem Ziel, Suburbanisierung entgegenzuwirken und den Einwohnern innerhalb der Stadtgrenzen Wohnalternativen zu bieten. Gleichzeitig bedeutet dieser Gewinn aber Verluste in anderen Quartieren. In einem dieser durch Einwohnerverluste gekennzeichneten Viertel wurden innerstädtische Wanderungsentscheidungen von Haushalten exemplarisch untersucht. Die Fortzugsentscheidungen basieren auf einer Reihe miteinander verflochtener Faktoren, die zu fünf typischen Fortzugskonstellationen zusammengefasst wurden:

- Typ 1 „Dem Lebenslauf folgen“: Diese Haushalte waren mit ihrer früheren Wohnsituation zufrieden und haben infolge eines Ereignisses im Lebenslauf einen neuen Wohnstandort gewählt.
- Typ 2 „Den Lebenslauf nutzen“: Diese Haushalte waren mit ihrer früheren Wohnsituation unzufrieden und haben ein Ereignis im Lebenslauf genutzt, um den Wohnstandort zu wechseln.

- Typ 3 „Von Belastung befreien“: Diese Haushalte haben eine gesundheitliche - psychische oder physische - Belastung durch den Zustand ihrer Wohnung oder Konflikte in der Nachbarschaft wahrgenommen und diese problematische Situation durch einen Umzug gelöst.
- Typ 4 „Größere Wohnung zum kleineren Preis“: Bei diesen Haushalten traf ein gesteigerter Platzbedarf aufgrund von Ereignissen im Lebenslauf mit geringen finanziellen Mitteln zusammen.
- Typ 5 „Wanderungsmotor Übergangslösung“: Hier handelt es sich um hochmobile Haushalte, die unter hohem Umzugsdruck zunächst eine Übergangslösung gewählt haben und aus dieser heraus wiederum neuen Wohnraum suchen.

Die Analyse der Fortzugsbedingungen in einem schrumpfenden Raum belegt die große Bedeutung von Ereignissen im Lebenslauf für die Umzugsentscheidung und fügt sich damit in die allgemeinen Erkenntnisse aus der Wanderungsforschung ein. Es wird aber auch der Einfluss schrumpfungsspezifischer Rahmenbedingungen bei der Umzugsentscheidung deutlich. Das ist insbesondere bei Typ 3, 4 und 5 der Fall. Haushaltsintern spielt die Kostensensitivität vieler Haushalte, die Arbeitslosigkeit oder prekären Beschäftigungsverhältnissen geschuldet ist, eine Rolle bei der Entscheidung, eine neue Wohnung zu suchen. Haushaltsextern sind insbesondere der schlechte Zustand vieler Wohnungen und Konflikte in der Nachbarschaft zu nennen, die sich zurückführen lassen auf Desinvestitionen der Eigentümer und die vermeintliche Notwendigkeit, in Anbetracht der geringen Nachfrage von einer sensiblen Zusammenstellung der Bewohner abzusehen. Hier muss betont werden, dass solche Probleme nicht ausschließlich in entspannten Märkten vorzufinden sind, dass es hier aber zum einen wahrscheinlicher ist, dass Eigentümer nicht genug erwirtschaften, um im notwendigen Umfang in ihre Immobilie investieren zu können, oder die Notwendigkeit sehen, Mieter zu akzeptieren, die sie bei einer größeren Nachfrage nach ihrer Wohnung abgelehnt hätten. Zum anderen bieten sich den unzufriedenen Haushalten auch Alternativen im entspannten Markt, die einen Wohnungswechsel ermöglichen.

Die Existenz von Alternativen löst für sich alleine genommen keinen Umzug aus. Es konnte kein Streben der Haushalte nach einer kontinuierlichen Verbesserung der Wohnsituation durch Umzüge festgestellt werden. Die Erkenntnis geht konform mit Beobachtungen in Ostdeutschland, wo die Umzugsdynamik wieder rückläufig ist, nachdem viele Haushalte ihre Wohnwünsche im entspannten Markt realisieren konnten (vgl. Iwanow u. Oertel 2004: 57).

Der Vergleich von umgezogenen mit sesshaften Haushalten, die mit ihrer Wohnsituation unzufrieden sind, zeigt, dass erst die massive Betroffenheit durch Probleme in Wohnung bzw. Wohnumfeld oder eine Kombination mit Lebenslaufereignissen einen Umzug auslösen. Als den Umzug fördernde Bedingungen haben sich die Verantwortung für Kinder im Haushalt erwiesen, außerdem, bei Problemen, ein fehlender Rückhalt in der Nachbarschaft und beim Vermieter. Wohnalternativen erleichtern den Umzug, der als Folge anderer Gründe, auch finanzieller Motive, angestrebt wird. Der ermöglichende Charakter von Wohnalternativen wird besonders deutlich bei Typ 4, der, um seinen größeren Platzbedarf bei geringem Budget zu befriedigen, unter angespannten Wohnungsmarktbedingungen vermutlich in den suburbanen Raum abgewandert wäre oder sich in seinen Platzansprüchen hätte einschränken müssen. Der entspannte Wohnungsmarkt bietet die Möglichkeit, innerhalb der Stadt preisgünstig Eigentum zu erwerben, das dann in Eigenleistung und damit auch im Rhythmus der eigenen Kapitalverfügbarkeit aufgewertet werden kann. Kostensensitivität sowie baulicher und sozialer „Verfall“ sind in Verbindung mit der Kenntnis über Alternativen eine spezifische Bedingung für Wanderungen in einer schrumpfenden Stadt.

Entgegen anfänglicher Annahmen sind Leerstand, hohe Fluktuation und Infrastrukturabbau im Fallbeispiel nicht fortzugsauslösend. Leerstand ist, solange der Vermieter die reibungslose Nutzbarkeit der Immobilie gewährleistet, kein Fortzugsgrund. Er hat sich aber sehr wohl als Hinderungsgrund für einen Zuzug in eine Immobilie mit auffälligen Leerständen herausgestellt. Fluktuation als solche hat sich nicht als fortzugsauslösend erwiesen, da die nachbarschaftlichen Kontakte im innerstädtischen Viertel allgemein oft durch Anonymität geprägt sind. Wechsel in der Nachbarschaft gewinnen erst im Zusammenhang mit einer mangelnden Sorgfalt bei der Mieterauswahl an Bedeutung für eine Fortzugsentscheidung. Infrastrukturabbau wird als eine Folge des Strukturwandels im Einzelhandel wahrgenommen, weniger dagegen als schrumpfungsbedingter Qualitätsverlust des Quartiers. Im Fallbeispiel ist die innenstadtnahe Lage ein Standortvorteil, da dadurch eine für die lokalen Verhältnisse optimale Versorgungslage gewährleistet ist.

Inwiefern lassen sich diese Ergebnisse nun auf andere Quartiere in anderen schrumpfenden Städten übertragen? Zwei zentrale Rahmenbedingungen sind beim Transfer zu berücksichtigen: erstens das Ausmaß des Leerstands, der mit mehr als 15% in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes zwar im Fallbeispiel stadtweit am höchsten liegt, im Vergleich zu manchen ostdeutschen Quartieren jedoch als moderat zu bezeichnen ist (vgl. Kapitel 7.2); zweitens die

Nähe zum Stadtzentrum. Beide Faktoren haben zur Folge, dass im Untersuchungsgebiet sicher niemand die Frage stellen würde, mit der Lokaljournalist Jan Siegel seinen Artikel in der Lausitzer Rundschau betitelte: „Hallo, ist da noch wer?“ (Lausitzer Rundschau 29.4.2001, zitiert nach Dürschmidt 2004: 274). In Quartieren, die flächendeckend durch einen massiven Leerstand gekennzeichnet sind, oder in Stadtrandquartieren, in denen Infrastrukturabbau nicht durch die Nähe zum Stadtzentrum kompensiert werden kann, wäre demnach eine größere Bedeutung von Leerstand und Infrastrukturabbau bei der Fortzugsentscheidung zu erwarten. Es sind gerade diese durch deutliche Leerstände geprägten randstädtischen Quartiere ostdeutscher Städte, die aufgrund ihrer starken Präsenz in den Medien die öffentliche Wahrnehmung von Stadtschrumpfung prägen. Unter den Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet ist Leerstand jedoch nicht fortzugsauslösend, sondern die Ergebnisse lassen vielmehr die Schlussfolgerung zu, dass die verbliebenen Bewohner tendenziell eher auf eine Belegung durch Haushalte, die sich nicht in die Hausgemeinschaft einfügen, mit Fortzug reagieren als auf Leerstände im Haus.

Betrachtet man die Phase der Wohnungssuche, so überrascht zunächst, dass viele Haushalte das große Wohnungsangebot im entspannten Markt nicht als die Suche erleichternd wahrnehmen, sondern stattdessen auf die Unübersichtlichkeit des großen Angebots hinweisen, das durch viele nicht den Qualitätsansprüchen genügende Wohnungen gekennzeichnet ist. Die Nachfrager knüpfen an das große Angebot allerdings die Erwartung, ihre Wohnvorstellungen umsetzen zu können und stellen dezidierte Ansprüche an die gesuchte Wohnung. Somit verändern sich für die Anbieter die Bedingungen, unter denen sie eine Wohnung erfolgreich vermarkten können. Gleichzeitig hat sich in Folge von Leerständen und Problemen bei der Vermietung bei vielen Anbietern die Ausstattung mit finanziellen Ressourcen verringert. Die Anbieter nehmen im Fallbeispiel auch eine Veränderung der Nachfrage wahr, einerseits eine quantitative Verringerung und andererseits eine qualitative Strukturveränderung, da viele Nachfrager durch eine geringe Ressourcenausstattung bzw. auch durch Verschuldung gekennzeichnet sind.

Die Anbieter haben ihr Handeln in unterschiedlicher Art und Weise an diese Veränderungen angepasst. Zum einen werden Investitionen getätigt, um das Angebot attraktiver zu gestalten. Zum anderen werden die Anforderungen an die potenziellen Mieter an die Struktur der Nachfrage angepasst. Dadurch werden die Regeln der Wohnungssuche für Nachfrager und für Anbieter verändert. Die Zugänglichkeit zu Wohnraum wird für benachteiligte Haushalte tenden-

ziell größer. Dabei bleibt der Preis differenzierender Mechanismus des Zugangs, da im Fallbeispiel kein allgemeiner Verfall der Mietpreise festzustellen ist. Lediglich beim Eigentumserwerb von Gebrauchtimmobilien ist ein deutlicher Aushandlungsspielraum beim Kaufpreis erkennbar. Haushalte, die aufgrund stigmatisierender demographischer (z.B. Familien), sozialer (kein Berufseinkommen) oder ethnischer Merkmale im angespannten Markt nicht berücksichtigt wurden, werden nun eher als Mieter akzeptiert. Die Voraussetzungen, um den geforderten Preis zu zahlen, werden von vielen Anbietern zunehmend akribisch überprüft und Sicherheiten in Form einer Kautions eingefordert.

Durch Investitionen in bezugsfertige Wohnungen und in das Marketing bzw. durch eine flexible Regelung des Mietzahlungsbeginns senken einige Anbieter die Transaktionskosten für wohnungssuchende Haushalte. Damit verändern sie auch für die übrigen Anbieter die Regeln bei der Wohnungsvermittlung. Es entsteht eine Kluft zwischen investierenden Anbietern und solchen Anbietern, die dazu nicht bereit oder nicht in der Lage sind und sich auf andere Weise auf die neuen Rahmenbedingungen einstellen müssen. In diesem Zusammenhang hat sich gezeigt, dass viele Privateigentümer eine abwartende Haltung einnehmen, da es ihnen schwer fällt, Kosten und Nutzen von Investitionen abzuwägen. Diese Haltung knüpft sich in der Fallstudie auch an die Hoffnung auf eine Umkehr der Wohnungsmarktlage als Folge des geplanten Großprojektes Jade-Weser-Port. Sowohl das Handeln der Anbieter als auch das Handeln der Nachfrager verändert Strukturen auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Schrumpfungsbedingungen nicht einseitig förderlich auf die Mobilität auswirken, zumal einige Anbieter auch gezielt in Maßnahmen zur Mieterbindung investieren. Die Verringerung der Transaktionskosten durch das Handeln mancher Anbieter begünstigt aber die Entscheidung für die Option Umzug.

Diese Anpassungshandlungen der Anbieter im entspannten Wohnungsmarkt wurden auch in anderen schrumpfenden Städten beobachtet (vgl. Glatter 2003; Sommer 2004). Was die Wahrnehmung des Angebots durch die Nachfrager betrifft, kann allerdings vermutet werden, dass jenes in ostdeutschen Städten nicht so negativ wie im Fallbeispiel bewertet wird, da dort im Zuge des Transformationsprozesses dank staatlicher Förderung große Summen in die Sanierung von Altbauten und Großwohnsiedlungen geflossen sind. Eine Besonderheit im Fallbeispiel ist außerdem die Erwartung des Großprojektes Jade-Weser-Port, welches sich auf das Handeln der Anbieter auswirkt und eine flexible Anpassung an die neue Marktlage teilweise blockiert. Diese Beobachtung wurde auch im Zusammenhang mit der Umsetzung des Pro-

gramms Stadtumbau West in Wilhelmshaven gemacht, in dessen Abschlussbericht festgestellt wurde: „Diese Ambivalenz – rückläufige Entwicklungen versus Hoffnung auf Wachstum und wirtschaftlichen Aufschwung – war durch den Stadtumbauprozess kaum zu beeinflussen, kennzeichnete ihn aber nachhaltig“ (plan-werkStadt 2007: 81). Hier stellt sich die Frage, inwiefern in anderen Städten, ohne Aussicht auf ein solches Großprojekt, möglicherweise eine konsequentere Anpassung an die neue Marktlage stattfindet. Dem ist allerdings entgegenzuhalten, dass zum einen das Handeln der Akteure in Städten im Schrumpfungsprozess häufig an einer Umkehr des Prozesses orientiert ist (Föbker u. Thieme 2007: 18). Zum anderen ist eine Wertfiktion in Bezug auf Immobilieneigentum weit verbreitet, was auch in anderen Städten einem Anpassungsprozess entgegenwirkt (Forschungsagentur Stadtumbau West 2005: 6).

Welche Effekte haben nun innerstädtische Wanderungen unter Schrumpfungsbedingungen? Hier ist zum einen die Ebene der Haushalte und zum anderen die Ebene des Quartiers zu berücksichtigen. Auf der Ebene der Haushalte wurde bereits ausgeführt, dass sich die Zugangsbeschränkungen zu Wohnraum für benachteiligte Haushalte verringert haben. Die Wohnungsmarktlage bietet die Chance, durch einen Umzug Kosten einzusparen und/ oder die Wohnsituation, d.h. Wohnung bzw. Mikrolage, zu verbessern. Im Fallbeispiel wurde keine erzwungene Immobilität benachteiligter Haushalte festgestellt, vielmehr eine Diffusion in Teilräume, die im angespannten Wohnungsmarkt statushöheren Haushalten vorbehalten waren. In einem Teilbereich des Untersuchungsgebiets, der ehemals homogen-bürgerlich geprägt war, finden sich als Folge davon Hinweise auf einen Invasions-Sukzessions-Prozess. Der Zuzug von Haushalten, die von der ansässigen Bevölkerung als statusniedriger wahrgenommen werden, führt in der direkten Nachbarschaft zu Auszügen der früheren Bewohner, die damit auf die wahrgenommene Statusinkonsistenz reagieren, welche häufig auch über ethnische Merkmale definiert wird.

Die Ergebnisse aus der Fallstudie weisen darauf hin, dass der Hypothese einer passiven Segregation, nach der einzelne durch Verfall geprägte Viertel unter Schrumpfungsbedingungen von statushöheren Haushalten verlassen werden und benachteiligte Haushalte dort erzwungen immobil zurückbleiben, nicht uneingeschränkt zuzustimmen ist. Zwar sind in Teilbereichen des Untersuchungsgebiets durchaus Fortzüge stabilisierender Haushalte, d.h. von statushöheren Haushalten und von Familienhaushalten, die ein kindgerechtes Umfeld suchen, festzustellen. Im Fallbeispiel erweist sich Segregation aber eher als ein Phänomen unter angespannten Marktbedingungen. Unter Schrumpfungsbedingungen konnte keine erzwungene Immobilität

benachteiligter Haushalte nachgewiesen werden. Auch wurden jene nicht von der statushöheren Bevölkerung „verlassen“, da z.B. das Teilgebiet Südstadt durchaus Zielgruppen, insbesondere junge Menschen, aufweist, für die es aufgrund seiner Lage, zwischen Innenstadt und Küste, seiner gründerzeitlichen Bebauung und seiner günstigen Preise attraktiv ist. Hier ist offenbar räumlich zu differenzieren entsprechend der Lage (z.B. zentral – randstädtisch – landschaftlich reizvoll), der architektonischen Wertschätzung (z.B. gründerzeitliche Architektur – massenstandardisierte Bebauung) und der Bevölkerungsstruktur (homogen – heterogen). Treffen Faktoren zusammen, die für einzelne Zielgruppen attraktiv sind, so spricht dies dafür, dass solch ein Viertel nicht derart „verlassen“ wird, dass schließlich nur die statusniedrige Bevölkerung zurückbleibt. Die Diskussion um passive Segregation scheint stark durch (randstädtische) Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland gekennzeichnet. Dort kam es im Zuge des Transformationsprozesses zu einer sozialen Ausdifferenzierung der Bewohner und zu einer Neubewertung der Stadträume. Dies hat den selektiven Fortzug aus Plattenbauvierteln begünstigt, so dass dort ein Zurückbleiben immobiler Bevölkerungsgruppen beobachtet werden konnte.

9.2 Reflexion des methodischen und des theoretisch-konzeptionellen Ansatzes

Der Einsatz qualitativer Methoden ist notwendig, um ein Verständnis für die komplexen Prozesse bei der Wanderungsentscheidung und im Suchprozess zu entwickeln. Die Komplexität wird z.B. im Zusammenspiel der Fortzugsbedingungen der Haushalte deutlich. Hier zeigen die Ergebnisse der Fallstudie, dass nicht umgezogen wird, *weil* es so viele Leerstände gibt, wie häufig verkürzt dargestellt wird, sondern die Verfügbarkeit von Wohnalternativen einen Umzug ermöglicht, der durch andere Faktoren ausgelöst wird. Die Komplexität zeigt sich auch in der Analyse des Suchprozesses, in dem unter Schrumpfungsbedingungen sowohl Einflussfaktoren wirken, die Umzugsmobilität begünstigen als auch solche, die ihr entgegenwirken. Bei der Deutung einiger Erkenntnisse wäre es hilfreich gewesen, zusätzlich detailliertere Information über die Strukturmerkmale innerstädtischer Wanderer zur Verfügung zu haben, wie Informationen zu Bildung und Sozialstatus, jene werden jedoch durch das Einwohnermeldewesen nicht erfasst und sind damit nur über eine Repräsentativerhebung der wandernden Haushalte zu ermitteln. In Anbetracht beschränkter Ressourcen und vor dem Hintergrund der vorrangigen Forschungsziele musste darauf jedoch verzichtet werden.

Auf der theoretisch-konzeptionellen Ebene hat sich die Berücksichtigung verschiedener Perspektiven als sinnvoll erwiesen. Die Einbeziehung der sesshaften Haushalte erlaubt einen

Vergleich zwischen Haushalten, die sich in zum Teil ähnlichen Situationen für unterschiedliche Handlungsoptionen entscheiden. Dies trägt zum Verständnis von Wanderungsentscheidungen bei, da nicht nur der tatsächlichen Entscheidung für einen Umzug Beachtung geschenkt wird, sondern auch der Möglichkeit sich dagegen zu entscheiden. Für die Erforschung erzwungener Sesshaftigkeit ist die Berücksichtigung sesshafter Haushalte dringend notwendig. An die vorliegenden Ergebnisse knüpfen auch neue Forschungsperspektiven an. So sollte eine gezielte Auseinandersetzung mit den Wanderungsentscheidungen derjenigen Gruppen erfolgen, die von der Mehrzahl der Anbieter als unerwünschte Mieter gekennzeichnet werden, wie z.B. Mietschuldner, für die also der Zugang zu Wohnraum beschränkt ist, die aber gleichzeitig als besonders mobil (Stichwort Zwangsräumung und Miethopping) beschrieben werden. Eine weitere Gruppe, deren detailliertere Untersuchung wünschenswert wäre, umfasst die Haushalte des Typs 4 (Größere Wohnung zum kleineren Preis), da sie mit ihrer Eigentumsbildung zu einer sozialen Stabilisierung schrumpfender Quartiere beitragen können. Es stellt sich die Frage, inwiefern sie diese Funktion erfüllen. Diese Frage berührt insgesamt das Feld der Mieterprivatisierung in einem schrumpfenden Markt, die im besten Fall dazu beiträgt, dass die neuen Eigentümer mehr Verantwortung auch für ihr Wohnumfeld übernehmen und damit die Kommune entlasten. Im schlechtesten Fall hat sie zur Folge, dass die Kommune aufgrund einer Vervielfältigung der Ansprechpartner auf Schwierigkeiten stößt, Stadtumbaumaßnahmen umzusetzen.

Auch die Verknüpfung von Anbieter- und Nachfragerperspektive ist gewinnbringend, da somit nicht nur die strukturelle Rahmgebung des Wohnungsmarktes für das Handeln der Nachfrager deutlich wird, sondern auch die Wirkung aggregierter Handlungen der Nachfrager auf das Handeln der Anbieter. Für die einzelnen Nachfrager sind die strukturellen Rahmenbedingungen vorgegeben, ihr aggregiertes Handeln wird aber von Anbietern wahrgenommen und wirkt sich auf deren Handlungen aus. Dadurch verändert sich auch der Rahmen für zukünftige Wanderungsentscheidungen. Das theoretische Konzept eines flexiblen strukturellen Rahmens hat sich als nützlich erwiesen, da im Fallbeispiel deutlich wurde, wie sich im Zusammenspiel von Anbietern und Nachfragern Regeln der Wohnungssuche gewandelt haben. Dafür war die Berücksichtigung der Anbieter wichtig, die über eine Langzeitperspektive verfügen, da viele von ihnen schon seit langen Jahren im lokalen Wohnungsmarkt tätig sind. Die Berücksichtigung der Anbieterperspektive erlaubt außerdem einen Überblick über das Spektrum der Nachfragerentscheidungen, der über die Zahl der Gespräche mit wandernden Haushalten hinausgeht. Die Gespräche mit den Nachfragern erlauben hingegen die notwendige

Tiefe der Interpretation. Eine weiterführende Forschungsperspektive ergäbe sich aus der Vergrößerung des Kreises der betrachteten Akteure, der in diesem Rahmen notwendigerweise auf Anbieter- und Nachfragerakteure konzentriert war. Zu denken ist hier insbesondere an Kreditinstitute, die mit ihren Entscheidungen bei der Kreditvergabe sowohl die Investitionsentscheidungen der Anbieter und damit das Angebot als auch die Wohnstandortentscheidungen von Nachfragern, ganz explizit im Falle der Eigentumbildung, maßgeblich beeinflussen.

9.3 Schlussfolgerungen

In Bezug auf die wohnungssuchenden Haushalte zeigen die Erkenntnisse dieser Untersuchung, dass sie zwar in Anbetracht der Schrumpfungssituation über ein größeres Handlungspotenzial verfügen, dass dies jedoch bei der Suche für den einzelnen Haushalt nicht offensichtlich sein muss. Profitieren können insbesondere jene Haushalte, die Angebote solcher Anbieter wahrnehmen, welche durch Investitionen oder Verhandlungsbereitschaft die Transaktionskosten des Umzugs senken. Außerdem profitieren Haushalte, die durch eine eigenständige Aufwertung maroden Wohnraums insbesondere beim Kauf deutliche Preisvorteile erzielen können. Voraussetzung dafür sind jedoch handwerkliche Fähigkeiten und/oder soziales Kapital, das die Unterstützung durch Freunde bzw. Familie gewährleistet.

Die Anbieter haben im Gegensatz zu den nachfragenden Haushalten in der Situation des entspannten Marktes an Handlungsspielraum verloren. Gleichzeitig haben sie aber für die Entscheidung der Nachfrager, in einer Wohnung zu bleiben oder eine Wohnung zu mieten, an Bedeutung gewonnen. Wichtig ist, dass sich die Anbieter dieser gestiegenen Bedeutung ihres eigenen Auftretens, ihrer Handlungen und des Verhältnisses zu ihren Mietern bewusst sind. Zwar sehen sich die Anbieter in unterschiedlichem Maße in der Lage, auf die Wünsche und Bedürfnisse der Nachfrager einzugehen, ohne eine Sensibilität für ihre Interessen ist eine erfolgreiche Vermarktung von Wohnraum unter Schrumpfungsbedingungen jedoch kaum mehr möglich. Die divergierenden Bedürfnisse können beispielhaft an der Zusammenstellung der Hausgemeinschaften dargestellt werden. So werden Migrantenhaushalte zunehmend als Nachfragergruppe innerstädtischen Wohnraums entdeckt. Gleichzeitig werden sie aber häufig als Konfliktverursacher und Problemgruppe wahrgenommen. Als problematisch wird z.B. der Wunsch gewertet, wenn nicht nur die Kernfamilie unter einem gemeinsamen Dach wohnen möchte (vgl. Waltz, Fischer u. Bursa 2004: 270). Mit einer Belegung mehrerer Wohnungen durch die Mitglieder einer Familie entstehen bei alteingesessenen Bewohnern häufig Sorgen, dass damit ihre Interessen in der Hausgemeinschaft an Bedeutung verlieren. Wahrgenommene

Statusinkonsistenz kann zu Fortzügen der früheren Mieter führen. Dies zeigt, dass eine Umsetzung solcher Wohnwünsche in bestehenden Hausgemeinschaften schwierig ist. Ähnlich wie bei dem in Wilhelmshaven durchgeführten Wohnprojekt Students' Village (vgl. planwerkStadt 2007: 44) könnten auch hier komplette Gebäude dafür genutzt werden, Haushalte mit ähnlichen Interessen, nämlich dem Wohnen im erweiterten Familienkreis, unabhängig von ihrer Nationalität, zusammenzubringen.

Die lokale Stadtplanung sieht sich der Problematik gegenübergestellt, dass es unter Schrumpfungbedingungen immer Verliererviertel geben wird. Schafft man neuen Wohnraum, in vielen Fällen als eine Antwort auf die Wohnwünsche insbesondere von Familien nach einem kindgerechten Wohnumfeld, führt dies zu Umzügen und, da der Bevölkerungsdruck nicht hoch genug ist, um die freigezogenen Wohnungen zu füllen, auch zu Leerständen im Bestand anderer Viertel. Hier stellt sich die Frage, wie mit solchen Verlierervierteln umzugehen ist. Soll für ein Viertel ein erneutes Wachstum angestrebt werden, wobei klar ist, dass dieses Wachstum aus anderen Vierteln abgezogen wird? Soll bzw. kann man solch ein Viertel umstrukturieren, indem man es z.B. entdichtet, Mehrfamilienhäuser durch Einfamilienhäuser ersetzt und damit neue Qualitäten schafft (vgl. planwerkStadt 2005: 107)? Oder soll lediglich eine „soziale Betreuung“ der Einwohner gewährleistet werden? Die Entscheidung über den Umgang mit der kleinräumigen Schrumpfung ist abhängig von den Qualitäten der betrachteten Viertel für potenzielle Nachfrager. Es stellt sich die Frage, für welche Zielgruppen ein Quartier attraktiv ist und ob diese Zielgruppen in der Stadt überhaupt in ausreichendem Maße vertreten sind. Eine wichtige Rolle spielt außerdem die kommunale Wertschätzung, die einem Viertel aus stadtgeschichtlichen und architektonisch-gestalterischen Gesichtspunkten heraus oder aufgrund einer stadt-strategisch wichtigen Lage beigemessen wird. Hier ist es sinnvoll, Gebietskategorien zu bestimmen, in denen unterschiedliche Strategien des Umgangs mit Schrumpfung zur Anwendung kommen, um somit auch den Einsatz der nur begrenzt verfügbaren finanziellen Ressourcen zu steuern (Friesecke 2007).

In Wilhelmshaven wird ein solcher stadt-strategischer Wert der Südstadt beigemessen, wie aus verschiedenen kommunalen Veröffentlichungen hervorgeht (Initiative Südstadt o.J.; planwerkStadt 2005: 98). Es wurde bereits dargestellt, dass das Gebiet über Qualitäten verfügt, die insbesondere für junge Menschen und Haushalte mit urbanem Lebensstil attraktiv sind. Gerade junge Erwachsene, die einzige Gruppe in der Zuwanderungsgewinne über die Stadtgrenzen verzeichnet werden, sind zur Zielgruppe verschiedener über die Stadt verteilter Wohnungs-

projekte geworden. Hier ist die Frage zu stellen, für welche Bereiche die jungen Zuwanderer aus kommunaler Sicht gewonnen werden sollen. Neben einer Konzentration auf strategische Räume sollte aber die Beobachtung der übrigen Stadtbereiche nicht außer Acht gelassen werden, um frühzeitig die Verlagerung von Problemgebieten zu erfassen. Dazu sind Informationen zur Struktur von Wanderern auch auf kleinräumiger Basis notwendig. Eine weitere interessante Zielgruppe für die hier als Verliererviertel bezeichneten Bereiche sind Haushalte mit geringer Finanzausstattung, die durch den Erwerb von preisgünstigen Kaufobjekten und die eigenständige Aufwertung in diese Viertel investieren. Investitionen fördern Sesshaftigkeit und es ist davon auszugehen, dass sie als Selbstnutzer ein Interesse an der Gestaltung des Wohnumfeldes haben und dafür Verantwortung übernehmen. Eine Unterstützung dieser Haushalte kann sich als sinnvoll erweisen, weil sie durch ihr Engagement im Quartier auch eine stabilisierende Funktion einnehmen können.

Letztendlich stellt sich als Schwierigkeit in der räumlichen Planung von Schrumpfung immer wieder das Nebeneinander von erlebter Schrumpfung und erhofftem Wachstum dar. Hier ist es wichtig als Planungsinstanz zu reflektieren, an welchen Stellen berechnete und unberechnete Hoffnungen auf Wachstum den Anpassungsprozess blockieren. Es stellt eine wichtige Verantwortung dar, diese Erkenntnisse auch zu vermitteln bzw. zu vermitteln, dass bereits in der aktuellen Situation ein akuter Handlungsbedarf in der Gestaltung von Schrumpfung besteht.

Literaturverzeichnis

- Adam, H. (2007): Neue Akteure am deutschen Wohnungsmarkt. In: Planerin (3): 36-37.
- Alisch, M. u. Dangschat, J. (1998): Armut und soziale Integration. Opladen.
- Altheide, D.L. u. Johnson, J.M. (1998): Criteria for Assessing Interpretive Validity in Qualitative Research. In: Denzin, N.K. u. Lincoln, Y.S. (Hg.): Collecting and Interpreting Qualitative Materials. Thousand Oaks: 283-312.
- Appel, C., Perry, T., Hallenberg, B. u. Poddig, B. (2005): vhw-exklusiv: Wohnen in der Sinus-Trendbefragung 2004. In: vhw FW (3): 114-121.
- Arthur, S. u. Nazroo, J. (2003): Designing Fieldwork Strategies and Materials. In: Ritchie, J. u. Lewis, J. (Hg.): Qualitative Research Practice. London, Thousand Oaks, New Delhi: 109-137.
- Bähr, J. (1997³): Bevölkerungsgeographie. Stuttgart.
- Barlösius, E. (2007): Die Demographisierung des Gesellschaftlichen. Zur Bedeutung der Repräsentationspraxis. In: Barlösius, E. u. Schiek, D. (Hg.): Demographisierung des Gesellschaftlichen. Analysen und Debatten zur demographischen Zukunft Deutschlands. Wiesbaden: 9-34.
- Barlösius, E. u. Schiek, D. (Hg.) (2007): Demographisierung des Gesellschaftlichen. Analysen und Debatten zur demographischen Zukunft Deutschlands. Wiesbaden.
- Bauer, U. (2003): Service contra Wohnungsleerstand. Mobilitätsmanagement - ein Handlungsfeld für die Wohnungswirtschaft? In: vhw FW (6): 289-304.
- Bauverein Rüstringen (2005): Geschäftsbericht 2004. Wilhelmshaven.
- Bauverein Rüstringen (2006): Geschäftsbericht 2005. Wilhelmshaven.
- BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hg.) (2004): Stadtumbau West. 16 Pilotstädte bauen um. Berlin, Oldenburg.
- BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (2005): Raumordnungsbericht 2005. Berichte 21, Bonn.
- BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hg.) (2006a): Stadtumbau West. 16 Pilotstädte gestalten den Stadtumbau - Zwischenstand im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West. Berlin, Oldenburg.
- BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (2006b): Inkar 2005. (CD-ROM). Bonn.
- BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (2006c): Laufende Raumbeobachtung (unveröffentlichtes Datenmaterial).
- BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (2006d): Raumordnungsprognose 2020/2050. (CD-ROM). Bonn.

- BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (2007a): Wohnungsleerstand. (www.bbr.bund.de/cln_005/nn_21210/sid_19E48199C42E3808716C67B9F9A882AF/DE/ForschenBeraten/Wohnungswesen/Wohnungsmarkt/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsleerstand/Wohnungsleerstand.html?__nnn=true; 13.06.2007).
- BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (2007b): Inkar 2006. (CD-ROM). Bonn.
- BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hg.) (2007c): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006. Berichte 27, Bonn.
- Beckmann, K., Hesse, M., Holz-Rau, C. u. Hunecke, M. (Hg.) (2006): StadtLeben - Wohnen, Mobilität und Lebensstil. Neue Perspektiven für Raum- und Verkehrsentwicklung. Wiesbaden.
- Beetz, S. (2004): Dörfer in Bewegung: Ein Jahrhundert sozialer Wandel und räumliche Mobilität in einer ostdeutschen ländlichen Region. Hamburg.
- Beetz, S. (2007): Die Demographisierung ökonomischer, kultureller und sozialer Veränderungen am Beispiel des ländlichen Raums. In: Barlösius, E. u. Schiek, D. (Hg.): Demographisierung des Gesellschaftlichen. Analysen und Debatten zur demographischen Zukunft Deutschlands. Wiesbaden: 221-246.
- Blasius, J. (2004): Die Wahl der Wohnung und der Wohnumgebung als Element des Lebensstils. In: vhw FW (1): 16-20.
- Bleck, M. u. Wagner, M. (2006): Stadt-Umland-Wanderung in Nordrhein-Westfalen - eine Meta-Analyse. In: Raumforschung und Raumordnung 64 (2): 104-115.
- Blotevogel, H.H. u. Jeschke, M.A. (2004): Stadtflucht ade? Räumliche Muster und Motive von Stadt-Umland-Wanderungen im Ruhrgebiet. In: vhw FW (3): 142-147.
- Böhm, H., Kemper, F.-J. u. Kuls, W. (1975): Studien über Wandervorgänge im innerstädtischen Bereich am Beispiel von Bonn. Arbeiten zur Rheinischen Landeskunde 39, Bonn.
- Böltken, F. (1995): Umzugspläne und Mobilitätspotentiale in Ost- und Westdeutschland. In: Informationen zur Raumentwicklung (10/11): 759-779.
- Boyle, P., Halfacree, K. u. Robinson, V. (1998): Exploring Contemporary Migration. Harlow.
- Breckner, I., González, T. u. Menzl, M. (1998): Auswirkungen der Umlandwanderung auf den Hamburger Wohnungsmarkt. Dokumentation des Workshops vom 6./7. Juli 1998 und Abschlußbericht. Hamburg.
- Brown, L.A. u. Moore, E.G. (1970): The Intra-Urban Migration Process: A Perspective. In: Geografiska Annaler 52B (1): 1-13.

- Bucher, H., Schlömer, C. u. Lackmann, G. (2004): Die Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen der Bundesrepublik Deutschland zwischen 1990 und 2020. In: Informationen zur Raumentwicklung (3/4): 107-126.
- Bullinger, D. (2002): Schrumpfende Städte und leere Wohnungen. In: Raumforschung und Raumordnung 60 (3/4): 264-271.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2007): Bundesimmobilien. Immobiliendienstleistungen aus einer Hand. Bonn.
- Bundesministerium der Justiz (2007): Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) - Grundsicherung für Arbeitsuchende (Stand: 2007). (www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/sgb_2/gesamt.pdf; 05.06.07).
- Bundesregierung (2006): Arbeitslosengeld (http://www.bundesregierung.de/nn_774/Content/DE/Artikel/2006/02/2006-02-13-arbeitslosengeld-ii-fehlanreize-beheben.html; 17.09.07)
- Burgess, E.W. (1925): The Growth of the City: An Introduction to a Research Project. In: Park, R.; Burgess, E.W. u. R.D. McKenzie (Hg.): The City. Chicago. Kommentierter Wiederabdruck in: Le Gates, R.T. u. Stout, F. (Hg.) (1996) : The City Reader. London, New York: 89-97.
- Bürkner, H.-J. u. Dürrschmidt, J. (2001): Schrumpfung zwischen Demographie und städtischer Alltagskultur. In: IRS aktuell (32): 4-6.
- Clark, W.A.V. u. Dieleman, F.M. (1996): Households and Housing. New Brunswick.
- Coffey, A. u. Atkinson, P. (1996): Making Sense of Qualitative Data. Complementary Research Strategies. Thousand Oaks.
- Däbert, A. u. Koschitzki, R. (2002): Regionalisierte Wohnungsmarktbeobachtung - Ziele, Ergebnisse und Herausforderungen am Beispiel Niedersachsen. In: vhw FW (1): 3-8.
- Danielzyk, R. u. Winkel, R. (2003): Auswirkungen der Schrumpfungsprozesse auf das raumordnerische Instrumentarium. In: Müller, B. u. Siedentop, S. (Hg.): Schrumpfung - Neue Herausforderungen für die Regionalentwicklung in Sachsen/ Sachsen-Anhalt und Thüringen. ARL Arbeitsmaterial 303, Hannover: 125-139.
- Denzin, N.K. u. Lincoln, Y.S. (Hg.) (1998): Strategies of qualitative inquiry. Thousand Oaks.
- Deutscher Städtetag (Hg.) (2007): Statistisches Jahrbuch Deutscher Gemeinden 2005. Berlin.
- Dieleman, F.M. (2001): Modelling residential mobility; a review of recent trends in research. In: Journal of housing and the built environment 16 (3/4): 249-265.
- DiPasquale, D. u. Wheaton, W.C. (1996): Urban Economics and Real Estate Markets. Englewood Cliffs.

- Doehler, M. (2001): Staatsplanthema Abbruch. In: *Der Architekt* (4): 31-33.
- Dürschmidt, J. (2004): Schrumpfung in den Köpfen. In: Oswald, P. (Hg.): *Schrumpfende Städte 1*, Ostfildern: 274-279.
- Eekhoff, J. (1987): *Wohnungs- und Bodenmarkt*. Tübingen.
- Ellwein, H. (1982): *Aspekte der Wohnungsversorgung im privaten Mietwohnungsbestand. Eine Fallstudie aus dem Stuttgarter Altwohnungsmarkt*. In: Ellwein, H., Niedzwetzki, K. u. Petri, A. (Hg.): *Wohnstandortverhalten auf städtischen Wohnungsteilmärkten. Fallstudien und Analysen*. Stuttgart: 13-46.
- Ellwein, H., Niedzwetzki, K. u. Petri, A. (Hg.) (1982): *Wohnstandortverhalten auf städtischen Wohnungsteilmärkten. Fallstudien und Analysen*. Stuttgart.
- Ellwein, H. u. Meinecke, B. (1984): *Analytische Konzeption für das Wohnstandortverhalten von Haushalten*. In: Afheldt, H., Schultes, W., Siebel, W. u. Sieverts, T. (Hg.): *Werkzeuge qualitativer Stadtforschung. Beiträge zur Stadtforschung 3*, Gerlingen: 95-121.
- ews (o.J.): *Informationen über die ews Entwicklungsgesellschaft Wilhelmshaven-Südstadt*. (www.ews-wilhelmshaven.de; 25.11.2007).
- Farwick, A. (2004): *Soziale Segregation in schrumpfenden Städten - Entwicklung und soziale Folgen*. In: *vhw FW* (5): 257-261.
- Flick, U. (2004): *Qualitative Sozialforschung. Eine Einführung*. Hamburg.
- Föbker, S., Leister, N., Temme, D. u. Wiegandt, C.-C. (2007): *Zuzug, Fortzug, Umzug - die Stadtregion Bonn in Bewegung*. In: *Raumforschung und Raumordnung* 65 (3): 195-212.
- Föbker, S. u. Thieme, G. (2007): *Schrumpfende Städte in Deutschland und den USA - eine vergleichende Analyse*. In: *Geographie und Schule* 29 (166): 11-19.
- Foote, N., Abu-Lughod, J., Foley, M. u. Winni, L. (1960): *Housing Choices and Housing Constraints*. New York.
- Forschungsagentur Stadtumbau West (2005): *Sachstandsbericht der Forschungsagentur Stadtumbau West*. (www.stadtumbauwest.de/newsletterdaten/Sachstandsbericht-09-2005.pdf; 20.12.2006).
- Forschungsagentur Stadtumbau West (2006): *Viele einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse: Chance oder Hemmnis beim Stadtumbau West?* (www.stadtumbauwest.de/newsletterdaten; 20.12.2006).
- Forschungsagentur Stadtumbau West (2007): *Sachstandsbericht der Forschungsagentur Stadtumbau West*. (www.stadtumbauwest.de/inhalte/Sachstand0607.pdf; 10.10.2007).
- Franz, P. (1984): *Soziologie der räumlichen Mobilität*. Frankfurt a.M.

- Frick, J. (1998): Kleinräumige Mobilität und Wohnungsmarkt. Empirische Ergebnisse für Westdeutschland 1984-1994. In: Informationen zur Raumentwicklung (11/12): 777-791.
- Friedrichs, J. (1995): Stadtsoziologie. Opladen.
- Friesecke, F. (2007): Stadtumbau im Konsens? Zur Leistungsfähigkeit und Fortentwicklung des städtebaulichen Instrumentariums unter Schrumpfungsbedingungen. (noch unveröffentlichte Dissertation am Institut für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn).
- Fuhrich, M. (2003): Stadt retour - Dimensionen und Visionen der "schlanken Stadt". In: Informationen zur Raumentwicklung (10/11): 589-604.
- Fürl, L. u. Schwarz, M. (2003): Grundstücksmarkt und Wohnungsmarktsegmente unter Schrumpfungsbedingungen. In: GuG 14 (5): 298-305.
- Gaeb, W. (2004): Urbane Räume. Stuttgart.
- Gans, P. u. Kemper, F.-J. (2003): Ost-West-Wanderungen in Deutschland - Verlust von Humankapital für die neuen Länder? In: Geographische Rundschau 55 (6): 16-18.
- Ganser, K. (1966): Sozialgeographische Gliederung der Stadt München aufgrund der Verhaltensweise der Bevölkerung bei politischen Wahlen. Münchner geographische Hefte 28, Kallmünz/ Regensburg.
- Gatzweiler, H.-P., Meyer, K. u. Milbert, A. (2003): Schrumpfende Städte in Deutschland? Fakten und Trends. In: Informationen zur Raumentwicklung (10/11): 557-574.
- GdW (2006): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2006/2007. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.
- Gemeindekirchenrat Bant (Hg.) (1986): 100 Jahre, 1886-1986. Festschrift der Ev.-luth. Kirchengemeinde Bant. Wilhelmshaven.
- Gewos (2004): Entwicklung der Wohnungsmärkte 2020 in Bremen und Niedersachsen. Hamburg.
- Giddens, A. (1995²): Die Konstitution der Gesellschaft. Grundzüge einer Theorie der Strukturierung. Frankfurt a.M., New York.
- Glasauer, H. (1986): Sozialpolitische Hoffnungen und die Logik des Marktes. Die Relevanz des Filtering-Modells für den städtischen Wohnungsmarkt. Arbeitsberichte des Fachbereichs Stadt- und Landschaftsplanung 70, Kassel.
- Glatter, J. (2003): Strategien der Wohnungsunternehmen in schrumpfenden und wachsenden Märkten. In: Hutter, G., Iwanow, I. u. Müller, B. (Hg.): Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen. Dresden: 149-172.
- Glick, P.C. (1947): The Family Cycle. In: American Sociological Review 12 (2): 164-174.

- Gödecke-Stellmann, J. u. Metzmacher, M. (1994): Wohnungsmarktlage und innerstädtische Mobilität. Innerstädtische Umzüge als Gegenstand der Wohnungsmarktbeobachtung. In: Informationen zur Raumentwicklung (10/11): 781-796.
- Gondring, H. u. Lammel, E. (Hg.) (2001): Handbuch Immobilienwirtschaft. Wiesbaden.
- Graul, J. (2003): Bauverein Rüstringen 1903-2003. Wilhelmshaven.
- Grosskopf, W. u. König, P. (2001): Der Wohnungsmarkt - Grundstrukturen und Funktionsweise. In: Gondring, H. u. Lammel, E. (Hg.): Handbuch Immobilienwirtschaft. Wiesbaden: 75-94.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg (2007): Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2007. Oldenburg. (www.gag.niedersachsen.de; 10.10.2007)
- Hannemann, C. (2002): "Soziales Kapital" kleiner Städte - Perspektive für schrumpfende Städte in Ostdeutschland? In: Hannemann, C., Kabisch, S. u. Weiske, C. (Hg.): Neue Länder - Neue Sitten? Berlin: 11-28.
- Hannemann, C. (2003): Schrumpfende Städte in Ostdeutschland – Ursachen und Folgen einer Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum. In: Aus Politik und Zeitgeschichte (B 28): 16-23.
- Hannemann, C., Kabisch, S. u. Weiske, C. (2002): Neue Länder - neue Sitten? Fazit und weiterführende Forschungsfragen. In: Hannemann, C., Kabisch, S. u. Weiske, C. (Hg.): Neue Länder - Neue Sitten? Berlin: 255-261.
- Häußermann, H. u. Siebel, W. (1988): Die schrumpfende Stadt und die Stadtsoziologie. In: Friedrichs, J. (Hg.): Soziologische Stadtforschung. Sonderheft 29 der Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Opladen: 78-94.
- Häußermann, H. (2000): Die Krise der "sozialen Stadt". In: Aus Politik und Zeitgeschichte (B 10-11): o.S. (www.bpb.de/publikationen/DUX6L3.html; 25.06.2004)
- Häußermann, H. (2006): Desintegration durch Stadtpolitik? In: Aus Politik und Zeitgeschichte (40/41): 14-22.
- Hermann, M. u. Leuthold, H. (2002): Die gute Adresse. Divergierende Lebensstile und Weltanschauungen als Determinanten der innerstädtischen Segregation. In: Mayr, A., Meurer, M. u. Vogt, J. (Hg.): Stadt und Region. Dynamik von Lebenswelten. Tagungsbericht und wissenschaftliche Abhandlungen. 53. Deutscher Geographentag Leipzig, 29.9.-5.10.2001. Leipzig: 236-250.
- Hermann, D. (2004): Bilanz der empirischen Lebensstilforschung. In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie 56 (1): 153-179.

- Heydenreich, S. (2002): So nah, so fern - Aktionsräume in der transformierten Stadt. In: Hannemann, C., Kabisch, S. u. Weiske, C. (Hg.): Neue Länder - Neue Sitten? Berlin: 55-74.
- Hill, A. u. Wiest, K. (2004): Segregation und Gentrification in der schrumpfenden Stadt. Eine Längsschnittstudie in Leipziger Altbaugebieten. In: Oswalt, P. (Hg.) Working Papers des Projektes schrumpfende Stadt 4, Halle Leipzig, S. 88-100.
- Holstein, J.A. u. Gubrium, J.F. (1995): The Active Interview. Thousand Oaks.
- ILS (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung) (2002): Demographische Entwicklung - Schrumpfende Stadt. Dortmund.
- Initiative Südstadt (o.J.): Die Zukunft liegt im Süden. Wilhelmshaven.
- Ipsen, D. (1981): Segregation, Mobilität und die Chancen auf dem Wohnungsmarkt. Eine empirische Untersuchung in Mannheim. In: Zeitschrift für Soziologie 10 (3): 256-272.
- Iwanow, I. u. Franz, P. (2003): "Wir haben keine Chance - also nutzen wir sie!" - Herausforderungen und Handlungsspielräume für ostdeutsche Kommunen und Wohnungsunternehmen angesichts zunehmenden Wohnungsleerstands. In: Müller, B. u. Siedentop, S. (Hg.): Schrumpfung - Neue Herausforderungen für die Regionalentwicklung in Sachsen/ Sachsen-Anhalt und Thüringen. ARL Arbeitsmaterial 303, Hannover: 90-104.
- Iwanow, I. u. Oertel, H. (2004): Wohnmobilität in Dresden und ihre Folgen für die teilstädtischen Wohnungsmärkte. In: Killisch, W. (Hg.): Aktuelle Beiträge zur Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Dresden. Dresdener Geographische Beiträge 9, Dresden: 53-85.
- JadeWeserPort (2006): JWPrePort 1/2006. (www.jadeweserport.de; 20.12.2006)
- Janßen, A. u. Polat, A. (2004): Über Ressourcen und Restriktionen: Die Rolle des Stadtteils für die Integration von Migranten. In: Wiechmann, T. u. Fuchs, O. (Hg.): Planung und Migration: Determinanten, Folgen und raumplanerische Implikationen von sozialräumlicher Mobilität ; 21. - 23. Mai 2003 Hannover. ARL Arbeitsmaterial 307, Hannover: 88-99.
- Jessen, J., Meinecke, B., Siebel, W. u. Walther, U.-J. (1978): Untersuchungen zur Mobilität der Wohnbevölkerung in Stadtregionen. Eine Kritik anwendungsorientierter Sozialforschung. In: Leviathan 6 (4): 519-535.
- Jost, F. u. Poddig, B. (2006): Wissen wer wo wohnt - Qualitative Nachfrageanalyse als neues Instrument für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. In: Spars, G. (Hg.): Wohnungsmarktentwicklung Deutschland. Trends, Segmente, Instrumente. ISR Diskussionsbeiträge 58, Berlin: 253-271.
- Jürgens, U. (2000): Tourismus und das Jade Port-Projekt in Wilhelmshaven. In: Geographische Rundschau 52 (5): 39-45.

- Jürgens, U. (2007): Wilhelmshaven - JadeWeserPort: Potenziale und Schwächen, Chancen und Risiken. In: Neues Archiv für Niedersachsen (1): 40-55.
- Just, T. u. Reuther, S. (2005): Wohnungsportfolios in Deutschland: Weitere Verkäufe programmiert. Deutsche Bank Research 321, Frankfurt a.M.
- Just, T. (2006): Wohnungsportfolios. In: Spars, G. (Hg.): Wohnungsmarktentwicklung Deutschland. ISR Diskussionsbeiträge 58, Berlin: 43-60.
- Kabisch, S. (2002): Wenn das Kleid der Stadt nicht mehr passt - Strategien im Umgang mit Wohnungsleerstand in ostdeutschen Städten. In: Hannemann, C., Kabisch, S. u. Weiske, C. (Hg.): Neue Länder - Neue Sitten? Berlin: 29-54.
- Kaltenbrunner, R. (2004): Ende des homogenen Raums. In: Oswalt, P. (Hg.): Schrumpfende Städte 1, Ostfildern: 704-711.
- Kapphan, A. (2004): Bevölkerungsentwicklung, Leerstand und Segregation. Überlegungen zur Zukunft des Berliner Wohnungsmarktes und der Quartiersentwicklung. In: Adelhof, K., Frank, S., Pethe, H. u. Schulz, M. (Hg.): Amsterdam - Berlin: Menschen, Märkte, Räume. Berliner Geographische Arbeiten 98, Berlin: 1-8.
- Karsten, M. u. Wilmes, K. (2004): Handlungsstrategien früherer Schrumpfungsphasen. Kolloquium im ExWoSt Forschungsfeld Stadtumbau West, 17. Mai 2004 in Bonn, Dokumentation der Ergebnisse. Oldenburg. (www.stadtumbauwest.de/inhalte/Doku_Schrumpfkolloquium.pdf; 03.01.2005)
- Karsten, M., Baumann, K., Rohlf, A., Stellfeldt-Koch, C. u. Holstein, A. (2007): Private Eigentümer im Stadtumbau. Werkstatt: Praxis 47, Bonn.
- Kasper, B. u. Scheiner, J. (2004): Wohnmobilität und Standortwahl als Ausdruck lebensstilspezifischer Wohnbedürfnisse. In: vhw FW (1): 24-29.
- Kasper, B. (2006): Wohnstandortwahl und Zufriedenheit: eine Typisierung. In: Beckmann, K., Hesse, M., Holz-Rau, C. u. Hunecke, M. (Hg.): StadtLeben - Wohnen, Mobilität und Lebensstil. Neue Perspektiven für Raum- und Verkehrsentwicklung. Wiesbaden: 92-103.
- Kaufmann, F.-X. (2005): Schrumpfende Gesellschaft. Vom Bevölkerungsrückgang und seinen Folgen. Frankfurt a.M.
- Keckes, R. (1994): Abwanderung, Widerspruch, Passivität. Oder: Wer zieht wann um? In: Zeitschrift für Soziologie 23 (2): 129-144.
- Keim, R. (1999): Wohnungsmarkt und soziale Ungleichheit. Basel, Boston, Berlin.
- Kemper, F.-J. (1985): Die Bedeutung des Lebenszyklus-Konzeptes für die Analyse intraregionaler Wanderungen. In: Kemper, F.-J., Laux, H.-D. u. Thieme, G. (Hg.): Geographie als Sozialwissenschaft. Beiträge zu ausgewählten Problemen

- kulturgeographischer Forschung. Wolfgang Kuls zum 65. Geburtstag. Colloquium Geographicum 18, Bonn: 180-212.
- Kemper, F.-J. (2004): Regionale Bevölkerungsentwicklung zwischen Wachstum und Schrumpfung. In: Geographische Rundschau 56 (9): 20-25.
- Klagge, B. (2003): Städtische Armut und kleinräumige Segregation im Kontext wirtschaftlicher und demographischer Bedingungen. In: Informationen zur Raumentwicklung (3/4): 161-173.
- Klee, A. (2001): Der Raumbezug von Lebensstilen in der Stadt. Ein Diskurs über eine schwierige Beziehung mit empirischen Befunden aus der Stadt Nürnberg. Münchner Geographische Hefte 83, Passau.
- Koch, F. (1983): Innerregionale Wanderungen und Wohnungsmarkt. Frankfurt a.M.
- Kofner, S. (2004): Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft. München, Wien.
- Krämer, S. (1992): Die Großstadt als Wohnstandort: eine soziologische Analyse der Attraktivität großstädtischer Wohnstandorte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Theorie und Forschung 212, Regensburg.
- Krätke, S. (1996): Stadt Raum Ökonomie: Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. Stadtforschung aktuell 53, Basel.
- Kreibich, V. (2004): Mobilität und Wohneigentumsbildung. In: vhw FW (1): 20-23.
- Kuls, W. u. Kemper, F.-J. (1993²): Bevölkerungsgeographie. Stuttgart.
- Kurz, K. (2003): Finanzielle Auswirkungen des Infrastrukturrückbaus beim Stadtumbau. In: vhw FW (6): 313-318.
- Kvale, S. (1996): Interviews. An Introduction to Qualitative Research Interviewing. Thousand Oaks.
- Lamla, J. (2003): Anthony Giddens. Campus Einführungen, Frankfurt a.M., New York.
- Lamnek, S. (1995): Qualitative Sozialforschung. Methoden und Techniken, Bd. 2. Weinheim.
- Lamnek, S. (2005⁴): Qualitative Sozialforschung. Weinheim.
- Lang, T. u. Vogler, S. (2004): Neue Leitbilder vor dem Hintergrund stadtreionaler Schrumpfungprozesse in Ostdeutschland? In: Wiechmann, T. u. Fuchs, O. (Hg.): Planung und Migration: Determinanten, Folgen und raumplanerische Implikationen von sozialräumlicher Mobilität; 21. - 23. Mai 2003 Hannover. ARL Arbeitsmaterial 307, Hannover: 71-84.
- Laux, H.-D. (2001): Bevölkerungsentwicklung. In: IfL Leipzig (Hg.): Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland - Bevölkerung. München: 36-39.
- LBS (2005): Markt für Wohnimmobilien 2005. Daten - Fakten - Trends. Berlin.

- LBS (2007): Markt für Wohnimmobilien 2007. Daten - Fakten - Trends. Berlin.
- Le Gates, R.T. u. Stout, F. (Hg.) (1996): The City Reader. London, New York.
- Leinhos, S. (2003): Bevölkerungsrückgang mit Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur, dargestellt am Beispiel Kindertageseinrichtungen und Schulen in Thüringen. In: Müller, B. u. Siedentop, S. (Hg.): Schrumpfung - Neue Herausforderungen für die Regionalentwicklung in Sachsen/ Sachsen-Anhalt und Thüringen. ARL Arbeitsmaterial 303, Hannover: 53-67.
- Lewis, J. (2003): Design Issues. In: Ritchie, J. u. Lewis, J. (Hg.): Qualitative Research Practice. London, Thousand Oaks, New Delhi: 47-76.
- Liebmann, H. u. Robischon, T. (2003): Mit städtischer Kreativität aus der Krise? Erfahrungen mit Stadtschrumpfung in Großbritannien. In: vhw FW (6): 324-327.
- Lu, M. (1998): Analyzing migration decisionmaking: relationships between residential satisfaction, mobility intentions, and moving behaviour. In: Environment and Planning A 30 (8): 1473-1495.
- Massey, D.S. u. Denton, N.A. (1993): American Apartheid. Segregation and the Making of the Underclass. Cambridge/ Mass., London.
- Mazanti, B. (2007): Choosing residence, community and neighbours - theorizing families' motives for moving. In: Geografiska Annaler 89 B (1): 53-68.
- Miodek, W. (1986): Innerstädtische Umzüge und Stadtentwicklung in Mannheim 1977-1983. Mannheimer Geographische Arbeiten 19, Mannheim.
- Müller, H.-P. (1992): Sozialstruktur und Lebensstile. Der neue theoretische Diskurs über soziale Ungleichheit. Frankfurt a. M.
- Müller, B. u. Pohle, H. (2003): Schrumpfung regional und kommunal gestalten - Thesen zu einem neuen Paradigma der Raumordnung. In: Müller, B. u. Siedentop, S. (Hg.): Schrumpfung - Neue Herausforderungen für die Regionalentwicklung in Sachsen/ Sachsen-Anhalt und Thüringen. ARL Arbeitsmaterial 303, Hannover: 140-146.
- Müller, B. u. Siedentop, S. (Hg.) (2003): Schrumpfung - Neue Herausforderungen für die Regionalentwicklung in Sachsen/ Sachsen-Anhalt und Thüringen. ARL Arbeitsmaterial 303, Hannover.
- Müller, B. u. Wiechmann, T. (2003): Anforderungen an Steuerungsansätze der Stadt- und Regionalentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen. In: Müller, B. u. Siedentop, S. (Hg.): Schrumpfung - Neue Herausforderungen für die Regionalentwicklung in Sachsen/ Sachsen-Anhalt und Thüringen. ARL Arbeitsmaterial 303, Hannover: 112-124.
- Nabu (o.J.): Schrumpfende Städte. (www.nabu.de/m01/m01_01/03951.html; 23.11.2007).

- Niedersächsische Landestreuhandstelle (2005): Wohnungsmärkte regional analysiert 2005. Hannover.
- Niedersächsische Landestreuhandstelle (2006): Wohnungsprognose: Detailansicht Wilhelmshaven. (www.lts-nds.de/index2.php?t=212&indikatorid=0&lk=47; 24.05.2007).
- Niefert, M. (2004): Räumliche Mobilität und Wohnungsnachfrage. Empirische Wirtschaftsforschung und Ökonometrie 10, Münster.
- Nipper, J. (1975): Mobilität der Bevölkerung im engeren Informationsfeld einer Solitärstadt. Gießener Geographische Schriften 33, Gießen.
- NLS-Online: Niedersächsisches Landesamt für Statistik Online-Datenbank. (www1.nls.niedersachsen.de/statistik/)
- Nutz, M. (2006): Demographischer Wandel und Wohnungsmarktentwicklung. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 80 (3): 257-274.
- Oertel, H. (2002): Untersuchung zur Entwicklung und Charakteristik der Wohnmobilität in Dresden 1990 bis 2000 unter der besonderen Problematik des Überganges vom Wohnungsmangel zum Wohnungsüberangebot (unveröffentlichte Diplomarbeit am Institut für Geographie der TU Dresden).
- Osenberg, H. (1990): Auf Sozialwohnungen angewiesen. Ergebnisse einer Umzugsbefragung bei Haushalten mit Problemen auf dem Wohnungsmarkt. In: BfLR-Mitteilungen (3): 3-4.
- Oswalt, P. (2004): Einleitung. In: Oswalt, P. (Hg.): Schrumpfende Städte 1, Ostfildern: 12-17.
- Oswalt, P. (Hg.) (2004): Schrumpfende Städte 1, Ostfildern.
- Pellegrini, P.A. u. Fotheringham, A.S. (2002): Modelling spatial choice: a review and synthesis in a migration context. In: Progress in Human Geography 26 (4): 487-510.
- Pieper, C. (2007): Und tschüss. In: Die Zeit. (23.08.2007).
- Plan-werkStadt (2005): Gesamtstädtischer Zukunftsdialog Stadtumbau Wilhelmshaven. Endbericht. Wilhelmshaven/ Bremen.
- Plan-werkStadt (2007): Abschlussbericht: Stadtumbau Wilhelmshaven. Bremen, Wilhelmshaven.
- Plan-werkStadt u. re.urban (2007): Städtebauliches Entwicklungskonzept und vorbereitende Untersuchungen Jadestraße/ Wiesbadenbrücke/ Innenhafen. Wilhelmshaven.
- Prahl, H.-W. (1996): Soziologie des Alterns: eine Einführung. Paderborn, München, Wien, Zürich.
- Ratcliff, R.U. (1949): Urban Land Economics. New York.
- Rietdorf, W. (2001): Schrumpfende Städte - Ursachen und Konsequenzen. In: IRS aktuell (32): 2-3.

- Ritchie, J., Lewis, J. u. Elam, G. (2003): Designing and Selecting Samples. In: Ritchie, J. u. Lewis, J. (Hg.): Qualitative Research Practice. London, Thousand Oaks, New Delhi: 77-108.
- Ritchie, J.; Spencer, L. u. W. O'Connor (2003): Carrying out Qualitative Analysis. In: Ritchie, J. u. Lewis, J. (Hg.): Qualitative Research Practice. London, Thousand Oaks, New Delhi: 219-262.
- Rohr-Zänker, R. (2005): Bevölkerungsprognose für Niedersachsen und Folgerungen für den Wohnungsmarkt. In: Neues Archiv für Niedersachsen (2): 1-14.
- Ronneberger, K. (2004): Krisenhafter Kapitalismus. In: Oswalt, P. (Hg.): Schrumpfende Städte 1, Ostfildern: 680-684.
- Rossi, P.H. (1980²): Why families move. Beverly Hills, London.
- Sailer, U. (2002): Der westdeutsche Wohnungsmarkt: Grundzüge und aktuelle Entwicklung. In: Odermatt, A. u. van Wezemaal, J.E. (Hg.): Geographische Wohnungsmarktforschung. Die Wohnungsmärkte Deutschlands, Österreichs und der Schweiz im Überblick und aktuelle Forschungsberichte. Schriftenreihe Wirtschaftsgeographie und Raumplanung 32, Zürich: 5-38.
- Scheiner, J. (2006a): Erklärungsmodelle der Wohnmobilität: die Rolle von Lebensstil, Lebenslage und Wohnsituation. In: Beckmann, K., Hesse, M., Holz-Rau, C. u. Hunecke, M. (Hg.): StadtLeben - Wohnen, Mobilität und Lebensstil. Neue Perspektiven für Raum- und Verkehrsentwicklung. Wiesbaden: 112-124.
- Scheiner, J. (2006b): Standortbewertung und Wohnmobilität. In: Beckmann, K., Hesse, M., Holz-Rau, C. u. Hunecke, M. (Hg.): StadtLeben - Wohnen, Mobilität und Lebensstil. Neue Perspektiven für Raum- und Verkehrsentwicklung. Wiesbaden: 67-78.
- Schiller, G. u. Siedentop, S. (2005): Infrastrukturfolgekosten der Siedlungsentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen. In: DISP 41 (160): 83-93.
- Schneider, N. u. Spellerberg, A. (1999): Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen.
- Schufa (2007): Der Privatverschuldungsindex. Kritische Anzeichen der Privatverschuldung in Deutschland. (www.privatverschuldungsindex.de/index.php; 10.10.2007).
- Siedentop, S. u. Kausch, S. (2003): Der Übergang in die "schrumpfende Gesellschaft". Räumliche Ausprägung von Wachstums- und Schrumpfungsprozessen in deutschen Agglomerationsräumen - ein Überblick. In: Hutter, G., Iwanow, I. u. Müller, B. (Hg.): Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen. Dresden: 13-30.

- Sjaastad, L.A. (1962): The costs and returns of human migration. In: *Journal of Political Economy* 70 (s5): 80-93.
- Sommer, H. (2004): Handlungsspielräume und Strategien von Wohnungsanbietern in einer ostdeutschen Mittelstadt unter dem Aspekt von Wohnungsüberhängen - Das Beispiel Gotha. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde* 78 (1): 97-113.
- Sommer, H. (2005): Schrumpfende Stadt Gotha. In: *Geographie und Schule* 27 (155): 9-18.
- Spars, G. (2006a): Makrotrends für die Wohnungsmärkte in Deutschland. In: Spars, G. (Hg.): *Wohnungsmarktentwicklung Deutschland. Trends, Segmente, Instrumente. ISR Diskussionsbeiträge* 58, Berlin: 15-42.
- Spars, G. (2006b): Fazit: Trends, Segmente, Instrumente. In: Spars, G. (Hg.): *Wohnungsmarktentwicklung Deutschland. Trends, Segmente, Instrumente. ISR Diskussionsbeiträge* 58, Berlin: 295-310.
- Spellerberg, A. (2004): Bevorzugte Quartiere von Lebensstilgruppen. In: *vhw FW* (1): 11-15.
- Spencer, L., Ritchie, J. u. O'Connor, W. (2003): *Analysis: Practices, Principles and Processes*. In: Ritchie, J. u. Lewis, J. (Hg.): *Qualitative Research Practice*. London, Thousand Oaks, Delhi: 199-218.
- Spieker, R. (2005): Schrumpfende Märkte in der Wohnungswirtschaft. Ursachen, Folgen und Handlungsmöglichkeiten. *Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen* 224, Göttingen.
- Stadt Wilhelmshaven: Online-Datenkatalog. (www.wilhelmshaven.de/portal/statistik/daten-und-fakten.htm)
- Stadt Wilhelmshaven (1981): *Wilhelmshaven - wie es wurde, was es ist. Eine siedlungsgeschichtliche Untersuchung*. *Berichte zur Stadtentwicklung* 5, Wilhelmshaven.
- Stadt Wilhelmshaven (1982): *Die Werftsiedlung Bant. Entwicklung und Erhaltung*. *Berichte zur Stadtentwicklung* 8, Wilhelmshaven.
- Stadt Wilhelmshaven (2003): *Sanierung westliche Südstadt. Quartiersentwicklungsplan. Kurzfassung*. Wilhelmshaven.
- Stadt Wilhelmshaven (2004a): *Leerstandserhebung. Abgemeldete Stromanschlüsse in Wilhelmshaven*. Wilhelmshaven (unveröffentlichte Karte).
- Stadt Wilhelmshaven (2004b): *Fragebogenaktion 2004. Motive für Fortzüge aus Wilhelmshaven. Ergebnisse*. Wilhelmshaven.
- Stadt Wilhelmshaven (2005): *aktuell 0605*. (www.wilhelmshaven.de/portal/info/Stadtumbau_West_WHV_Newsletter_3.pdf; 20.12.2006)

- Stadt Wilhelmshaven (2006): Stadtteilentwicklungsplan Fedderwardergroden. Wilhelmshaven.
- Stadt Wilhelmshaven (2007a): Stadtteilprofile. Wilhelmshaven kleinräumig in Zahlen. Wilhelmshaven.
- Stadt Wilhelmshaven (2007b): Kommunalwahl 10. September 2006. Ergebnisbericht. Wilhelmshaven.
- Stadt Wilhelmshaven (2007c): Statistiken über das Wohnungswesen. Monatsstatistik 08/2007, (www.wilhelmshaven.de/portal/statistik/daten-und-fakten.htm; 10.10.2007)
- Stadt Wilhelmshaven (2007d): Stadtistikreport 1-2007. Wilhelmshaven.
- Stadt Wilhelmshaven (2007e): Stadtistikreport 2-2007. Wilhelmshaven.
- Stadt Wilhelmshaven (2007f): Stadtistikreport 3-2007. Wilhelmshaven.
- Statistisches Amt der DDR (1990): Statistisches Jahrbuch der Deutschen Demokratischen Republik. Berlin.
- Statistisches Bundesamt (2006): Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2007a): Datenbank genesis online. (www.destatis.de)
- Statistisches Bundesamt (2007b): Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland. Wiesbaden.
- Steinberg, E. (1974): Wohnstandortverhalten von Haushalten bei intraregionaler Mobilität. In: Informationen zur Raumentwicklung (10/11): 407-416.
- Steinführer, A. (2002): Wohnmobilität auf einem "Mietermarkt"- Leipziger Fallbeispiele. In: Hannemann, C., Kabisch, S. u. Weiske, C. (Hg.): Neue Länder - Neue Sitten? Berlin: 123-143.
- Steinführer, A. (2004): Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation. Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. Stadtforschung aktuell 99, Wiesbaden.
- Strassmann, W.P. (2001): Residential Mobility: Contrasting Approaches in Europe and the United States. In: Housing Studies 16 (1): 7-20.
- Strohmeier, K.P. u. Bader, S. (2004): Bevölkerungsrückgang, Segregation und soziale Stadterneuerung. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 43 (1): 51-69.
- Thiede, M. (2006): Buddeln für die dicken Pötte. In: Süddeutsche Zeitung (www.sueddeutsche.de/wirtschaft/artikel/636/82554/print.htm; 11.08.2006).
- Thrift, N. (1985): Bear and mouse or bear and tree? Anthony Giddens's reconstitution of social theory. In: Sociology 19 (4): 609-623.

- Tröger, S. (2004): Handeln zur Ernährungssicherung im Zeichen gesellschaftlichen Umbruchs. Untersuchungen auf dem Ufipa-Plateau im Südwesten Tansanias. Studien zur Geographischen Entwicklungsforschung 27, Saarbrücken.
- Veser, J. (2002): Stagnierende Wohnungsmärkte in Ost und West. In: Informationen zur Raumentwicklung (3): 137-149.
- Veser, J., Thrun, T. u. Jaedicke, W. (2007): Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Forschungen 124, Bonn.
- Wagner, M. (1989): Räumliche Mobilität im Lebensverlauf. Eine empirische Untersuchung sozialer Bedingungen der Migration. Stuttgart.
- Waltz, V., Fischer, Y. u. Bursa, Ü. (2004): Migranten in der schrumpfenden Stadt. In: vhw FW (5): 268-271.
- Weichhart, P. (1987): Wohnsitzpräferenzen im Raum Salzburg. Subjektive Dimensionen der Wohnqualität und die Topographie der Standortbewertung - Ein mikroanalytischer Beitrag zur Propädeutik der Wanderungstheorie. Salzburger Geographische Arbeiten 15, Salzburg.
- Westphal, H. (1978): Die Filtering-Theorie des Wohnungsmarktes und aktuelle Probleme der Wohnungsmarktpolitik. In: Leviathan 6 (4): 536-557.
- Wiechmann, T. (2003): Zwischen spektakulärer Inszenierung und pragmatischem Rückbau - Umbau von schrumpfenden Stadtregionen in Europa. In: Hutter, G., Iwanow, I. u. Müller, B. (Hg.): Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen. Dresden: 103-126.
- Wiest, K. (1998): Der Leipziger Wohnungsmarkt: Teilmärkte und sozialräumliche Differenzierungen. In: Europa Regional 6 (3): 34-45.
- Wiest, K. (2004): Segregation und Gentrification in der schrumpfenden Stadt. Unveröffentlichter Abschlussbericht. Leipzig
- Wiest, K. (2005): Wohnungsmarkt und sozialräumliche Strukturen. Differenzierte Entwicklungen unter Schrumpfungsbedingungen. In: Planerin (2): 36-37.
- Winkel, R. (2003): Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs auf die kommunalen Finanzen. In: Müller, B. u. Siedentop, S. (Hg.): Schrumpfung - Neue Herausforderungen für die Regionalentwicklung in Sachsen/ Sachsen-Anhalt und Thüringen. ARL Arbeitsmaterial 303, Hannover: 81-89.
- Wolpert, J. (1965): Behavioral Aspects of the Decision to Migrate. In: Papers and Proceedings of the Regional Science Association 15: 159-169.
- Wustmann, D. u. Glatter, J. (2004): Sozialräumliche Differenzierung in Dresden - eine Untersuchung anhand statistischer Daten von 1990 bis 2001 mit Hilfe multivariater

- Analysemethoden. In: Killisch, W. (Hg.): Aktuelle Beiträge zur Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Dresden. Dresdener Geographische Beiträge 9, Dresden: 31-51.
- Zerweck, D. (1997): Großstädtische Wohnstandorte. Die Bestimmung von Wohnstandortpräferenzen als Planungshilfe zur Stadtentwicklung am Beispiel Nürnberg. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 83, Dortmund.
- Zimmer-Hegmann, R., Strohmeier, K., Meyer, C., Stößer, K., Kersting, V. u. Heidbrink, I. (2006): Sozialraumanalyse. Dortmund.
- Zühlke, W. (1967): Zu- und Abwanderung im Ruhrgebiet 1966 - Ergebnisse einer Umfrage. Schriftenreihe Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk 13, Essen.
- Zühlke, W. (1968): Zu- und Abwanderung im Ruhrgebiet 1967 - Ergebnisse einer Umfrage. Schriftenreihe Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk 20, Essen.

Anhang 1: Liste der Gesprächspartner der Sondierungsgespräche

Datum	Ansprechpartner	Funktion/ Institution	Gespräch
18.04.2005	Frau H. Wohltmann	plan-werkStadt, Büro für Stadtplanung und Beratung; Begleitung des Stadtumbauprozesses in Wilhelmshaven	Telefonprotokoll
04.07.2005	Herr T. Stahlhut	Quartiermanager Westliche Südstadt	Transkript
06.07.2005	Frau U. Aljets	2. Bürgermeisterin	Transkript
08.07.2005	Herr Ahrens	Arbeitsloseninitiative ALI	Protokoll
11.07.2005	Herr Ammerkamp	Stadt Wilhelmshaven; Bauleitplanung	Protokoll
13.07.2005	Herr H. Winde	Stadt Wilhelmshaven; Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Protokoll
18.07.2005	Frau Hans Klesse	Mütterzentrum	Transkript
19.07.2005	Frau Janss	Migrationsberatung der Stadt Wilhelmshaven	Transkript
21.07.2005	Frau Heiler-Kleene	gaq; Gesellschaft für Arbeit und Qualifikation	Transkript

Anhang 2: Liste der Gesprächspartner „Anbieter auf dem Wohnungsmarkt“

Termin	Ansprechpartner	weitere im Gespräch anwesende Personen	Institution/ Funktion	Anbietertyp	Aufzeichnung
05.07.2005	Frau K. Oetjen		Wohnungsbaugesellschaft Jade; Abteilungsleiterin Kundenbereich Wohnungsverwaltung	Wohnungsunternehmen	Transkript
05.07.2005	Herr D. Elpel	Herr J. Elpel, Frau U. Aden	Elpel Immobilien	Makler/ Hausverwaltung	Transkript
06.07.2005	Frau Scharnke		wiwa: Wohnen für junge Menschen in Wilhelmshaven Arbeits- und Koordinationsstelle	Wohnungsvermittlung junge Menschen	Transkript
07.07.2005	Frau B. Coelsmann	Kollegen	Deutschbau (jetzt Deutsche Annington); Kundenbetreuerin	Wohnungsunternehmen	Transkript
07.07.2005	Frau P. Kunda	Herr Schön	Wohnungsbaugesellschaft Jade; Sozialarbeiterin	Wohnungsunternehmen	Protokoll
11.07.2005	Herr D. Wohler		Spar und Bau; Vorstandsmitglied	Wohnungsgenossenschaft	Transkript
12.07.2007	Frau *			Private Vermieterin	Transkript
21.07.2005	Herr J. Tammen		Herz Immobilien	Makler	Protokoll
22.07.2005	Frau Döring		Grundstücksverwaltung Gimpel-Henning	Hausverwaltung	Protokoll
26.07.2005	Frau K. Ruckes	Herr G. Ruckes	Ruckes Immobilien; Maklerin	Maklerin/ Hausverwaltung	Transkript
04.10.2006	Herr H. Mehrtens		vip Immobilien	Makler/ Hausverwaltung	Transkript
06.10.2006	Herr Willms		Cityimmobilien Willms	Makler/ Hausverwaltung	Transkript
09.10.2006	Frau Rogoll		Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; Abteilung Wohnungsverwaltung	Wohnungsunternehmen	Transkript
10.10.2006	Herr F. Menzel		Bauverein Rüstringen; Vorstandsvorsitzender	Wohnungsgenossenschaft	Transkript

Anhang 3: Liste der Gesprächspartner „Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt“

Datum	Gesprächspartner	weitere im Gespräch anwesende Personen	Mobilität	Altersgruppe	Migrationshintergrund	Haushaltstyp (nach Wanderung)	Haustyp (nach Wanderung)	Verfügungsrecht (nach Wanderung)	Aufzeichnung
02.07.2005	Frau A.		Umzug	<30	nein	2PHH	MFH	Miete	Transkript
12.07.2005	Frau Ä.		Umzug	50+	nein	1PHH	MFH	Eigentum	Transkript
14.07.2005	Frau B.		Fortzug	50+	nein	1PHH	MFH	Miete	Transkript
15.07.2005	Frau C.	Herr C.	Umzug	30-50	nein	2PHH	MFH	Eigentum	Protokoll
19.07.2005	Herr Ch.	Frau Ch.	Zuzug	<30	nein	3+PHH	MFH	Miete	Transkript
19.07.2005	Herr D.	Frau D.	Zuzug	30-50	nein	2PHH	MFH	Miete	Transkript
21.07.2005	Frau E.		Zuzug	<30	nein	1PHH	MFH	Miete	Transkript
21.07.2005	Herr F.		Fortzug	30-50	nein	1PHH	MFH	Miete	Transkript
22.07.2005	Herr G.		Umzug	30-50	nein	1PHH	MFH	Miete	Transkript
22.07.2005	Frau H.		Zuzug	<30	ja	1PHH	MFH	Miete	Transkript
26.07.2005	Herr I.	Frau I.	Umzug	30-50	ja	3+PHH	MFH	Eigentum	Transkript
27.07.2005	Frau J.		Zuzug	30-50	nein	3+PHH	MFH	Miete	Transkript
28.07.2005	Herr K.		Fortzug	30-50	nein	1PHH	MFH	Miete	Transkript
28.07.2005	Frau L.	Herr L.	Zuzug	30-50	nein	3+PHH	EFH/DH	Miete	Transkript
28.07.2005	Frau M.	Herr M.	Umzug	<30	nein	2PHH	MFH	Miete	Transkript
20.03.2006	Frau u. Herr N.		Fortzug	<30	nein	3+PHH	sonstiges	Miete	Transkript
21.03.2006	Frau u. Herr O.		sesshaft	50+	nein	2PHH	MFH	Miete	Transkript
22.03.2006	Herr Ö.		sesshaft	50+	nein	2PHH	MFH	Eigentum	Transkript
02.10.2006	Frau P.	Herr P. u. Tochter	Umzug	30-50	ja	3+PHH	MFH	Eigentum	Transkript
03.10.2006	Herr Q.	Frau Q.	sesshaft	50+	nein	3+PHH	EFH/DH	Eigentum	Transkript
05.10.2006	Frau R.		Fortzug	30-50	nein	3+PHH	EFH/DH	Eigentum	Transkript
05.10.2006	Frau S.		Fortzug	50+	nein	1PHH	sonstiges	Miete	Transkript
06.10.2006	Herr Sch.		sesshaft	<30	nein	2PHH	MFH	Miete	Transkript
09.10.2006	Frau Sp.		Umzug	30-50	nein	3+PHH	MHF	Miete	Transkript
11.10.2006	Frau St.	Herr St.	Umzug	<30	nein	2PHH	MFH	Miete	Transkript
11.10.2006	Herr T.		sesshaft	50+	nein	1PHH	MFH	Miete	Protokoll
11.10.2006	Frau U.		sesshaft	50+	nein	2PHH	EFH/DH	Eigentum	Transkript
12.10.2006	Herr V.		Zuzug	30-50	ja	1PHH	MFH	Miete	Transkript
12.10.2006	Frau W.		sesshaft	50+	nein	1PHH	MFH	Miete	Transkript
12.10.2006	Herr X.		sesshaft	30-50	nein	3+PHH	MFH	Miete	Transkript
13.10.2006	Herr Y.		Fortzug	<30	nein	2PHH	MFH	Miete	Transkript
08.10.2006	Frau Z.		sesshaft	50+	nein	1PHH	MFH	Miete	Protokoll

Anhang 4: Leitfaden für die Gespräche mit mobilen Haushalten

Vorstellung: persönlich, Projekt, Zielsetzung, Vorgehen

Wanderungsbiographie

Zeitleiste: wichtige Lebensereignisse und Umzüge einzeichnen

- Von wo nach wo führten Umzüge?
- Was waren die jeweiligen Umzugsgründe?

Fortzugsentscheidung bei aktueller Wanderung

Wohnung/ Wohnumfeld vor dem Umzug beschreiben

- Viertel: Lage, baulich, Nachbarschaft, Image
- Wohnung: Größe, Alter, Haustyp, Miete/ Eigentum, Ausstattung, Preis

Wie kamen Sie auf die Idee umzuziehen?

- persönliche Veränderungen? (Arbeitslosigkeit? Hartz IV?)
- Situation im Wohnumfeld? (Infrastruktur(-abbau), bauliche Verfallsprozesse, Leerstand, Nachbarschaft, soziales Umfeld, Fluktuation, selektive Abwanderung, Image)
- Wohnungsmarkt (Angebot an freien Wohnungen)
- Gewicht der verschiedenen Faktoren?

Wie schwer fiel Entscheidung fortzuziehen?

- Alternativen zum Umzug?

Suche und Standortwahl

Vorgehen bei Wohnungssuche? (Karte zur Orientierung)

- Informationsquellen: Annonce, Makler, Bekannte/ Verwandte?
- Wo/ was/ wie viele angesehen? Suchdauer?
- Kriterien? Wohnung, räumlich, Maximalpreis, Miete/ Kauf? Gewichtung der Kriterien

Standortentscheidung

- Was gab den Ausschlag, sich für diese Wohnung zu entscheiden? Gab es Alternativen?
- Warum nicht die anderen Wohnungen?
- Welche Vorstellungen/ Wünsche wurden verwirklicht? Welche nicht?

Wie schwierig war Wohnungssuche rückblickend?

- Wie viele Wohnungen entsprachen den Vorstellungen (Qualität/ Preis)?
- Wie viele Wohnungen hätten Sie bekommen können? Warum andere nicht?
- Kriterien während der Suche verändert?
- Erwartungen vor der Suche?

Nach der Wanderung

Neue Wohnung/ Wohnumfeld beschreiben

- Viertel: Lage, baulich, Nachbarschaft, Image
- Wohnung: Größe, Alter, Haustyp, Miete/ Eigentum, Ausstattung, Preis
- Vergleich alte Wohnung/ Wohnumfeld: Vorteile/ Nachteile?

Zukünftige Umzugspläne?

Kontakt?

Persönliche Informationen

Alter, Geschlecht	Ausbildungsstand	Gebäudealter, -typ
Haushaltsgröße/-zusammensetzung	berufliche Situation	Wohnungsgröße, Zimmerzahl
Familienstand, Kinder	Miete/ Eigentum	Ausstattungsmerkmale, Zustand
Nationalität/ Herkunft	Miethöhe	Etage

Anhang 5: Leitfaden für die Gespräche mit sesshaften Haushalten

Vorstellung: persönlich, Projekt, Zielsetzung, Vorgehen

Wanderungsbiographie

Wohndauer?

Wie kamen Sie damals hierher? =>Alter damals? Haushalt damals?

Wohnsituation

Wohnumfeld beschreiben

→ Wohnumfeld in der Anfangszeit

→ Wohnumfeld heute: → Positives? Negatives?

→ Vergleich des Wohnumfelds damals und heute: Veränderungen? Wie kommt das?

→ Bevölkerungsrückgang, Infrastruktur, sozioökonomische Entwicklung, Image

Wahrnehmung Umzugsdynamik? Betroffenheit?

→ Veränderung der Nachbarschaft durch Umzüge? Wer wandert zu? Wer wandert ab?
soziale Entmischung

→ Nachbarschaftliche Kontakte? Erosion sozialer Netzwerke?

Wahrnehmung Leerstände? Betroffenheit?

Reaktion Vermieter?

Umzugspläne

Im Verlauf der Wohndauer über Umzug nachgedacht?

nein: Bezug zu Unzufriedenheitsaspekten aus *Wohnsituation*

ja:

Wie kam es dazu?

→ persönliche Veränderungen? Wohnumfeld?

Wie konkret wurden Umzugspläne?

Wie kam es dazu, dass Sie dann doch nicht umgezogen sind?

→ freiwillig/ erzwungen

Zukünftige Umzugspläne?

Persönliche Informationen:

Alter, Geschlecht Haushaltsgröße/– zusammensetzung Familienstand, Kinder Nationalität/ Herkunft	Ausbildungsstand berufliche Situation Miete/ Eigentum Miethöhe	Gebäudealter, -typ Wohnungsgröße, Zimmerzahl Ausstattungsmerkmale, Zustand Etag
---	---	---

Kontakt?

Anhang 6: Leitfaden für die Gespräche mit den Anbietern auf dem Wohnungsmarkt

Vorstellung: persönlich, Projekt, Zielsetzung, Vorgehen

Lokaler Wohnungsmarkt

Unternehmen/ Tätigkeit

Wohnungsmarktlage in WHV

- Auswirkungen Bevölkerungsverluste auf Wohnungsmarkt/ eigenen Bestand
- Wann sind Probleme aufgetreten? Inwiefern?
- Segmente mit Angebotsüberhängen?/ Segmente mit Leerständen?
- Preisentwicklung?

Reaktion des Anbieters auf Mietermarkt

- Strategien zur Mietergewinnung
- Auswahl der Mieter: Ablehnung von Interessenten? Merkmale „Idealer Normalmieter“?
Wie lässt sich Ideal unter gegebenen Marktbedingungen umsetzen?

Reaktion der Nachfrager auf Mietermarkt

- Ansprüche? Bewusste Marktmacht?
- Mieterhopping/ Umzugstourismus: angemessene Bezeichnung für Situation in WHV?

Wanderungsdynamik

Hohe innerstädtische Wanderungsdynamik in WHV:

Diskussion des Themas in der Stadt/ im Unternehmen?

Auslöser hoher innerstädtischer Wanderungsmobilität?

- Rückkopplung Fluktuation im Wohnumfeld, Verfall im Wohnumfeld?
- Auswirkungen von Hartz IV?

Reaktion auf starke Umzugsdynamik?

- Strategien zur Mieterbindung ⇒ Resonanz?

Soziale Gruppen, die besonders viel innerstädtisch umziehen?

- Unterscheiden sich Wanderer und Bleibende? In welcher Hinsicht? Sozialstruktur? Alter?
- eigene Klientel?

Sozialräumliche Konsequenzen der Wanderungen

Auswirkungen der Umzugsdynamik in einzelnen Vierteln?

- Viertel, in denen Veränderungen der Sozialstruktur zu beobachten sind?
- Auf Abwanderung/ Zuwanderung zurückzuführen?
- Welche Bedeutung hat soziale Mischung im Viertel/ im Bestand?
- Wie wird versucht, soziale Mischung zu fördern?
- Welche Chancen hat soziale Mischung unter den bestehenden Bedingungen?

Diskussion um Segregation in schrumpfenden Städten

Übertragung auf WHV? Beobachtungen? Bant?

Kontakthinweise?

Zusammenfassung

Das Thema Stadtschrumpfung hat in den vergangenen Jahren eine starke Aufmerksamkeit erlangt. 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. In der Literatur wird auch auf die Konsequenzen innerstädtischer Umzüge hingewiesen und festgestellt, dass Haushalte, die über ausreichend Kapital verfügen, unter entspannten Wohnungsmarktbedingungen schrumpfende Viertel verlassen und dort benachteiligte Haushalte zurückbleiben (passive Segregation). Demgegenüber stellt sich jedoch die Frage, ob nicht auch benachteiligte Haushalte von der entspannten Wohnungsmarktlage profitieren können.

Die Wohnstandortentscheidung von Haushalten vollzieht sich vor dem Hintergrund struktureller Rahmenbedingungen des Haushalts und des lokalen Wohnungsmarktes. Anknüpfend an A. Giddens baut die vorliegende Arbeit auf der Annahme auf, dass sich Handeln und Strukturen kontinuierlich gegenseitig produzieren. In einer schrumpfenden Stadt verändern sich verstärkt Strukturen auf dem Wohnungsmarkt, sie verändern damit wiederum die Rahmenbedingungen innerstädtischer Wanderungen.

Mit der empirischen Untersuchung dieser Arbeit werden drei Ziele verfolgt: (1.) die schrumpfungsspezifischen Bedingungen der Entscheidung bei einem innerstädtischen Umzug zu verstehen; (2.) das Zusammenwirken des Handelns von Anbietern und Nachfragern auf einem entspannten Wohnungsmarkt zu analysieren und die Konsequenzen für die Wohnungssuche zu ermitteln; (3.) den Zusammenhang zwischen innerstädtischen Umzügen und der wahrgenommenen sozialräumlichen Entwicklung unter Schrumpfungsbedingungen zu erfassen.

Die empirische Untersuchung findet im Rahmen einer Fallstudie statt, für die Wilhelmshaven, eine schrumpfende Stadt in Westdeutschland, ausgewählt wurde. Auf der Basis einer Auswertung von kommunalstatistischen Daten und Sondierungsgesprächen mit Experten des lokalen Kontextes wurden, als Kern der Untersuchung, leitfadengestützte Interviews mit Nachfragern und Anbietern auf dem lokalen Wohnungsmarkt geführt.

In der Fallstudie wurden charakteristische, miteinander verknüpfte Fortzugsbedingungen ermittelt. Dabei vollziehen sich viele Umzüge unabhängig von Stadtschrumpfung als Folge von Ereignissen im Lebenslauf. Darüber hinaus konnten zentrale schrumpfungsspezifische Rahmenbedingungen identifiziert werden. Dazu zählen die Kostensensitivität vieler Haushalte, z.B. aufgrund von Arbeitslosigkeit, der Zustand vieler Wohnungen als Folge von Desinvestitionen der Eigentümer 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 Wohnstandortsuche verändern. Die Nachfrager nehmen ein großes, aber qualitativ minderwertiges Angebot wahr. Die Anbieter treffen auf eine kleine Nachfrage, die durch problematische Strukturmerkmale gekennzeichnet ist. Durch Investitionsentscheidungen, Verhandlungsbereitschaft und veränderte Anforderungen an Interessenten passen sich die Anbieter in unterschiedlichem Maße an die gewandelten Strukturen an. Dabei wirken sich die Schrumpfungsbedingungen 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. Zum Teil folgen aus solchen Zuzügen wiederum Fortzüge der ansässigen Bevölkerung, weil sie die neue Nachbarschaft als statusniedriger wahrnimmt.

Jeder innerstädtische Zuzug bedeutet unter Schrumpfungsbedingungen an anderer Stelle Einwohnerverluste. Es ist daher wichtig, dass schrumpfende Kommunen Vorstellungen darüber entwickeln, wie innerhalb der Stadt Schrumpfung und Wachstum verteilt werden kann. Voraussetzung für solche Überlegungen ist aber die grundsätzliche Einsicht, dass die zukünftige Stadtentwicklung in vielen Städten dauerhaft durch Schrumpfung geprägt sein wird.