

Stadt statt Land? – Wandel in den Wohnstandortpräferenzen

Bettina Preuße

Jahrzehntlang war das frei stehende Einfamilienhaus im Grünen unangefochten die beliebteste Wohnform der Deutschen. Gegenwärtig wird vermehrt eine Bedeutungszunahme innerstädtischer Quartiere diskutiert. Bieten Kernstädte Wohnalternativen, die sich gegen das Wohnen am Stadtrand oder im suburbanen Umland behaupten können? Für Städte mit ohnehin angespannten Wohnungsmärkten stellt sich zudem die Frage, wo sich Wohnflächenpotenziale innerhalb der Städte finden lassen. Eignen sich bisher militärisch genutzte innerstädtische Flächen, die in der Stadtentwicklung als wichtige Flächenressource gelten, als neue Wohnstandorte? – Basis nachfolgender Ausführungen ist eine Bachelorarbeit im Fach Geographie an der Universität Leipzig, in der der Fragestellung am Beispiel der Umnutzung einer ehemaligen Housing Area der amerikanischen Streitkräfte in ein ziviles Wohngebiet nachgegangen wurde. Im Rahmen des Beitrags werden der Forschungsstand zum Bedeutungswandel innerstädtischen Wohnens sowie einige Ergebnisse einer im Sommer 2014 durchgeführten Haushaltsbefragung in der John-Foster-Dulles Siedlung in Gießen aufgezeigt.

1 Bedeutungswandel des Wohnens in der Innenstadt

Lange Zeit galt die Suburbanisierung als ein wesentliches Merkmal der Stadtentwicklung. Im Laufe des 20. Jahrhunderts, besonders aber nach dem Zweiten Weltkrieg löste die zunehmende Trennung von Wohnen und Arbeiten eine Stadtfucht aus (vgl. Brühl 2008, S. 65; Häußermann & Siebel 1987, S. 26). Begünstigt wurde diese Entwicklung in Westeuropa maßgeblich durch zunehmende Mobilität, verstärkten Eigenheimbau und den Ausbau von Verkehrs-, Kommunikations- und Versorgungsinfrastruktur. Die Kernstädte verloren in der Folge große Teile ihrer Wohnbevölkerung an suburbane Standorte (vgl. Dangschat 2007, S. 186; Häußermann & Siebel 1987, S. 27; Läßle 2003, S. 66, 74).

1.1 Einflussfaktoren von veränderten Wohnstandortentscheidungen

Der Fokus der wissenschaftlichen Untersuchungen scheint sich in den letzten Jahren zu verschieben. Es wird untersucht, ob nach der Suburbanisierung nun verstärkt eine „Reurbanisierung“ zu beobachten sei. In den Blickpunkt rückt dabei auch das Wohnen in der Innenstadt und in innenstadtnahen Quartieren und die Frage, wie attraktiv diese Wohnstandorte für die Bevölkerung sind (vgl. Brühl et al. 2006, S. 11). Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen einige wissenschaftliche Studien vor, die sich mit diesem Thema beschäftigen. Unterschiedliche Fragestellungen, Schwerpunktsetzungen und begriffliche Abgrenzungen erschweren allerdings einen

direkten Vergleich, in der Regel werden die Untersuchungen exemplarisch anhand von Beispielen durchgeführt.

Ein möglicher Indikator der Entwicklung sind die Einwohnerzuwächse. Nicht alle untersuchten Städte verzeichnen Einwohnerverluste, vor allem in den Ballungsräumen sind Einwohnerzuwächse zu erkennen, aber auch Städte, die nicht in wirtschaftlich prosperierenden Regionen liegen, können teilweise wieder Einwohner gewinnen (vgl. Brühl 2008, S. 67 f.; Kaltenbrunner & Waltersbacher 2014, S. 10). Ein Anstieg der Einwohnerzahl ist vor allem dann zu erwarten, wenn die Städte über innenstadtnah gelegene Recyclingflächen verfügen, die Potenziale für Wohnnutzung bereithalten (vgl. Brühl 2008, S. 68). Offen ist dennoch nach wie vor, ob der Rückgang der Wanderungsverluste der Kernstädte eine Trendwende bedeutet oder ob es sich lediglich um einen (kurzzeitigen) „Effekt der demographischen Welle sowie des gesellschaftlichen Alterungsprozesses“ handelt (Kaltenbrunner &

Changing preferences in area of residence

The role of inner-city residence districts as preferred areas of residence is increasingly gaining relevance within the scientific and public debate. Especially cities facing a tight housing market have to create additional housing space. Can inner-city areas formerly used for civil-military purposes provide new room to live in? This article introduces previous research on the changing significance of living in urban neighbourhoods. Following, it presents a study conducted in the former U.S. housing area “J. F. Dulles” in Gießen. The research investigates the resident’s previous residence area and analyses which alternative living locations were considered before moving to the respective neighbourhood. Findings show that former housing areas built since the 1950’s offer adequate inner-city living space for multiple target groups.

Waltersbacher 2014, S. 10). Zu klären bleibt auch, was mögliche Einflussfaktoren einer zunehmenden Bedeutung der Städte und/oder einer zunehmenden Attraktivität innerstädtischer Quartiere als Wohnstandort sein können.

Allen voran Großstädte verzeichneten in den letzten Jahren Beschäftigungsgewinne, und auch Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und Gewerbebereich, die bislang eher in Randlagen zu finden waren, wählen häufiger innerstädtische Standorte aus. Wohnen und Arbeiten rücken wieder näher zusammen. Die Bildungsexpansion und die Zunahme doppelverdienender Haushalte führen vor allem bei den jüngeren Bewohnern zu einer verstärkten Nachfrage innenstadtnaher Wohngebiete. Diese Wohnstandorte können die Vereinbarkeit von Erwerbstätigkeit, Selbstständigkeit und Elternschaft vereinfachen, auch wenn jeweils die zeitlichen Anforderungen steigen (vgl. Brühl et al. 2006, S. 43; Sandfuchs 2008, S. 89).

Ein weiterer möglicher Einflussfaktor ist die Veränderung bestehender Wohnleitbilder. Das frei stehende Einfamilienhaus gilt zwar noch immer als die beliebteste Wohnform (vgl. Kaltenbrunner & Waltersbacher 2014, S. 10), Brühl et al. (2006, S. 13) gehen aber davon aus, dass dieses seine Dominanz für bestimmte Bevölkerungsschichten verlieren wird, und nehmen an, dass innerstädtische Quartiere nicht nur von einer bestimmten Lebensstilgruppe wiederentdeckt werden (vgl. ebd., S. 56). Die Autoren vermuten, dass nicht mehr nur statushohe Gruppen in Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten mit bestimmten Lebensstilen in die Innenstädte zuziehen, sondern vielmehr Personen aller Lebensphasen und Haushaltsgrößen mit unterschiedlichen Lebensgewohnheiten die Stadt als Wohnstandort erster Wahl sehen. Sie argumentieren, dass es zunächst eine Frage des Einkommens sei, ob man sich den Wohnraum in der Innenstadt leisten kann. So würden sozialstrukturierende Merkmale wie Einkommen, Bildung und Beruf vorrangig die Sozialstruktur eines Quartiers bestimmen. Eher nachrangig prägen lebensstiltypische Differenzierungen das Quartiersmilieu (vgl. Brühl et al. 2006, S. 56; Brühl 2008, S. 73 ff.). Im Gegensatz dazu macht Spellerberg (2007, S. 193) die Wiederentdeckung innerstädtischer Quartiere in erster Linie am Lebensstiltyp „moderner Selbstverwirklichungstyp“ fest.

Der Wunsch und die Möglichkeit, in der Stadt zu wohnen, hängen allerdings von weiteren Einflussfaktoren ab, so zum Beispiel von den für Wohnraum verfügbaren Flächen innerhalb der Städte, den Angeboten an Wohnraum und dessen Preisen. Im Rahmen des Stadtumbaus wird seit drei Jahrzehnten die Nutzung ehemaliger Industrie-, Verkehrs- und Militärfächen als Chance für den Wohnungsbau diskutiert und die „Entwicklung lebendiger, eigenständiger innerstädtischer Quartiere“ angestrebt. Oftmals weisen diese Brachen eine gute Lage beispielsweise in der Innenstadt oder am Wasser auf. Die Einbindung in bestehende Strukturen und die Anbindung an bestehende Stadtteile sind so leicht durchzuführen (vgl. Schmitt 2008, S. 247). Das Brachflächenrecycling gilt als nachhaltige Alternative zur Stadterweiterung und als fester Bestandteil einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, auch

wenn sich bei der Entwicklung der Flächen einige planerische, rechtliche sowie verfahrenstechnische Schwierigkeiten ergeben können.

Großmaßstäbliche Brachenentwicklung im innerstädtischen Bereich, die überregional Aufmerksamkeit gefunden hat, findet man beispielsweise im Quartier Vauban in Freiburg (vgl. ebd., S. 248). Gerade dort wird die Neuentdeckung des innerstädtischen Wohnens auch mit neuen Projekten des Wohnens in Verbindung gebracht, für die der Wohnungsmarkt derzeit sehr offen ist (vgl. Meiers 2008, S. 343). Die Nachfrage nach generationsübergreifenden Wohnprojekten wächst, Alternativen für das Wohnen im Alter werden gesucht, und auch junge Genossenschaften – quasi der Mittelweg zwischen Eigentum und Miete – etablieren sich. Die Wohninitiativen suchen immer häufiger Bestandsobjekte oder Grundstücke in innenstadtnaher Lage, um ihre Wohnprojekte zu entwickeln (vgl. Schmitt 2008, S. 252f.). So werden auf innerstädtischen Lagen häufig Einzel- oder Pilotmaßnahmen entwickelt, die neue Quartiersansätze, neue Wohnformen oder neue Trägermodelle erproben (vgl. Meiers 2008, S. 343). Besonders bei Konversionsmaßnahmen werden neue Formen des Bauens und/oder Wohnens verstärkt angeboten bzw. zugelassen (vgl. BMVBS 2013, S. 11f.; Sachs 2004, S. 93).

1.2 Typische Wandlungsmuster

In der Diskussion um eine zunehmende Attraktivität der Innenstadte Gebiete werden – vereinfacht betrachtet – drei verschiedene „Wandlungsmuster“ von Haushalten im Hinblick auf ihre „Wohnwünsche“ und ihr Mobilitätsverhalten angesprochen.

Rückkehrer in die Stadt

Haushalte verlassen ihren Wohnstandort im Umland und ziehen in innerstädtische oder innenstadtnahe Quartiere. Ein „Zurück in die Stadt“ im engeren Sinne bedeutet im Hinblick auf das Umzugsverhalten einen „Rückzug von Haushalten [aus dem Umland] in die Stadt, die zuvor aus dieser Stadt fortgezogen sind“ (Hirschle & Sigismund 2008, S. 42). Die Autoren führen mit Haushalten in der Zeit nach dem Auszug der Kinder oder jungen Senioren, die einst ins Umland abwanderten, eine traditionell eher wenig mobile Bevölkerungsgruppe als Beispiel an. Sie sind jedoch der Meinung, dass durch die vorliegenden amtlichen Daten ein empirischer Nachweis einer solchen Rückwanderung nicht möglich ist (vgl. ebd.).

Verbleiben in der Stadt

Gerade potenzielle Umlandwanderer scheinen innerstädtische Quartiere aufgrund ihrer langfristigen Vorzüge als Wohnstandort zu wählen (vgl. Haase et al. 2005, S. 80). Hier sind beispielsweise junge Familien oder Paare kurz vor der Familiengründung zu nennen. Einige Studien zeigen, dass statt einem „Zurück in die Stadt“ eher ein „Verbleiben in der Stadt“

zu beobachten ist (vgl. Haase et al. 2005, S. 80; Hereth 2010, S. 87; Kaltenbrunner & Waltersbacher 2014, S. 10; Sandfuchs 2008, S. 89).

Umlandwanderer, die gerne in der Stadt geblieben wären

Die Akzeptanz der Stadt und die Wertschätzung des städtischen Wohnens ist zudem aber scheinbar insgesamt viel größer, als es die Wanderungsströme vermuten lassen. Wandermotivuntersuchungen in Stadtregionen ergaben, dass viele Umlandwanderer eigentlich das städtische Leben und urbane Qualitäten schätzen und gerne in der Stadt geblieben wären, wenn sie dort ein geeignetes Angebot gefunden hätten und ihren Wohnflächenbedarf bei gleichen Kosten hätten realisieren können (vgl. Brühl 2008, S. 72; Hirschle & Sigismund 2008, S. 43 f., 49; Schmitt 2008, S. 252). Dies gilt insbesondere für Familien, die vermutlich die Innenstadt oder innenstadtnahe Bereiche ebenso annehmen würden, aufgrund der benötigten größeren Wohnungen mit ihren Wohnstandortentscheidungen aber besonders preissensibel reagieren (vgl. Brühl et al. 2006, S. 62; Hirschle & Sigismund 2008, S. 43, 47). Brühl et al. (2006, S. 61 f.) gehen zudem davon aus, dass die Planer oft keine geeigneten Wohnungen für Familien in den Innenstädten entwickeln, da diese als Wohnstandort für Familien als ungeeignet gelten: In der Innenstadt und den innenstadtnahen Gebieten gebe es zu wenig Grün und zu wenig Freifläche, es sei dort zu laut und zu gefährlich. Die Wohnbedürfnisse von Familien könnten nur adäquat im Umland befriedigt werden. Die zusätzlichen Kosten des Umlandwohnens, zum Beispiel für ein zweites Auto, werden allerdings zunehmend als Faktor wahrgenommen und den höheren Kosten für das Wohnen in der Stadt gegenübergestellt (vgl. Brühl et al. 2006, S. 47). Die scheinbar hohe Wertschätzung der Städte als Wohnstandort kann als Chance für die Städte gesehen werden, ihre Wohnungsbestände in diesem Sinne weiterzuentwickeln (vgl. Hirschle & Sigismund 2008, S. 49).

Der Vollständigkeit halber soll noch auf die traditionellen Umlandwanderer verwiesen werden, die sich bewusst gegen das Wohnen in der Stadt entscheiden.

Eine Wertschätzung der Städte als Wohnstandort ist – nicht nur auf Großstädte bezogen – unumstritten vorhanden (vgl. ebd.). Das Aufzeigen klarer Trends bei der Auswertung verschiedener Studien wird aber durch unterschiedliche Herangehensweisen und Definitionen erschwert. Eine für die weitere Bearbeitung des Themas geeignete begriffliche Abgrenzung von Innenstadt in Bezug auf städtisches Wohnen stammt von Brühl et al. (2006, S. 34), der darunter den City-Bereich mit unmittelbar angrenzenden Vierteln sowie den Innenstadtrandgebieten versteht. Wenn im vorliegenden Text von „Reurbanisierungsbevölkerung“ gesprochen wird, sind sowohl Haushalte gemeint, die aus dem Umland in die Stadt ziehen, als auch solche, die früher typischerweise ins Umland gewandert sind und heute vermehrt in der Stadt bleiben, wie zum Beispiel junge Familien oder Paare in der Familiengründungsphase.

1.3 Innerstädtische Wohnquartiere auf Konversionsflächen

Militärische Konversionsflächen gelten im Hinblick auf städtebauliche Entwicklung als wichtige Flächenressource. Vor allem innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete bieten sich als Neubauf Flächen oder zur Umnutzung bestehender Gebäudesubstanz, zum Beispiel zur Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum, an (vgl. Sachs 2004, S. 74 f.). Allerdings liegen kaum konkrete Untersuchungen vor, die sich mit der Nachnutzung von ehemaligen Housing Areas in Verbindung mit veränderten Wohnstandortpräferenzen beschäftigen.

Aus Studien zu innerstädtischen Konversionsflächen sowie zum innerstädtischen Wohnen (z. B. Sachs 2001; Hereth 2010) lassen sich folgende Aussagen ableiten:

- Tendenzen der Reurbanisierung drücken sich nicht unbedingt in einem „Zurück in die Stadt“, sondern vielmehr in einem „Verbleiben in der Stadt“ bestimmter Bevölkerungsgruppen aus.
- Herkunftsgebiete von Bewohnern innerstädtischer Quartiere sind häufig benachbarte oder nahe gelegene Stadtteile, zumindest jedoch meist städtische Strukturen.
- In bereits untersuchten Siedlungen dominiert eine junge Bevölkerung, es gibt vor allem viele Familien.
- Als Alternative zu innerstädtischen Wohngebieten gelten vor allem weitere innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Wohnstandorte. Weniger Konkurrenz ergibt sich durch den suburbanen Raum.

Die Konversion ehemaliger Militärflächen ist auch in Gießen nach dem Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte und der Schließung des Bundeswehrstandortes ein für die Stadtentwicklung wichtiges Thema. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes und der hohen Nachfrage nach Wohnraum stellten die seit Anfang der 1950er-Jahre entstandenen Wohnsiedlungen für US-Militärangehörige Flächen dar, die durch die bestehende Wohnbebauung relativ schnell in eine zivile Nutzung überführt werden konnten und das innenstadtnahe Wohnungsangebot ergänzen (vgl. IWU 2013, S. 7 ff.; WBG o. J.).

Da es sich bei den Housing Areas um abgeschlossene Quartiere handelt, die innerhalb weniger Jahre neu bezogen wurden, boten sie sich zur Bearbeitung des Themas an. Aufgrund der geringeren Entfernung zur Innenstadt wurde von den beiden Siedlungen die John-Foster-Dulles-Siedlung als Untersuchungsgebiet ausgewählt.

Mit Blick auf die bereits erläuterten Wandertypen wurde unter anderem folgenden Fragen nachgegangen:

- Weist die Bewohner- bzw. Haushaltsstruktur auf eine „Reurbanisierungsbevölkerung“ hin?
- Haben die Haushalte der Dulles-Siedlung bei ihrer Umzugsentscheidung das Umland oder zentrumsnähere Gebiete als alternative Wohnstandorte angesehen?
- Entschieden sie sich gezielt für das Wohnen in der Dulles-Siedlung?

2 Wohnstandortwahl von Bewohnern der J.-F.-Dulles-Siedlung

Die Siedlung liegt etwa 2 km von der Gießener Innenstadt entfernt und erstreckt sich über eine Fläche von 5,7 ha (vgl. Stadt Gießen o. J.). In direkter Umgebung befinden sich weitere Konversionsflächen, ein Wohngebiet, Gewerbestrukturen sowie das Universitätssportgelände. Etwas weiter entfernt liegen ein Naherholungsgebiet sowie weitere Universitäts- und Hochschuleinrichtungen. Elf der zwölf dreigeschossigen Wohnblocks der Siedlung mit Wohnungsgrößen zwischen 105 m² und 136 m² sind zwischen 2009 und 2014 neu bezogen worden. Dabei gehört die Mehrzahl der Gebäude zur Wohnbau Genossenschaft Gießen (WBG), in zwei weiteren haben unterschiedliche Wohninitiativen ihre Wohnprojekte realisiert.

2.1 Konzeption und Durchführung der Untersuchung

Als methodischer Ansatz zur Klärung der Forschungsfragen wurde eine Haushaltsbefragung gewählt und aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl von Haushalten als Vollerhebung angestrebt. Dem dazu konzipierten Fragebogen liegt grundsätzlich ein quantitativer Ansatz zugrunde. Es handelte sich um einen teilstandardisierten Fragebogen mit einem Mix aus offenen, halboffenen und geschlossenen Fragen, wobei die beiden letztgenannten überwogen. Beginnend bei Fragen zu Zeitpunkt und Ausgangsort des Zuzugs wurden Konkurrenzstandorte bei der Wohnstandortwahl, Gründe für den Wegzug und Zuzug, Wohnstandortpräferenzen, die Zufriedenheit der Bewohner und die Bewertung des Wohnstandortes ermittelt. Abschließend folgten einige statistische Fragen zum Haushalt. Der Fragebogen wurde an 151 Haushalte per Einwurf in die Briefkästen ausgeteilt. Nach mehreren persönlichen Abholrunden konnten davon insgesamt 79 Fragebögen in die Auswertung einbezogen werden, was einer Rücklaufquote von 52,3 Prozent entspricht. Die späteren Aussagen gelten im folgenden Kapitel für diese Gruppe der befragten Haushalte.

2.2 Ergebnisse der Haushaltsbefragung Soziodemographische Merkmale und Haushaltsstruktur

Die Dulles-Siedlung weist überwiegend eine junge, gut ausgebildete Bevölkerung auf, von der die Mehrheit erwerbstätig ist und einige Bewohner noch in der Ausbildung sind. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen verteilt sich breit von unter 1000 bis über 5000 Euro im Monat, wobei ein Schwerpunkt zwischen 2000 und 3000 Euro zu verzeichnen ist.

Um die oben angesprochenen Wanderungsmuster zu betrachten und zum Beispiel Rückschlüsse auf das Umzugsverhalten von Haushalten in Abhängigkeit bestimmter Lebensphasen zu ziehen, wurden aus dem Haushaltstyp sowie der Alterszusammensetzung der Haushalte vier altersbezogene Haushaltstypen gebildet: Haushalte mit Kindern unter zehn Jahren, Haushalte mit Kindern über zehn Jahren, Haushalte ohne Kinder mit Bewohnern unter 45 Jahren, Haushalte ohne Kinder mit Bewohnern über 45 Jahren. Als Abgrenzungskriterium wurde bei den Haushalten mit Kindern das Alter des jüngsten Kindes und bei den Haushalten ohne Kinder das Alter des jüngsten Erwachsenen betrachtet.

Angaben zum vorherigen Wohnstandort

Die Angabe zum vorherigen Wohnstandort zeigt auf, ob und wenn ja, wo die befragten Haushalte vorher in der Stadt lebten oder ob sie aus dem Umland „neu“ in die Stadt gekommen sind. Wertet man die vorherigen Wohnstandorte nach altersbezogenen Haushaltstypen aus, so ergibt sich folgendes Bild: Der Anteil der Haushalte, die vorher bereits in der Gießener Kernstadt gewohnt haben, ist bei allen Typen recht hoch, es fallen jedoch leichte Unterschiede auf (vgl. Abbildung 1). Besonders Haushalte, in denen keine Kinder leben und bei denen die Bewohner unter 45 Jahre alt sind, haben überdurchschnittlich häufig bereits vorher in der Kernstadt gelebt (58,1 Prozent). Hierbei könnten vor allem junge Erwachsene, die sich im Studium oder in der Ausbildung befinden und die

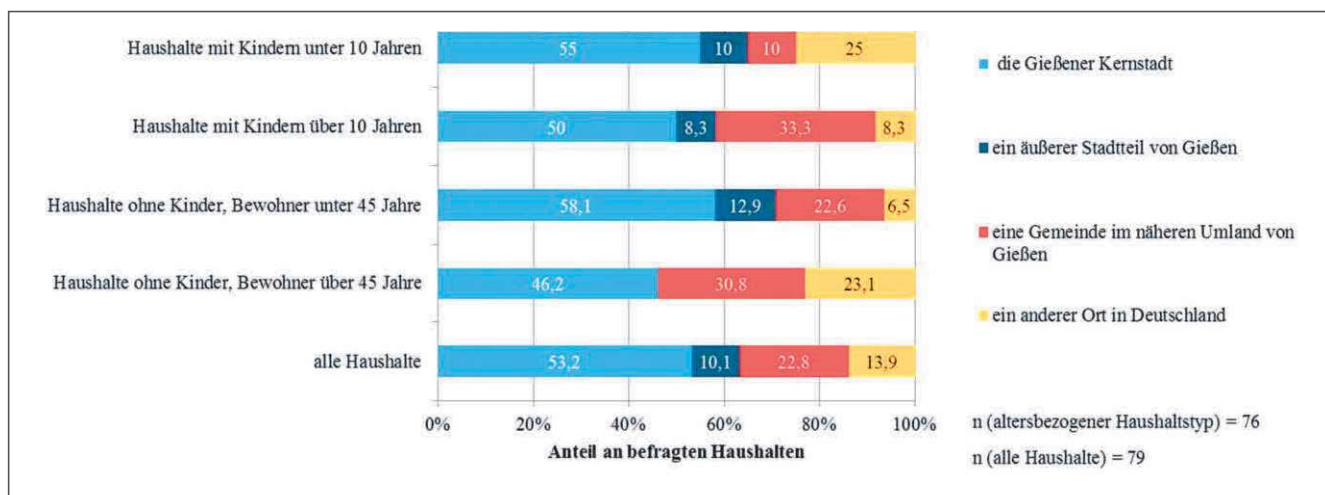


Abb. 1: Vorherige Wohnstandorte nach altersbezogenem Haushaltstyp. Quelle: eigene Erhebung 2014

Nähe zu verschiedenen Einrichtungen schätzen, ausschlaggebend sein.

Der Anteil von Haushalten ohne Kinder mit Bewohnern über 45 Jahren ist mit 46,2 Prozent hingegen der geringste Anteil unter den ehemaligen Kernstadtbewohnern, dieser Haushaltstyp ist dafür häufiger aus dem Umland zugezogen (30,8 Prozent). Hierunter könnten durchaus ehemalige Umlandwanderer fallen, die zum Beispiel in der Familiengründungsphase ins Umland gezogen sind und nun, möglicherweise nach dem Auszug der Kinder, in die Stadt ziehen. Auffallend ist der hohe Anteil an Haushalten mit Kindern über zehn Jahren, die vorher im näheren Umland von Gießen gewohnt haben (33,8 Prozent). Möglicherweise sind hier veränderte Anforderungen zum Beispiel im Bereich Mobilität mit zunehmendem Alter der Kinder (weiterführende Schule, Freizeitaktivitäten etc.) ausschlaggebend.

Alternativen bei der Wohnstandortwahl

Welche Gebiete von den Haushalten bei ihrer Umzugsentscheidung in Erwägung gezogen wurden, kann einen Hinweis auf die „Stadtaffinität“ der Bewohner geben. Die Untersuchung ergab jedoch zunächst, dass für 38 Prozent der befragten Haushalte bei ihrer Wohnstandortentscheidung vor dem Zuzug in die Dulles-Siedlung kein anderer Wohnstandort infrage kam. Die restlichen 62 Prozent der befragten Haushalte (absolut 49 Haushalte) zogen einen oder mehrere Alternativstandorte in ihre Entscheidung mit ein und machen dazu insgesamt 69 Angaben (Mehrfachantworten waren möglich). Über die Hälfte der Antworten entfällt auf die Gießener Kernstadt, ein Drittel auf einen äußeren Stadtteil von Gießen (vgl. Abbildung 2). Damit sind 85,5 Prozent der Antworten auf Wohnstandorte in der Stadt Gießen bezogen, das Umland machte hingegen nur 7,3 Prozent der Antworten aus und stellte für die überwiegende Zahl der Haushalte also keinen Alternativstandort dar. Familien zogen dabei sowohl äußere als auch innere Stadtteile in ihre Entscheidung mit ein, jüngere Bewohner ohne Kinder richteten ihre Suche stärker auf die Kernstadt aus. Bei den Bewohnern der Dulles-Siedlung kann von einer eher „stadtaffinen“ Bevölkerung ausgegangen werden, denn das Umland spielte bei den Umzugsentscheidungen der Haushalte nur eine untergeordnete Rolle.

Aufgrund der geringen Fallzahl können über eine Abhängigkeit der Alternativwohnstandorte vom altersbezogenen Haus-

haltstyp nur vage Aussagen getroffen werden. Folgende Tendenz ist zu erkennen: Bei den Familien, das heißt allen Haushalten mit Kindern, entfällt ein höherer Anteil der Antworten auf einen äußeren Stadtteil von Gießen als möglicher in Erwägung gezogener Alternativwohnstandort zur Dulles-Siedlung, gefolgt von der Gießener Kernstadt. Bei Bewohnern unter 45 Jahren ohne Kinder entfallen 71 Prozent der Antworten auf die Gießener Kernstadt sowie ein Viertel auf einen äußeren Stadtteil und lassen somit eine auf eine stärkere Zentrumsorientierung dieser Gruppe schließen.

In der Befragung wurden auch die Gründe für den Zuzug in die Dulles-Siedlung ermittelt, auf die ihm Rahmen dieses Beitrags nicht weiter eingegangen werden kann. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass Bewohner, die, ohne Alternativen erwogen zu haben, in die Dulles-Siedlung zugezogen sind, wahrscheinlich besonders an der in der Siedlung möglichen Realisierung von Wohnprojekten interessiert waren.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist insgesamt einschränkend zu berücksichtigen, dass die Fallzahl der Befragung trotz der hohen Rücklaufquote recht gering ist. Dies erschwert die Definition von und Auswertung nach Teilgruppen. Auch differenzierte Wohnbiographien wurden weder erfragt noch ausgewertet. Es wurde lediglich der letzte Umzug aufgenommen, und es könnte deshalb sein, dass ehemalige Umlandbewohner bereits vorher in der Stadt gelebt haben. Außerdem gilt die Information zum vorherigen Wohnstandorte nur für den Fragebogen-Ausfüller und somit stellvertretend für den gesamten Haushalt. Schließlich ist anzumerken, dass die vorliegenden Ausführungen nur einen Teil der Befragungsergebnisse aufzeigen. Hier nicht mit aufgenommen wurden Begründungen der Wohnstandortwahl, allgemeine Wohnstandortpräferenzen sowie Aussagen zur Erfüllung verschiedener Wohnstandortfaktoren und Zufriedenheit der Bewohner.

3 Fazit

Ziel des vorliegenden Beitrags war es, die Haushaltsstruktur der Dulles-Siedlung im Hinblick auf eine mögliche „Reurbanisierungsbevölkerung“ zu untersuchen und die alternativen Wohnstandorte, die von den Bewohnern bei ihrer Umzugsentscheidung in Betracht gezogen wurden, aufzuzeigen. In erster Linie kommen die befragten Haushalte aus Stadtteilen, die der Gießener Kernstadt zugeordnet werden können. Neben „traditionellen Kernstadtbewohnern“ lassen die Ergebnisse

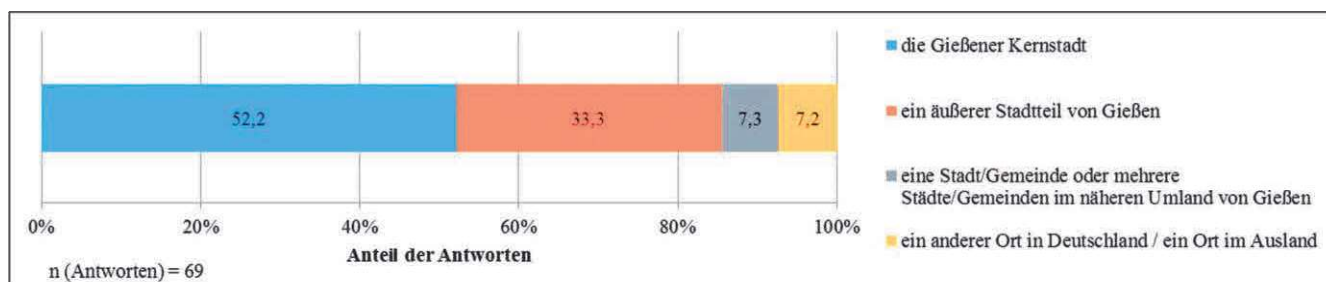


Abb. 2: Alternative Wohnstandorte der befragten Haushalte. Quelle: eigene Erhebung 2014

der Befragung vorsichtige Schlüsse auf potenzielle Umlandwanderer, wie z. B. junge Familien und ältere Rückkehrer aus dem Umland, zu. Das Stadtgebiet Gießen wird eindeutig als Wohnstandort präferiert, dabei steht allerdings nicht nur die Kernstadt in der Gunst der Bewohner. Für Haushalte mit Kindern bietet eine innenstadtnahe Lage einige Vorteile bei der Vereinbarkeit von Wohnen, Arbeiten und Elternschaft. Dass ältere Bewohner ohne Kinder im Haushalt aus Gründen des gemeinschaftlichen Lebens in die Siedlung ziehen, lässt sich ebenfalls mit der in der Literatur beschriebenen zunehmenden Nachfrage nach generationsübergreifendem Wohnen und der Suche nach Alternativen für das Wohnen im Alter begründen.

Anhand des vorliegenden Beispiels konnte gezeigt werden, dass sich auch Konversionsflächen mit bereits vorhandenen Wohngebäuden aus den 1950er-Jahren als neue innenstadtnahe Wohnstandorte nutzen lassen und eine entsprechende Nachfrage auch durch eine „Reurbanisierungsbevölkerung“ festgestellt werden kann. Aufgrund der spezifischen Lage scheint die Dulles-Siedlung ein guter Standort zu sein, um innerstädtische Qualitäten mit den Eigenschaften der Stadtränder oder des Umlandes zu kombinieren.

Allgemeinere Aussagen über ein „Zurück in die Stadt“ als längerfristige Entwicklung sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer möglich, denn eine genaue Beurteilung der gegenwärtig ablaufenden Prozesse kann erst in einigen Jahren geschehen. Interessant wird es sein, die Wanderungsbewegungen auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels weiter wissenschaftlich zu untersuchen.

Literatur

- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (2013): Praxisratgeber Militärkonversion. Berlin.
www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2013/DL_Militaerkonversion.pdf;jsessionid=891AB18CFE48930341C82D5AEF230873.live2052?__blob=publicationFile&v=2 (Zugriff am 17.03.2014)
- Brühl, H. (2008): Innenstadtwohnen - eine andere Sicht auf die Stadt. In: Schmitt, Gisela; Selle, Klaus (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund. S. 63-79
- Brühl, H.; Echter, C.-P.; Frölich von Bodelschwingh, F.; Jekel, G. (2006): Wohnen in der Innenstadt - eine Renaissance? 2. Auflage. Berlin. (= Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 41)
- Dangschat, J. (2007): Reurbanisierung – eine Renaissance der (Innen-) Städte? In: Der Bürger im Staat. Jg. 57. H. 3. S. 185-190
- Haase, A.; Kabisch, S.; Steinführer, A. (2005): Reurbanisierung - eine Chance für die dauerhafte Nutzung innerstädtischer Wohngebiete? In: Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschsprachigen Hochschulen (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2004/2005. Berlin. S. 77-94
- Häußermann, H.; Siebel, W. (1987): Neue Urbanität. Frankfurt am Main
- Hereth, M. (2010): Reurbanisierung durch Reaktivierung? Konversionsflächen als neue Quartiere des Stadtwohnens am Beispiel des Ackermannbogens in München. Bayreuth. (= Bayreuther Geographische Arbeiten, Bd. 29)
- Hirschle, M.; Siegismund, M. (2008): Zurück in die Stadt ist kein Selbstläufer. Unterschiede der Stadt-Umland-Wanderungen in schrumpfenden und wachsenden Wohnmarktregionen. In: Maretzke, S. (Hrsg.): Städte im demographischen Wandel. Wiesbaden. S. 41-50
- IWU (Institut für Wohnen und Umwelt GmbH) (2013): Regionaler Konjunkturbericht 2013. Mittelhessischer Wohnungsmarkt. Frankfurt
- Kaltenbrunner, R.; Waltersbacher, M. (2014): Besonderheiten und Perspektiven der Wohnsituation in Deutschland. In: Aus Politik und Zeitgeschichte. Jg. 64. H. 20/21. S. 3-12
- Läpple, D. (2003): Thesen zu einer Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: Gestring, N.; Glasauer, H.; Hannemann, C.; Petrowsky, W.; Pohland, J. (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2003. Schwerpunkt: Urbane Regionen. Opladen. S. 61-78
- Meiers, F. (2008): Neues Wohnen auf alten Standorten – eine bewährte Strategie neu im Focus. In: Schmitt, G.; Selle, K. (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund. S. 342-350
- Sachs, K. (2001): Living off limits? – Ergebnisse zur Wahrnehmung und Akzeptanz der ehemaligen US-Siedlungen in Frankfurt-Ginnheim aus der Sicht ihrer Bewohner/innen. In: Frankfurter Statistische Berichte. H. 4. S. 311-330
- Sachs, K. (2004): Konversionsflächen als Wohnflächenpotenziale. Das Beispiel Halle (Saale). In: Berichte zur deutschen Landeskunde. Jg. 78. H. 1. S. 73-95
- Sandfuchs, K. (2008): Die Motive der Wohnstandortwahl und die Bewohnerstruktur innenstadtnaher Neubaugebiete am Beispiel von Hannover. In: Maretzke, S. (Hrsg.): Städte im demographischen Wandel. Wiesbaden. S. 83-91
- Schmitt, G. (2008): Die Stadt als Wohnort für alle - Bestands- und Wohnungspolitik unter neuen Vorzeichen. In: Schmitt, G.; Selle, K. (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund. S. 237-256
- Spellerberg, A. (2007): Lebensstile im sozialräumlichen Kontext: Wohnlagen und Wunschlagen. In: Dangschat, J.; Hamedinger, A. (Hrsg.): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Hannover. S. 182-204.
- Stadt Gießen (o.J.): Wohnen, Bauen, Planen. Militärkonversion in der Stadt Gießen. www.giessen.de/index.phtml?NavID=1894.230&La=1 (Zugriff am 25.05.2014)
- WBG (Wohnbau Genossenschaft Gießen) (o.J.): Genossenschaft. Geschichte der Siedlungen. www.wbg-giessen.de/genossenschaft/geschichte-der-siedlungen.html (Zugriff am 13.06.2014)

Bettina Preuß, B.Sc. Geographie
 b.preusse@studserv.uni-leipzig.de