

Soziologische Studien
Band 22

Das Individuum und der Wandel städtischer Wohnviertel

**Eine handlungstheoretische Erklärung
von Aufwertungsprozessen**

Robert Kecskes



Centaurus Verlag & Media UG
1997

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

Kecskes, Robert:

Das Individuum und der Wandel städtischer Wohnviertel :

eine handlungstheoretische Erklärung von

Aufwertungsprozessen / Robert Kecskes. –

Pfaffenweiler : Centaurus-Verl.-Ges., 1997

(Soziologische Studien ; Bd. 22)

Zugl.: Köln, Univ., Diss., 1995

ISBN 978-3-8255-0119-8

ISBN 978-3-86226-321-9 (eBook)

DOI 10.1007/978-3-86226-321-9

NE: GT

ISSN 0937-664X

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

© CENTAURUS-Verlagsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Pfaffenweiler 1997

Umschlagabbildung: Konzeptionszeichnung des Hubertus-Haus von Aldo van Eyck, Amsterdam, Holland 1982–1987

Satz: Vorlage des Autors

Meinen Eltern Rita und Tibor Kecskes

Vorwort

Die vorliegende Arbeit, die von der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität zu Köln als Dissertation angenommen wurde, verdankt ihre Entstehung in großen Teilen einem Stipendium der Volkswagen-Stiftung. Durch die Einrichtung des Graduiertenkollegs für Sozialwissenschaften an der Universität zu Köln hat die Stiftung Arbeitsverhältnisse geschaffen, von denen jeder Wissenschaftler nur träumen kann. Mein erster Dank gilt daher der Volkswagen-Stiftung.

Die Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG) ermöglichte mir die Finanzierung der Primärerhebung. Auch ihr sei herzlich gedankt.

Besonders danken möchte ich zudem Prof. Dr. Jürgen Friedrichs, Dipl.-Soz. Christof Wolf und Prof. Dr. Hartmut Esser. Alle drei genannten und viele hier nicht namentlich aufgeführte Wissenschaftler machten das Dissertationsvorhaben für mich zu einer spannenden Reise durch die Sozialwissenschaften. Vieles, was ich bei ihnen gelernt habe, konnte ich nicht direkt für die vorliegende Arbeit verwerten, doch es wird bei der Konzeption neuer Projekte, an die ich mich nun machen werde, jederzeit abrufbar und hilfreich sein.

Schließlich möchte ich meinen Eltern und Katja danken, auf die ich mich jederzeit verlassen konnte.

Inhalt

1. Einleitung	11
2. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete: Eine kritische Betrachtung des Forschungsstandes	23
2.1 Der Aufwertungsprozeß	25
2.2 Die Pioniere und Gentrifier	30
2.3 Exkurs: Vorschlag zu einer Typologie von Nachfragern nach Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt	34
2.4 Bisherige Erklärungsansätze	42
2.4.1 Erklärungsansatz I: Aufwertung durch eine veränderte Nachfrage	42
2.4.2 Erklärungsansatz II: Aufwertung durch ein verändertes Angebot	46
3. Die Handlungstheorie und ihre Anwendung auf das Phänomen der Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel	53
3.1 Die Logik der Selektion	57
3.2 Der Brückenschlag	64
3.3 Soziale Prozesse	70
3.4 Zusammenfassung und Implikationen für den weiteren forschungslogischen Ablauf der Studie	85
4. Indikatoren einer veränderten Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum	89
4.1 Quantitativer Wandel	91
4.2 Pluralisierung von Lebensformen	98
4.3 Lebensstile und die Wahl des Wohnortes	110

5. Die Bewohner innenstadtnaher Wohngebiete: ihre Bewertungen, Präferenzen, Wohnzufriedenheit und Auszugswahrscheinlichkeiten	119
5.1 Das Untersuchungsgebiet	119
5.2 Die Stichprobe	122
5.3 Die Bewohnergruppen, ihre Bewertungen und Präferenzen	127
5.4 Ein Modell der residentiellen Mobilität	140
5.4.1 Das Modell	140
5.4.2 Die Hypothesen	147
5.4.3 Zur Operationalisierung zentraler Konstrukte	150
5.4.4 Die empirische Prüfung des Modells der residentiellen Mobilität	156
5.5 Anwendung des Modells der residentiellen Mobilität auf die Bewohnergruppen innenstadtnaher Wohnorte	165
5.6 Zusammenfassung der Ergebnisse	170
6. Aufwertung durch eine veränderte Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum: Simulationsergebnisse	175
7. Weitere Einflußfaktoren einer Aufwertung	187
7.1 Akteure des Interdependenzsystems: private Wohnungsanbieter	187
7.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	203
7.3 Die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen	208
8. Akteure, Handlungen und die Veränderung sozialräumlicher Strukturen	213
Literatur	225
Anhang	243