

# Segregationsprozesse zwischen Altbauverfall und Suburbanisierung

*Das Beispiel Posen*

Michał Beim und Alexander Tölle

Abstract: The cities in Poland, as in other Central Eastern European countries, are currently subject to a massive suburbanisation process while the continuing decay of existing inner-city housing stock is ever increasing. Using the example of the City of Posen, this article, based on the results of two empirical surveys (household interviews) in new suburban settlements as well as the inner-city tenement district of Jeżyce, discusses the effects on the demographic and social structure of the city. There is a clear segregation process going on, with young, well-off households of prime working age with children leaving the inner city, while older, poorer households that rely on cheap, but uncomfortable housing remain. This leads to clear repercussions for any regeneration concept: the people left in the inner city have no financial basis for or interest in renewal activities. This is made worse by the uncoordinated privatisation policy of old municipal housing stock and leads to fragmented ownership structures. Untypical from a Western perspective, however, is the substantial building of new owner-owned flats in decaying inner-city areas. Well-off people are moving in, yet they are not typical "gentrifiers" as their interest does not extend to the old housing stock, and they do not appreciate inner-city qualities, i.e., for implementing special lifestyles. Therefore, in future, a sharp segregation process may not only take place between certain city areas, but also between old and new housing stock within city districts.

English title: Segregation processes between declining older buildings and suburbanisation – case study Posen

In den Städten östlich des ehemaligen Eisernen Vorhangs nimmt spätestens seit der Jahrtausendwende die Suburbanisierung unübersehbare Dimensionen an und ist mit tief greifenden sozioökonomischen, demographischen und räumlichen Auswirkungen für die Stadtregionen verbunden. Wird von dem Sonderfall Ostdeutschlands abgesehen, so geht die Entstehung von neuen Vorortsiedlungen einher mit

dem weithin ungebremsten Verfall der Altstädte und Gebiete der Stadterweiterungen der Industrialisierungsphase, die schon zuvor jahrzehntelangem zentralverwaltungswirtschaftlichem Niedergang preisgegeben waren. Suburbanisierung ist vor dem Hintergrund der Erfahrungen westlicher Länder vor allem als Prozess der Bevölkerungssegregation zu verstehen (Friedrichs 1995: 103ff.); nach Überwindung der schlimmsten Nachkriegs-Wohnungsnot führte die Stigmatisierung innerstädtischer Altbauwohnviertel als unattraktive und kinderfeindliche Lebensumwelt dazu, dass insbesondere junge wohlhabende Familien an den Stadtrand oder ins Umland zogen (Dangschat, Blasius 1990: 13). Entsprechend sind es auch in mitteleuropäischen Städten die privilegierteren, mobileren, wirtschaftlich kräftigeren Gesellschaftsgruppen, die der Innenstadt den Rücken kehren (Zborowski 2005: 542; Kyra 2006: 7; Jauhainen 2006: 275; Parysek 2008: 76). Im Ergebnis einer solchen selektiven Abwanderung verbleiben in den Innenstädten tendenziell vor allem die, die zu schwach, zu arm oder zu alt zum Wegziehen sind, wodurch es zum sozialen, wirtschaftlichen und baulichen Niedergang, dem «Stadtverfall» (Lichtenberger 1994: 11), kommt. Auf diesen reagierten die westlichen Städte seit den 1970er-Jahren mit Stadterneuerung. Darunter sind Massnahmen der Kommunen in Zusammenarbeit mit privaten Investoren zur Beseitigung baulicher und sozioökonomischer Missstände im bestehenden Stadtraum zu verstehen; diesem Verständnis ist auch der in Polen gebräuchliche Begriff der «Stadtrevitalisierung» (poln. *rewitalizacja miast*) verschrieben (Skalski 2004: 84; Billert 2007: 93). Hintergrund war sowohl eine Neubewertung der Erhaltungswürdigkeit bestehender sozialer und baulicher Strukturen als auch das Ziel einer Eindämmung des für die Kommunen teuren Suburbanisierungsprozesses, dazu kam später noch der Aspekt der Schaffung einer attraktiven Innenstadt zur Stärkung der Position im Konkurrenzkampf der Städte (Froessler 1998: 22). Die Wiederentdeckung der Innenstadtquartiere als attraktivem Wohnstandort führte mit der Zeit zu einer Renaissance der Innenstädte, der jedoch

*Drs. Beim und Tölle sind Mitarbeiter am Institut für sozioökonomische Geographie und Raumplanung der Adam-Mickiewicz-Universität zu Posen.*

nicht nur mit einem quantitativen Aufhalten des Bevölkerungsrückgangs bzw. einem Bevölkerungszuwachs verbunden war, sondern zumeist gleichzeitig mit Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozessen. Erschien der Zuzug von Gutverdienenden ursprünglich wünschenswert zur «Gesundung» einer sozial schwierigen Bewohnerstruktur, so kam es in der Folge zu Verdrängungsprozessen von alteingesessener Bevölkerung durch zahlungskräftigere Haushalte, die sanierten Wohnraum nachfragten (Dangschat, Blasius 1990: 15 ff.; Friedrichs 1995: 119 ff.). Solche Prozesse sind bisher in postsozialistischen Innenstadtquartieren nicht (Wiessner 1999: 95; Kyra 2006: 11) oder nur in Ansätzen (Haase 2005: 208) festzustellen.

Der vorliegende Artikel möchte einen Einblick geben in derzeitige sozialräumliche Segregationsprozesse anhand der Stadt Posen (poln. Poznań). Die Hauptstadt der Woiwodschaft Grosspolen (poln. Wielkopolska) weist ein klassisches Muster der Stadtentwicklung auf: Der mittelalterliche Altmarktbereich bildet mit Dominsel sowie der westlichen Stadterweiterung von Ende des 18. Jahrhunderts den Kern der Stadt, welcher von im Zuge des Industrialisierungsprozesses durch dichte Bebauung überformten ehemaligen Vorstädten und Dörfern umgeben ist. Daran schliessen sich Terrains mit vorstädtischer, heute überwiegend von sozialistischer Blockbauweise geprägter Bebauung an. An der städtischen Peripherie lässt sich seit den 1990er-Jahren das zunehmende Entstehen neuer Gewerbe-, doch vor allem Wohnsiedlungen beobachten. Grundlage der vorliegenden Untersuchung sind zwei Haushaltsbefragungen zu Motiven der Wohnstandortwahl, zur Wohnzufriedenheit und sozialen Situation aus dem Herbst 2006, die beide unterschiedlichen Umfang und Forschungshintergrund hatten, jedoch für die vorliegende Studie inhaltlich miteinander verknüpft wurden. Die eine Befragung mit 562 auswertbaren Fragebögen erfolgte als Teil eines grösseren Forschungsprojektes (Beim 2007) zur Modellierung von Suburbanisierungsprozessen in neu errichteten Wohnsiedlungen in allen 17 Kommunen des Kreises Posen (powiat poznański),<sup>1</sup> die zweite mit 160 auswertba-

ren Fragebögen im Rahmen eines Studentenprojektes in 12 Blöcken in dem an das Posener Stadtzentrum angrenzenden Mietshausquartier Jeżyce.<sup>2</sup> Es lassen sich dabei bekannte Segregationsprozesse zwischen Innenstadt und Peripherie nachweisen, aber auch neue, sehr kleinräumliche Segregationstendenzen innerhalb des Innenstadtquartiers zwischen Alt- und Neubauten. Im Mittelpunkt stehen in dieser Betrachtung die Motive der Wohnstandortwahl der in einem Innenstadtquartier bleibenden, es verlassenden sowie in es ziehenden Bevölkerungsgruppen, und die sich daraus für einen Stadterneuerungsprozess in den innerstädtischen Quartieren ergebenden Schlussfolgerungen.

### *Der städtische Wohnungsmarkt in Polen*

Der städtische Wohnungsmarkt in Polen ist zum einen durch starke Disparitäten und zum anderen durch eine weiterhin bestehende, selbst den Mangel in den meisten anderen postsozialistischen Ländern überbietende Wohnungsknappheit gekennzeichnet – regierungsamtlich wird derzeit von einem Fehlbestand von 2,5 bis 3 Millionen Wohnungen ausgegangen. Der strikte Schutz von Bestandsmietverhältnissen gegen Kündigung und gegen Mieterhöhungen (erst seit 2002 gibt es die Möglichkeit der Erhöhung auf bis zu drei Prozent eines festgelegten «Wiederherstellungswertes», d.h. umgerechnet je nach Woiwodschaft auf Beträge zwischen 1,5 und 2 Euro pro Quadratmeter) hat Investitionen in den Mietwohnbestand – sei er privat, kommunal oder genossenschaftlich – weitgehend verunmöglicht (Tölle 2005: 341), während der Neubau von Wohnungen stagnierte. In der Folge war die Mobilität von Bewohnern stark eingeschränkt, da diese auf – im Übrigen erbliche – Bestandsmietverhältnisse angewiesen waren. Zudem wurden und werden viele kommunale Wohnungen privatisiert, d.h. an die Altmietler zu Vorzugspreisen von oft weniger als 10 % des Marktschätzwertes veräussert.<sup>3</sup> Somit werden Mietparteien zu Eigentümern, die häufig weder finanziell noch organisatorisch in der Lage sind, eine Sanierung durchzuführen – eine Tendenz,

Tab. 1: Wohnungsbauentwicklung in Polen.<sup>4</sup>  
(Quelle: Statistisches Zentralamt GUS)

|                     | 2000      | 2005       | Entwicklung 2000–2005 |
|---------------------|-----------|------------|-----------------------|
| Gesamt              | 87 800 WE | 114 100 WE | + 30,0 %              |
| Stadtgemeinden      | 70 100 WE | 77 700 WE  | + 10,8 %              |
| Ländliche Gemeinden | 17 700 WE | 36 400 WE  | +105,7 %              |

|                           | Einwohnerzahl Stadt |           | Entwicklung | Einwohnerzahl Stadtumland |         | Entwicklung |
|---------------------------|---------------------|-----------|-------------|---------------------------|---------|-------------|
|                           | 1999                | 2005      | 1999–2005   | 1999                      | 2005    | 1999–2005   |
| Posen (Poznań)            | 576 899             | 567 882   | –1,5 %      | 251 413                   | 288 012 | +14,6 %     |
| Breslau (Wrocław)         | 636 765             | 635 932   | –0,1 %      | 219 539                   | 227 153 | + 3,5 %     |
| «Dreistadt» (Trójmiasto)* | 755 284             | 750 919   | –0,6 %      | 208 413                   | 230 090 | +10,4 %     |
| Warschau (Warszawa)       | 1 615 369           | 1 697 596 | +5,1 %      | 712 764                   | 801 464 | +12,5 %     |

\* Als «Dreistadt» (polnisch Trójmiasto) wird der aus den Städten Danzig (Gdańsk), Gdingen (Gdynia) und dem Seebad Zoppot (Sopot) bestehende städtische Ballungsraum bezeichnet.

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung polnischer Grossstädte und ihres Umlands 1999–2005.<sup>5</sup>  
(Quelle: Statistisches Zentralamt GUS)

die bereits seit einiger Zeit auch in anderen mittelosteuropäischen Ländern zu beobachten ist (Grime 1999: 35; Wiessner 1999: 87, Lowe 2004: 16; Steinführer 2004: 241).

Seit Ende der 1990er-Jahre hat eine Belegung des Neubaugeschehens eingesetzt, da angesichts fehlender Mieterschutz- und Miethöhe-regelungen für viele Haushalte trotz der damit verbundenen hohen finanziellen und oft Kreditbelastung die Schaffung von Wohneigentum die einzige Möglichkeit darstellt, ihre Wohnsituation zu verbessern. Dabei werden hauptsächlich von privaten Personen und Firmen Eigenheime und Eigentumswohnungen erstellt, wobei die mit Abstand grössten Steigerungsraten ausserhalb der Innenstädte zu verzeichnen sind.

Dass Suburbanisierungsprozesse mit einer Segregation der Stadtbevölkerung verbunden sind, ist vielfach auch für mittelosteuropäische Städte festgestellt worden (Sailer-Fliege 1999: 14; Zborowski 2005: 170; Jauhainen 2006: 275). Seit etwa 2005 kann von einem regelrechten Wohneigentumsboom in Polen gesprochen werden. Neben den Erwerb zur Selbstnutzung ist der als Renditeobjekt getreten, da sich die Kreditkosten für eine Eigentumswohnung oft durch die Mieteinnahmen kompensieren lassen. Freilich bewegen sich auf diesem im Vergleich zu Durchschnittseinkommen völlig über-tauerten freien Mietmarkt weit überwiegend Haushalte, die für eine Übergangsphase keine Alternative zu dieser Form der Wohnbedürfnisbefriedigung haben. Diese Gruppe ist jedoch insbesondere in den städtischen Zentren mit Hochschulen und attraktiven Arbeitsplätzen für junge, flexible Menschen nicht gering.

Die Neubautätigkeit erfolgt auch auf innerstädtischen Grundstücken und hat vielerorts ein Ausmass angenommen, das über das schon früher beobachtete vereinzelte Entstehen von «Neubau-Inseln» zwischen verfallender Altbau-substanz hinausgeht. Ganz offensichtlich besteht eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum auch in der Innenstadt, wobei die Erwerber nicht

ausschliesslich an einer Vermietung interessiert sind, sondern die Wohnungen auch als eigenen Wohnsitz nutzen. Daran schliesst sich die Frage an, welche Dynamik der Bewohnerveränderung durch diese Prozesse in Innenstadtquartieren ausgelöst wird, die sich insbesondere in einer Gegenüberstellung der Gesamtquartiersbevölkerung mit den in den letzten Jahren Zugezogenen ergibt.

### Das Posener Umland

Die demographische Entwicklung von Posen entspricht im Grundsatz derjenigen anderer polnischer Ballungsräume: Während die Anzahl der städtischen Bewohner mit Ausnahme der «boomenden» Hauptstadt Warschau sinkt, steigt sie insbesondere seit Ende der 1990er-Jahre in den Gemeinden des Umlands an.

In der vergleichenden Übersicht wird deutlich, dass dieser Wachstumsprozess an der Peripherie in Posen besonders ausgeprägt ist. Dies soll sich gemäss der auf der Volkszählung von 2002 basierenden Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung des polnischen Statistischen Zentralamtes (GUS) fortsetzen, wonach die Stadt bis 2030 gut 90 000 Einwohner verlieren und die Umlandgemeinden etwa ebenso viel gewinnen werden. Generell soll in Polen die Bevölkerung in den Städten etwa um drei Millionen Bewohner abnehmen, während sie in vormals ländlichen Gemeinden um eine halbe Million steigen soll. Bemerkenswert ist dabei, dass noch im Jahr 2000 ein stetes Wachstum der Stadtbevölkerung für die nächsten Jahrzehnte prognostiziert worden ist, das Problem der Bevölkerungsabwanderung wird somit erst seit jüngster Zeit thematisiert.

Die Posener «Suburbia» besteht überwiegend aus einzelnen, kaum mit sich oder ihrer Umgebung verknüpften Siedlungen von Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhäusern. Durch diese haben die vormals durch kleinstädtisch-



Abb. 1:  
Bevölkerungsentwicklung in  
den Kommunen der Posener  
Agglomeration 1990–2005.  
(Quelle: Statistisches Zentralamt  
(GUS); Darstellung: M. Beim)

dörfliche sowie agrarische Strukturen geprägten 17 Gemeinden des Kreises Posen einen tiefgreifenden funktionalen und gestalterischen Wandel erlebt (Parysek 2008: 78). Die überwiegende Mehrheit der 562 befragten Haushalte wohnt in der genannten Einfamilienhausform, dabei handelt es sich zu über 99% um selbstgenutztes Eigentum. Weit über die Hälfte der Befragten (57,3%) ist im «besten Erwerbsalter» zwischen 30 und 49 Jahren, ein weiteres Viertel zwischen 18 und 29 Jahren. Der Anteil der über Sechzigjährigen liegt bei nur 4,3%. Der Anteil minderjähriger Personen an den 1743 Haushaltsmitgliedern liegt bei 31,3%. Fast drei Viertel (74,7%) der befragten Personen sind berufstätig, 10,4% gehen einer Ausbildung nach und 6,8% sind im Ruhestand. Als arbeitslos bezeichnen sich lediglich 1,4%. Auf die Frage nach dem monatlichen Netto-Pro-Kopf-Haushaltseinkommen geben 31,1% ein niedriges (unter € 260), 45,5% ein mittleres (€ 260–520) und 23,7% ein hohes Einkommen (über € 520) an. Fast drei Viertel (70,6%) der Haushalte haben zuvor in Posen gewohnt. Jeweils knapp die Hälfte hat ihr neues Heim in Eigenarbeit errichtet (45,2%) beziehungsweise von einem Immobilienentwickler oder von einem Voreigentümer erworben (48%). Es lässt sich somit feststellen, dass sich wie zu erwarten überwiegend eine gehobene Mittelschicht, Berufstätige mittleren Alters, darunter viele junge Familien, für einen

Umzug in das Posener Umland entschieden haben.

#### *Das Innenstadtquartier Jeżyce*

Die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs in den Städten auf innerstädtische Quartiere werden bisher in Polen nicht thematisiert. Analysen etwa über Leerstandsentwicklungen existieren nicht, obgleich sich Letzterer trotz des dramatischen Wohnungsfehlbestands bereits bei aufmerksamer Betrachtung insbesondere in Vorkriegswohnbeständen feststellen lässt. Freilich ist der fortschreitende bauliche Verfall der Altbausubstanz ein Thema (Skalski 2004; Billert 2004). Zum fatalen Stand der Dinge trägt das Zusammenwirken einer ganzen Reihe von Faktoren bei: Es fehlt an effizienten Eigentümerstrukturen, notwendigen finanziellen und wohnungswirtschaftlichen Grundlagen sowie geeigneten Steuerungs- und Trägermodellen; bis zum heutigen Tage existiert trotz mehrerer Initiativen nicht einmal ein rechtliches Stadterneuerungsinstrumentarium in Polen. Erst seit 2004 hat die Bereitstellung von Europäischen Fördermitteln für Stadterneuerungsprojekte zu einer kommunalpolitischen Renaissance dieses Handlungsfeldes geführt, denn in fast allen polnischen Kommunen erfolgte die Ausarbeitung «Lokaler Stadtrevitalisierungsprogramme», wel-

che für die Gesamtstadt Schwerpunktbereiche und Projekte der Erneuerung definieren. Massive öffentliche Subventionen zur Initiierung eines Erneuerungsprozesses nach westlichem Muster sind freilich in Polen auch nicht mit EU-Geldern zu erwarten.

Die Vernachlässigung der Innenstadt spiegelt sich paradigmatisch in dem als Untersuchungsgebiet gewählten, westlich des Posener Stadtzentrums gelegenen Stadtteil Jeżyce wider. Nach den amtlichen Meldestatistiken hat Jeżyce zwischen 1997 und 2005 einen Bevölkerungsverlust von 23,1% (von 35 000 auf 27 000 gemeldete Einwohner) hinnehmen müssen. Es ist davon auszugehen, dass der reale Rückgang weniger dramatisch ist, da bekannt ist, dass sich zwar den Stadtteil verlassende Haushalte abmelden, jedoch neu hinzuziehende Personen – insbesondere Studenten – nicht unbedingt anmelden.<sup>6</sup> Doch in jedem Fall ist Jeżyce von Bevölkerungsveränderung und -rückgang betroffen. Diese typische, durch dichte Mietshausbebauung überformte ehemalige Vorstadt weist entlang ihrer Hauptstrasse, der ul. Dąbrowskiego, und an ihrem zentralen Markt (Rynek Jeżycki) fünfgeschossige Mietshausbebauung mit prächtigen Jugendstilfassaden (vgl. Leśniewska 2000: 93) und zum Teil mit Seitenflügeln und Quergebäuden auf. Daneben sind auch noch eine Reihe niedrigerer Wohnhäuser früherer Bauungsphasen zu finden, viele davon in Fachwerkbauweise. Diese zeugen von der Vergangenheit von Jeżyce als Siedlungsort eines Grossteils der im 18. Jahrhundert in das Posener Land emigrierten katholischen Bamberger Minderheit. Die historische Bebauung wird ergänzt durch zu Zeiten der Volksrepublik auf einigen Brachflächen errichteten Zei-

lenbauten. Bei diesen wurde zum Teil ebenso wie bei einigen Mietshäusern – insbesondere am Marktplatz – eine Sanierung der Fassaden durchgeführt, jedoch gibt es im gesamten Stadtteil nur ein einziges umfassend privat saniertes Mietshaus, dessen Mieter freilich nicht in ihre als Eigentumswohnungen verkaufte Wohnungen zurückkehren konnten. Die begonnene Sanierung eines im Kommunaleigentum befindlichen denkmalgeschützten Mietshauses wurde aufgrund bautechnischer Probleme nie beendet. Jedoch lässt sich ein Phänomen beobachten, welches nicht so recht in das Bild eines niedergehenden Stadtteils passen will: Dies ist die Baulückenschliessung durch Errichtung zahlreicher neuer attraktiver Wohnanlagen, die oft Stilelemente der benachbarten verfallenden Jugendstil- oder Fachwerkbauten imitieren. Seit Mitte der 1990er-Jahre sind vor allem im Bereich der ul. Kościelna, dem im Stadtgrundriss bis heute erhaltenen Anger des ehemaligen Dorfes Jeżyce, zahlreiche neue Eigentumswohnobjekte errichtet worden.

Als Befragungsbereich wurden die an den beiden zentralen Strassen des Stadtteils ul. Dąbrowskiego und ul. Kościelna gelegenen 12 Quartiersblöcke (einschliesslich des Wohnstreifens westlich des ehem. Angers) gewählt. Die Bebauung entlang der ul. Dąbrowskiego stellt den westlichen Abschnitt des Stadtrevitalisierungsprogramms «Königlich-Kaiserliche Route» dar, der als festgelegte Hauptachse der Posener Stadtentwicklung quer durch die Innenstadt führt (Urząd Miasta 2006). Zudem sind alle im Stadtteil vorhandenen Bauformen im Befragungsgebiet berücksichtigt: In Jeżyce konnten 160 Haushalte (mit 511 Haushaltsmitgliedern) erreicht werden, von denen je gut ein

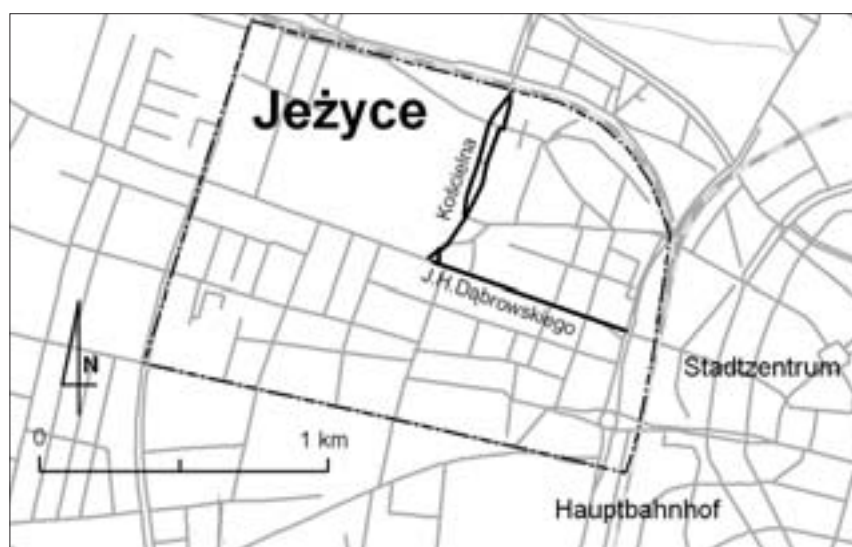


Abb. 2:  
Lage des Stadtteils Jeżyce.  
(Darstellung: M. Beim)

Drittel in vor 1945 errichteten Altbauten bzw. in nach 1990 errichteten Neubauten wohnten; die übrigen Haushalte wohnten in den Bauten aus «sozialistischer Zeit». Die durchschnittliche Wohnfläche im Befragungsgebiet beträgt 19,7 m<sup>2</sup> pro Person, die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Haushalt liegt bei 3,2. Die Werte weichen damit deutlich von den Durchschnittswerten für Posen ab (Wohnfläche von 24,8 m<sup>2</sup> pro Person, 2,6 Personen pro Haushalt im Dezember 2005; Urząd Miasta 2006: 74). Der Modernisierungsbedarf im Altbaubestand ist unübersehbar: die 58 erreichten Haushalte in vor 1945 errichteten Gebäuden sind zu 60,3% ofenbeheizt, 9,1% verfügen nur über ein Gemeinschafts-WC.

Von den erreichten 160 Haushalten sind 97 Fälle erst nach 1989 an ihren jetzigen Wohnort gezogen. Über die Hälfte der Zugezogenen (56 Fälle) ist dabei in eine erst nach 1989 errichtete Wohnung gezogen. Von besonderem Interesse für die vorliegende Untersuchung sind die Gründe der Wohnstandortentscheidung bei den 44 erreichten nach 1989 zugezogenen Selbstnutzern von Eigentumswohnungen.

Von den Mitgliedern aller befragten Haushalte waren die meisten zwischen 18 und 29

Jahren alt, gut ein Viertel zwischen 30 und 49 Jahren. Jeweils etwa ein Siebentel der Haushaltsmitglieder ist minderjährig respektive über sechzigjährig. In Jeżyce ist fast die Hälfte der über 18-jährigen Mitglieder der befragten Haushalte berufstätig, während ein Viertel einer Ausbildung nachgeht und gut ein Sechstel im Ruhestand ist. Als arbeitslos bezeichnen sich knapp 5%.<sup>7</sup> Damit ist Jeżyce einerseits ein von junger, in der Ausbildung befindlicher – sprich überwiegend studentischer – Bevölkerung gekennzeichnete Stadtteil, der jedoch auch einen signifikanten Anteil älterer Menschen im Rentenalter aufweist. Im Übrigen spiegelt sich das Problem der Blockierung von Sanierungsmassnahmen durch die Privatisierungspolitik in den Befragungsergebnissen wider. Im Untersuchungsbereich haben von den erreichten 22 Haushalten in Eigentumswohnungen im unsanierten Altbaubestand über 90% ein monatliches Netto-Pro-Kopf-Haushaltseinkommen unter € 260, ein Drittel davon sogar unter € 130. Knapp ein Drittel der betroffenen Haushaltsmitglieder ist älter als 60 Jahre.

Eine Betrachtung der Gruppe der nach 1989 nach Jeżyce gezogenen Haushalte, darunter insbesondere der Eigentumswohnungs-

Tab. 3: Altersgruppen der Haushaltsmitglieder in Jeżyce nach den Angaben der Befragten. (Quelle: Eigene Erhebung)

|  | Summe Haushaltsmitglieder | Anteil Haushaltsmitglieder |          |       |       |       |       |              |
|--|---------------------------|----------------------------|----------|-------|-------|-------|-------|--------------|
|  |                           | Gesamt                     | unter 18 | 18–29 | 30–39 | 40–49 | 50–59 | 60 und älter |
| Haushalte gesamt (n=160)                   | 511                       | 100,0%                     | 14,9%    | 35,4% | 13,1% | 12,5% | 9,8%  | 14,2%        |
| Zugezogene Haushalte gesamt (n=97)         | 305                       | 100,0%                     | 16,1%    | 44,9% | 16,7% | 12,1% | 5,6%  | 4,6%         |
| Zugezogene Haushalte in eigener ETW (n=44) | 146                       | 100,0%                     | 21,9%    | 28,8% | 20,6% | 18,5% | 6,8%  | 3,4%         |

Tab. 4: Berufliche Situation der Haushaltsmitglieder über 18 Jahren nach den Angaben der Befragten. (Quelle: Eigene Erhebung)

|  | Summe Haushaltsmitglieder über 18 | Anteil Haushaltsmitglieder |            |             |            |       |          |
|--|-----------------------------------|----------------------------|------------|-------------|------------|-------|----------|
|  |                                   | Gesamt                     | Ausbildung | berufstätig | arbeitslos | Rente | sonstige |
| Haushalte gesamt (n=160)                   | 432                               | 100%                       | 24,5%      | 48,6%       | 4,9%       | 17,4% | 4,6%     |
| Zugezogene Haushalte gesamt (n=97)         | 255                               | 100%                       | 36,1%      | 52,6%       | 2,3%       | 5,9%  | 3,1%     |
| Zugezogene Haushalte in eigener ETW (n=44) | 98                                | 100%                       | 15,3%      | 73,5%       | 3,1%       | 2,0%  | 6,1%     |

|   | bis € 130 | € 131 bis € 260 | € 261 bis € 390 | € 391 bis € 520 | € 521 bis € 650 | über € 650 |
|---|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| Jeżyce –<br>Haushalte gesamt<br>(n=149)                         | 18,8%     | 49,7%           | 16,8%           | 11,4%           | 1,3%            | 2,0%       |
| Jeżyce –<br>zugezogene<br>Haushalte in<br>eigener ETW<br>(n=41) | 9,8%      | 24,4%           | 34,1%           | 26,8%           | 2,4%            | 2,4%       |
| Haushalte im<br>Umland gesamt<br>(n=495)                        | 6,5%      | 24,4%           | 25,7%           | 19,8%           | 8,1%            | 15,6%      |

Tab: 5: Monatliches Netto-Pro-Kopf-Haushaltseinkommen nach den Angaben der Befragten.<sup>8</sup>  
(Quelle: Eigene Erhebung)

selbstnutzer, lässt deutliche Abweichungen von den Durchschnittswerten erkennen. Von allen Zugezogenen ist knapp die Hälfte zwischen 18 und 29 Jahren alt; dieser Wert reduziert sich auf gut ein Viertel bei den zugezogenen Eigentums Haushalten. Der Anteil der minderjährigen Haushaltsmitglieder ist bei den letztgenannten Haushalten überdurchschnittlich, der Anteil der über Sechzigjährigen bei allen zugezogenen Haushalten deutlich unterdurchschnittlich. Über die Hälfte der zugezogenen über 18-jährigen Haushaltsmitglieder (fast drei Viertel in den zugezogenen Eigentums Haushalten) ist berufstätig, über ein Drittel in der Ausbildung. Es lässt sich so der Trend festhalten, dass durch die Migration nach Jeżyce insgesamt der Anteil der in Ausbildung befindlichen und der erwerbstätigen Bevölkerung erhöht wird, ebenso wie der Anteil der 18- bis 29-Jährigen. Unter den zugezogenen Eigentumswohnungsselbstnutzern besteht ein weit überdurchschnittlicher Anteil der Berufstätigen sowie derjenigen im Alter zwischen 30 und 49 Jahren. Somit ist in Jeżyce neben der Zuwanderung von jungen und studentischen Personen ein Zuzug von Berufstätigen im besten Erwerbsalter zu konstatieren.

Die Frage nach den Einkommen legt dabei offen, dass in der Tat von einem Zuzug finanziell privilegierter Haushalte gesprochen werden kann. Insgesamt geben in Jeżyce über zwei Drittel der Befragten ein niedriges (unter € 260), gut ein Viertel ein mittleres (€ 260–520) und eine Minderheit ein hohes monatliches Netto-Pro-Kopf-Haushaltseinkommen (über € 520) an. Es ist jedoch festzustellen, dass die Einkommensverhältnisse bei den Eigentumswohnungsselbstnutzern deutlich besser sind als bei der Gesamtheit der Befragten, denn fast zwei Drittel der Befragten geben hier ein mittleres Einkommen an. Die Einkommenshöhen ähneln so denen

im Umland, freilich mit dem Unterschied, dass in Jeżyce die beiden obersten Einkommensgruppen kaum vertreten sind (nur zwei Fälle). Im Gesamtvergleich zwischen Umland und Innenstadtquartier Jeżyce zeigen sich im Übrigen die erwarteten deutlichen Unterschiede. So ist der Anteil der Haushalte, die mit weniger als € 130 pro Kopf im Monat leben müssen, in Jeżyce fast um ein Dreifaches höher als im Posener Umland; der Anteil der Haushalte mit nur € 131–260 um das Doppelte. Umgekehrt hat im Umland fast ein Viertel der Haushalte ein komfortables Pro-Kopf-Einkommen von über € 520, während dies nur auf eine Minderheit in Jeżyce zutrifft.

Es lässt sich somit festhalten, dass es mit den neuen Eigentumswohnungsselbstnutzern einen Zuzug von sozialen Gruppen nach Jeżyce gibt, welche sich deutlich von der dort vorhandenen Sozialstruktur abheben und in Bezug auf die Altersstruktur sowie die Erwerbs- und Einkommensverhältnisse eher mit der in das Posener Umland ziehenden Haushalte vergleichbar sind. Dies gilt auch für die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt (3,0 in Jeżyce, 3,1 im Umland) sowie etwas abgeschwächt für die durchschnittliche Anzahl minderjähriger Personen pro Haushalt (0,7 in Jeżyce, 1,0 im Umland). Daran schliesst sich die Frage nach den Gründen für die unterschiedliche Wohnstandortwahl an.

### *Gründe für die Wohnstandortentscheidung und Wohnzufriedenheit im Posener Umland*

Nach den Gründen für den erfolgten Umzug an den jetzigen Wohnort gefragt,<sup>9</sup> nennt erwartungsgemäss ein hoher Anteil von im Umland

Gründe für die Wegzugsentscheidung aus Jezyce

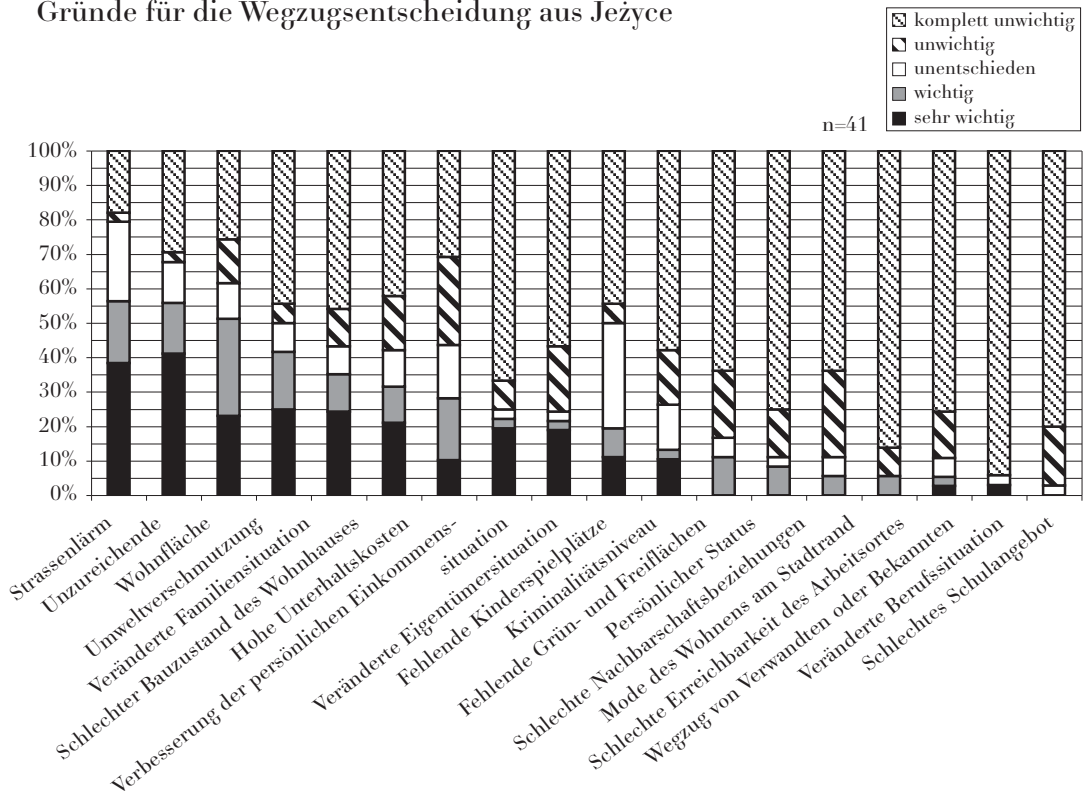


Abb. 3: «Zuzugsgründe Posener Umland». (Quelle: Eigene Erhebung)

wohnenden Haushalten Faktoren wie Ruhe (73,7%), saubere Luft (69,9%) und Nähe zu Grünbereichen (67,6%) als wichtigen oder sehr wichtigen Grund für die getroffene Wahl des Wohnortes, ebenso wie eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto (64,9%), die finanziellen Bedingungen einschliesslich des Kaufpreises (63,0%) und die interessante Umgebung (61,2%). Für jeweils um die Hälfte der befragten Haushalte waren zudem der Sicherheitsaspekt, die Entfernung von Innenstadt und Produktionsstätten, ein vertrauenswürdiger Immobilienentwickler sowie das Fehlen von Hauptverkehrsadern im näheren Wohnumfeld ein wichtiger oder sehr wichtiger Grund. Die ÖPNV-Anbindung bezeichneten knapp zwei Fünftel der Befragten als wichtig oder sehr wichtig, hingegen gut zwei Fünftel als unwichtig oder komplett unwichtig. Der Einfluss von eventuell bereits zuvor an den Wohnort gezogenen Freunden oder Familienmitgliedern kann als gering bezeichnet werden. Dies trifft ebenso zu auf die potentiellen Gründe des Prestiges des Wohnumfeldes, der Originalität des architektonischen Entwurfs und des Einflusses von Marketingaktivitäten sowie für die Anlage von Spielbereichen für Kinder. Die Lage des gewählten Wohnortes in Abhängigkeit von der Lage des Arbeitsortes wird von knapp zwei Drittel der Befragten als unwichtiger oder komplett unwichtiger Faktor bezeichnet, immerhin

für gut ein Viertel hingegen war dies ein wichtiger oder sehr wichtiger Grund.

Die in das Posener Umland gezogenen Haushalte geben zu über 90% an, dass sich ihre mit der Umzugsentscheidung verbundenen Erwartungen erfüllt haben.<sup>10</sup> Enttäuscht oder überwiegend enttäuscht wurden die Erwartungen von nur knapp 3% der Befragten, d.h. dass die Haushalte mit ihrer jetzigen Wohnsituation in der weit überwiegenden Mehrheit der Fälle zufrieden sind. Es lässt sich so schlussfolgern, dass mit der Entscheidung für einen Umzug in das Posener Umland – neben Aspekten wie finanzielle Bedingungen oder Erreichbarkeit mit dem Auto – eine ganze Anzahl konkreter Erwartungen verbunden ist, die sich vor allem unter dem Begriff der Verbesserung der Umwelt-Lebensbedingungen (geringe Lärmbelastung, gute Luftqualität, Nähe von Naturräumen usw.) zusammenfassen lassen, dazu kommt mit Abstrichen noch der Sicherheitsaspekt. Diese Erwartungen sieht die übergrosse Mehrheit der an der Stadtperipherie lebenden befragten Haushalte offenbar als zufrieden stellend erfüllt an.

## Zuzugsgründe Posener Umland

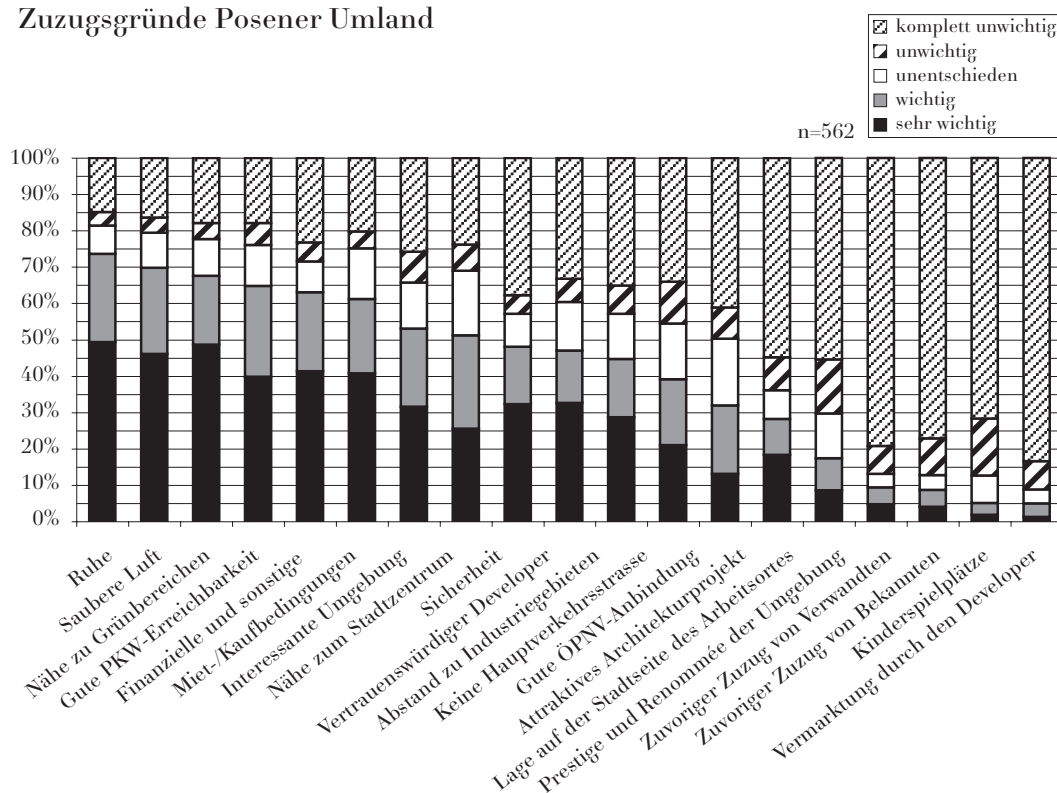


Abb. 4: «Gründe für die Wegzugsentscheidung aus Ježyce». (Quelle: Eigene Erhebung)

### Gründe für die Wohnstandortentscheidung von Emigranten aus Ježyce im Posener Umland

Im Umland konnten 41 Haushalte erreicht werden, die angaben, zuvor in Ježyce gelebt zu haben. Dies erlaubt Einblicke in die Sozialstruktur und die Motive zur Wohnstandortwahl von Haushalten, die sich zum Wegzug aus Ježyce entschieden haben. Über die Hälfte von ihnen hat zuvor in Altbau-Mietshäusern und knapp ein Drittel in Wohnblöcken gewohnt. Knapp die Hälfte dieser Haushalte hat Kinder. Über drei Viertel der befragten Personen sind zwischen 30 und 49 Jahren alt, der Anteil der über Sechzigjährigen liegt unter 5%. Die Einkommensverhältnisse sind deutlich besser als die in Ježyce ermittelten: Die Hälfte gibt ein monatliches Pro-Kopf-Haushaltseinkommen zwischen € 261 und € 520 an, gut ein Viertel sogar über € 520. Es bestätigt sich so, dass es vor allem besser verdienende und berufstätige Haushalte im besten Erwerbsalter und häufig mit Kindern sind, die Ježyce verlassen und sich für das Umland als neuen Wohnort entschieden haben.

Bei der Frage nach den Gründen für die Wegzugsentscheidung<sup>11</sup> spielen die Faktoren der zuvor unzureichenden Wohnfläche sowie der Lärmbelästigung eine entscheidende Rolle; jeweils etwa 56% der Befragten geben diese

Gründe als wichtig oder sehr wichtig für ihre Umzugsentscheidung an; für gut 51% gilt dies auch für die generelle Umweltverschmutzung am ehemaligen Wohnort. Als weitere wichtige bzw. sehr wichtige Gründe nennen 41,7% die Veränderung der persönlichen Lebenssituation, 35,1% den schlechten baulichen Zustand der alten Wohnung sowie 31,6% die hohen Wohn- und Lebenskosten am ehemaligen Wohnort. Unter die letztgenannte Kategorie dürften zum einen ehemalige Bewohner von frei vermieteten Wohnungen mit hohen Mietpreisen fallen, ebenso wie Bewohner von unsanierten Altbauten mit hohen Heiz- und Reparaturkosten.

Hingegen wird der Aspekt der Sicherheit nur von 19,4% der Befragten als wichtiger oder sehr wichtiger Grund genannt, für 50% ist er unwichtig oder komplett unwichtig. Eine problematische Nachbarschaft am ehemaligen Wohnort als Umzugsgrund wird von weit über 80% der Befragten als unwichtig oder komplett unwichtig eingestuft, ebenso wie der einer gesellschaftlichen Statusverbesserung. Die Meinung oder das Verhalten anderer scheint so bemerkenswert wenig Einfluss auf die Umzugsgründe zu haben. Dazu passt, dass sowohl der Wegzug von Bekannten am ehemaligen Wohnort als auch das «Wohnen am Stadtrand» als «modische Erscheinung» von jeweils knapp 90% als unwichtig oder komplett unwichtiger Grund ge-

nannt wird. Die Verbesserung der persönlichen finanziellen Situation als Umzugsgrund wird von gut der Hälfte als unwichtig oder komplett unwichtig genannt, von gut einem Viertel hingegen als wichtig oder sogar sehr wichtig.

Es lässt sich so schlussfolgern, dass die Gründung der eigenen Familie ebenso wie die Verbesserung der persönlichen Einkommenssituation offensichtlich für viele ehemalige Haushalte aus Jeżyce einen wichtigen Grund darstellten, ihren Bedarf an grösseren und in gutem baulichen Zustand befindlichen Wohnungen ausserhalb der Posener Innenstadt zu befriedigen. Gleichberechtigt daneben steht eindeutig der Wunsch nach einer Verbesserung der Umweltbedingungen. Somit lassen sich hier Parallelen zu Untersuchungsergebnissen in anderen postsozialistischen Städten feststellen, denen zufolge längst nicht nur elementare, auf die Wohnung selbst bezogene Kriterien die Wohnentscheidungen dominieren (Steinführer 2004: 289). Die entscheidenden Nachteile des ehemaligen Wohnortes werden vor allem in der Lärmbelästigung sowie in der generell schlechten Umweltsituation gesehen. Zudem bejahen 21,6% der Befragten, dass der Mangel an Spielplätzen für Kinder ein wichtiger oder sehr wichtiger Umzugsgrund war. Auch eine weitere Aussage ist bereits für andere postsozialistische Städte belegt worden: Für über ein Fünftel der

befragten Haushalte war eine Veränderung der Eigentumsverhältnisse in ihrem ehemaligen Mietshaus ein sehr wichtiger Auszugsgrund. Hier haben also ungeklärte Eigentumsfragen oder die Übernahme eines Hauses durch einen neuen Privatbesitzer mit zur Entscheidung für einen Wegzug beigetragen.

**Gründe für die Wohnstandortentscheidung in Jeżyce**

Auch die 97 erreichten nach 1989 nach Jeżyce gezogenen Haushalte wurden nach den Gründen gefragt, warum sie sich für einen Umzug an den jetzigen Wohnort entschlossen haben.<sup>12</sup> Bei diesen dominieren eindeutig Motive, die sich unter dem Begriff der Zentralität des gewählten Wohnorts zusammenfassen lassen. Die Nähe zum Stadtzentrum wird von 87,8%, die gute ÖPNV-Anbindung von 76,9% und die Nähe zum Arbeits- oder Ausbildungsort von 55,7% der Befragten als wichtiger oder sehr wichtiger Entscheidungsgrund genannt. Der Charakter von Jeżyce als interessantes innerstädtisches Quartier besitzt hingegen nur einen eingeschränkten Einfluss; eine «interessante Wohngegend» bzw. das «Renommée des Stadtteils» waren zwar für 28,0% respektive 13,2% der Befragten ein wichtiger oder sehr wichtiger Grund, jedoch für

**Zuzugsgründe Jeżyce**

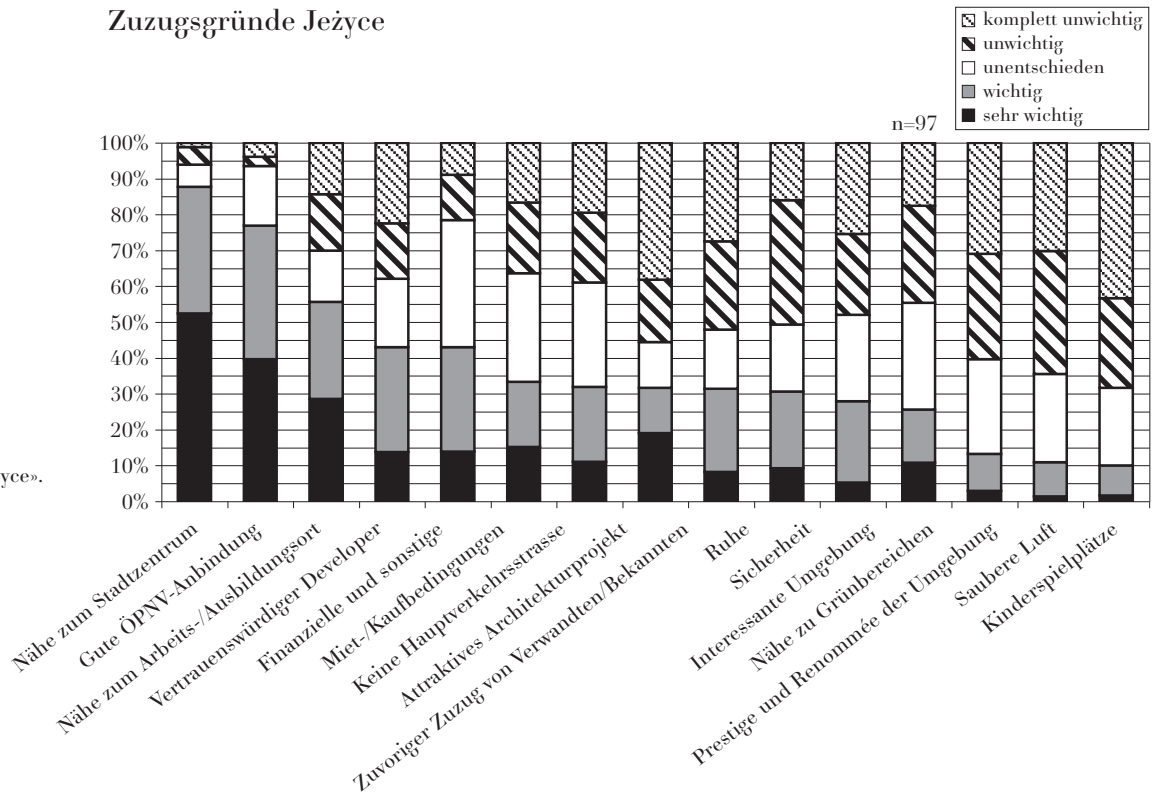


Abb. 5: «Zuzugsgründe Jeżyce». (Quelle: Eigene Erhebung)

| Zufriedenheit mit der Wohnung                 |           |                |                                     |                         |             |
|---|-----------|----------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------|
|   | zufrieden | eher zufrieden | weder zufrieden<br>noch unzufrieden | eher nicht<br>zufrieden | unzufrieden |
| Haushalte gesamt (n=160)                      | 34,6%     | 36,5%          | 8,2%                                | 13,8%                   | 6,9%        |
| Zugezogene Haushalte gesamt<br>(n=97)         | 44,3%     | 37,2%          | 4,1%                                | 10,3%                   | 4,1%        |
| Zugezogene Haushalte<br>in eigener ETW (n=44) | 47,7%     | 43,2%          | 2,3%                                | 6,8%                    | 0,0%        |
| Zufriedenheit mit dem Wohngrundstück          |           |                |                                     |                         |             |
|   | zufrieden | eher zufrieden | weder zufrieden<br>noch unzufrieden | eher nicht<br>zufrieden | unzufrieden |
| Haushalte gesamt (n=160)                      | 24,4%     | 31,9%          | 5,6%                                | 22,5%                   | 15,6%       |
| Zugezogene Haushalte gesamt<br>(n=97)         | 34,0%     | 34,0%          | 5,2%                                | 15,5%                   | 11,3%       |
| Zugezogene Haushalte<br>in eigener ETW (n=44) | 38,6%     | 34,1%          | 4,5%                                | 13,6%                   | 9,1%        |
| Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld              |           |                |                                     |                         |             |
|   | zufrieden | eher zufrieden | weder zufrieden<br>noch unzufrieden | eher nicht<br>zufrieden | unzufrieden |
| Haushalte gesamt (n=160)                      | 11,3%     | 24,5%          | 23,3%                               | 27,0%                   | 13,8%       |
| Zugezogene<br>Haushalte gesamt (n=97)         | 8,2%      | 30,9%          | 19,6%                               | 25,8%                   | 15,5%       |
| Zugezogene Haushalte in<br>eigener ETW (n=44) | 9,1%      | 25,0%          | 25,0%                               | 25,0%                   | 15,9%       |

Tab. 6: Wohnzufriedenheit in Jeżyce.  
(Quelle: Eigene Erhebung)

48,0% respektive 60,3% unwichtig oder komplett unwichtig. Entscheidend sind offenbar «harte» Faktoren, wozu auch die preislichen und sonstigen Wohnbedingungen sowie ein vertrauenswürdiger Immobilienanbieter gehören; diese Gründe wurden jeweils von gut 43% der Befragten als wichtig oder sehr wichtig angegeben. Der vorherige Umzug von Freunden oder Verwandten nach Jeżyce war immerhin für 31,7% der Befragten ein wichtiger oder sehr wichtiger Entscheidungsfaktor bei der Wohnortwahl, hier dürfte sich u.a. der hohe Anteil an studentischen Personen unter den Zugezogenen widerspiegeln. Für die Gruppe der zugezogenen Selbstnutzer von Eigentumswohnungen ergeben sich im Übrigen nur marginale Abweichungen von der Gesamtheit der zugezogenen Haushalte. Auch für diese Gruppe haben pragmatische Gründe wie Zentralität und preisliche Bedingungen die ausschlaggebende Rolle gespielt. Hingegen war beispielsweise die «interessante Wohngegend» respektive das «Renommée des Stadtteils» nur für 29,7% respektive 15,2% der Befragten ein wichtiger oder sehr

wichtiger Grund, jedoch für 48,7% respektive 57,5% ein unwichtiger oder komplett unwichtiger Faktor.

Die Prioritätensetzung wird zudem aus den Ergebnissen zur Frage nach der Wohnzufriedenheit ersichtlich, wobei sich hier deutliche Unterschiede zwischen der Gesamtbevölkerung von Jeżyce und den Zugezogenen, insbesondere den zugezogenen Selbstnutzern von Eigentumswohnungen, feststellen lassen. Gefragt wurde nach der Wohnzufriedenheit unterteilt nach der Wohnung, dem Wohngrundstück und dem Quartiersumfeld.<sup>13</sup> Dabei lässt sich insgesamt eine relativ hohe Zufriedenheit mit der Wohnung feststellen, wobei diese bei den Zugezogenen höher ist als bei der Gesamtheit und bei den Eigentumswohnungsselbstnutzern über 90% beträgt. Der gleiche Trend ist bezüglich des Wohngrundstücks festzustellen, wobei die Zufriedenheitswerte insgesamt jedoch deutlich geringer sind. Anders als an der Peripherie besteht in Jeżyce somit ein relativ hohes Mass an Unzufriedenheit unter den neu zugezogenen Haushalten: Gut ein Achtel dieser Haushalte

sind nicht oder eher nicht zufrieden mit der gewählten Wohnung, für gut ein Viertel gilt dies für das Wohngebäude; in abgeschwächter Form trifft dies bezüglich der Wohngrundstückszufriedenheit auch auf die Eigentumswohnungs-selbstnutzer zu.

Einheitlich negativ fällt jedoch die Bewertung des Wohnumfeldes aus, wobei hier keine signifikanten Unterschiede mehr zwischen den zugezogenen Bewohnern und der Gesamtmenge aller befragten Haushalte bestehen. Mit dem Umfeld sind etwa rund ein Sechstel nicht und ein Viertel eher nicht zufrieden; ein weiteres Viertel hat dazu nur eine indifferente Meinung. Also ist auch bei den zugezogenen Besserverdienenden die Zufriedenheit mit dem Quartiersumfeld nicht sehr ausgeprägt, dies hatte bestenfalls offenbar keinen negativen Einfluss auf die Entscheidung zum Kauf einer Wohnung dort. Bei diesen Eigentumserwerbern wie bei der Gesamtheit der Bewohner von Jeżyce liegt der Wahl dieses Stadtteils als Wohnort offenbar eine pragmatische Entscheidung zugrunde, in deren Mittelpunkt die akzeptable Befriedigung der Wohnbedürfnisse in einer günstigen zentralen Lage steht. So lässt sich eine insgesamt über 70%ige Zufriedenheit mit der Wohnung mit einer fast 65%igen Unzufriedenheit mit oder Indifferenz gegenüber dem Stadtquartiersumfeld in Übereinstimmung bringen.

Die Frage, ob die zugezogenen Haushalte als Pioniere eines sozialen Aufwertungsprozesses im Quartier betrachtet werden können und ob sie Jeżyce aufgrund innerstädtischer Qualitäten als den Ort gewählt haben, an dem sie ihren individuellen Lebensstil verwirklichen wollen, ist so gemäss der Untersuchungsergebnisse eher zu verneinen. Dies gilt für die Erwerber von Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung, aber auch für die «Studentisierung» von Jeżyce. Das studentische Wohnen stellt sich zweifellos anders dar als aus westlicher Perspektive gewohnt; die hohen Mietpreise führen oft dazu, dass sich mehrere Personen kleine Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen nur für die Dauer der Vorlesungszeit (in dieser fand die Befragung statt) mieten und unter der Woche teilen. Diese Form des Wohnalltags spiegelt sich in den erreichten 17 reinen Studentenhaushalten wider: In diesen leben sechzig Studenten auf durchschnittlich nur 15,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person, auf einen Wohnraum kommen durchschnittlich 1,5 Bewohner. Nur eine einzige studentische Wohn-gemeinschaft teilt sich eine vor 1945 errichtete Altbauwohnung. Eine 2005 durchgeführte Untersuchung zum Verhalten von Studenten auf dem Posener Mietwohnungsmarkt hat er-

geben, dass wirtschaftliche Aspekte eindeutig am häufigsten als Entscheidungskriterium für die Wohnstandortwahl genannt wurden: niedrige Wohnkosten, zentrale Lage (sprich geringe Transportkosten) sowie das Zusammenwohnen mit Bekannten (sprich Teilung von Kosten) sind von fast der Hälfte aller Befragten genannt worden, während nur für gut ein Zehntel die Attraktivität des Wohnumfeldes eine Rolle spielte (Marcinowicz 2006: 52f.). Der Kostenaspekt ist auch in anderen Untersuchungen (Haase 2005: 133) als zentraler Aspekt der Wahl eines Innen-stadtquartiers als studentischer Wohnort identifiziert worden; es bleibt jedoch eher skeptisch abzuwarten, ob dieser Zuzug einen Einfluss auf eine nachhaltige und nicht eher «saisonale» Veränderung der Sozialstruktur des Stadtteils nehmen wird.

### *Fazit*

In Posen ist der Fortbestand sozialräumlicher Differenzierungsprozesse festzustellen, wie sie sich in den postsozialistischen Städten Mittel- und Osteuropas bereits seit längerem abgezeichnet haben. Zu beobachten ist eine Abwanderung von jungen, agilen, wohlhabenderen Haushalten aus der Innenstadt im Rahmen massiver Suburbanisierungsprozesse. Diese investieren so nicht in die weiter verfallenden, durch Bestandsmieterschutz und eine unkoordinierte, Arme und Alte zu Eigentümern machende Privatisierungspolitik einer Sanierung weitgehend entzogenen innerstädtischen Altbauten. Es ist ein Zuzug von junger, in der Ausbildung befindlicher Bevölkerung nachweisbar, jedoch bleibt angesichts des an finanziellen Faktoren orientierten Wohnverhaltens dieser Gruppe fraglich, ob dadurch eine nachhaltige soziale Aufwertung des Quartiers erfolgen kann. Eine Änderung dieses Verhaltens würde zum einen eine Entspannung der Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt, zum anderen eine Mietschutzgesetzgebung voraussetzen: derzeit werden Mietwohnungen nur von Personen nachgefragt, die temporär Wohnraum benötigen und finanziell maximal ausgenutzt werden, sowie von Personen, die dauerhaft billigen Substandard akzeptieren müssen.

Ein bisher nicht behandeltes und aus westlicher Sicht ungewöhnliches Phänomen stellt die Zuwanderung einer beachtlichen Anzahl von besser verdienenden Haushalten in neu errichtete Lückenbauten in ein von selektiver Abwanderung und absolutem Bevölkerungsverlust betroffenes Stadtquartier dar. Diese

in der Innenstadt Wohneigentum erwerbende Gruppe ähnelt strukturell derjenigen, die sich zum Umzug in das Umland entschliesst. Man mag dies jedoch kaum als Beginn eines Aufwertungsprozesses interpretieren wollen, hat doch die Untersuchung gezeigt, dass auch bei dieser Gruppe eher pragmatische Erwägungen wie Wohnungsqualität und Zentralität der Lage vorherrschen denn ein angenommenes innerstädtisches Flair. Das Quartiersumfeld wird als wenig attraktiv angesehen und schlicht in Kauf genommen. Zudem geht dieser Zuzugsprozess vollständig am Wohnungsaltaubestand vorbei; es wird kein Sanierungs- oder gar Verdrängungsdruck erzeugt.

Aufgabe künftiger innerstädtischer Stadterneuerungspolitik muss so zum einen die Lenkung der nicht unbedeutenden privaten Investitionen auf die Erneuerung des Altbaubestandes sein, zum anderen die deutliche Verbesserung der Umweltbedingungen. Das Wohnumfeld und seine Qualitäten sind nach den Untersuchungsergebnissen eindeutig der zentrale Punkt bei der individuellen Entscheidung zwischen innerstädtischer und peripherer Wohnortlage. Es erscheint unerklärlich, warum es angesichts der ja schon vorhandenen Investitionsbereitschaft in das Wohneigentum in der Innenstadt prinzipiell nicht möglich sein sollte, durch begleitende Stadterneuerungsmassnahmen eine Erneuerung von Altbausubstanz und Freiräumen zu beginnen, die dann zu einer Attraktivitätssteigerung führt, die selektive Abwanderungsprozesse stoppen und Zuwanderungsprozesse verstärken könnte. Unterstützt sicher nicht von flächigen staatlich geförderten Sanierungsprogrammen nach westlichen Vorbildern, jedoch vielleicht von einzelnen EU-geförderten Massnahmen, erscheint es nicht ausgeschlossen, dass die polnische obere Mittelschicht die Qualitäten dieser Quartiere entdecken und dort investieren wird. Es wird dabei künftigen Forschungen vorbehalten sein zu beobachten, ob sich die Segregations Tendenzen bei der Wohnbevölkerung nicht nur zwischen bestimmten Stadtteilen, sondern auch zwischen Alt- und Neubauten innerhalb eines Stadtteils fortsetzen werden.

### Anmerkungen

1 Die Haustürbefragung mittels eines standardisierten Fragebogens erfolgte von September bis November 2006 durch studentische Interviewer im Rahmen des Dissertationsvorhabens von M. Beim über die Modellierung von Suburbanisierungsprozessen am Beispiel der

Posener Agglomeration (Beim 2007). Die Studenten haben in den vorgegebenen Siedlungen die zu befragenden Haushalte nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Die Durchführung dieser Untersuchung wurde mit Mitteln aus dem EU-Strukturfonds unterstützt, wofür an dieser Stelle herzlich gedankt sei.

- 2 Die Haustürbefragung mittels eines standardisierten Fragebogens wurde von Raumplanungsstudenten der Adam-Mickiewicz-Universität im November 2006 im Rahmen eines von A. Tölle geleiteten Studienprojektes durchgeführt. Es erfolgte eine Befragung in allen Gebäuden des Untersuchungsbereichs, wobei die Studenten bei der vorgegebenen Adresse (Treppenaufgang) jeweils eine zu befragende Wohnung nach dem Zufallsprinzip auszuwählen hatten.
- 3 Im Jahre 2003 betrug der ermittelte Marktwert der von der Stadt Posen veräusserten Wohnungen umgerechnet durchschnittlich 460 €/m<sup>2</sup>, der von den Mietparteien bezahlte Preis hingegen lag bei durchschnittlich nur 50 €/m<sup>2</sup> (Urząd Miasta 2004: 11).
- 4 Die offiziellen Statistiken bilden dabei noch ein unscharfes Gesamtbild ab, da die Gebiete nach territorialer Zugehörigkeit und nicht nach Beschaffenheit kategorisiert werden. Ein signifikanter Anteil des Baugeschehens in Stadtgemeinden findet so ebenfalls auf der «grünen Wiese» am Stadtrand statt, jedoch innerhalb der kommunalen Stadtgrenzen. Ein Paradebeispiel dafür ist die Stadt Krakau (Kraków), bei der der Suburbanisierungsprozess im nennenswerten Umfang im zum Stadtgebiet gehörenden, nicht urbanisierten Bereich zwischen dem eigentlichen Krakauer Stadtgebiet und dem eingemeindeten Nowa Huta stattfindet (vgl. Zborowski 2005).
- 5 Das Umland der Städte ist administrativ und statistisch nicht definiert. Als Stadtumland werden hier für Posen der Kreis Posen (powiat poznański), für Breslau die drei und für Warschau die sechs an das jeweilige Stadtgebiet angrenzenden Kreise (powiaty) bezeichnet. Das Umland der «Dreistadt» Danzig (Gdańsk) – Zopot (Sopot) – Gdingen (Gdynia) bilden hier die Gemeinden der sog. «Danziger Metropolregion» (Gdański Obszar Metropolitalny).
- 6 Eine Untersuchung zum Meldeverhalten von Studenten in Posen ergab, dass sich weniger als ein Drittel der zu Studienzwecken nach Posen ziehenden Studenten anmelden. Die meisten davon wohnten in Studentenwohnheimen, die eine Anmeldung verlangen (Marcinowicz 2006: 49).
- 7 Zu der Kategorisierung berufstätig – arbeitslos ist generell anzumerken, dass vor dem Hintergrund unzureichender Unterstützung für Arbeitslose in Polen viele Personen Tätigkeiten nachgehen, welche nur ein sehr geringes Einkommen sichern, und sich dann nicht als arbeitslos melden bzw. bezeichnen. Auch die

- offizielle Arbeitslosenquote für ganz Posen von 4,9% zum Befragungszeitpunkt (IV. Quartal 2006) ist entsprechend zu interpretieren.
- 8 Im Fragebogen wurde nach Einkommen in polnischen Zloty gefragt (bis 500 Zloty, 501–1000 Zloty usw.). In Jeżyce wollten 6,9% und im Umland 11,9% der Befragten keine Angaben zu ihrem Einkommen machen.
- 9 Die Frage lautete: «Welche Faktoren hatten Einfluss auf Ihre Entscheidung zur Wahl eben dieses konkreten Wohnortes?» Die Befragten haben die Bedeutung der vorgegebenen Gründe gemäss einer Skala von 1 bis 5 bewertet (1 - komplett unwichtig, 2 - unwichtig, 3 - unentschieden, 4 - wichtig, 5 - sehr wichtig).
- 10 Die Frage lautete: «Wurden die mit dem Umzug verbundenen Erwartungen erfüllt?» Die Befragten konnten mit «ja», «eher ja», «schwer zu sagen», «eher nicht», «nein» antworten. Von den Befragten bejahten 56,6% diese Frage uneingeschränkt und 36,8% eingeschränkt.
- 11 Die Frage lautete: «Welche Gründe haben Sie zum Umzug vom vorherigen Wohnort in das Stadtumland bewegt?» Die Befragten haben die Bedeutung der vorgegebenen Gründe gemäss einer Skala von 1–5 bewertet (1 - komplett unwichtig bis 5 - sehr wichtig).
- 12 Die Frage lautete: «Wenn Sie nach dem Jahr 1989 an den jetzigen Wohnort gezogen sind, welche Faktoren hatten Einfluss auf Ihre Entscheidung zur Wahl eben dieses konkreten Wohnortes?» Die Befragten haben in beiden Fällen die Bedeutung der vorgegebenen Gründe gemäss einer Skala von 1 bis 5 bewertet (1 - komplett unwichtig, 2 - unwichtig, 3 - unentschieden, 4 - wichtig, 5 - sehr wichtig).
- 13 Die Frage lautete: «Sind Sie gegenwärtig mit Ihrer Wohnsituation zufrieden?» Die Befragten konnten wiederum jeweils mit «ja», «eher ja», «schwer zu sagen», «eher nicht», «nein» antworten.
- Literatur**
- BEIM, M. (2007): *Modelowanie procesu suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej z wykorzystaniem sztucznych sieci neuronowych i automatów komórkowych* [Modellierung von Suburbanisierungsprozessen in der Posener Agglomeration mit künstlichen neuronalen Netzen und zellulären Automaten]. Dissertationsschrift an der UAMPoznań. ([www.beim.hti.pl/doktorat/michal\\_beim\\_doktorat.pdf](http://www.beim.hti.pl/doktorat/michal_beim_doktorat.pdf)).
- BILLERT, A. (2004): Stadterneuerungsprobleme in Polen als Folge fehlender Marktstrukturen im Wohnungswesen und ungenügendem Planungsrecht – Praxisbericht und Ausblick. *Städte im Umbruch*, 2004/2: 9.
- BILLERT, A. (2007): Rewitalizacja i rozwój miast w Polsce – uwarunkowania i scenariusze w świetle doświadczeń europejskich [Stadterneuerung und -entwicklung in Polen – Bedingungen und Szenarien im Lichte europäischer Erfahrungen]. In: LORENS, P. (Hrsg.): *Rewitalizacja miast w Polsce*. Pierwsze doświadczenia. Warszawa: Urbanista, S. 92–105.
- DANGSCHAT, J. S.; Blasius, J. (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete – Grundlagen und Folgen. In dies. (Hrsg.): *Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel*. Frankfurt/Main: Campus, S. 11–31.
- FRIEDRICHS, J. (1995): *Stadtsoziologie*. Opladen: Leske+Budrich.
- FROESSLER, R. (1998): Tendenzen der Stadterneuerung in Europa. Befunde, Beobachtungen und Thesen. *DISP* 133: 22–27.
- GRIME, K. (1999): The role of privatisation in post socialist urban transition: Budapest, Kraków, Prague and Warsaw. *GeoJournal* 49: 35–42.
- HAASE, A. u. a. (2005): *Final Research Report Re Urban Mobil – Work Package Three. Part B: Sociology. Reurbanising the inner city: driving forces, target groups and their housing preferences. Comparable Analysis of Leipzig, Bologna, León and Ljubljana*. Leipzig & Halle/Saale: UFZ.
- JAUHIAINEN, J. S. (2006): Demographic, Employment and Administrative Challenges for Urban Policies in Estonia. *European Planning Studies* 14/2: 273–283.
- KYRA, T. (2006): *Does urban renewal effect reurbanisation? The case of Budapest*. EURA Conference paper, Warsaw.
- LEŚNIEWSKA, D. (2000): Historyczna przestrzeń miejska dzielnicy Jeyce [Historischer Stadtraum des Stadtteils Jeżyce]. *Kronika Miasta Poznania*, 2000/2: 80–111.
- LICHTENBERGER, E. (1994): Stadtverfall und Stadterneuerung. In LICHTENBERGER, E.; CSÉFALVAY, Z.; PAAL M.: *Stadtverfall und Stadterneuerung in Budapest. Vor der politischen Wende und heute*. Wien: Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, S. 9–19.
- LOWE, S. (2004): Overview: Too Poor to Move, Too Poor to Stay. In: FEARN, J. (Hrsg.): *Too Poor to Move, Too Poor to Stay. A report on housing in the Czech Republic, Hungary and Serbia*. Budapest: OSI/LGI, 13–21.
- MARCINOWICZ, D. (2006): Zachowania studentów na rynku wynajmu mieszkań w Poznaniu [Verhalten von Studenten auf dem Posener Mietwohnungsmarkt]. In GACZEK, W. M., KACZMAREK, M., MARCINOWICZ, D.: *Poznański ośrodek akademicki. Próba określenia wpływu studentów na rozwój miasta*. Poznań: Bogucki, S. 49–55.
- MARYSEK, J. (2008): Procesy suburbanizacji w aglomeracji poznańskiej [Suburbanisierungsprozesse in der Posener Agglomeration]. In: KACZMAREK, T.; MIZGAJSKI, A. (Hrsg.): *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*. Poznań: Bogucki, S. 71–90.

- SAILER-FLIEGE, U. (1999): Wohnungsmärkte in der Transformation: Das Beispiel Ostmitteleuropa. In: PÜTZ, R. (Hrsg.): *Ostmitteleuropa im Umbruch. Wirtschafts- und sozialgeographische Aspekte der Transformation*. Mainz: Geographisches Institut der Johannes-Gutenberg-Universität, S. 69–83.
- SKALSKI, K. (2004): Szanse i zagrożenia programów rewitalizacji [Chancen und Gefahren von Stadterneuerungsprogrammen]. In: FRĄCKIEWICZ, L. (Hrsg.): *Wykluczenie. Rewitalizacja. Spójność społeczna*. Katowice: Śląsk, S. 85–147.
- STEINFÜHRER, A. (2004): *Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformation. Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien*. Wiesbaden: VS Verlag.
- TÖLLE, A. (2007): Aktuelle Prozesse und Tendenzen in der polnischen Stadterneuerung am Beispiel der Stadt Posen. In ALTROCK, U. u. a. (Hrsg.): *Jahrbuch Stadterneuerung 2006/07*. Berlin: TU-Universitätsverlag, S. 339–356.
- URZĄD MIASTA POZNANIA (2004): *Sytuacja społeczno-gospodarcza Miasta Poznania w 2003 r* [Sozioökonomische Situation der Stadt Posen im Jahre 2003]. Poznań.
- URZĄD MIASTA POZNANIA (2006): *Miejski program rewitalizacji dla miasta Poznania – druga edycja* [Stadtrevitalisierungsprogramm für die Stadt Posen – zweite Auflage]. Poznań.
- WIESSNER, R. (1999): Sozialräumliche Polarisierung in Großstädten. Fallbeispiel Budapest. In: PÜTZ, R. (Hrsg.): *Ostmitteleuropa im Umbruch. Wirtschafts- und sozialgeographische Aspekte der Transformation*. Mainz: Geographisches Institut der Johannes-Gutenberg-Universität, S. 85–97.
- ZBOROWSKI, A. (2005): *Przemiany struktury społeczno-przestrzennej regionu miejskiego w okresie realnego socjalizmu i transformacji ustrojowej na przykładzie Krakowa* [Veränderungen in der sozialräumlichen Struktur der Stadtregion im Zeitraum des Realsozialismus und der Systemtransformation am Beispiel Krakaus]. Kraków: Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Jagiellońskiego.

Dr. Michał Beim  
 Dr. Alexander Tölle  
 Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu  
 Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej  
 ul. Dziegiełowa 27  
 61-680 Poznań  
 Polen  
 michal.beim@horyzont.net  
 atoelle@amu.edu.pl