

Exposé zur Bachelorarbeit:

**Eine Untersuchung zu Wohnstandortentscheidungen  
innerstädtischen Wohnens unter Berücksichtigung  
der Anbieter- und Nachfrageseite**

**Das Beispiel des Gutenberg-Karrees in  
Köln Ehrenfeld**

Vorgelegt von:

Sophia Schütz

E-Mail: [s6soschu@uni-bonn.de](mailto:s6soschu@uni-bonn.de)

Matrikelnummer: 3089063

6. Semester

Studiengang: B.sc. Geographie

Betreuer:

Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt

Vorgelegt am:

19.05.2020

## 1. Thematische Einordnung und Relevanz des Themas

Seit dem Jahr 2008 lebt erstmals mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung in städtischen Siedlungen unterschiedlicher Größenordnungen. Das 21. Jahrhundert gilt demnach als „urban age“ (BRAKE U. HEFERT 2012: 12). In Industrieländern liegt die Verstädterungsquote im Durchschnitt bei 74%. Die erheblichen Zuwachsraten der städtischen Bevölkerung sind vorwiegend auf Wanderungsüberschüsse zurückzuführen (BÄHR U. JÜRGENS 2009: 39-43). Diese wiederum sind Teil der insgesamt angestiegenen Mobilität, welche den Ortswechsel aus beruflichen, kulturellen oder sozialen Aspekten erst möglich macht (BRAKE U. HEFERT 2012: 12). Es kann bei dem Begriff der Verstädterung jedoch nicht von einem immerzu gleich ablaufenden Prozess gesprochen werden. Vielmehr wirkt sie räumlich und sozial selektiv, weist unterschiedliche Muster auf und geschieht aus vielfältigen Motiven. Suburbanisierung gilt als ein Wanderungsphänomen unterschiedlicher Altersklassen. Die tatsächlichen Träger der aktuellen Reurbanisierung sind jedoch vorwiegend junge Menschen (HEFERT U. OSTERHAGE 2011: 88).

Während sich das Städtewachstum in Ländern des globalen Südens meist unkontrolliert und mit einer großen flächenhaften Ausdehnung vollzieht, sollen städtebauliche Leitbilder im globalen Norden für eine geordnete und nachhaltige Entwicklung sorgen (RINK U. HAASE 2018: 7). Die Stadt als inklusiver, sicherer, widerstandsfähiger und nachhaltiger Ort gilt als Leitmotiv der Urbanisierung und wurde als 11. Ziel in der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung verankert (GIZ 2016: 11).

Zur Stärkung von innerstädtischen Quartieren und einer Vermeidung von Zersiedelung können innerstädtische Flächenpotenziale zur Ausweitung und Differenzierung des Wohnungsangebots genutzt werden. Dazu werden häufig Brachflächen revitalisiert oder Altbestände im Zuge des Stadtumbaus abgerissen (JEKEL ET. AL 2010: 149).

### 1.1 Wohnstandortentscheidungen

Wohnstandortentscheidungen stehen in starker Abhängigkeit von vielen verschiedenen Faktoren, wie etwa gesellschaftlichen und räumlichen Rahmenbedingungen sowie der individuellen Haushaltssituation und dem Mobilitätsverhalten von Personen. Beispielsweise die Individualisierung der Gesellschaft, eine Pluralisierung der Lebensformen oder die räumliche und zeitliche Flexibilisierung der Arbeitswelt beeinflussen solche Entscheidungen stark (OOSTENDORP 2016: 1). Im Zuge dessen kristallisieren sich verschiedene Akteursgruppen mit individuellen Standortansprüchen und Lebensweisen heraus.

Hinzu kommt das Stadtteilimage als zentraler Faktor für die Wohnstandortwahl. Es hat wesentlichen Einfluss auf eine Benachteiligung, Begünstigung oder Neuinwertsetzung eines Viertels (WIEST U. WÖRMER 2014: 73-74).

## 1.2 Das Gutenberg-Karree in Köln Ehrenfeld

Das Gutenberg-Karree ist ein Neubauprojekt der Immobiliengesellschaft *Bonava Deutschland GmbH* im zentral gelegenen Stadtteil Köln Ehrenfeld. Der Wohnkomplex besteht aus fünf Häusern mit insgesamt 64 Wohneinheiten. Zur Realisierung des Projektes wurde ein innerstädtisches Grundstück in der Gutenbergstraße, Ecke Lukasstraße revitalisiert. Obwohl das Objekt voraussichtlich erst im Jahre 2022/2023 fertiggestellt werden soll, können die Wohnungen bereits vorab reserviert oder gekauft werden.

Als neue Bewohner sollen sowohl Singles als auch Paare oder Familien angesprochen werden. Der Preis und die Größe der Wohnungen variieren, sie liegen in einem Preissegment von etwa 500.000-700.000 €, bei einer Wohnungsgröße von etwa 63-125 Quadratmetern. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder kleinen Garten, ein Kellerabteil und optional einen Tiefgaragenstellplatz. Im mittleren Teil des Wohnkomplexes befindet sich ein Kinderspielbereich. Die zentrale Lage ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sodass die Innenstadt in etwa acht Minuten erreichbar ist. Auch der Innere Grüngürtel liegt als Naherholungsort in der unmittelbaren Umgebung (BONAVA DEUTSCHLAND GMBH 2020).

Der Stadtteil Ehrenfeld grenzt in nord-westlicher Lage unmittelbar an die Kölner Innenstadt. Er hat über eine Dauer von 200 Jahren eine fundamentale Quartiersentwicklung durchlebt. Während die Fläche des heutigen Stadtteils Ehrenfeld in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts agrarisch genutzt wurde, entwickelte sie sich daraufhin von einer Arbeitersiedlung zu dem heute beliebten und angesagten Wohnviertel. Geprägt ist das Stadtbild dieses Viertels von Kleingewerbe, einer großen Kunst- und Musikszene, aber auch von umfassendem Stadtumbau und Neubau (STADT KÖLN 2020).

## 2. Zielsetzung der Arbeit und Forschungsfragen

Die Stadt wird als Wohnstandort immer beliebter. Die Lebensstile der städtischen Bewohner sind ebenso vielfältig, wie ihre Motive für einen Umzug und ihre Wohnstandortentscheidungen. Das regionale Fallbeispiel des Gutenberg-Karrees soll helfen, diese Motive zu beleuchten, Einflussfaktoren zu untersuchen und so die Wohnstandortwahl der Bewohner nachvollziehen zu können. Vergleichend dazu soll untersucht werden, wie die Anbieterseite im Wohnungsbau diese spezifischen Interessen der Nachfrageseite berücksichtigt und umsetzt. Aus den Untersuchungsergebnissen beider Seiten soll zudem die Bedeutung für die Quartiersentwicklung bestehender Stadtquartiere ermittelt werden.

Daraus ergibt sich die zentrale Frage: **Welche Einflüsse und Motive führen zu den spezifischen innerstädtischen Wohnstandortentscheidungen unterschiedlicher Akteure der Nachfrageseite und wie werden diese durch die Anbieterseite im Wohnungsbau berücksichtigt und umgesetzt?**

Um diese forschungsleitende Frage umfassend beantworten zu können, soll unter der Berücksichtigung einiger Subfragestellungen eine Forschungsbasis gebildet werden:

- Warum ziehen Menschen in die Stadt, in diese Stadt, in dieses Quartier und in diesen Wohnkomplex?
- Was sind die Motive für einen Umzug?
- Welche Faktoren spielen bei der Wahl des Wohnstandortes eine übergeordnete Rolle und welche Faktoren sind unwichtiger?
- Welche Ansprüche stellt die Anbieterseite an einen Wohnkomplex dieser Art?
- Warum wurde der Komplex ausgerechnet an diesem Standort geplant?
- Welche Bewohner-Zielgruppe soll so angesprochen werden und warum?
- Inwieweit trägt ein solches Wohnbauprojekt zur Entwicklung bereits bestehender Quartiere bei?

### **3. Methodik**

Zur Beantwortung der Forschungsfrage wird das Grundkonzept der Methodenwahl durch einen qualitativen Forschungsansatz gebildet. So können verschiedene Daten miteinander verknüpft und soziale, politische oder historische Hintergründe erfasst werden (Brüsemeister 2008<sup>2</sup>: 16). Zudem lassen sich so die persönlichen Einschätzungen, Meinungen und Perspektiven der beteiligten Akteure in den Fokus rücken (Lamnek 2005<sup>4</sup>: 32-33). Wissenschaftliche Fachliteratur bildet die konzeptionelle Basis der Forschungsarbeit. Um sowohl die Nachfrage- als auch die Anbieterseite zu berücksichtigen, soll eine Gegenüberstellung der beiden Positionen vorgenommen werden. Leitfadengestützte Experteninterviews sollen die Position der Anbieterseite widerspiegeln und so Einblicke in die Planung, Umsetzung und konzeptionellen Überlegungen der Projektleitung für das Gutenberg-Karree aufzeigen. Die Nachfrageseite soll durch leitfadengestützte Interviews mit Anwohnern dargestellt werden. Die beteiligten Anwohner für diese Gespräche sollen nach ihrer Kooperationsbereitschaft ausgewählt werden. Für ein besonders facettenreiches Ergebnis sollte zudem auf eine hohe Diversität ihrer Lebensstile und auf eine Differenziertheit ihrer Motive für den Umzug in das Gutenberg-Karree geachtet werden.

Das generierte Datenmaterial soll abschließend mittels qualitativer Inhaltsanalyse mit Bezug auf die Forschungsfrage ausgewertet werden.

## 4. Zentrale Literatur

- BÄHR, J. U. U. JÜRGENS (2009): Stadtgeographie II (Westermann) Braunschweig.
- BRAKE, K. U. G. HEFERT (Hrsg.) (2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland (Springer) Wiesbaden.
- BRÜSEMEISTER T. (2008<sup>2</sup>): Qualitative Forschung. Ein Überblick. (VS Verlag für Sozialwissenschaften) Wiesbaden.
- GIZ (Hrsg.) (2016): Nachhaltige Stadtentwicklung. Lebenswert, grün und vernetzt-Städte der Zukunft gemeinsam gestalten (Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit) Eschborn, Bonn.
- HEFERT G. U. F. OSTERHAGE (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Brake, K. u. G. Hefert (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden. S. 6-112.
- JEKEL, G., FRÖLICH VON BODELSCHWINGH, F., BRÜHL H. U. C.-P. ECHTER (2010): Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt. Edition Difu-Stadt, Forschung, Praxis. (Deutsches Institut für Urbanistik) Berlin.
- KÜHL, J. (2014): Faktoren der Wohnstandortwahl-Differenzierung von Wohnstandortanforderungen unterschiedlicher Nachfragegruppen. In: Danielzyk, R., Lentz, S. u. C.-C. Wiegandt (Hrsg.): Suchst du noch oder wohnst du schon? Wohnen in polyzentrischen Stadtregionen. Stadtzukünfte 12. Berlin. S. 25-44.
- LAMNEK, S. (2005<sup>4</sup>): Qualitative Sozialforschung. (Beltz) Weinheim, Basel.
- OOSTENDORP R. (2016): Wohnstandortentscheidungen von Doppelverdienerhaushalten. Zum Zusammenwirken von Wohnen und Arbeiten in der polyzentrischen Stadtregion Köln/ Bonn. Stadtzukünfte 16. (LIT) Berlin.
- RINK, D. U. A. HAASE (Hrsg.) (2018): Stadtkonzepte. Die Idee des Bandes (UTB) Opladen, Toronto.
- WIEST, K. U. S. WÖRMER (2014): Raumbezogene Vorstellungsbilder und die Wahrnehmung von Stadträumen im Kontext der Wohnungssuche-Köln Sülz im Fokus. In: Danielzyk, R., Lentz, S. u. C.-C. Wiegandt (Hrsg.): Suchst du noch oder wohnst du schon? Wohnen in polyzentrischen Stadtregionen. Stadtzukünfte 12. Berlin. S. 71-90.

## Internetquellen

- Bonava Deutschland GmbH (2020): Gutenberg-Karree. Zuhause zwischen Großstadtszene und Grüngürtel.  
Abrufbar unter:  
<https://www.bonava.de/immobilien/koeln/ehrenfeld/gutenberg-karree/2.08-eigentumswohnung#images>  
Letzter Aufruf: 18.05.2020
- Stadt Köln (2020): Ehrenfeld.  
Abrufbar unter:  
<https://www.stadt-koeln.de/artikel/06763/index.html>  
Letzter Aufruf: 18.05.2020