

Günter Herfert

Zwischen Gentrification und Abwärtsspirale

Sozialräumliche Differenzierung in Wohnquartieren sächsischer Großstadtregionen
Ende der 1990er Jahre*

Between gentrification and downward spiral

*Socio-spatial differentiation in housing quarters of large city regions in Saxony
at the end of the 1990's*

Kurzfassung

Auf Grundlage einer vergleichenden Analyse unterschiedlicher Wohnquartierstypen in den sächsischen Großstadtregionen Leipzig, Dresden und Chemnitz wurde der Frage nachgegangen, inwieweit sich die sozialräumliche Spaltung in den Stadtregionen Ende der 1990er Jahre bereits vollzogen hat, wie hoch der Zufriedenheitsgrad der Bevölkerung in den Wohnquartieren ist und welche Entwicklungstrends sich ausgehend von den potenziellen Wegzugsabsichten ergeben könnten. Infolge der hohen Dynamik der selektiven Wanderungen/Umzüge zeigte sich, dass die soziale Entmischung der Wohnquartiere bereits weit fortgeschritten ist. Neben den prognostizierten Entwicklungen in den Großwohnsiedlungen, wo sich teilweise bereits ein Prozess der Abwärtsentwicklung selbst laufend verstärkt, heben sich weitere problematische Quartiersentwicklungen in den einfachen Gründerzeitgebieten und – was bisher völlig außerhalb bisheriger Betrachtungen geblieben ist – in einigen neuen suburbanen Wohnparks hervor.

Abstract

Based on a comparative analysis of different types of housing quarters in the large city regions Leipzig, Dresden and Chemnitz in Saxony, the question was considered to what extent the socio-spatial division in the city regions has already taken place at the end of the 1990's, how high the degree of satisfaction is among the inhabitants of the housing quarters and which development trends could result from the potential intentions to move out. As a result of the great dynamics of selective migrations/moves it became clear that the social segregation of the housing quarters is already far advanced. In addition to the forecast developments in the large housing estates, where a process of decline is partly already reinforcing itself continuously, further problematic developments of housing quarters are emerging in the ordinary areas from the period of industrial expansion and – which has been completely ignored in previous considerations so far – in some new suburban housing estates.

Erste Trendprognosen zum sozialräumlichen Wandel in den neuen Ländern Anfang der 1990er Jahre (Friedrichs/Kahl 1991) gingen von selektiven Fortzügen aus den Großwohnsiedlungen, von einer zunehmenden Verdrängung sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen aus den innerstädtischen Wohngebieten und damit von einer zunehmenden Entmischung und Destabilisierung der Siedlungen aus. Infolge der zu erwartenden Differenzierung der Einkommen und Lebensstile schloss man auf Aufwertungsprozesse in

innenstadtnahen gründerzeitlichen Wohnquartieren (Gentrification) und Abwertungsprozesse in den Großwohnsiedlungen. Aus dem Blickwinkel problembelasteter westdeutscher Großwohnsiedlungen stand für viele westdeutsche Stadtforscher von vornherein fest, dass insbesondere die ostdeutschen Plattenbausiedlungen am anfälligsten für die sich verstärkenden Prozesse der Statusabwertung sein würden – was Franz (2000) später als Verdikt bewertete.

Mitte der 1990er Jahre gab es erste Befunde für die eingangs erwähnte Trendprognose (u.a. Harth/Herlyn 1996). Häußermann und Kappahn (2000) fanden Ende der 1990er Jahre deutliche Beweise für die Auflösung vergleichsweise heterogener sozialräumlicher Strukturen in Ostberlin infolge erhöhter sozialer Selektivität der Wanderungen. Sie verwiesen neben der „ungewöhnlichen“ Geschwindigkeit der Veränderungsprozesse¹ auch auf das kleinräumige Nebeneinander von Auf- und Abwertungsprozessen in den Altbauquartieren. Auch Franz (2000) deutete in einem ersten Zwischenfazit darauf hin, dass sich durch die demographische Schrumpfung und den Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt die soziale Segregation in Ostdeutschland beschleunigen wird.

Die Frage, inwieweit sich die sozialräumliche Spaltung in den Stadtregionen hinsichtlich sozioökonomischer Polarisierung und soziodemographischer Ungleichheit bereits vollzogen hat und welche potenziellen Tendenzen zu erwarten sind, soll anhand einer vergleichenden Analyse unterschiedlicher Wohnquartiertypen in den sächsischen Großstadtregionen Leipzig, Dresden und Chemnitz untersucht werden.² Ob es schon „Räume der Sieger und Verlierer“ (Dangschat 2000) nach der Wende gibt, sich bereits Orte der „underclass“ (Kronauer 1997) und Gentrification (Blasius/Dangschat 1990) zeigen, sich somit Wirkungsketten der sozialen Segregation (Häußermann 2001) in Form von problematischen Wohnquartieren herausgebildet haben, ist insbesondere hinsichtlich der Gestaltung des Stadtbbaus in den neuen Ländern von höchster Relevanz.

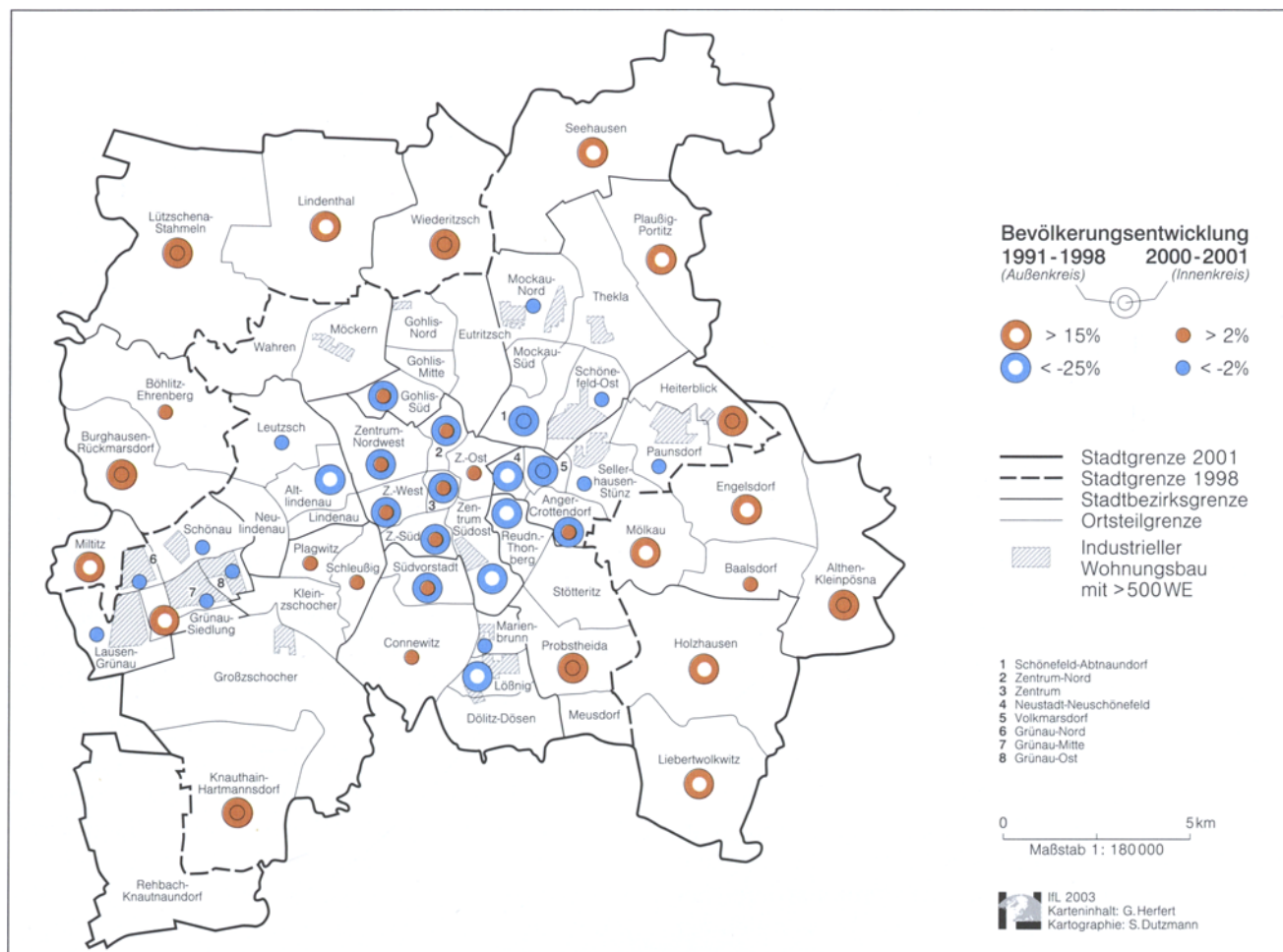
Rahmenbedingungen der sozialräumlichen Differenzierungsprozesse seit 1990

Auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt hat sich seit der Wende ein wohl einzigartiger dynamischer Wandel vom strukturellen Mangel zum strukturellen Überschuss vollzogen. Trotz steigender Wohnzufriedenheit ist die räumliche Mobilität und die Umzugsbereitschaft der Bevölkerung auf einem hohen Niveau geblieben, da sich auf dem Wohnungsmarkt ständig neue Möglichkeiten zur Optimierung der Wohnbedingungen öffnen. Auf dem sich seit Ende der 1990er Jahre entwickelnden Mietermarkt³ entstand dadurch ein neuer Typ des Wohnstandortverhaltens, den Hunger (2001, S. 51) folgendermaßen beschreibt: „Statt Milieu-Bindung tarieren immer mehr Mieter Qualität und Preis nüchtern aus. Die Folge dieses marktgerechten Verhaltens ist ein rasantes Umzugsgeschehen, das soziale Entmischungstendenzen beschleunigt und damit die Polarisierung zwischen den Stadtteilen vorantreibt.“ Öffnet man den Blick auf die gesamte Stadtre-

gion, so betrifft diese Entwicklung auch das suburbane Umland der Städte, wo im Ergebnis der dynamischen Stadt-Umland-Wanderungen mit den neuen suburbanen Einfamilienhaussiedlungen sehr homogene sozialräumliche Strukturen entstanden sind, weniger hingegen in den neuen suburbanen Geschosswohnungsbausiedlungen. Diese intraregionalen Wanderungsströme (1994–1998) haben gemeinsam mit den interregionalen Westwanderungen (1989–1991) als auch mit den nach der Wende abrupt gefallen Geburtenraten Entwicklungen auf den ostdeutschen Wohnungsmärkten eingeleitet, die auf der Nachfrage-seite zum Entstehen der Wohnungsleerstände in den Kernstädten beitrugen. Auf der Angebotsseite war es das Fördergebietsgesetz – eine ordnungspolitische Entscheidung mit einem hohen Maß an Fehlallokationen und ohne räumliche Steuerungskomponente –, das hinsichtlich des Umfangs und vor allem der Dauer der Wohnungsbauförderung die Leerstandsentwicklung zusätzlich dynamisierte. Hier nur von einem ausgeprägten Schweinezyklus in der ostdeutschen Immobilienwirtschaft zu sprechen (Brauer 2001), trägt wohl eher zur Verharmlosung der eingetretenen Situation bei.

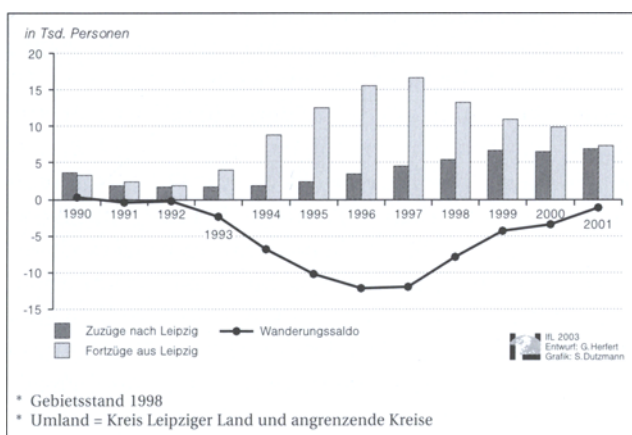
Wohnungsleerstand ist heute in Ostdeutschland ein flächenhaftes, kein punktuell Problem (Busmann 2001). Er ist, wie in der Öffentlichkeit vielfach wahrgenommen, kein Phänomen der „Platte“, sondern – wenn auch mit unterschiedlicher Intensität – aller Wohnungsmarktsegmente. In Leipzig liegt der Schwerpunkt des Leerstands aufgrund der vorhandenen Wohnbausubstanz in den gründerzeitlichen Beständen (37 %), wenngleich mit stark zunehmender Tendenz auch in der Platte (11 %). Bei einer differenzierteren Betrachtung reicht er von 5 % in jüngeren sanierten Altbaubeständen (1919–1945) bis zu 71 % in unsanierten Gründerzeitbeständen (Heinig 2000). Auch in den suburbanen Räumen gibt es bereits wachsende Leerstände. In einzelnen ehemals demographisch boomenden Umlandgemeinden ist Anfang des Jahrhunderts bereits eine Trendumkehr eingetreten (Abb. 1), im suburbanen Raum der Stadtregion Chemnitz hat sogar bereits ein Schrumpfungsprozess eingesetzt. Vielfach wird noch gar nicht wahrgenommen, dass sich die dynamische, aus der Kernstadt in den suburbanen Raum gerichtete zentrifugale Wanderung in den ostdeutschen Großstadtregionen wesentlich abgeschwächt (Abb. 2), somit weitestgehend „normalisiert“ hat (Aring/Herfert 2001). In den Stadtregionen Dresden und Chemnitz ist dieser Prozess nach den Eingemeindungen 1999 zumindest statistisch per Saldo sogar nicht mehr existent. Dafür hat eine dritte große Wanderungswelle in den ostdeutschen Stadtregionen eingesetzt: die Wanderung innerhalb und zwi-

Abbildung 1
Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen von Leipzig 1991–1998/2000–2001



Quelle: Amt für Wahlen und Statistik der Stadt Leipzig

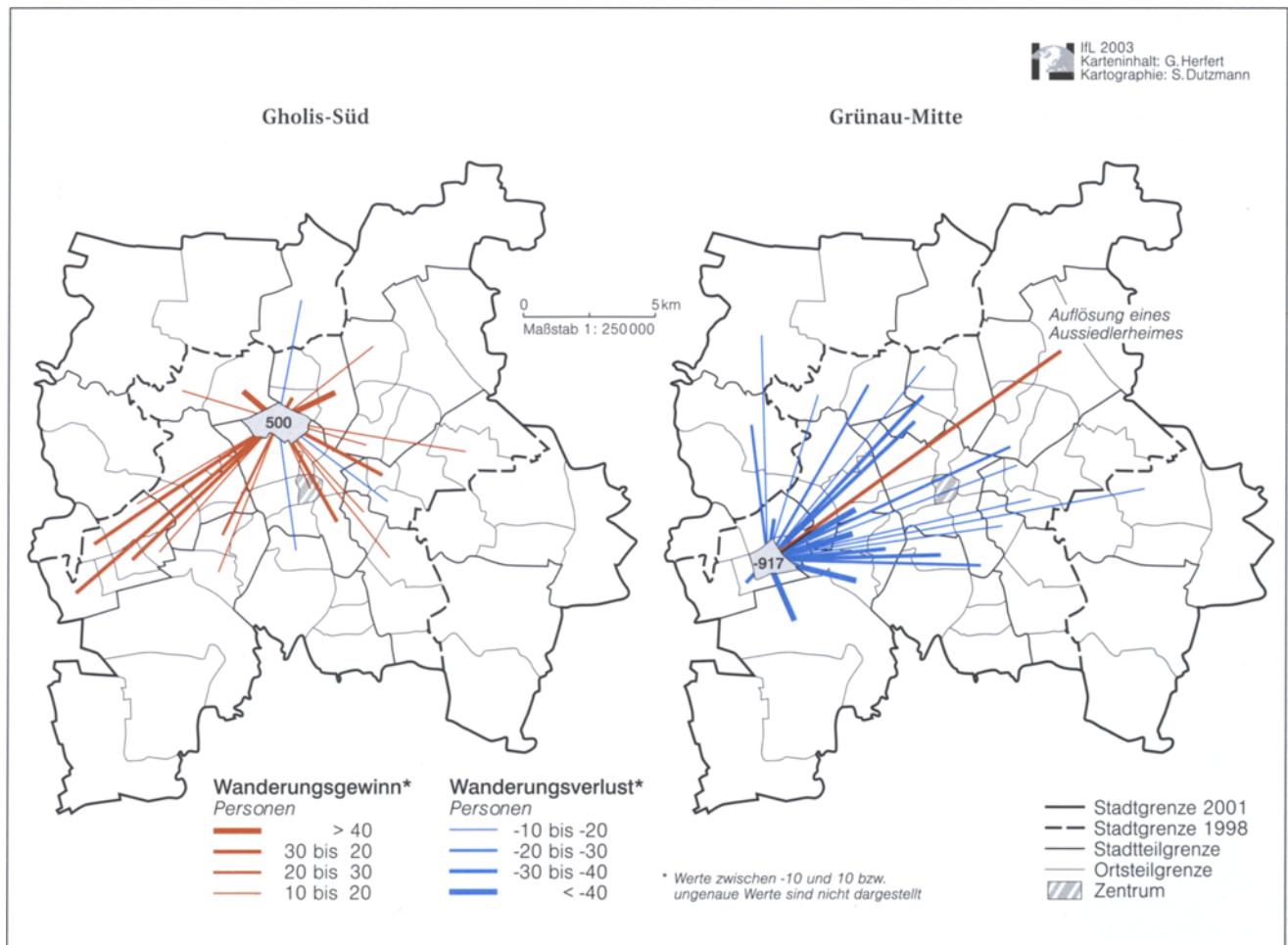
Abbildung 2
Stadt-Umland-Wanderung der Stadt Leipzig* 1990–2001



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

schen den kernstädtischen Wohnungsmärkten mit einer – die ersten beiden Wanderungswellen der 1990er Jahre sogar noch übertreffenden – außerordentlich hohen Umzugsmobilität. Sie ist im Vergleich zu den alten Bundesländern mehr als doppelt so hoch (Reichelt 2000). Unter anderem lag die innerstädtische Wanderungsmobilität der Stadt Leipzig im Jahre 1998 bei 157 Personen je 1 000 Einwohner. Im Ergebnis dessen sind allein in den letzten fünf Jahren (1996–2001) mehr als zwei Drittel der Leipziger Einwohner umgezogen (s.a. Vöckler 2000). Erstmals sind seit dem Jahr 1999 auch deutliche zentripetale Wanderungsströme erkennbar: verstärkt aus den peripheren Großwohnsiedlungen und in die gründerzeitlichen Wohnquartiere (Abb. 3). Damit wurden in Leipzig viele gründerzeitlichen Wohnquartiere, die allein seit 1991 ein Viertel bis ein Drittel ihrer Einwohner verloren hatten, erstmals wieder Gewinner dieser dynamischen Bevölkerungsverteilung, besonders jene Stadtteile mit optimaler Lage zur City als auch zum Auwald. Verlierer blieb bisher der Leipziger Nord-Osten. Trotz dieses positiven

Abbildung 3
Saldierte Wanderungsströme von ausgewählten Leipziger Ortsteilen 2000



Quelle: Amt für Wahlen und Statistik der Stadt Leipzig, eigene Berechnungen

Trends ist nicht zu erwarten, dass jemals die Bevölkerungsverluste seit der Wende wieder ausgeglichen werden können, denn in den attraktiven Wohnlagen ist in den nächsten Jahren mit Sättigungserscheinungen zu rechnen, da diese weitgehend saniert sind und der Wohnungsleerstand bereits relativ gering ist (Stadt Leipzig 2001).

Nachdem sich eine Stabilisierung einzelner Altbaubestände andeutet – absolut sind hier die Leerstände immer noch am höchsten – geraten zunehmend die Plattenbausiedlungen, wenn auch zeitlich später als prognostiziert, in eine demographische Negativspirale. Einzelne Quartiere in Leipzig-Grünau (WK 5.2) erreichten 1999 Spitzenwerte von -12 %. Busmann (2001) spricht von dramatisch wachsenden Großsiedlungs-Leerständen in ostdeutschen Städten. Dennoch ist auch hier ein differenzierter Blick nötig: Zum Beispiel lag die Spannweite der Bevölkerungsentwicklung 1994–1999 in den Leipziger Großwohnsiedlungen zwischen -10,6 und -25,4 %, die der Wanderungssalden

2000 zwischen -5 und -113 % und die der Leerstandsquoten zwischen 1,6 und 21 % (Stadtplanungsamt Leipzig 2001).

Diversifizierungsprozesse vollziehen sich folglich nicht nur zwischen Gründerzeitquartieren, Großwohnsiedlungen und neuen suburbanen Siedlungen, sondern auch innerhalb der Quartierstypen. Generell sind ähnliche Trends in allen untersuchten Großstadregionen zu beobachten (s.a. Banse u.a. 2001; Denzer 2000, BMVBW 2001), wenngleich auch regionale Besonderheiten bestehen (s. Wiest 2002). So nehmen u.a. die Städte Leipzig und Dresden zum Anfang des Jahrhunderts mit ihrer fast ausgeglichenen Bevölkerungsbilanz eine Ausnahmestellung in Ostdeutschland ein, während Chemnitz weiterhin im Negativtrend bleibt und aktuell auch im Umland degressive Tendenzen zu verzeichnen hat – trotz hoher Wanderungsgewinne aus der Kernstadt wurde hier das Bevölkerungspotenzial von 1990 nicht wieder erreicht (Hertfert u.a. 2001).

Sozialräumliche Differenzierung zwischen Wohnquartieren

Ende der 1990er Jahre zeichnete sich infolge der gravierenden Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und der wachsenden residentiellen Mobilität im kernstädtischen Untersuchungsraum folgendes Bild ab: Mit zunehmendem Sanierungsgrad in den Wohnquartieren stiegen die Fluktuation und der Wechsel der Haushalte rapide an (Tab. 1). Dieser Umbruch hat im gründerzeitlichen Bestand – hier sind mehr als zwei Drittel saniert bzw. teilsaniert – den Anteil der seit 1990 zugezogenen Haushalte auf mehr als 80 % ansteigen lassen. Darin spiegelt sich auch die eingangs erwähnte hohe innerstädtische Wandermobilität wider. In den Großwohnsiedlungen war dieser Prozess zu diesem Zeitpunkt noch in einer relativen Frühphase, die neuen suburbanen Wohnsiedlungen sind generell erst nach 1990 bezogen worden. Ausgehend von dieser Situation wird nachfolgend analysiert, welchen Stand die sozialräumliche Differenzierung zwischen den Wohnquartieren bereits erreicht hat, wie hoch der Zufriedenheitsgrad der Bevölkerung in den Wohnquartieren ist und welche Entwicklungstrends sich ausgehend von den potenziellen Wegzugsabsichten ergeben könnten.

Tabelle 1
Sanierungsgrad und neue Haushalte
in kernstädtischen Wohnquartierstypen 1999

Wohnquartiers- typ	Sanierungsgrad in %				Anteil in % der nach 1990 zu- gezogenen Haushalte
	voll- saniert	teil- saniert	unsaniert (mit Bedarf) (ohne Bedarf)		
Gründerzeit einfach	55,9	23,1	19,3	1,7	80,5
Gründerzeit gehoben	70,2	12,3	16,6	0,9	83,5
Großwohnsiedlung	21,3	34,8	40,5	3,4	35,6

Quelle: Haushaltsbefragung des Forschungsverbundes 1999

Merkmale wachsender sozialräumlicher Differenzierung

Obwohl ein Vergleich mit dem Ausgangsniveau vor der Wende aufgrund fehlender Daten nicht möglich ist – außer man schließt sich den gängigen Pauschalaussagen zu „sozialistischen“ Segregationstendenzen an –, spiegeln die 1999er Befragungsergebnisse bereits deutliche sozialräumliche Differenzierungen und Entmischungsprozesse wider (Tab. 2).

Tabelle 2
Anteile (%) ausgewählter soziodemographischer Strukturen
in Wohnquartieren sächsischer Großstadtreregionen 1999

Wohnquartiers- typ	Haushalte				Personen (19–35 J.)
	mit HS- und FH- Abschluss	ohne Kind	wirt- schaftl. aktiv	Rentner und Arbeitslose	
Haushalte insgesamt 1999					
Gründerzeit einfach	20,2	70,9	46,1	32,7	46,1
Gründerzeit gehoben	49,2	69,6	56,7	24,7	43,8
Großwoh- siedlung	22,0	57,0	48,9	40,8	22,8
MFH-Umland	22,1	69,2	57,4	39,8	31,2
EFH-Umland	52,7	21,5	85,1	11,2	21,7
Spannweite Stadtregion	32,4	49,4	36,2	28,6	24,4
Spannweite Kernstadt	28,9	13,9	10,6	16,0	23,3
Seit 1990 zugezogene Haushalte					
Gründerzeit einfach	19,7	71,7	47,1	27,1	52,8
Gründerzeit gehoben	50,5	70,5	58,4	19,9	48,1
Großwoh- siedlung	16,9	57,9	44,9	34,8	35,5
MFH-Umland	22,1	69,2	57,4	39,8	31,2
EFH-Umland	52,7	21,5	85,1	11,2	21,7
Spannweite Stadtregion	33,0	50,2	40,2	28,6	31,1
Spannweite Kernstadt	33,6	12,6	13,5	14,9	17,3
Vor 1990 zugezogene Haushalte					
Gründerzeit einfach	22,0	78,0	43,1	55,2	16,1
Gründerzeit gehoben	43,8	56,3	50,0	47,8	18,7
Großwoh- siedlung	24,4	75,6	50,9	43,8	14,8
Spannweite Kernstadt	21,7	21,7	7,8	11,4	3,9

Quelle: Haushaltsbefragung des Forschungsverbundes 1999

Die höchste Spannweite ausgewählter sozialräumlicher Merkmale in den Stadtreregionen lag 1999 bei 50 %. Dominantes Differenzierungsmerkmal war die Haushaltsstruktur, speziell der Anteil der kinderlosen Haushalte.⁴ Diese Unterschiede in den Stadtreregionen sind in erster Linie den extrem selektiven Familienwanderungen in die neuen suburbanen Einfamilienhaussiedlungen geschuldet. Aber selbst wenn man den kernstädtischen Raum für sich betrachtet, wird auch hier beim höheren Bildungsabschluss eine Spannweite von fast 30 % erreicht: In den gehobenen Gründerzeitquartieren, wo fast das Niveau der suburbanen Einfamilienhaussiedlungen erreicht wird, war in jedem zweiten Haushalt ein Hoch- bzw. Fachhochschulab-

schluss zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu zeigte sich bereits 1999 in den Großwohnsiedlungen infolge der selektiven Fortzüge ein Überhang der wirtschaftlich inaktiven Haushalte und eine deutliches Defizit bezüglich der jüngeren Bevölkerung (19 bis 35 Jahre). Letzteres ist zwar einerseits den gewachsenen Strukturen geschuldet, zugleich jedoch auch auf den unterdurchschnittlichen Zuzug dieser Altersgruppe in die Großwohnsiedlungen zurückzuführen (Tab. 2). Damit ist hier ein deutlich negativer Trend vorgezeichnet. Auch bezüglich des Zuzuges wirtschaftlich aktiver Haushalte liegen die Großwohnsiedlungen am Ende des Spektrums. Analog entwickeln sich diese Quartiere bereits heute zu Konzentrationspunkten von Rentnern und Arbeitslosen. Die einfachen Gründerzeitquartiere, hinsichtlich höherem Bildungsabschluss, Kinderanteil und wirtschaftlich aktiver Bevölkerung am unteren Ende der Skala, haben zumindest einen Positivfaktor: den Zuzug junger, in Ausbildung befindlicher Bevölkerungsgruppen.

Ein Blick auf die sesshaften, vor 1990 zugezogenen Strukturen zeigt, dass abweichend vom sozialen Ungleichheitsdiskurs alle kernstädtischen Quartierstypen vor allem junge, wirtschaftlich aktive Bevölkerungsgruppen verloren, während insbesondere Rentner und Arbeitslose zurückblieben (Tab. 2). Dennoch differenziert sich dieses Bild: Speziell im gehobenen Gründerzeitbestand blieben überdurchschnittlich viele Haushalte mit höherem Bildungsgrad als auch Familien mit Kind im Quartier. Im Gegensatz dazu ist in den Geschosswohnsiedlungen der Bildungsgrad, der für die Vorwendezeit eher überdurchschnittlich eingeschätzt wird, trotz des hohen Anteils alteingesessener Haushalte bereits auf das Niveau einfacher Gründerzeitquartiere gefallen.

Die sozialräumliche Entwicklung in den sächsischen Stadtregionen Ende der 1990er Jahre bestätigt somit weitgehend die prognostizierten Polarisierungstendenzen: auf der einen Seite die suburbanen Einfamilienhaussiedlungen und die gehobenen Gründerzeitquartiere, auf der anderen die einfachen Gründerzeitquartiere und die Großwohnsiedlungen.

Die neuen suburbanen Mehrfamilienhaussiedlungen, dichotome Strukturen im Vergleich zu den suburbanen EFH-Siedlungen (s.a. Herfert 2000), stehen zwischen den sich ausprägenden sozialräumlichen Polen und sind in sich sehr inhomogen: Typisch sind vor allem jüngere wie auch ältere Zweipersonenhaushalte mit mittlerem Bildungsniveau (Herkert 2001).

Zufriedenheit und potenzielle Wegzugsmobilität

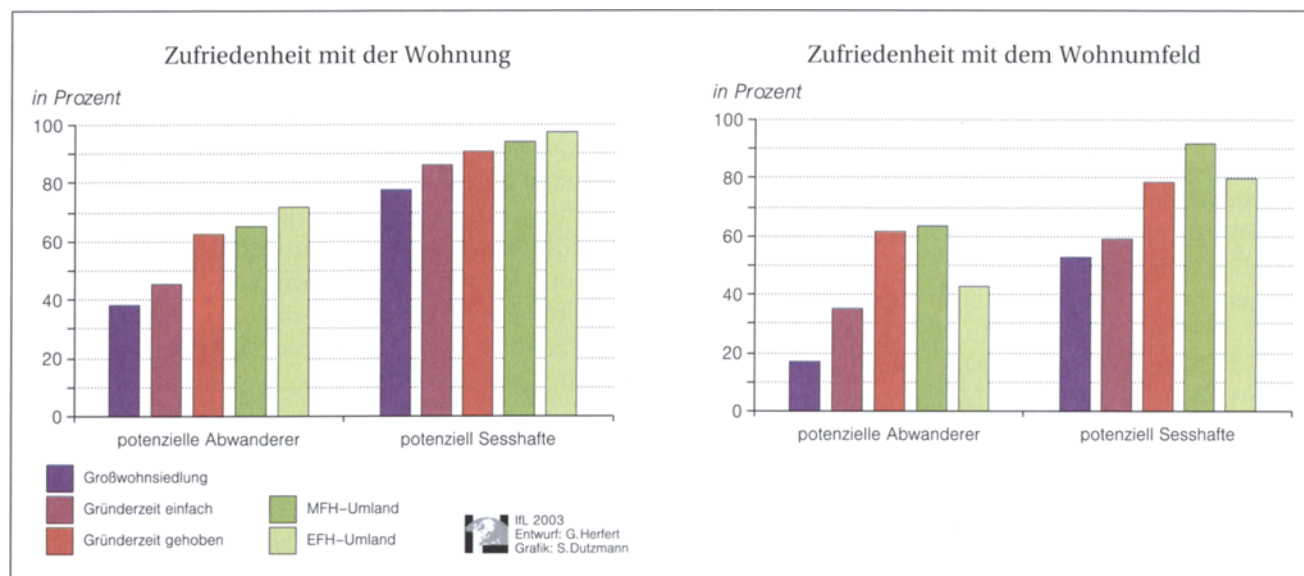
Ob sich die Wohnquartiere im Rahmen des sozialräumlichen Differenzierungsprozesses im Fahrstuhl nach oben oder nach unten bewegen werden, wird in starkem Maße davon abhängen, wie hoch der Zufriedenheitsgrad⁵ der Bewohner mit ihrem Wohngebiet ist und inwieweit sie ihre potenziellen Wegzugswünsche realisieren können. Die Ergebnisse der Befragung zeigen angesichts des Sanierungs- bzw. Neubauanteils das erwartete Muster: Die Zufriedenheit mit der Wohnung als auch mit dem Wohnumfeld stieg von der Großwohnsiedlung über die einfachen und gehobenen Gründerzeitquartiere bis zu den suburbanen mehrgeschossigen und Einfamilienhaussiedlungen deutlich an. Generell war der Zufriedenheitsgrad mit der Wohnung wesentlich höher als jener mit dem Wohnumfeld. Die Wohnumfeldqualität, die zwischen den Quartierstypen sogar eine Spannweite von 45 % erreichte, wird somit zu einer entscheidenden Komponente für die Erhöhung einer angestrebten Quartiersbindung. Extrem ungünstig war die Bewertung des Wohnumfeldes in den Großwohnsiedlungen, fast zwei Drittel aller Haushalte waren hier eher unzufrieden, aber auch in den einfachen Gründerzeitquartieren waren es weniger als 50 %.

Dieses erste Muster wird verifiziert, wenn man die Wohnzufriedenheit speziell nach potenziell Sesshaften bzw. potenziell Umziehenden⁶ analysiert (Abb. 4, S. 176). Bei den potenziell umziehenden Haushalten verstärkten sich logischerweise sogar noch die Defizite: In den Großwohnsiedlungen waren es mehr als 80 %, die mit ihrem Wohnumfeld eher unzufrieden waren. Eine kleine „unerwartete“ Anomalie in der Verteilung zeigte sich in den suburbanen Einfamilienhaussiedlungen, deren Haushalte im Vergleich zu den mehrgeschossigen Wohnsiedlungen ihr Wohnumfeld kritischer bewerteten. Möglicherweise entspricht das Haus mit „Austritt“ doch nicht ganz den Erwartungen vom Wohnen im Grünen. Die dagegen überaus positive Bewertung der euphemistisch Wohnparks genannten Mehrfamilienhaussiedlungen ist fast wie ein „verklärter“ Blick zu werten. Insbesondere die überdurchschnittlich vertretenen älteren Bewohner haben mit dem Umzug in den suburbanen Raum einen wahrscheinlich endgültigen Wohnungswechsel vollzogen, der aus ihrer Sicht einfach nicht falsch sein kann.

Auch hinsichtlich der Bewertung, inwieweit die Umzugswünsche⁷ den Erwartungen gerecht wurden, spiegelt sich das beschriebene Grundmuster wider (Abb. 5, S. 176). Während in den EFH-Siedlungen erwartungsgemäß fast alle Haushalte ihre Wünsche zumindest überwiegend erfüllt sahen, waren es in den Großwohnsiedlungen nur 57 %. Nach Altersgruppen differenziert

Abbildung 4

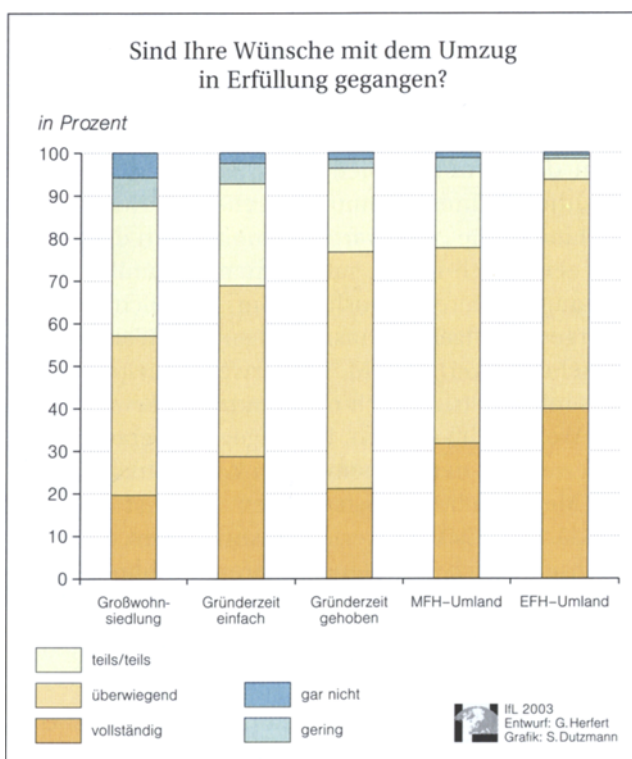
Zufriedenheit der Haushalte mit der Wohnung und dem Wohnumfeld in ausgewählten Quartierstypen der Stadtregionen Leipzig, Dresden und Chemnitz 1999



Quelle: Haushaltsbefragung des Forschungsverbundes 1999

Abbildung 5

Erfüllungsgrad der Umzugswünsche in ausgewählten Quartierstypen der Stadtregionen Leipzig, Dresden und Chemnitz 1999



Quelle: Haushaltsbefragung des Forschungsverbundes 1999

(Tab. 3) waren sogar mehr als die Hälfte der zugezogen jungen Haushalte in den Großwohnsiedlungen nach dem Umzug eher nicht zufrieden, in den einfachen Gründerzeitgebieten waren es ca. ein Drittel.

Tabelle 3

Anteil neu zugezogener Haushalte mit überwiegender Erfüllung ihrer Wohnwünsche nach Altersgruppen und Quartierstypen 1999

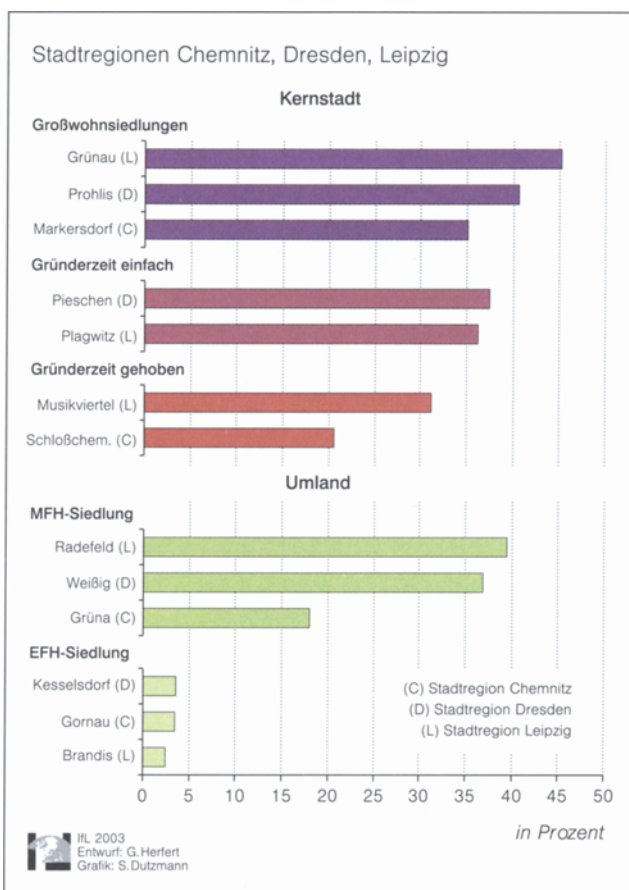
Quartierstyp	überwiegende Erfüllung der Wohnwünsche in %		
	< 30 Jahre	30–45 Jahre	> 60 Jahre
Großwohnsiedlung	44,6	60,0	74,2
Gründerzeit einfach	65,7	68,9	76,9
MFH-Umland	73,7	70,0	90,3
Gründerzeit gehoben	78,5	73,5	87,5
EFH-Umland	100,0	93,2	90,0
Durchschnitt	65,6	75,7	84,7

Quelle: Haushaltsbefragung des Forschungsverbundes 1999

Diese Unzufriedenheit schlug sich letztlich auch in den geäußerten Wegzugsabsichten aus den Wohngebieten nieder (Abb. 6) – darin sind die quartiersinternen Umzüge nicht enthalten. Es ist deshalb wenig verwunderlich, dass weit über ein Drittel der Haushalte aus den Großwohnsiedlungen und den einfachen Gründerzeitgebieten wegziehen wollten. Logischerweise war infolge des mieterfreundlichen Wohnungsmarktes die Wegzugsbereitschaft in den unsanierten Kernstadtquartieren mit 57 % fast 20 % höher als im sanierten

Bestand. Problematisch aus der Sicht der Quartiersstabilität ist jedoch, dass die Wegzugsabsichten von den in den 1990er Jahren erst zugezogen Haushalten stärker sind als jene der Alteingesessenen. In der Platte und in den einfachen Gründerzeitquartieren war es jeder zweite, was einerseits Rückschlüsse auf Zuweisungen sozial schwacher Gruppen zulässt. Andererseits spiegelt sich hier auch die neue Wohnoptimierungsstrategie der Haushalte wider – Mehrfachumzüge dürfen in diesem Rahmen nicht ungewöhnlich sein.

Abbildung 6
Potenzielle Wegzugsabsichten aus den untersuchten Wohngebieten 1999



Quelle: Haushaltsbefragung des Forschungsverbundes 1999

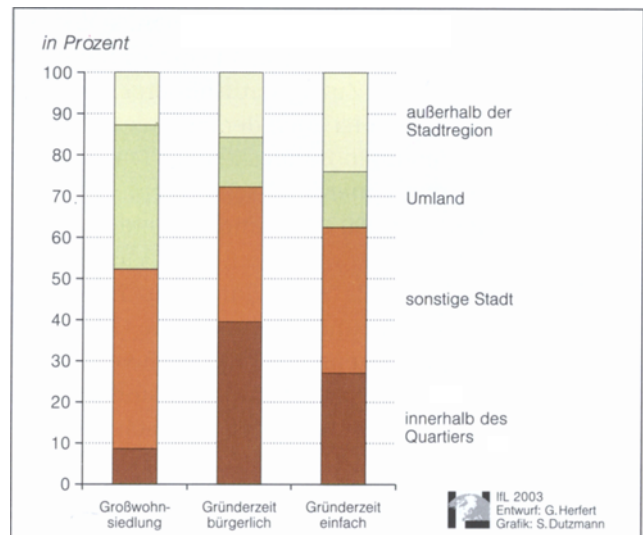
Die höchste potenzielle Umzugsmobilität mit über 80 % wurde jedoch im restlichen, noch unsanierten gehobenen Gründerzeitbestand gemessen. Diese ist jedoch nicht aus dem Quartier heraus, sondern vorrangig auf das eigene Wohngebiet gerichtet – Ausdruck einer stark ausgeprägten Identität der verbliebenen Wohnbevölkerung mit dem Quartier.

Unerwartet – wenn man die bisherigen Befragungsergebnisse reflektiert – war hingegen das hohe Wegzugspotenzial in den suburbanen Wohnparks. Trotz hoher

Zufriedenheitswerte wollten fast 40 % der Haushalte diesen suburbanen Quartierstyp⁸ verlassen. Dass in den EFH-Siedlungen die Wegzugsmobilität gegen Null läuft, ist infolge der Eigentumsbindung und der Spekulationsfrist für Empfänger von Wohnungsbaufördermitteln eher zwangsläufig.

Insbesondere aus dem Blickfeld der demographisch schrumpfenden Kernstädte stellt sich die Frage nach den Zielgebieten potenzieller Abwanderer (Abb. 7). Die größten Verluste zeichnen sich in den Großwohnsiedlungen ab, wo fast die Hälfte der umzugsbereiten Haushalte beabsichtigt, die Kernstadt zu verlassen. Hier ist, im Gegensatz zu den anderen Kernstadtquartieren, die Umlandwanderung noch sehr relevant. In den gründerzeitlichen Quartieren, deren Wegzugspotenzial aus der Kernstadt wesentlich geringer ist, gibt es auf Grund des relativ hohen Studentenanteils einen stärkeren interregionalen Trend. Wanderungsgewinne aus den neuen suburbanen Wohnsiedlungen kann man in den Kernstädten vorerst nicht zu erwarten. Trotz der relativ hohen Wegzugsabsichten in den suburbanen MFH-Siedlungen will die überwiegende Mehrzahl der Haushalte nicht in die Kernstadt zurück.

Abbildung 7
Zielgebiete potenzieller Umzüge von Haushalten kernstädtischer Wohnquartierstypen 1999



Quelle: Haushaltsbefragung des Forschungsverbundes 1999

Da die Gründe für vollzogene bzw. in Erwägung gezogenen Umzüge auch innerhalb der einzelnen Quartierstypen infolge unterschiedlicher Bedingungen vor Ort z.T. sehr hohe Streuungswerte aufweisen, soll eine differenzierte Betrachtung ausgewählter Wohnquartiere dazu beitragen, tiefer in die Dynamik der sozial-räumlichen Strukturen einzudringen.

Typische Wohnquartiere zwischen Gentrification und Abwärtsspirale

Das Musikviertel in Leipzig – ein innerstädtisches Gründerzeitgebiet mit signifikanten Gentrifizierungstendenzen

Das Musikviertel, unmittelbar an die City und zugleich an innerstädtische Parklandschaften angrenzend, gehört in Leipzig zu den attraktivsten gründerzeitlichen Wohnquartieren. Die kompakten 4- bis 6-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit einem hohen Anteil größerer Wohnungen (ca. 40 % mit mehr als 90 m²) sind heute zu drei Viertel vollsaniert. Das so genannte letzte Viertel in Leipzig steht auch im Musikviertel vor der Sanierung. In der überwiegenden Mehrzahl sind die Wohnungen in Privatbesitz (>90 % im sanierten, ca. 50 % im unsanierten Bestand), sie werden jedoch nur zu einem sehr geringen Teil von den Eigentümern selbst genutzt. Mit Mieten im vollsanierten Bestand von durchschnittlich 11–13 DM/m² (1999) gehört das Musikviertel zum Hochpreissegment der Stadt – ein Viertel der Mieten liegen darüber, bis zu Höchstwerten von 20 DM/m² (Festmieten aus alten Verträgen) ansteigend.

Seit Mitte der 1990er Jahre hat sich in diesem Wohnquartier infolge der Aufwertungstendenzen ein sehr dynamischer Bevölkerungsaustausch vollzogen. Mehr als 80 % der Haushalte sind neu zugezogen, selbst im noch unsanierten Wohnungsbestand sind es mehr als die Hälfte. Der selektive Zuzug statushöherer Bevölkerung – Ausdruck dessen ist auch der außergewöhnlich hohe Anteil aus den alten Bundesländern (ca. 20 %) – zeigt sich an den überdurchschnittlichen Haushaltseinkommen (> 4 000 DM) und höheren Qualifikierungsgraden (> 50 % der Erwachsenen mit Hochschulabschluss). Es sind dominant Ein- und Zweipersonenhaushalte und somit typische Gentrifizier. Familien mit Kindern, wenngleich von den vorhandenen Wohnungsgrößen eher zu erwarten, sind bei den Zuzügen in den sanierten Gründerzeitbeständen unterrepräsentiert (ca. 20 %).

Generell ist die Bewertung des Wohnumfeldes im Musikviertel außerordentlich hoch. Insbesondere die Kopplung von zentrumsnaher Lage und Naturnähe wird von den Bewohnern als sehr positiv hervorgehoben. Die Wohnwünsche der Zugezogenen sind weitestgehend in Erfüllung gegangen. Dass dennoch ein relativ hohes Umzugspotenzial existiert, immerhin hatten ca. die Hälfte der Haushalte eine Absicht zum Wohnungswechsel geäußert, relativiert sich für das Musikviertel dadurch, dass davon mehr als 40 % innerhalb des Wohnquartiers bleiben wollen. Ein Abwärtstrend ins Umland ist nicht ausgeprägt, lediglich

interregionale Wegzugsabsichten sind erkennbar. Eine Betrachtung nach einzelnen Teilwohnungsmärkten zeigt ein differenzierteres Bild: Erwartungsgemäß ist das höchste Wegzugspotenzial in den nichtsanierten Wohnungsbeständen. Hier wollen ca. 80 % der Haushalte, vorwiegend wegen der bevorstehenden Sanierung, demnächst umziehen, jedoch mehrheitlich innerhalb desselben Wohnquartiers, teilweise auch innerhalb der Stadt. Damit bleibt dem Wohnquartier eine überdurchschnittlich junge Bevölkerung – mehr als zwei Drittel ist jünger als 35 Jahre – weitestgehend erhalten. Dies sind in hohem Maße Studenten, die in die preiswerten innenstadtnahen Quartiere gezogen sind und nun infolge des mieterfreundlichen Wohnungsmarktes in den sanierten gründerzeitlichen Bestand ziehen können, in dem wegen fehlender Nachfrage explizit Wohnungen für WGs in Zeitungsannoncen angeboten werden.

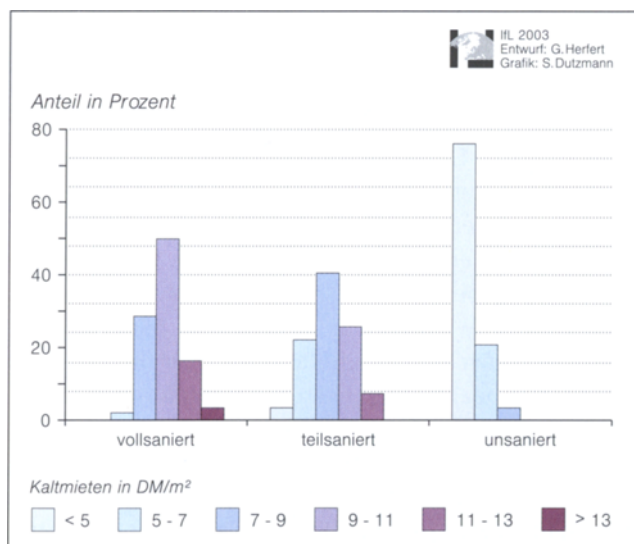
Abwanderungsverluste drohen dem Musikviertel hingegen eher im sanierten Teilwohnungsmarkt und in den neu errichteten mehrgeschossigen Lückenbebauungen (20 % der Stichprobe). Wenngleich hier das Wegzugspotenzial nur bei ca. einem Drittel der Haushalte liegt, ist hier mit dem Wegzug hochqualifizierter Ein- und Zweipersonen-Haushalte zu rechnen, die im Rahmen ihrer Berufskarrieren die Stadtregion wieder verlassen – es sind vorwiegend Zugezogene aus den alten Bundesländern. Der Wegzug aus dem sanierten bzw. neu gebauten Bestand ist also vorrangig arbeitsbedingt. Das Wohngebiet wird von den potenziellen Abwanderern generell sehr positiv bewertet, wenngleich elitären Schichten der Gentrifikationsprozess noch zu gering ausgeprägt ist – unter den dezidiert nachgefragten Negativ-Faktoren wurde das soziale Umfeld am meisten genannt.

Es ist davon auszugehen, dass das Musikviertel nach dem weitgehend vollzogenen Bevölkerungsaustausch aufgrund seiner baulichen und Lagequalitäten zu den stabilen Wohnquartieren in der Stadt Leipzig gehören wird. Die relativ hohe potenzielle Mieterfluktuation ist weniger negativ zu bewerten, da es im Rahmen von Austauschprozessen immer wieder zum Zuzug junger als auch hochqualifizierter Bevölkerungsgruppen kommen wird. Mit der Sanierung der restlichen Altbausubstanz ist zwar auch ein weiteres Voranschreiten der Gentrifizierung zu erwarten, sie dürfte jedoch aufgrund des mieterfreundlichen Wohnungsmarktes zumindest mittelfristig auf einem mittleren Niveau bleiben – ca. 20 % der Haushalte in der Stichprobe waren WG's.

Pieschen – gründerzeitliches Arbeiterviertel in Dresden mit hoher Austauschmobilität

Der Stadtteil Pieschen, im Westen der Stadt Dresden gelegen, wird als Quartier einfacher bis mittlerer Wohnlage eingestuft (Banse 2001). Er wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts im Zuge der rasch voranschreitenden Industrialisierung als Wohnort für die zuziehenden Fabrikarbeiter erschlossen – zwei Drittel des heutigen Wohnungsbestandes entstanden vor 1918. Charakteristisch sind eine offene bis geschlossene Blockbebauung, eine hohe bauliche Dichte und eine nur geringe Durchgrünung. In der Vorwendezeit durch zunehmenden Verfall und Imageverlust geprägt, wurde der Kernbereich Pieschens 1991 zum Sanierungsgebiet erklärt. Ende 1999 waren ca. 50 % der Bausubstanz vollsaniert, weitere 20 % teilsaniert. Dementsprechend reicht das Preisniveau für Kaltmiete im überwiegend privaten Mietwohnungsmarkt von durchschnittlich 9 bis 11 (saniert) bis unter 5 DM/m² (unsaniert) (Abb. 8).

Abbildung 8
Kaltmieten im gründerzeitlichen Arbeiterviertel Pieschen 1999



Quelle: Haushaltsbefragung des Forschungsverbundes 1999

Im Stadtteil Pieschen hat sich seit 1990 ein sehr dynamischer Wechsel vollzogen. Ca. 80 % der befragten Haushalte sind neu zugezogen. Vor allem hat sich eine sehr junge – mehr als drei Viertel der Bewohner sind unter 35 Jahre – und kinderarme Bevölkerung hier angesiedelt, in nur einem Viertel der Haushalte leben Kinder. Pieschen wurde aufgrund seiner Lage zum Stadtzentrum, seiner guten ÖPNV-Erschließung und in gewissem Grade auch seines Milieus (Gaststättenkultur) insbesondere zum Zielgebiet von jungen Ein- bis

Zweipersonen-Haushalten sowie von Wohngemeinschaften – und dass trotz der generell sehr negativ bewerteten Lärmbelästigung durch Verkehr und Baumaßnahmen. Der hohe Studentenanteil im Wohnquartier bedingt, dass nicht einmal die Hälfte der in Pieschen wohnenden Haushalte erwerbstätig ist. In der Regel sind es Haushalte mit geringeren ökonomischen Spielräumen, sowohl die zuziehenden jungen Bevölkerungsgruppen mit vorwiegend höherer Schulausbildung (Abitur) als auch die alteingesessenen mit dominant einfacherer Schulausbildung.

Der bedeutende Zuzug junger, vorwiegend noch in Ausbildung befindlicher Bevölkerungsgruppen impliziert in Pieschen gleichzeitig eine hohe potenzielle Wegzugsmobilität. Während durchschnittlich jeder zweite Haushalt im Wohnquartier beabsichtigt demnächst auszuziehen – sowohl bei den Alteingesessenen als auch bei den Zugezogenen –, sind es bei der jungen Bevölkerung bereits zwei Drittel, jedoch nicht wegen der Wohnbedingungen, sondern eher infolge beruflicher Veränderungen. Dies dürfte aufgrund der Austauschmobilität jüngerer Bevölkerungsgruppen weniger nachteilig für das Wohnquartier sein. Betrachtet man jedoch die potenzielle Wegzugsmobilität nach weiteren Clustern, so zeigen sich deutliche Segregationstendenzen:

- Bei der Erwerbsbevölkerung bestehen weit überdurchschnittliche Wegzugsabsichten bei den Hochqualifizierten, die ohnehin nur ein Viertel aller Haushalte im Quartier stellen. Bei einfach Qualifizierten sind die Relationen umgekehrt.
- Familien mit Kindern, vorwiegend aus dem Bevölkerungsbestand vor 1990, beabsichtigen ebenfalls verstärkt wegzuziehen, während Alleinerziehende vorwiegend bleiben wollen.

Hauptgrund für einen möglichen Wegzug ist auch hier nicht die Wohnung an sich, sondern sind die Wohnumfeldbedingungen, die von Familien mit Kind generell schlecht bewertet werden. Das betrifft besonders die Spielmöglichkeiten für Kinder, die Freizeitgestaltung für Jugendliche als auch die Naherholungsmöglichkeiten. Wenn dennoch auch Familien in den sanierten Bestand gezogen sind, so kamen diese vor allem aus dem selben Wohnquartier, ihr Ziel war vorrangig die Verbesserung ihrer Wohnbedingungen im engeren Sinne.

Wer hat nun, sieht man einmal vom laufenden Austauschprozess studentischer Bevölkerungssteile ab, die Absicht, im Quartier zu verbleiben. Es ist eine Bevölkerung mit überdurchschnittlichem Rentner- (ca. 30 %) und Arbeitslosenanteil (>20 %) und damit einem noch geringeren Erwerbspersonenanteil als bisher. Dies

sind jedoch keine verarmten Schichten. Sie wohnen wie die Gesamtheit zumeist in teil- und vollsanierten Wohnungen und nutzen die Vorteile des Wohnquartiers: die für sie günstige Kombination von Wohnungsausstattung und Miete, die Lage zum Zentrum und gute ÖPNV-Anbindung – trotz der Nachteile durch Lärmbelästigung und vorwiegend schlechter Wohnumfeldbedingungen. Darunter sind auch Haushalte (ca. ein Drittel), die sich durch nachbarschaftliche Beziehungen eng mit dem Quartier verbunden fühlen. Das sind zum Teil alte Hausgemeinschaften in teilsanierten Wohnungen, vorwiegend jedoch neu zugezogene junge Haushalte. Diese jungen Haushalte könnten zu neuen Keimzellen einer stabilen Wohnbevölkerung werden. Insbesondere im unsanierten Bestand ist bei diesen Schichten die Bewertung der sozialen Kontakte höher als die der Wohnbedingungen. Eine behutsame Sanierung scheint folglich geboten (s.a. Banse 2001).

Welche Chancen ergeben sich in Anbetracht des aktuellen Mieterwohnungsmarktes nun für Pieschen? Wenngleich Quartiere mit einfacher bis mittlerer Wohnlage höhere Leerstände zu erwarten haben, dürfte Pieschen aufgrund seiner Lage- und Anbindungsvorteile weiterhin ein bevorzugter Wohnort vor allem von Studenten und jungen Bevölkerungsgruppen bleiben. Das Quartier befindet sich in der ersten Phase der Gentrifizierung. Eine Fortsetzung dieses Prozesses bzw. ein Ausstrahlungseffekt aus dem benachbarten, unter Gentrifizierungsdruck stehenden Stadtteil Neustadt ist nicht zu erwarten.

Die Dresdener Großwohnsiedlung Prohlis – in der Abwärtsspirale?

Die Großwohnsiedlung Prohlis, in den 1970/1980er Jahren entstanden, liegt ca. sieben Kilometer von der Dresdner Innenstadt entfernt. Die Siedlung war Ende der neunziger Jahre vergleichsweise noch in einer Frühphase der Sanierung. Von den befragten Haushalten lebten nur 43 % in voll- bzw. teilsanierten Wohnungen. Analog dazu lag das Verhältnis von sesshaften zu neuen, nach 1990 zugezogenen Haushalten bei 2:1, d.h., die Austauschprozesse der Mieter – selbstnutzende Eigentümer fehlten in der Stichprobe – waren im Vergleich zu anderen städtischen Wohnquartieren eher unterdurchschnittlich. Dennoch sind infolge der selektiven Wegzüge die ehemals sozialen Mischstrukturen weitestgehend verschwunden: Der Anteil der Haushalte mit höherer Qualifikation⁹ lag nur noch bei 20 %, ca. vier Fünftel hatten ein Einkommen von unter 4 000 DM, bei den nach 1990 Zugezogenen lag die Dominanz sogar unter 2000 DM. Damit zeigt sich ein

deutlicher Trend zu Häufung ökonomisch schwacher Haushalte in dieser Großwohnsiedlung. Unter anderem waren Ende der 1990er Jahre mehr als die Hälfte der Haushalte nicht erwerbstätig.¹⁰ Ein Anzeichen für den bereits weit fortgeschrittenen sozialen Segregationsprozess ist auch, dass die neuen Mieter aus Kostengründen vorrangig in den unsanierten Wohnungsbestand zogen.

Sowohl bei den Umzügen innerhalb des Wohnquartiers Prohlis als auch bei Zuzügen nach Prohlis (Verhältnis 40:60) kann man auf fehlende ökonomische Handlungsspielräume und somit starke Restriktionen bei der Wohnungssuche schließen. Es sind jedoch, abgesehen davon, jeweils unterschiedliche soziale Strukturen: Umzüge innerhalb des Quartiers resultieren zu über 50 % aus neu gegründeten Einpersonen-Haushalten, Zuzüge nach Prohlis werden zu fast gleichen Anteilen von Einpersonen-Haushalten, Familien mit zwei und mehr Kindern und Alleinerziehenden mit Kind dominiert. Letztlich sind – was man sonst nur noch in neuen Einfamilienhaussiedlungen findet – mehr als die Hälfte der zuziehenden Haushalte mit Kind. Hier beginnt sich jedoch „Armut durch Kinder“ zu konzentrieren.

Zum entscheidenden Zuzugsmotiv und damit „Attraktivitätsfaktor“ des Prohliser Wohnungsmarktes wurde das niedrige Mietpreisniveau (saniert: 8 bis 9 DM, unsaniert: 5 bis 7 DM). Damit ist auch die geringe Zufriedenheit der zugezogenen Mieter (42 %) mit der Wohnung zu erklären, die sogar noch unter dem Niveau der alteingesessenen Bevölkerung (50 %) lag. Der Zuzug ist also keine Liebeserklärung an die Platte, sondern eher eine – soweit wie möglich – zeitweilige ökonomische Zweckgemeinschaft. Denn die Hälfte der neuen Prohliser Mieter beabsichtigt, wenn es ihren Möglichkeiten entspricht, wieder wegzuziehen. Bei den Alteingesessenen ist die Verbundenheit mit dem Quartier etwas höher, „nur“ 42 % beabsichtigen die Wohnung zu wechseln – was in Anbetracht der bereits erfolgten Wegzüge dennoch bedeutend ist. Damit besteht jedoch insgesamt ein extrem hohes Wegzugspotenzial, und dieses orientiert sich fast ausschließlich auf andere Wohnquartiere, einzig von den Alteingesessenen wollen 13 % im Quartier bleiben. Entscheidender Grund für den angestrebten Wegzug sind weniger die Wohnbedingungen im engeren Sinne, sondern ist in besonderem Maße das Wohnumfeld. Diesbezüglich geht der Zufriedenheitsgrad der Prohliser Bevölkerung auf 30% zurück. Zuzüglich wird bei einer dezidierten Nachfrage nach Negativfaktoren bei Neumieter*innen insbesondere auf das soziale Umfeld verwiesen.

In Prohlis ergibt sich damit die Gefahr einer zunehmenden Abwertung des Quartiers, verbunden mit wachsenden Leerständen, denn bisher war der Anteil der Zuzüge aus anderen Stadtquartieren bzw. aus anderen Regionen eher minimal. Wer bleibt nun zurück? Immerhin wollen etwas mehr als die Hälfte der Mieter (56 %) vorerst ihre Wohnung nicht verlassen. Davon wohnen fast zwei Drittel in unsanierten Häusern. Sie schätzen vor allem die geringe Miete (89 %), die guten Einkaufsmöglichkeiten (53 %) und auch – trotz fehlender Sanierung – die Ausstattung der Wohnung sowie die sozialen Kontakte. Diese Haushalte bilden vorrangig gewachsene stabile Mietergemeinschaften – dominante Altersgruppe 45 bis 60 Jahre, ein Viertel mit Hochschulausbildung –, die sich in Ihren Wohnquartieren wohl fühlen.

Das letzte Drittel der potenziell immobilen Haushalte wohnt in den sanierten/teilsanierten Quartieren, es sind ebenfalls vorwiegend Alteingesessene. Hier steigt der Rentneranteil jedoch auf über 40 % an. Letztlich sind – u. a. auch wegen der Arbeitslosen (20 %) – in diesem Marktsegment nur ca. 30% der Haushalte erwerbstätig. Der sanierte Teil der Großwohnsiedlung könnte somit bei Realisierung der Wegzugsabsichten zu einem Sammelbecken älterer, gering qualifizierter und wirtschaftlich inaktiver Bevölkerung werden. Die Aufnahme des Stadtteils in das Programm „soziale Stadt“ ist ein Indikator für den Handlungsdruck in diesem Wohngebiet.

Radefeld – suburbane Geschosswohnungsbausiedlung im Umland von Leipzig mit potenziell wachsendem Leerstand

Die Gemeinde Radefeld, seit 1999 Ortsteil des Mittelzentrums Schkeuditz, liegt in dem sich wirtschaftlich dynamisch entwickelnden Nordraum von Leipzig an der A14, in Nachbarschaft zum Güterverkehrszentrum Leipzig.

Die Errichtung der neuen Wohnsiedlung mit viergeschossigen Häusern (zzgl. Dachgeschoss) in hoher baulicher Dichte (10 bis 45 WE/Wohnblock, teilweise funktionsunterlagert mit einem kleinen Versorgungszentrum) erfolgte in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre in einem landschaftlich nicht besonders attraktiven, aber für den Individualverkehr günstig gelegenen Raum an einer Autobahnabfahrt. Im Ergebnis der bereits während der Bauphase deutlich nachlassenden Nachfrage auf dem suburbanen Mietwohnungsmarkt wurde ein Wohnblock nur zu 50 % bezogen, insgesamt liegt der Leerstand heute bei ca. 15 %. Der Wegfall der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten führte

letztlich dazu, dass das Bauvorhaben an diesem Standort unvollendet blieb. Freiflächen für weitere geplante Wohnbauten als auch erschlossene und z. T. nicht belegte Gewerbeflächen, teilweise auch leerstehende Bürogebäude im angrenzenden Gewerbepark Radefeld prägen das Umfeld. Der gesamte Wohn- und Gewerbestandort nördlich der A14, ehemals von einem Kölner Unternehmen projektiert und vermarktet, unterliegt heute einer Insolvenzverwaltung.

Die ca. 250 WE zählende Wohnanlage wird vorwiegend von ehemals Leipziger Haushalten bewohnt. Die neuen Mieter – generell gibt es in der Wohnanlage nur Kapitalanlegerwohnungen, keine Eigennutzer – blieben nach dem Umzug in der Regel innerhalb des gleichen Wohnungsmarktsegmentes, dem mehrgeschossigen Mietwohnungsmarkt. In Anbetracht der eher fehlenden ländlichen Idylle stellt sich die Frage nach den Umzugsgründen in diesen Wohnpark auf der grünen Wiese. Erklären lässt sich dieses Phänomen nur aus der Situation Mitte der 1990er Jahre: Wegen qualitativ schlechter Wohnungsausstattung, bevorstehender Sanierungen und eines unbefriedigenden Wohnumfeldes zogen vor allem Haushalte aus dem Stadtteil Leipzig-Gohlis (gründerzeitliches Sanierungsgebiet) nach Radefeld, denn hier konnte man seinerzeit den Wunsch nach besseren Wohnbedingungen zu vertretbaren Preisen (13 bis 15 DM/m²) schnell realisieren. Bessere Wohnbedingungen, das hieß in erster Linie eine qualitativ höhere Wohnungsausstattung, i.d.R. jedoch keine Vergrößerung des Wohnraumes. Denn die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen im Wohnpark Radefeld ist nur 50 bis 70 m² groß. Folglich war Radefeld vor allem das Ziel von Ein- und Zweipersonenhaushalten (ca. 65 %).

Außerordentlich hoch ist im Wohnpark Radefeld der Zufriedenheitsgrad der Mieter mit der neuen Wohnung¹¹ – im Vergleich zu anderen suburbanen Standorten ist die Bausubstanz qualitativ ansprechend. Dennoch besteht, wenngleich auch mit dem Wohnumfeld noch zwei Drittel aller Haushalte zufrieden sind, in der Wohnsiedlung ein hohes Wegzugspotenzial. Ende der 1990er Jahre beabsichtigten ca. 40 % der Haushalte demnächst wieder auszuziehen, weil sich Ihre Erwartungen nach dem Zuzug nicht im gewünschten Umfang realisiert hatten. Hauptgrund dafür sind neben der Lärmbelästigung durch die Autobahn – die generell von allen Mietern als negativ empfunden wird – vor allem die unter den aktuellen Marktbedingungen überdurchschnittlich hohen Mieten und das zunehmend negativer bewertete Wohnumfeld. Größtenteils beabsichtigt man in eine andere suburbane Gemeinde zu ziehen, vereinzelt auch den Wechsel ins Eigenheim.

Eine Rückwanderung in die Großstadt haben vorerst nur wenige Haushalten vorgesehen.

Da die bisherige Hauptquelle der Zuwanderung, die Leipziger Bevölkerung, infolge attraktiver Angebote in der Kernstadt – einschließlich der eingemeindeten Ortsteile – zunehmend versiegt, drohen dem Wohnpark Radefeld selbst bei Mietpreissenkungen (10 bis 11,50 DM/m² bei Neuvermietungen) Wanderungsverluste und damit die Gefahr wachsenden Leerstands und einer möglichen Segregation sozial schwächerer Bevölkerungsschichten. Dem dürfte in Anbetracht des regionalen Mieterwohnungsmarktes selbst bei Wohnumfeldmaßnahmen (Lärmschutzwall in Planung) nur schwer zu begegnen sein, wenngleich mit der Errichtung der Produktionsstätten von Porsche und BMW in nächster Nähe Hoffnung auf neue Mieter besteht. Diese suburbane Wohnsiedlung, die hinsichtlich ihrer Bausubstanz im innerstädtischen Bereich beste Chancen auf dem Wohnungsmarkt hätte, könnte sich auf Grund ihrer Lage zu einem potenziellen Problemgebiet entwickeln.

Resümee

Die sozialräumliche Differenzierung in Wohnquartieren sächsischer Großstadtregionen hat Ende der neunziger Jahre infolge der hohen Dynamik der selektiven Wanderungen/Umzüge bereits ein Niveau erreicht, was bisherige Bewertungen schnell obsolet werden lässt. Tabelle 4 zeigt anhand ausgewählter Indikatoren deutlich, dass die soziale Entmischung der Wohnquartiere bereits weit fortgeschritten ist. Neben den prognostizierten Entwicklungen in den gehobenen Gründerzeitquartieren und Großwohnsiedlungen, den sich abzeichnenden Polen sozialräumlicher Ungleichheit, heben sich neben den Großwohnsiedlungen weitere problemhafte Quartiersentwicklungen in den einfachen Gründerzeitgebieten und – was bisher völlig außerhalb bisheriger Betrachtungen geblieben ist – in den neuen suburbanen Wohnparks heraus.¹² Man kann davon ausgehen, dass sich der sozialräumliche Differenzierungsprozess zwischenzeitlich – seit 1999 – weiter verstärkt hat. Extreme Segregationsformen wie „gated communities“, z. B. Stadtvillen in Leipzig Abtnaundorf, sind kein Einzelbeispiel. Diese Form der sozialen Segregation stellt jedoch kein Problem dar, entspricht doch die soziale Profilierung von Wohngebieten der Logik des Wohnungsmarktes (Häußermann 2001). Problematisch ist sie nur hinsichtlich der räumlichen Konzentration sozial schwächerer Gruppen, insbesondere wenn sich der Prozess der Abwärtsentwicklung selbst laufend verstärkt. Und dafür sind in den Großwohnsiedlungen nicht nur Symptome vor-

handen, dieser Prozess läuft bereits intensiv.¹³ In naher Zukunft könnten auch einige Wohnparks im suburbanen Raum zu Problemquartieren werden, wenn deren hohes Wegzugspotenzial Realität werden sollte. Generell stellt sich die Frage, ob der suburbane Raum unter demographischen Schrumpfungsbedingungen attraktiv bleiben wird. Im Altbaubestand des Leipziger Umlandes liegt die Leerstandsquote schon bei 20 % (Stadt Leipzig 2001). Erste Leerstände sind auch im Einfamilienhausmarkt zu beobachten, u. a. verursacht durch die zunehmende, seit 1999 sich dynamisierende Zahl von Zwangsversteigerungen.¹⁴ Eine Internalisierung der Wohnkosten im Grünen und steigende Kosten infolge geringerer Infrastrukturauslastung dürften die herbeigewünschte Rückwanderung in die Kernstädte real werden lassen.¹⁵

Tabelle 4
Indikatoren problemhafter Quartiersentwicklungen in sächsischen Großstadtregionen 1999

Indikator	Kernstadt			Umland	
	Gründerzeit gehoben	Gründerzeit einfach	Großwohnsiedlung	MFH-siedlung	EFH-siedlung
Zufriedenheit der Haushalte geringe Zufriedenheit mit der Wohnung (<66 %) und dem Wohnumfeld (<50 %) unterdurchschnittliche Wohnzufriedenheit (<70 %) der nach 1990 Zugezogenen		X	XX		
Wegzugspotenzial der Haushalte hohes Wegzugspotenzial aus dem Wohnquartier (>30 % der Haushalte)		X	XX	X	
Struktur der nach 1990 zugezogenen Haushalte/Bevölkerung HS-/FH-Abschluss <22 % Rentner und Arbeitslose >35 % Haushalten ohne Kind >70 % Erwerbstätigkeit <50 % Bevölkerung mit geringem natürlichen Wachstumspotenzial (Anteil der Personen zwischen 19 und 35 Jahren <30 %)		X	XX X XX	X XX	
	X	X	XX	X	XX
X Schwellenwert vorhanden XX jeweiliger Extremwert					

Quelle: Haushaltsbefragung des Forschungsverbundes 1999

Aus diesem Blickwinkel wird nicht nur der Stadtbau, sondern der stadregionale Umbau dringender den je, um die Zukunftsfähigkeit der Stadtregionen zu erhalten. Was passiert, wenn nichts passiert, ist vielfach beschrieben worden mit der Version der Patchwork-City und dem Auseinanderbrechen der Städte. Wenngleich man der Politik einen Paradigmenwechsel in der Wohnungsbauförderung bescheinigen kann, ist, wie Busmann (2001, S. 39) erklärt, ein gewisser Atten-

tismus feststellbar: „Die Wohnungsunternehmen warten auf das Stadtentwicklungs- bzw. Abbruchkonzept der Kommune. Die Kommune braucht die Zustimmung der Wohnungsunternehmen. Diese erteilen sie aber nur, wenn sie die Finanzierung der neuen Entwicklungsziele absichern können. Dafür warten sie auf staatliche Hilfe. Der Staat wartet wiederum auf die Stadtentwicklungskonzepte als Voraussetzung für seine Hilfe. Warten wir es ab.“ Buttolo (2001) verweist deshalb zurecht darauf, dass man jetzt handeln muss, da sich sonst die Probleme verschärfen und keine Chancen mehr bestehen werden, offensiv eine Strategie zu steuern, die problemhaften Wohnquartiere zu stabilisieren.

Anmerkungen

* Studie des Forschungsverbundes „Stadt und Region in Sachsen“, vertreten durch: Geographisches Institut der Universität Leipzig (Prof. H. Schmidt, Prof. R. Wießner), Lehrstuhl für Raumentwicklung der TU Dresden (Prof. H. Kowalke, Dr. O. Schmidt) und Professur für Sozial- und Wirtschaftsgeographie der TU Chemnitz (Prof. P. Jurczek, Dipl.-Geogr. B. Köppen, Dipl.-Geogr. A. Reinsch), Institut für Länderkunde Leipzig (Dr. G. Herfert, Dr. S. Tzschaschel, Dr. K. Wiest) und Institut für Ökologische Raumentwicklung Dresden (Prof. W. Müller, Dr. T. Wiechmann)

(1)
1997 war in den östlichen Innenstadtquartieren Berlins jede vierte bis fünfte Wohnung neu belegt.

(2)
Die Analyse beruht auf einer im Jahre 1999 durchgeführten standardisierten Haushaltsbefragung in 13 Wohnstandorten (N=1 500); s.a. Wiest (2002) im Auftrag des Forschungsverbundes „Stadt und Region in Sachsen“ – hier erfolgt u.a. eine ausführliche Darstellung des Untersuchungsdesigns.

(3)
Das Überangebot an Wohnraum ließ in der Boomstadt Leipzig die Mietpreise auf ein Niveau sinken, dass selbst in Bestlagen mit hoher Ausstattung bei Neuvermietung 2001 nur Quadratmeterpreise bis zu 13 DM erzielt wurden. Generell gab es eine Angleichung der Mietpreise, wobei die Talsohle erreicht sein dürfte (s.a. Stadt Leipzig 2001).

(4)
Das für die sozio-ökonomische Polarisierung charakteristische monatliche Haushaltsnettoeinkommen konnte aufgrund vieler Fehlmeldungen – wahrscheinlich im oberen Einkommensbereich – im Rahmen der vergleichenden Analyse nicht berücksichtigt werden.

(5)
Hier gemessen an den Antworten „sehr zufrieden“ und „zufrieden“ von insgesamt fünf möglichen Rangstufen.

(6)
Analog der Antwort auf die Frage: Beabsichtigen Sie, in den nächsten Jahren (erneut) umzuziehen?

(7)
Frage an die nach 1990 zugezogenen Haushalte: Sind Ihre Wünsche mit dem Umzug in Erfüllung gegangen?

(8)
Das deutlich geringere Wegzugspotenzial in Gröna resultiert aus einem überdurchschnittlich hohen Anteil von Rentnerhaushalten.

(9)
Hoch-/Hochfachschulabschluss

(10)
Anteil der Arbeiter/Angestellten/Selbstständigen bei 47 %, dagegen allein Rentner 37 %

(11)
90 % der Antworten mit „sehr zufrieden“ und „zufrieden“

(12)
Diese generelle Bewertung darf jedoch nicht dazu verleiten, die Differenzierungen innerhalb der Quartierstypen bei zu planenden Entwicklungsmaßnahmen zu vernachlässigen.

(13)
Diese Tatsache steht u.a. damit in Zusammenhang, dass z.B. von den Neumieter in den städtischen Wohnungsgesellschaften in Dresden im Jahre 2000 über 70 % amtlich zugewiesen wurden (Reichelt 2001).

(14)
193 Zwangsversteigerungstermine pro 100 000 Einwohner in Sachsen/Thüringen 2001 (www.agerta.de)

(15)
Im ersten Halbjahr 2001 hatten alle an Leipzig angrenzenden Landkreise einen negativen Wanderungssaldo und einen Bevölkerungsrückgang.

Literatur

Aring, J.; Herfert, G. (2001): Neue Muster der Wohnsuburbanisierung. In: Brake, K., Dangschat, J.; Herfert, G. (Hrsg.): Suburbanisierung in Deutschland – aktuelle Tendenzen. – Opladen, S. 43–56

Banse, J. u.a. (2001): Nutzbarkeit des älteren Geschosswohnungsbestandes. IÖR-Schriften, Bd. 36

BMVBW (Hrsg.) (2001): Stadtbau in den neuen Ländern. – Berlin

Blasius, J.; Dangschat, J. S. (Hrsg.) (1990): Gentrification – Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. – Frankfurt

- Brauer, K. U. (2001): Wohnungswirtschaftliche Alternativen versus Abrissdiskussion. In: Walcha, H.; Dreesbach, P.-P. (Hrsg.): Integrative Stadtentwicklung: Großsiedlungen als Herausforderung und Chance. Dokumentation. S. 69–72
- Busmann, F. (2001): Neue Wege in der städtischen „Wohnungslandschaft“: Impulse, Projekte, Perspektiven. In: Walcha, H.; Dreesbach, P.-P. (Hrsg.): Integrative Stadtentwicklung: Großsiedlungen als Herausforderung und Chance. Dokumentation. – Dresden, S. 31–40
- Buttolo, A. (2001): Strategien der Staatsregierung zur Unterstützung des Umbauprozesses in den sächsischen Städten. In: SMI und IÖR (Hrsg.): Umbau der sächsischen Städte. Dokumentation. – Dresden, S. 7–19
- Dangschat, J. S. (2000): Sozial-räumliche Differenzierung in Städten: Pro und Contra. In: Harth, A. u. a. (Hrsg.): Stadt und soziale Ungleichheit. – Opladen, S. 141–159
- Denzer, V. (2000): Nutzungsmischung – eine Chance zur Revitalisierung citynaher Stadtviertel in Leipzig und Chemnitz? In: Eckart, K.; Tzschaschel, S. (Hrsg.): Räumliche Konsequenzen der sozialökonomischen Wandlungsprozesse in Sachsen (seit 1990). – Berlin, S. 201–216
- Friedrichs, J.; Kahl, A. (1991): Strukturwandel in der ehemaligen DDR – Konsequenzen für den Städtebau. In: Archiv für Kommunalwissenschaften II./30, S. 169–197
- Franz, P. (2000): Soziale Ungleichheit und Stadtentwicklung in ostdeutschen Städten. In: Harth, A. u. a. (Hrsg.): Stadt und soziale Ungleichheit. – Opladen, S. 160–173
- Harth, A.; Herlyn, U. (1996): „...und dann geht's doch 'n bißchen auseinander“ – Zum Wandel städtischer Wohnumlieus in den neuen Ländern. In: Häußermann, H.; Neef, R. (Hrsg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. – Opladen, S. 139–162
- Häußermann, H. (2001): Marginalisierung als Folge sozialräumlichen Wandels in der Großstadt. In: Gesemann, F. (Hrsg.): Migration und Integration in Berlin. – Opladen, S. 63–88
- Häußermann, H.; Kapphahn, A. (2000): Berlin: von der geteilten zur gespaltenen Stadt? – Opladen
- Heinig, S. (2000): Der Leipziger Wohnungsmarkt als Herausforderung für die Stadtentwicklung. In: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Statistischer Quartalsbericht 4, S. 28–30
- Herfert, G. (2000): Wohnsuburbanisierung in sächsischen Stadtregionen – Trends der 90er Jahre. In: Eckart, K.; Tzschaschel, S. (Hrsg.): Räumliche Konsequenzen der sozialökonomischen Wandlungsprozesse in Sachsen (seit 1990). – Berlin, S. 185–199
- Herfert, G. u. a. (2001): Aktuelle Suburbanisierungsprozesse. In: Berkner, A. u. a. (Hrsg.): Exkursionsführer Mitteldeutschland. Das Geographische Seminar spezial. – Braunschweig, S. 32–53
- Hunger, B. (2001): Stadtumbau als neue planerische Herausforderung in den Städten der neuen Länder. In: SRL Schriftenreihe 50, S. 47–56
- Kahl, A. (2000): Intervallstudie Grüna 2000. (unveröff.)
- Kronauer, M. (1997): „Soziale Ausgrenzung“ und „Underclass“. In: Leviathan, H. 1, S. 28–49
- Reichart, T. (2001): Entvölkerte Städte – Überkapazitäten auf den ostdeutschen Wohnungsmärkten. In: Petermanns Geographische Mitteilungen, H. 5, S. 42–50
- Stadt Leipzig (2001): Monitoringbericht 2001. Beobachtung des Leipziger Wohnungsmarktes und der Entwicklung in den Untersuchungsräumen des Stadtentwicklungsplans Wohnungsbau und Stadterneuerung. Dezernat für Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt Stadtentwicklungsplanung (unveröff.)
- Stadtplanungsamt Leipzig (2001): Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadtentwicklung. Teilplan Großsiedlungen (unveröff.).
- Vöckler, J. (2000): Wohndauer am Hauptwohnsitz. In: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Statistischer Quartalsbericht 3, S. 24–26
- Wiest, K. (2001): Instabile Wohnquartiere in schrumpfenden Stadtregionen Sachsens – eine Analyse charakteristischer Problemkonstellationen. In: Europa regional, H. 4, S. 192–203

Dr. Günter Herfert
Leibniz-Institut für Länderkunde
Schöngauerstraße 9
04329 Leipzig
E-Mail: G_Herfert@ifl-leipzig.de