

Karin Wiest und André Hill

Sanfte Gentrifizierung, Studentifizierung und Inseln ethnischer Konzentration in ostdeutschen Innenstadtrandgebieten?

Das Beispiel Leipzig

“Soft” Gentrification, Increasing Student Numbers and Ethnic Concentrations in East German Inner-city Fringe Areas?

The case of Leipzig

Kurzfassung

Das Jahr 1997 markiert einen Wendepunkt in der Entwicklung der ostdeutschen Cityrandgebiete: viele Altbauquartiere können nach einer Phase des Exodus wieder deutliche Einwohnerzuwächse verbuchen. Der Zeitpunkt der Trendumkehr fällt zusammen mit der Ausbildung eines Überangebots an Wohnraum und sinkenden Mietpreisen, welche die Situation auf den ostdeutschen Wohnungsmärkten bis heute bestimmen und eine relativ große Wahlfreiheit bei der Wohnungssuche ermöglichen. Unter diesen Bedingungen verstärken sich die sozialen Gegensätze zwischen Entleerungs- und Zuwanderungsgebieten. Gleichzeitig zeichnet sich eine kulturelle Differenzierung zwischen einzelnen städtischen Teilräumen durch die Ausbildung charakteristischer Milieus ab. Ziel des vorliegenden Aufsatzes ist es einen tieferen Einblick in die Entwicklungen in den citynahen Altbaugebieten seit Mitte der 1990er Jahre zu vermitteln. Den jüngsten Tendenzen wird am Beispiel des sozialen Wandels in gründerzeitlichen Innenstadtrandgebieten der Stadt Leipzig über einen Zeitraum von acht Jahren nachgegangen.

Abstract

The year 1997 marks a turning point in the development of east German inner-city fringe areas: many old residential quarters have registered clear increases in the number of inhabitants again after a phase of exodus. The time of the trend reversal coincides with the development of an excess supply of housing space and decreasing rents, which determine the situation of east German housing markets until today and allow a relatively large freedom of choice in the search for housing. Under these conditions the social contrasts between emptying areas and areas that receive immigrants are increasing. Simultaneously a cultural differentiation between individual urban sub-areas is emerging as a result of the development of characteristic milieus. The article aims to provide a deeper insight into the developments in old residential areas near the inner cities since the middle of the 1990's. Recent trends are considered by taking the social change in the inner-city fringe areas from the period of industrial expansion in Leipzig over a period eight years as a case in point.

Der gegenwärtig zu beobachtende Umbruch in den innenstadtnahen Quartieren ostdeutscher Städte vollzieht sich im Rahmen einer generellen Neubewertung urbaner Strukturen in den neuen Ländern. Während die Suburbanisierung seit Ende der 1990er Jahre deutlich an Dynamik verloren hat, rücken die innerstädtischen Bereiche immer stärker in den Fokus des Interesses. Im Zuge dieser Neustrukturierungen, die sich unter anderem in den intensiven Diskussionen um Reurbanisierungschancen und Revitalisierungsstrategien widerspiegeln (Denzler 2002; BMVBW 2001; Lüdtke-Daldrup 1996), gewinnen auch Fragen nach der zunehmenden Aufteilung des Stadtraums in gehobene und marginalisierte Bereiche an Relevanz. Ursachen für die Gefahr einer wachsenden sozialräumlichen Differenzierung sind dabei auf unterschiedlichen Maßstabsebenen zu suchen. Auf globaler Ebene ist vor allem der Einfluss ökonomisch-sozialer Umstrukturierungen, bedingt unter anderem durch Deindustrialisierungsprozesse, hervorzuheben. Die sich unter dem Einfluss der Globalisierung neu herausbildenden Muster differenzierter Nutzungen und Territorien in der Stadt wurden insbesondere mit den Begriffen der *Polarisierung*, der sich besonders auf die Verstärkung von Einkommens- und Klassenunterschieden bezieht (O'Loughlin/Friedrichs 1996), und der *Fragmentierung*, der den allgemeinen Trend zur sozioökonomischen und kulturellen Ausdifferenzierung der Bevölkerung betont, beschrieben (u.a. Badcock 1997; Soja 1997; Sassen 1996). Auf regionaler und lokaler Ebene sind dagegen die spezifischen Bedingungen der Wohnungsmärkte in schrumpfenden ostdeutschen Kommunen besonders hervorzuheben: Hier haben seit Ende der 1990er Jahre Angebotsüberhänge, sinkende Mietpreise und große Wahlmöglichkeiten zu einer innerstädtischen Umzugsintensität geführt, die in westdeutschen Städten in dieser Form unbekannt ist und die die Unterschiede zwischen städtischen Teilräumen auf der Grundlage von Wanderungsgewinnen und Wanderungsverlusten deutlich verstärkt hat. Vor diesem Hintergrund hat sich auch das Gesicht der innenstadtnahen Altbauquartiere stärker ausdifferenziert: Die in den Medien verbreiteten Metaphern von Niedergang und Exodus werden der Realität in einem Teil der ostdeutschen Innenstadtrandgebiete nicht mehr gerecht. Gleichzeitig scheint es problematisch, den Begriff *Gentrification* auf die Situation der inneren Quartiere in schrumpfenden Kommunen zu übertragen. Die klassischen Darstellungen der Gentrification beschreiben Mobilitätsprozesse, bei denen eine eingessene, in der Regel ältere Bevölkerung mit geringerem Sozialstatus durch die Invasion von zunächst jungen Haushalten mit niedrigem Pro-Kopf-Einkommen aber hohem Bildungsniveau (Pionieren) abgelöst

wird, wobei beide Gruppen im Anschluss von etablierten Haushalten im mittleren Alter und hohen Einkommen (Gentrifiern) verdrängt werden.¹ Das Überangebot an Wohnraum in ostdeutschen Städten spricht jedoch eher gegen eine Verdrängung eingessener Bewohner unter dem Druck von Investoren und steigenden Mietpreisen. Der vorliegende Aufsatz geht unter anderem der Frage nach, inwieweit die aktuellen sozialen Veränderungen als sanfte – das heißt nicht verdrängende – Gentrifizierung oder als Studentifizierung, das heißt als durch den Einfluss studentischer Haushalte hervorgerufene soziale Veränderung von Quartieren, bezeichnet werden können.

In einem ersten Schritt wird auf Grundlage der innerstädtischen Differenzierung der Einwohnerzahlen aufgezeigt, welche Gemeinsamkeiten die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung in den größeren ostdeutschen Kommunen seit Mitte der 1990er Jahre aufweist. Hier stehen die citynahen Altbaugebiete im Vordergrund, die etwa bis 1997 die großen Verlierer der dynamischen Bevölkerungsumverteilungen mit erheblichen Einwohnerverlusten und wachsenden Leerstandsquoten waren.

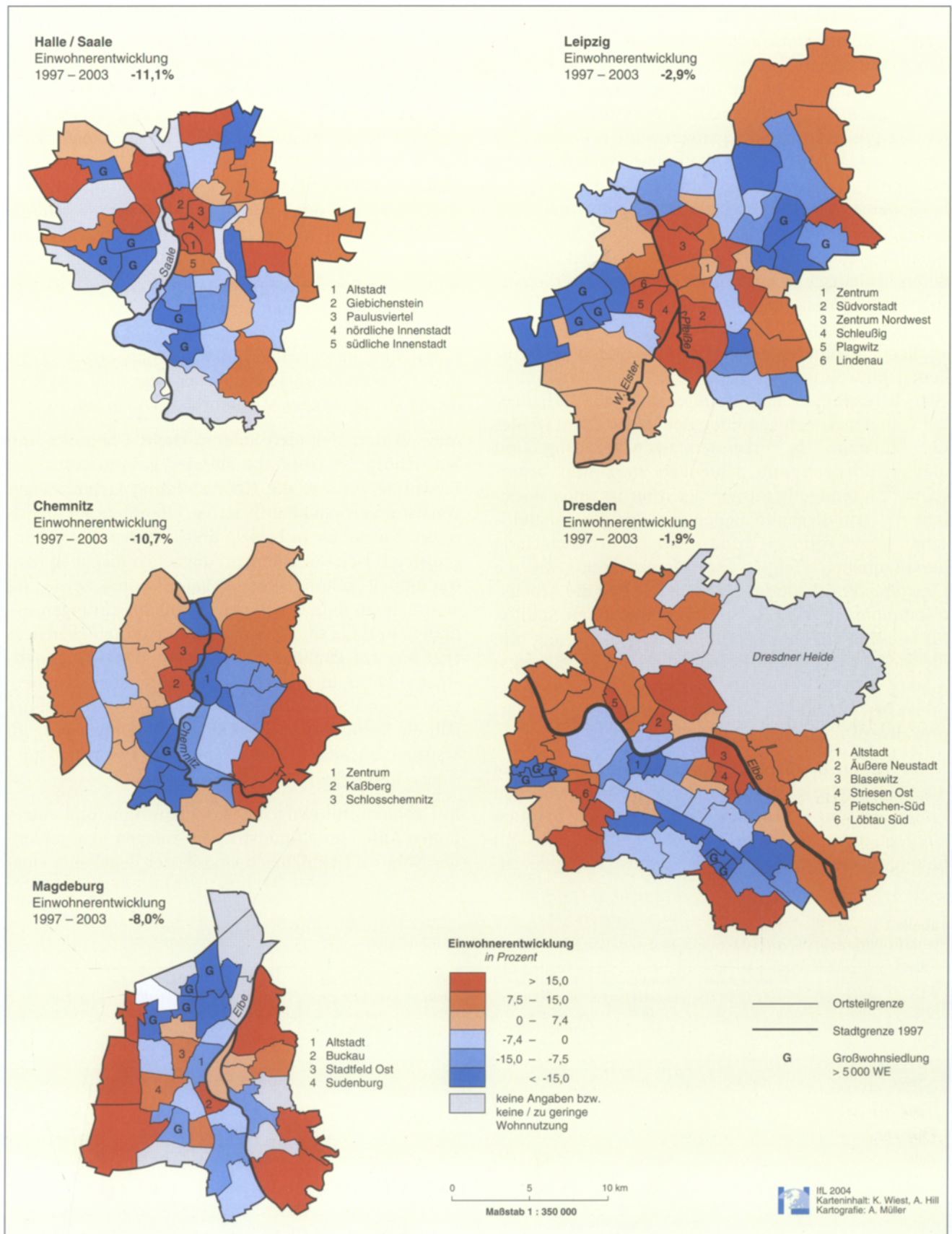
In einem zweiten Schritt werden qualitative Veränderungen der Sozialstrukturen durch sozial selektive Wanderungsprozesse in gründerzeitlichen Innenstadtrandgebieten der Stadt Leipzig über einen Zeitraum von acht Jahren nachgezeichnet². Dabei wird analysiert, wie sich die Bewohnerzusammensetzung in den letzten Jahren verändert hat, wer die neuen Bewohner der innenstadtnahen Altbaugebiete sind und welche Zukunftsperspektiven sich auf der Grundlage von Wohnpräferenzen und Umzugsabsichten für diese Gebiete ableiten lassen.

1 Innerstädtische Differenzierung der Einwohner- und Leerstandsentwicklung seit 1997

Obwohl sich vor dem Hintergrund der rasanten Bevölkerungsverluste der Städte in den neuen Ländern sowie der absehbaren zukünftigen demographischen Entwicklungen in Deutschland die Diskussion um die stadtentwicklungspolitischen Folgen von Schrumpfungprozessen in den letzten Jahren deutlich verstärkt hat, fehlen vielfach Erkenntnisse zu den Differenzierungen der Bevölkerungsstruktur innerhalb von Städten und Stadtregionen, die sich im Rahmen einer gesamtstädtischen Schrumpfungproblematik vollziehen. Hier verlaufen Konzentrations- und Dekonzentrationsprozesse, also Schrumpfung und Wachstum, in der Regel parallel (Herfert 2002, S.59, Tiefensee 2003, S.4). Da der Zuwanderung in die Städte der neuen Län-

Abbildung 1

Innerstädtische Differenzierung der Einwohnerentwicklung in Halle, Leipzig, Chemnitz, Dresden und Magdeburg 1997 bis 2003



Quelle: Statistische Ämter der Städte, eigene Darstellung.

der auf Grund des eingeschränkten Arbeitsplatzangebots quantitativ eine eher geringe Bedeutung zukommt, sind lokale Einwohnerzuwächse in stärkerem Maß an innerregionale Wanderungsprozesse gebunden. Diese ziehen jedoch an anderer Stelle innerhalb des Stadtraumes Abwanderung, Entleerung und Funktionsverluste nach sich (Wiest 2001, S. 192). Die kleinräumig positiven bzw. negativen Entwicklungen der Einwohnerzahlen und des Wohnungsleerstands können unter den Bedingungen eines Mietermarktes in besonderer Weise als Gradmesser für die Attraktivität gelten, die den städtischen Teilräumen von Seiten der Nachfrager zugeschrieben wird. Der Vergleich der größeren ostdeutschen Kommunen zeigt bei allen stadtspezifischen Besonderheiten durchaus Parallelen in der Polarisierung von städtischen Teilräumen mit starken Einwohnerverlusten und Teilräumen mit deutlichen Einwohnergewinnen (Abb.1). So existieren in allen betrachteten Städten innenstadtnahe Altbaugebiete, in denen sich seit Ende der 1990er Jahre wieder Einwohnerzuwächse erkennen lassen. Allerdings sind diese Tendenzen unterschiedlich stark und unterschiedlich eindeutig ausgeprägt. Hier ist unter anderem die grundlegende Bedeutung der gesamstädtischen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung hervorzuheben (Tab 1). Indikatoren hierfür wie die Einwohnerentwicklung, die Kaufkraft und die Arbeitslosenquote weisen z.B. bei den betrachteten Städten für Dresden am ehesten auf eine Konsolidierung hin, die sich in der Stabilisierung einzelner Wohnungsmarktsegmente mit einem leichten Anstieg der Mietpreise bzw. einer etwas größeren Spannbreite im Mietpreisniveau niederschlagen dürfte.

Nach starken Bevölkerungsverlusten bis 1997 können die Städte Leipzig und Dresden unabhängig von den Eingemeindungen im Jahr 1998, also auch in ihren alten Stadtgrenzen, ihre Einwohnerzahlen konstant halten. Zurückzuführen ist diese Entwicklung vor al-

lem auf den Zuzug junger Bevölkerungsgruppen aus anderen Regionen sowie die rückläufige Suburbanisierung, die die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgleichen. Gleichzeitig zeigen sich positive Entwicklungen im gründerzeitlichen Baubestand: In Leipzig sind es vor allem die baulich hochwertigeren Innenstadtrandgebiete entlang des Grüngürtels, der die Stadt in nord-südlicher Richtung durchzieht. Hier lassen sich seit 1997 besonders starke Einwohnergewinne zwischen 20 und 40 % beobachten³. Auch in Dresden sind in den traditionell repräsentativeren Altbaugebieten, in landschaftlich attraktiver Lage wie Blasewitz (+31 %) und Striesen (+45 %) sowie in der zentrumsnahen Äußeren Neustadt (+32 %) die stärksten Zuwächse ablesbar. Aufgrund der umfangreichen Kriegszerstörungen im Zentrum Dresdens sind die Zusammenhänge zwischen Innenstadtnähe, Baustruktur und Einwohnerentwicklung allerdings nicht so eindeutig als räumliches Muster lesbar wie in Leipzig.

Auch in den kleineren Städten Halle, Chemnitz und Magdeburg ist trotz anhaltender gesamstädtischer Einwohnerverluste die Herausbildung kleinräumiger Wachstumsinseln identifizierbar, allerdings auf niedrigerem Niveau als in Leipzig und Dresden. Diese konzentrieren sich vor allem auf die zentrumsnahen bzw. traditionell gehobeneren Altbauquartiere sowie auf Stadtteile, in denen sich Hochschuleinrichtungen befinden. In Halle sind dies insbesondere Giebichenstein (+27 %), das Paulusviertel (+21 %) sowie die Innenstadt (+17 %), in Chemnitz die Stadtteile am Kaßberg (+19 %) und Schloßchemnitz (+23 %). In Magdeburg fällt die besonders positive Einwohnerentwicklung im Stadtteil Buckau (+29 %), einem städtischen Sanierungs- und Urban 21 Gebiet, auf.

In Gebieten mit einfacher Altbausubstanz und einem hohen Anteil an altindustriellen Anlagen bzw. fehlender Nähe zu Grünflächen sind in der Regel eher stag-

Tabelle 1
Strukturmerkmale der größten Städte in den neuen Ländern (> 200 000 Einwohner)

	Einwohner 31.12.2003	Einwohner- entwicklung in % 1990–2000*	Einwohner- entwicklung in % 2000–2003*	Arbeits- losenquote in % 31.12.2003	Sozialhilfe- empfänger- quote in % 31.12.2003	Kaufkraft- Index 2002 BRD = 100	Studierende im WS 2001/2002 in % an der Bevölkerung	Ausländer- anteil in % 31.12.2003
Leipzig	497 531	-16,0	0,5	19,7	6,5	86,0	6,7	6,5
Dresden	477 653	-8,8	1,0	14,7	3,3	88,7	7,0	3,7
Chemnitz	247 723	-21,8	-3,9	18,0	3,7	85,4	3,3	2,6
Halle	238 078	-20,3	-3,4	20,1	7,0	81,2	6,5	3,9
Magdeburg	227 129	-17,0	-2,4	19,8	5,7	84,9	6,0	3,5
* in den alten Grenzen von 1997, d. h. ohne Eingemeindungen								

Quelle: Statistische Ämter der Städte, statistische Landesämter, Allianz & Dresdner Immobiliengruppe 2003, eigene Berechnungen

nierende bzw. negative Bevölkerungsentwicklungen prägend. Allerdings gibt es Ausnahmen: So sind in einigen der traditionellen Arbeiterwohn- und Mischgebiete der Gründerzeit, z.B. in Leipzig-Plagwitz (+20 %), Leipzig-Lindenau (+22 %) sowie Dresden-Löbtau-Süd (+22 %) und Dresden-Pieschen-Süd (+16 %), zwischen 1997 und 2003 auch deutliche Einwohnergewinne erkennbar. Abgesehen von der Tatsache, dass einzelne Teilräume in Quartieren mit einem traditionell negativen Image – unterstützt durch öffentliche Förderung (Sanierungsgebiete, Urban, soziale Stadt) und spezifische Investoreninteressen – wieder attraktiv werden konnten, ist bei diesen Gebieten besonders darauf hinzuweisen, dass die aktuellen Einwohnergewinne auf einer sehr unterschiedlichen Ausgangsbasis erfolgen: Besonders starke Zuwächse sind in einigen Stadtgebieten vorzufinden, die zum Teil bereits schon vor der Wende eine sehr geringe Bewohnerdichte als Folge starker Abwanderungen aufwiesen und sich später, unter anderem bedingt durch die Bautätigkeiten im Zuge der Sanierung weiter entleert haben. Bereits leichte absolute Einwohnerzuwächse schlagen sich dann in hohen Prozentwerten nieder.

Parallel zu den beschriebenen Entwicklungen in den innenstadtnahen Altbauvierteln sind in allen betrachteten Städten massive Einwohnerverluste in den DDR-Großwohnsiedlungen zu beobachten. Hier sind vor allem die jüngeren Wohnkomplexe aus den 1980er Jahren betroffen, für die eine hohe Bebauungsdichte und eine geringere Quartiersverbundenheit der Bewohner charakteristisch ist.

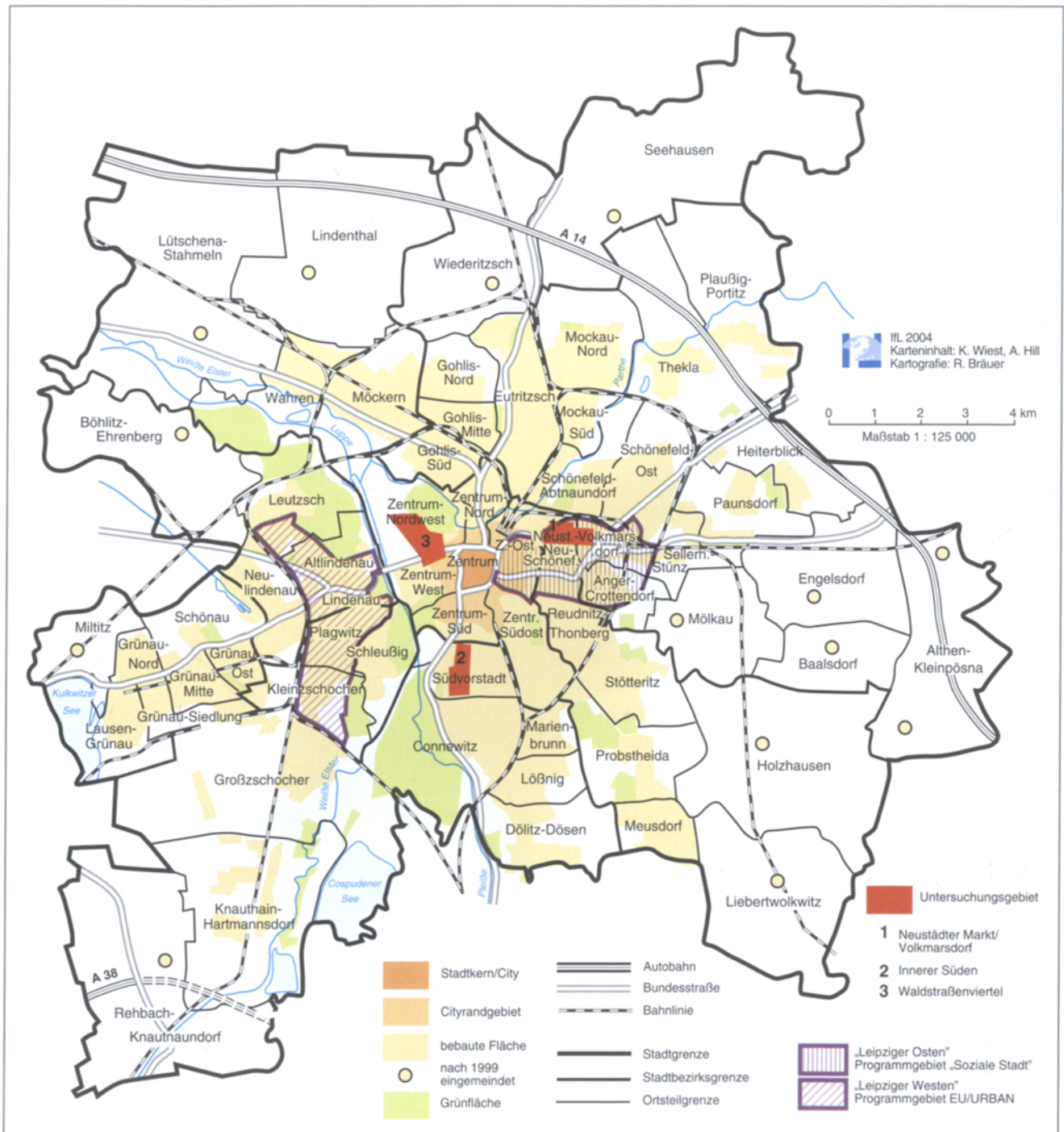
Entsprechend den Veränderungen der Einwohnerzahlen zeigen sich die zunehmend größer werdenden Unterschiede zwischen nachgefragten und gemiedenen Wohnlagen in den Veränderungen der räumlichen Muster des Wohnungsleerstandes (vgl. Stadt Leipzig 2003, S. 30): Verteilten sich Leerstände und private Investitionstätigkeiten in den 1990er Jahren noch eher zufällig im Stadtraum, zeigen sich seit Ende der 1990er im aktiv auf dem Wohnungsmarkt angebotenen, sanierten Bestand zunehmend quartiersabhängige Unterschiede in den Leerstandsquoten. Dementsprechend sind nach der Phase zwischen 1998 und 2000, in der ein weitgehend freier Zugang auf dem Wohnungsmarkt bestimmend war, in einigen Vierteln bzw. Wohnungsmarktsegmenten mittlerweile reduzierte Wahlmöglichkeiten feststellbar. Andererseits existieren im Cityrandbereich auch Quartiere, die durch eine extrem hohe Fluktuation den Charakter von Durchgangsstationen haben, nur wenige Bevölkerungsgruppen binden können und durch eine entsprechende Leerstandsproblematik geprägt sind. Diese Prozesse lassen sich im Einzelnen nur bedingt auf der Orts- bzw. Stadtteilebe-

ne erkennen, da hier unter anderem unterschiedliche städtische Strukturen zu administrativen Einheiten zusammengefasst sind. Selbst innerhalb geschlossener Altbauviertel sind zum Teil sehr starke Unterschiede in der Entwicklung gegeben. Auch lässt die quantitative Einwohner- und Leerstandsentwicklung allein noch keine Rückschlüsse auf die qualitativen Veränderungen in den Quartieren zu, die sich in der sozialen Zusammensetzung der ansässigen und zuziehenden Bevölkerung, dem vorhandenen kulturellen und infrastrukturellen Angebot und dem Image, das dem Quartier zugeschrieben wird, widerspiegeln. Diese Aspekte werden nachfolgend am Beispiel von drei Leipziger Cityrandgebieten dargestellt. In der Stadt Leipzig tritt die Trendumkehr in den innenstadtnahen Altbaugebieten besonders deutlich hervor.

2 Sozialer Wandel innerhalb des gründerzeitlichen Cityrandes – Fallbeispiele aus der Stadt Leipzig

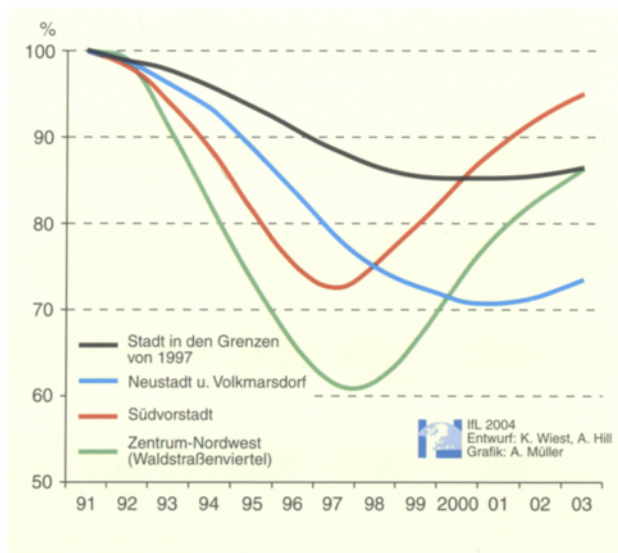
Um der Frage nachzugehen, um welche Bewohnergruppen es sich hinsichtlich Bildung, Einkommen, Alter, Herkunft und Wohnpräferenzen bei Zuziehenden und Abwandernden handelt und welche Ursachen dem damit verbundenen Prozess des Quartierwandels zugrunde liegen, wird im Folgenden auf Datenmaterial zurückgegriffen, dass für drei Leipziger Cityrandgebiete in den Jahren 1994 (Wiest 1997) und 2002⁴ erhoben wurde. Auf Grundlage dieser Studien lässt sich der Verlauf des sozialen, funktionalen und baulichen Wandels über acht Jahre detailliert nachvollziehen. Bei den betrachteten Gebieten handelt es sich um Quartiere in gründerzeitlicher Blockrandbebauung, die etwa ein bis zwei Kilometer vom Stadtzentrum entfernt liegen (Abb. 2). Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass sich die Zusammensetzung der Bewohnerschaft seit Mitte der 1990er Jahre in den drei Untersuchungsräumen im Zuge einer gestiegenen innerstädtischen Ummobilität sehr stark verändert hat. Gleichzeitig sind die Bewohnerzahlen nach erheblichen Einbrüchen in den 1990er Jahren wieder angestiegen (Abb. 3). Zwischen 1998 und 2002, das heißt innerhalb von nur vier Jahren, sind über 60 % der heutigen Bewohner aus anderen Leipziger Stadtteilen bzw. aus anderen Regionen neu in die Untersuchungsgebiete zugezogen. Im Rahmen dieses Bevölkerungsaustausches fand in den drei Quartieren eine erhebliche Verjüngung der Bewohnerschaft statt. Das Durchschnittsalter der Befragten ist durch den Wegzug älterer Bewohner und die überproportionale Zuwanderung jüngerer Haushalte von 48 auf 39 Jahre gesunken. Dem entspricht etwa eine Verfünffachung des Anteils studentischer Haushalte von ca. 5 % im Jahr 1994 auf 27 % im Jahr 2002.

Abbildung 2
Leipzig und Lage der Untersuchungsgebiete



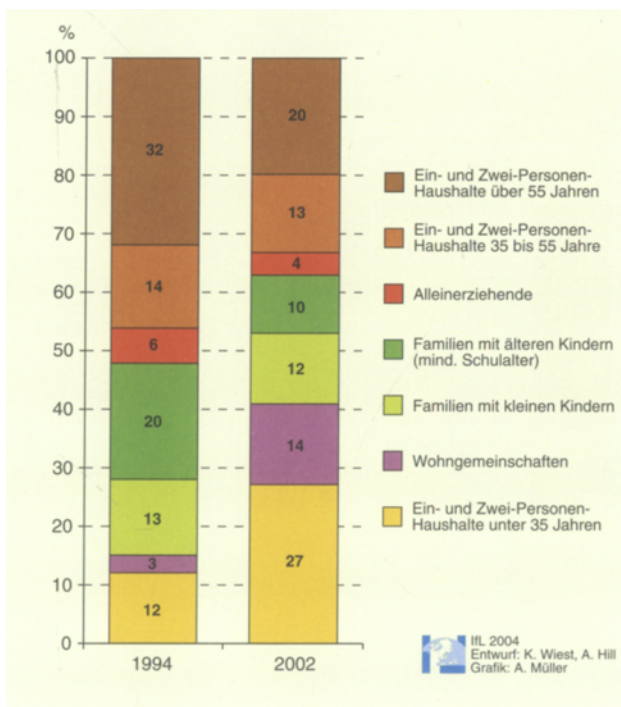
Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 3
Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung⁵ in Leipziger Cityrandgebieten seit 1991 (Veränderungen in %, 1991 = 100)



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

Abbildung 4
Haushaltsstrukturen in den Untersuchungsgebieten 1994 und 2002 in %



Quelle: eigene Erhebung

Als Haushaltsform hat die Wohngemeinschaft erheblich an Bedeutung gewonnen (Abb.4). Neben diesen, in ähnlicher Weise ablaufenden Prozessen des Bevölkerungsaustauschs und der -verjüngung, zeigen sich

bei einer genaueren Betrachtung erhebliche Differenzen zwischen den Gebieten. Die Stadträume und ihre individuelle Entwicklung seit Mitte der 1990er Jahre lassen sich verkürzt folgendermaßen beschreiben:

2.1 Der Neustädter Markt – Durchgangsquartier und ethnische Segregation

Der Teilraum Neustädter Markt lässt sich als ein traditionelles Arbeitergebiet charakterisieren, das im Zuge der Industrialisierung schnell und in einfacher Bauweise für die zuziehende Arbeiterschaft angelegt wurde. Merkmale sind eine relativ hohe Bebauungsdichte mit geringen Anteilen an öffentlichen Grünflächen. In der DDR bestehende Pläne, den Altbaubestand flächenhaft abzureißen, wurden nicht mehr umgesetzt. Um die notwendige städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung nach der Wende gesetzgeberisch zu initiieren, wurde das Gebiet 1992 als erstes Sanierungsgebiet der Stadt Leipzig ausgewiesen. Gegenwärtig liegt die Sanierungsquote mit 67 % weit hinter der Entwicklung anderer Leipziger Altbauviertel, und der schon Anfang der 1990er Jahre vorhandene überdurchschnittlich hohe Wohnungs- und Gewerbeleerstand hat sich in den Folgejahren noch deutlich verstärkt (Tab. 2). Unter anderem um diesen Tendenzen entgegenzuwirken, wird das Untersuchungsgebiet seit 1999 als Teil des Leipziger Ostens durch das Programm „Soziale Stadt“ gefördert.

Tabelle 2
Wohnungsleerstand in den Untersuchungsgebieten 2002 und im Altbaubestand der Stadt Leipzig 2000 in %

	Neustädter Markt	Südvorstadt	Waldstraßenviertel	Leipzig
aktiver Leerstand*	31	13	17	21
Leerstand insgesamt	51	23	30	35

* leerstehende Wohnungen, die aktiv auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden, i.d.R. in sanierten Gebäuden

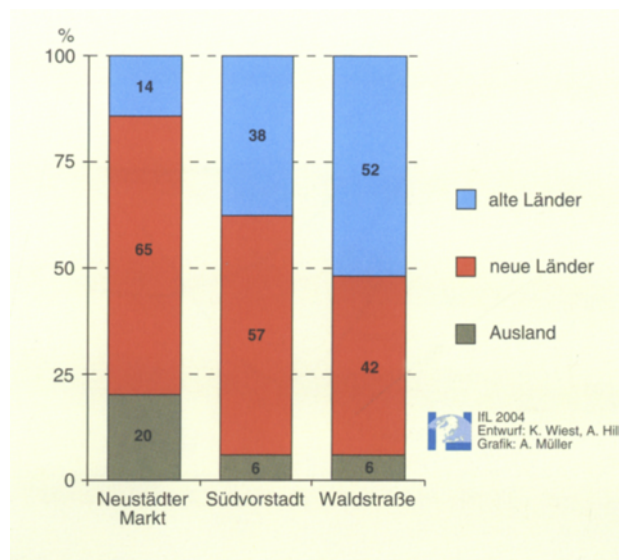
Quelle: Stadt Leipzig 2000, eigene Erhebung

Die Trendwende in der Einwohnerentwicklung, die in vielen citynahen Altbaugebieten um das Jahr 1997 eingesetzt hat, lässt sich hier deutlich später, etwa ab dem Jahr 2001 erkennen. Während der Stadtteil in den 1990er Jahren Einwohner sowohl an andere Regionen als auch an andere Leipziger Stadtteile verloren hat, ist seit 2001 eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen ein-

getreten, die vor allem auf den positiven überregionalen Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Hier sind vor allem studentische Haushalte, die die Hälfte der überregionalen Zuzüge ins Quartier tragen, und Migranten aus dem Ausland mit einem Fünftel der überregionalen Zuzüge besonders hervorzuheben (Abb. 5). Charakteristisch ist der hohe Anteil an Bewohnern (25 %), die konkrete Umzugswünsche haben und dabei den Stadtteil wieder verlassen möchten: Vor allem für Studierende, junge Familien und junge Ein- und Zwei-Personen-Haushalte mit höheren Bildungsabschlüssen scheint das Gebiet häufiger als Durchgangsstation in der eigenen Wohnkarriere zu fungieren.

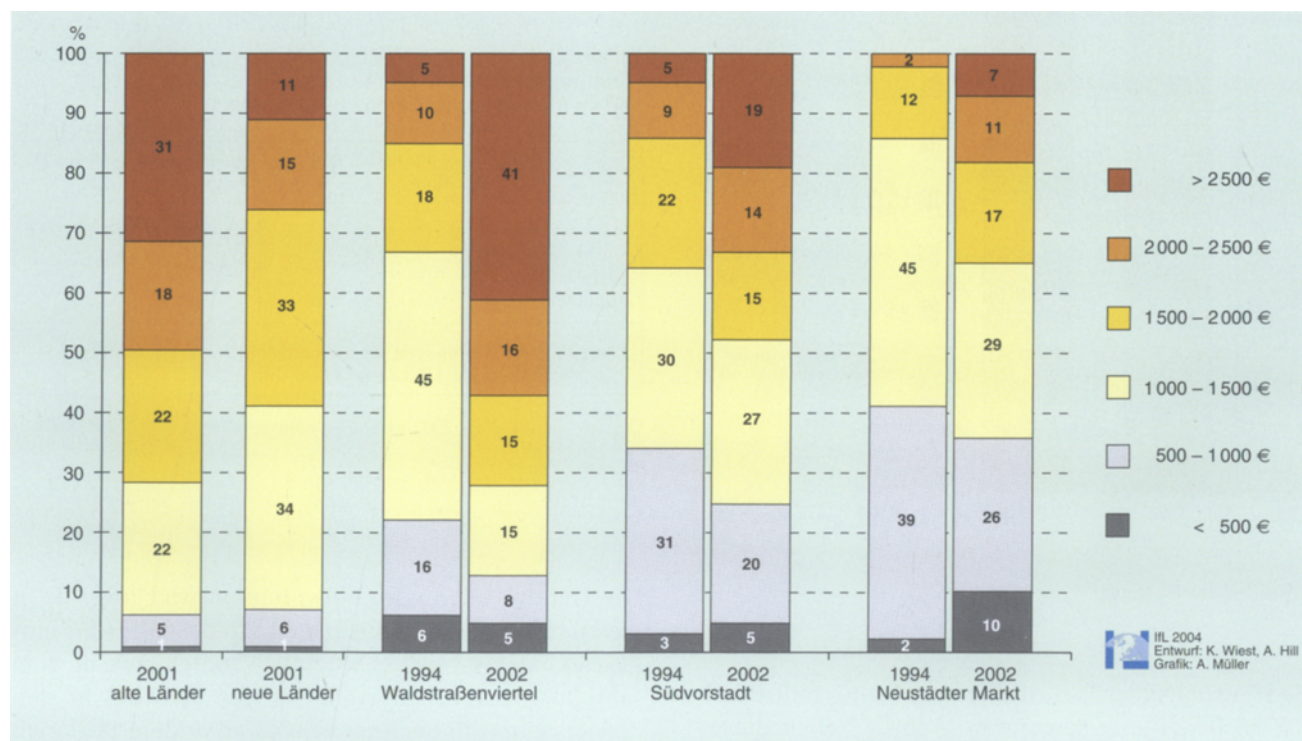
Folge der starken Einwohnerverluste in den 1990er Jahren und der fortwährend sozial selektiven Wanderungen ist eine tiefgreifende Bevölkerungsentmischung. Seit den Erhebungen im Jahr 1994 lässt sich eine starke Zunahme der Anteile an Haushalten mit geringen ökonomischen Handlungsspielräumen und unterdurchschnittlichen Qualifikationen im Quartier erkennen (Abb. 6). Der Anteil der als ökonomisch be-

Abbildung 5
Herkunft der seit 1997 überregional Zuziehenden in die Untersuchungsgebiete



Quelle: eigene Erhebung

Abbildung 6
Vergleich der Einkommensstrukturen in den Untersuchungsgebieten 1994 und 2002



Quelle: eigene Erhebung

nachteiligt definierten Haushalte⁶ hat sich im Zeitraum von acht Jahren von 10 % auf 22 % mehr als verdoppelt. Von Arbeitslosigkeit⁷ betroffen sind vor allem schlecht ausgebildete eingesessene Bewohner sowie Zuwanderer aus dem Ausland. Eine weitere Besonderheit ist der hohe Anteil an Bewohnern, die sich, trotz Einbindung in den ersten Arbeitsmarkt, in einer prekären finanziellen Situation befinden.

Darüber hinaus haben sich im Quartier mit der vergleichsweise starken überregionalen Zuwanderung von Migranten vornehmlich aus dem Irak, Vietnam, der Türkei und den GUS-Staaten neue Stadtteilbewohnerschaften mit ihrer jeweils typischen Infrastruktur etablieren können, die dem Gebiet innerhalb weniger Jahre ein neues soziokulturelles Gepräge gegeben hat. Lag der Ausländeranteil bis zum Jahr 1996 in den Ortsteilen Volkmarisdorf/Neustadt-Neuschönefeld mit 5 % etwa auf gleichem Niveau wie in der Gesamtstadt, ist dieser Anteil seitdem exponentiell angestiegen und mittlerweile mit 12 % etwa doppelt so hoch wie der städtische Durchschnitt. Im Vergleich zu westdeutschen Innenstadtgebieten erscheint eine Ausländerquote von circa 12 % auf Ortsteilebene und geschätzten 20 % in den von uns untersuchten Altbaubeständen zwar geringfügig. Für ostdeutsche Städte ist diese Tendenz zur ethnischen Konzentration jedoch eher ein neues Phänomen sozialer Differenzierung innerhalb des Stadtraumes. In diesem Zusammenhang drängt sich die Frage nach den Ursachen für den Trend zu ethnischen Konzentrationen am Neustädter Markt auf. Zwar sind die Mietpreisdifferenzen innerhalb der Stadt Leipzig insgesamt äußerst gering, dennoch müssen die etwas niedrigeren Quadratmeterpreise am Neustädter Markt für einige Haushalte bereits als zentrales Zuzugskriterium betrachtet werden. Ob es sich hier vorwiegend um freiwillige Kolonienbildungen ethnischer Minderheiten handelt oder inwieweit diskriminierende Strategien und soziokulturelle Barrieren wirksam werden, die den Zutritt zu anderen Wohnungsmarktsegmenten und Wohngebieten verwehren und damit Segregationsprozesse steuern, muss an dieser Stelle offen bleiben (vgl. dazu auch Häußermann 2001, S. 156). Für den Neustädter Markt eröffnet die Tendenz zur ethnischen Kolonienbildung in jedem Fall zwiespältige Zukunftsperspektiven: die neuen Bevölkerungsschichten können unter anderem mit dem Aufbau entsprechender Infrastrukturen eine starke Anziehungskraft auf neue Nutzer- und Nachfragergruppen ausüben und damit als großes Potenzial angesehen werden. Andererseits zeichnet sich hier aber auch erheblicher sozialer Sprengstoff ab, der auf der Grundlage von Ressentiments, Konkurrenz um Arbeit und Überforderung durch unvertraute Kulturen Konflikte innerhalb von Quartieren stark befördern kann.

2.2 Die Leipziger Südvorstadt – Studentifizierung

Die innere Südvorstadt lässt sich hinsichtlich ihrer baulichen Strukturen sowohl durch äußerst repräsentative Gebäude als auch durch klassische Blockrandbebauung charakterisieren. Der südliche Teil des Untersuchungsraumes ist seit 1994 Sanierungsgebiet. Charakteristische Lagemerkmale sind die Nähe zur städtischen Grünachse (Auewald) sowie zu Fachhoch- und Hochschulen.

Nachdem das Viertel in der ersten Hälfte der 1990er Jahre rasant an Einwohnern verloren hat, lassen sich seit 1997 kontinuierliche Gewinne durch überregionale und innerstädtische Zuwanderungen erkennen. Verstärkt durch den Zuzug junger Haushalte in Ausbildung und die Etablierung vielfältiger Gastronomie- und Kulturbetriebe wird das Gebiet als *das Leipziger „Szeneviertel“* wahrgenommen. Der Anteil der Wohngemeinschaften hat sich seit 1994 vervierfacht und liegt heute bei 16 % der Haushalte im Wohngebiet, der Anteil der Studierenden an der Gesamtbevölkerung ist in diesem Zeitraum von 6 % auf 32 % im Jahr 2002 angestiegen und hat sich damit verfünffacht. Neben dieser Studentifizierung fällt seit dem Ende der 1990er Jahre auch der Zuzug von etablierteren Haushalten auf, die zum Teil als Gentrifierhaushalte bezeichnet werden können. Unter diesen sind sowohl junge Familien als auch Ein- und Zweipersonenhaushalte vertreten. Ansonsten ist die soziale Vielseitigkeit und Ausgewogenheit der Bewohnerstruktur in der Südvorstadt hervorzuheben. Dies spiegelt sich unter anderem in der Struktur der Haushaltseinkommen wieder, die weder von unteren noch von oberen Einkommensgruppen dominiert wird. Dass die Südvorstadt von vielen Bevölkerungsschichten als Wohnstandort nachgefragt wird, äußert sich nicht zuletzt darin, dass derzeit die Nachfrage nach Wohnraum, vor allem die der Ein- und Zweipersonenhaushalte, das Angebot in einigen Wohnungsmarktsegmenten bereits übersteigt. Der Wohnungsleerstand im Quartier ist auf 13 % gesunken.

Auffällig ist zudem eine hohe Wohnzufriedenheit und Bindung der Bewohner an das Quartier, unabhängig von Herkunft, Sozialstatus und Alter. So zeigt sich eine starke Präferenz für das eigene Wohngebiet sowohl bei den studentischen Haushalten als auch bei Familien oder jungen Berufstätigen gleichermaßen. Vor allem aber scheint es für die gegenwärtigen Bewohner des Stadtteils kaum alternative Wohnmöglichkeit innerhalb Leipzigs zu geben, da nur jeder achte Umzugswillige (12 %) und somit nur 2,5 % aller Bewohner des Viertels eine neue Wohnung in einem anderen Stadtviertel suchen möchten. Es ist zu erwarten, dass die Südvorstadt auch in Zukunft auf viele Bevölkerungsgruppen eine hohe Anziehungskraft ausüben und die

Nachfrage nach Wohnraum im Süden weiterhin auf einem hohen Niveau erfolgen wird. Dies ist schon gegenwärtig erkennbar, da sich die Bevölkerungszahlen weiter erhöhen, was zu ersten Mietpreissteigerungen in einigen Wohnungsmarktsegmenten bzw. kleinräumigen Lagen innerhalb des Viertels führt.

2.3 Das Waldstraßengebiet – Aneignung durch eine neue städtische Mittelklasse

Der Untersuchungsraum Waldstraßenviertel zeichnet sich durch seine Nähe zu innerstädtischen Grünflächen und durch eine besonders repräsentative, geschlossene Bausubstanz aus. Vor allem der Status eines Denkmalschutzgebiets hat den Bekanntheitsgrad und das positive Image des Gebietes erhöht. Schon zu Beginn der 1990er Jahre wurde in der Öffentlichkeit davon ausgegangen, dass das Viertel rasch unter starken Investitionsdruck geraten wird. Aufwendige denkmalgerechte Sanierungen und steigende Miet- bzw. Kaufpreise, die Mitte der 1990er Jahre zu beobachten waren, schienen dies zu bestätigen. Mit der Ausbildung eines Mietermarktes ab 1997 verliefen diese Entwicklung auf der Anbieterseite jedoch deutlich gedrosselt.

Gleichzeitig lässt die Gegenüberstellung der Sozialstrukturen aus den Jahren 1994 und 2002 einen selektiven Zuzug statushoher Haushaltgruppen erkennen. Der Anteil der Bewohner über 18 Jahren, die mindestens über einen Hochschulabschluss verfügen, ist in diesem Zeitraum von 37 % auf 47 % angestiegen. Die mit 53 % auch im gesamtstädtischen Vergleich hohe Beschäftigtenquote⁸ ist vor allem auf die geringe Anzahl an Arbeitslosen sowie den großen Anteil an Doppelverdiener-Haushalten zurückzuführen. Den Tendenzen bei den Qualifikations- und Erwerbsstrukturen entsprechen u. a. auch die Entwicklungen bei den Einkommensstrukturen. Hier können seit dem Jahr 1994 starke Konzentrationsprozesse im oberen Einkommensdrittel festgestellt werden. Getragen werden diese Entwicklungen besonders durch überregional zuziehende Haushalte aber auch durch einen positiven Wanderungssaldo mit anderen Leipziger Stadtteilen. Unter den Neuleipzigern im Waldstraßengebiet finden sich viele beruflich und finanziell etablierte Bewohner im mittleren Alter, insbesondere auch sehr viele Haushalte aus den alten Ländern, die z. T. als typische Gentrifizierhaushalte bezeichnet werden können, sowie Haushalte mit Kindern in gesicherten ökonomischen Verhältnissen. Darüber hinaus scheint das Viertel generell für junge Familien, die sowohl aus anderen Stadtteilen als auch aus anderen Regionen zuziehen, attraktiv zu sein. Nicht zuletzt deutet auch das quartiersinterne Umzugsverhalten, das im starken Maß von Personen mit hohen Berufsqualifikationen getragen

wird, darauf hin, dass das Viertel Bevölkerungsschichten mit höherem Sozialstatus an sich binden kann.

Die genauere Analyse der Mobilitätsprozesse seit 1994 zeigt jedoch auch, dass die Zuwanderung einkommensstärkerer, beruflich etablierter Haushalte in das Waldstraßengebiet etwa ab dem Jahr 2000 zahlenmäßig durch den Zuzug vornehmlich studentischer Haushalte, insbesondere in Form von Wohngemeinschaften, übertroffen wird. Diese Entwicklung, dass Pionierhaushalte nicht als Verdrängte in Erscheinung treten, sondern ihre Bedeutung als Invasoren in einem Stadtteil gegenüber einkommensstärkeren Nachfragern sogar weiter ausbauen können, ist mit dem umfangreichen, baulich hochwertigen Gründerzeitbestand Leipzigs und den Bedingungen des Mietermarktes zu erklären: Die verhältnismäßig geringen ökonomischen Zugangsbeschränkungen auf dem Wohnungsmarkt aufgrund des gesamtstädtischen Wohnraumüberhangs, die Vielzahl an alternativen Wohnmöglichkeiten, die den Nachfragedruck auf einzelne Gründerzeitgebiete entschärfen, sowie die vergleichsweise geringe Zahl an Haushalten mit überdurchschnittlichen Einkommen an der Stadtbevölkerung reduzieren die Zugangsbarrieren zu begehrten Marktsegmenten wie u. a. den hochwertig, denkmalgerecht sanierten Wohnungen im Waldstraßengebiet.

3 Wohnpräferenzen und Umzugsabsichten der Bewohner des Cityrandes

Die Wohnwünsche und Umzugspläne der befragten Bewohner ermöglichen es, Aussagen darüber zu treffen, in welcher Form sich die dargestellten sozialen Austauschprozesse in den citynahen Altbaugebieten in der näheren Zukunft fortsetzen werden. Der Anteil der Haushalte mit Umzugswunsch ist in den untersuchten Gebieten seit Mitte der 1990er Jahre von 41 % auf heute 29 % zurückgegangen, wobei sich der Trend einer abflauenden Umzugsintensität auch auf gesamtstädtischer Ebene zeigt (Stadt Leipzig 2003, S. 14). Diese auf hohem Niveau rückläufige Mobilitätsbereitschaft ist auf die für viele Haushalte zufrieden stellende Versorgung sowie den mittlerweile eingeschränkten Zugang zu einzelnen Wohnungsteilsegmenten zurückzuführen. Dass sich in den innerstädtischen Vierteln in den letzten Jahren eine vergleichsweise mobile, jedoch stark auf innenstadtnahe Standorte orientierte Bewohnerschaft etabliert hat, machen die Zuzugsgründe in die Gebiete deutlich: Ein Großteil der Nennungen entfiel auf urbane Standortvorteile wie Citynähe, die Erreichbarkeit von Kultur- und Gastronomiebetrieben, die Nähe zu Universität und Arbeitsplatz. Einen wesentlichen Faktor stellt aber auch das besondere Flair

der Gebiete dar. Insbesondere in der Südvorstadt und im Waldstraßengebiet entfielen knapp ein Viertel der Nennungen auf die spezifische Atmosphäre von Altbauvierteln, das gründerzeitliche Ambiente sowie das besonders positive Image der Wohngebiete (Tab. 3).

Tabelle 3
Zuzugsgründe der ab 1998 in die jetzige Wohnung Gezogenen
(in %, Mehrfachnennungen möglich)

	Neustädter Markt	Südvorstadt	Waldstraßenviertel
Lage (insbesondere Citynähe)	26	17	31
Altbau-Atmosphäre, Flair, gründerzeitliches Ambiente	2	12	13
Image (Milieu/Szene, beste Wohngegend usw.)	1	11	9
Erreichbarkeit von Kneipen, Kultur, Gastronomie	0	9	1
Nähe zu Grünflächen, Parkanlagen	0	12	17
Infrastruktur (Schule/Kindergarten, Einkaufen, Verkehrsanbindung)	4	7	3
Wohnqualität (auch Ruhe)	1	2	4
Nähe zu Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz (u.a. Uni)	12	10	8
Freunde in der Nähe	12	9	2
bin hier verwurzelt	11	3	4
Zuzug vom Stadtteil unabhängig (Zufall, Zuweisung usw.)	26	5	6
sonstige Gründe	5	3	2
gesamt	100 %	100 %	100 %
N (Anzahl der Nennungen insgesamt)	162	446	450

Quelle: eigene Erhebung

Die Befunde verdeutlichen, dass unter den Bedingungen eines Nachfragermarktes für viele Haushalte weiche Kriterien die Grundlage für eine Wohnstandortentscheidung bilden können. Handlungszwänge, wie z.B. fehlende Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt, treten dagegen stark in den Hintergrund. Eine Ausnahme bilden die Ergebnisse für das Gebiet Neustädter Markt. Hier wurden z.B. kaum das Image oder die Atmosphäre als Zuzugsmotive genannt, dafür jedoch weitaus häufiger der Zufall aber auch die „Verwurzelung im Viertel“. Betrachtet man die absolute Anzahl der Nennungen, haben die Befragten am Neustädter Markt insgesamt wesentlich weniger Zuzugsgründe aufgezählt. Diese Besonderheiten deuten neben anderen darauf hin, dass am Neustädter Markt mehr Haushalte leben, für die Zwänge und ein passives Wohnstandverhalten charakteristisch sind als in den beiden anderen Untersuchungsräumen, und wei-

sen damit auf eine stärkere residentielle Immobilität der ansässigen Bewohner hin.

Insgesamt bestätigen die Ergebnisse zu den Zuzugsmotiven und Wohnwünschen, dass die Gründerzeitviertel im Zuge der vorangeschrittenen Sanierung und sinkender Mietpreise bei der Bevölkerung an Attraktivität und gesellschaftlichem Ansehen gewonnen haben. Vergleicht man die Umzugsziele und die Wohnpräferenzen der Bewohner der Innenstadtrandgebiete Mitte der 1990er Jahre mit denen im Jahr 2002, wird ein starker Orientierungswandel deutlich: Das städtische Umland als Zielort eines Umzugs hat bei den heutigen Bewohnern der innerstädtischen Viertel nicht mehr den Stellenwert, den es noch für die Bewohnerschaft Mitte der 1990er Jahre hatte. Entsprechend des gesamtstädtischen Rückgangs der Stadt-Umland-Wanderungen seit Ende der 1990er Jahre ist auch der Anteil der umzugswilligen Befragten, die in eine Umlandgemeinde ziehen möchten, von 17% auf 6 % zurückgegangen. Waren die starken Bevölkerungsverluste der citynahen Altbaugebiete bis etwa 1997 in starkem Maß auf die Suburbanisierung zurückzuführen, ist heute davon auszugehen, dass sich viele ehemalige Stadtbewohner den Wunsch nach dem Wohnen im Grünen bereits erfüllt haben. Gegenwärtig planen unter den Haushalten mit Umzugsüberlegungen die meisten (73 %) einen Wohnungswechsel innerhalb der Leipziger Stadtgrenzen. Davon wollen insgesamt 60 % innerhalb ihres jetzigen Quartiers umziehen, 27 % in ein anderes innenstadtnahes Altbaugebiet sowie 13 % in andere Leipziger Stadtviertel ziehen. Die überwiegende Mehrheit der mobilen Haushalte möchte innerstädtisch umziehen und wird dabei dem gründerzeitlich geprägten Stadtraum erhalten bleiben. Allerdings ist die Präferenz für den eigenen Stadtteil bei den Quartiersbewohnern unterschiedlich stark ausgeprägt. Während am Neustädter Markt nur ein Drittel der Bewohner, die innerhalb Leipzigs umziehen wollen, im Quartier wohnen bleiben und knapp 67 % in einen anderen Stadtteil ziehen möchten, streben im Waldstraßenviertel zwei Drittel und in der Südvorstadt sogar 83 % der Umzugswilligen eine quartiersinterne Verbesserung ihrer Wohnsituation an.

Dabei unterscheiden sich die Wegzugswilligen und die an einen quartiersinternen Wohnungswechsel interessierten Haushalte in den Untersuchungsgebieten hinsichtlich ihres sozioökonomischen Status. Sowohl in der Südvorstadt als auch im Waldstraßenviertel zeigt sich, dass die beiden Gebiete in starkem Maß auch Bewohner mit höherem Bildungsniveau bzw. in ökonomisch gesicherten Verhältnissen an sich binden können. Wegzüge aus den Quartieren werden weit überwiegend von Personen getragen, die gleichzeitig

aus der Stadt abwandern. Dabei handelt es sich vor allem um Studierende sowie um berufstätige Ein- und Zweipersonenhaushalte im jüngeren und mittleren Alter, bei denen häufig arbeits- oder ausbildungsplatzbezogene überregionale Wanderungsmotive zu Grunde liegen. Im Unterschied dazu ist im Untersuchungsraum Neustädter Markt der Wunsch nach einem Wegzug aus dem Viertel bei fast allen Bevölkerungsgruppen überdurchschnittlich hoch. Einzig alteingesessene Rentnerhaushalte sowie Haushalte mit eingeschränkten sozioökonomischen Handlungsspielräumen planen zu einem großen Teil einen Umzug innerhalb ihres jetzigen Quartiers. Setzen dagegen die tendenziell ökonomisch gesicherteren umzugswilligen Haushalte ihre Pläne um, würde dies für das Stadtviertel einen Verlust an Kaufkraft und möglicherweise eine weitere soziodemographische Destabilisierung zur Folge haben. Die Angaben zum zukünftigen Mobilitätsverhalten lassen damit erwarten, dass sich die bereits dargestellten sozialen Unterschiede zwischen verschiedenen Gebieten des Innenstadtrands in Zukunft noch weiter verstärken werden. Die befragten Bewohner, die konkrete Umzugsabsichten haben und ihren jetzigen Stadtteil in Richtung eines anderen Leipziger Stadtteils verlassen möchten, gaben an, sich bevorzugt in den Vierteln ansiedeln zu wollen, die sich seit 1997 ohnehin durch ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auszeichnen. Daraus lässt sich ableiten, dass die seit 1997 erkennbaren Konzentrationsprozesse in den innenstadtnahen Gründerzeitgebieten entlang des Leipziger Grüngürtels auch in den nächsten Jahren weiter anhalten werden. Die Ergebnisse zum Mobilitätsverhalten der befragten Bewohner stützen damit durchaus die These von verstärkten sozialräumlichen Polarisierungstendenzen unter Schrumpfungsbedingungen (vgl. Kujath 1988; Franz 2000; Haller/Liebmann 2002, S. 39).

4 Zusammenfassung

Das Jahr 1997 markiert einen Wendepunkt in der Entwicklung der ostdeutschen Cityrandgebiete: viele Altbauquartiere können nach einer Phase des Exodus wieder deutliche Einwohnerzuwächse verbuchen. Der Zeitpunkt der Trendumkehr fällt zusammen mit der Ausbildung eines Überangebots an Wohnraum und sinkender Mietpreise, welche die Situation auf den ostdeutschen Wohnungsmärkten bis heute bestimmen und eine relativ große Wahlfreiheit bei der Wohnungssuche ermöglichen. Unter diesen Bedingungen verstärken sich die sozialen Gegensätze zwischen Entleerungs- und Zuwanderungsgebieten. Gleichzeitig zeichnet sich eine kulturelle Ausdifferenzierung zwischen einzelnen städtischen Teilräumen durch die

Ausbildung charakteristischer Milieus ab. Diese lassen sich im Fall der Leipziger Cityrandgebiete am Beispiel der Tendenz zur Kolonienbildung bei den Zuwanderern aus den alten Bundesländern und der Herausbildung von Inseln ethnischer Konzentration durch Migrantenhaushalte besonders plakativ beschreiben. Daneben zeichnen sich mit deutlichen Einwohnerzuwächsen, einer Verjüngung der Bewohnerstrukturen und der Zuwanderung von Studierenden und höher qualifizierten Erwerbstätigen hinsichtlich des Wandels der Sozialstrukturen zum Teil ganz ähnliche Prozesse ab, wie sie sich unter dem Schlagwort *Gentrification* in vielen Innenstadtrandgebieten westdeutscher Städte in den 1980er Jahren vollzogen haben. Allerdings ist eine Verdrängung von Bewohnern mit geringen ökonomischen Handlungsspielräumen unter dem Druck von Investoren oder explodierenden Mietpreisen auch in den begehrtesten Vierteln bislang unterblieben. Durch das Überangebot auf dem Wohnungsmarkt und die ökonomische Lage der ansässigen Bevölkerung sind die Möglichkeiten, Immobilien gewinnbringend zu vermieten oder zu verkaufen, beschränkt (Hill/Wiest 2004). In diesem Zusammenhang könnte man den Wandel in den innenstadtnahen Altbaugebieten als spezifisch ostdeutsche „sanfte“ Gentrification bezeichnen. Der Begriff der gespaltenen Gentrifizierung (Harth/Herlyn/Scheller 1998), d.h. einer fast ausschließlich durch die Anbieterseite, die öffentliche Hand und private Investoren vorangetriebenen, baulichen Aufwertung der Altbaugebiete bei fehlenden urbanen Wohnpräferenzen der Nachfrager scheint mittlerweile zumindest für die Leipziger Situation nicht (mehr) zutreffend. Die positive Bevölkerungsentwicklung ab 1997, der von den Haushalten bewusst gewählte Wohnstandort in innerstädtischer Lage, wie auch die nachlassende Bedeutung des städtischen Umlandes als Umzugsziel markieren einen Stimmungswandel und indizieren, dass das Wohnen in innenstadtnahen Altbauwohnungen den Präferenzen eines Teils der Stadtbevölkerung entspricht.

Gleichzeitig bedeuten Aufwertung und Stabilisierung von einzelnen Quartieren unter den Bedingungen von Nachfragermärkten für andere städtische Teilräume einen schmerzhaften Verlust von Bewohnern. Entsprechend der Verstärkung der Unterschiede zwischen Entleerungs- und Zuwanderungsgebieten innerhalb der Stadt werden in diesem Zusammenhang auch ethnische und soziale Segregation an Bedeutung gewinnen: Die unterschiedlichen Stadtteilen zugeschriebene Qualität könnte sich dann in einer zunehmenden Differenzierung des Mietpreinsniveaus aber unter Umständen auch in diskriminierenden Strategien niederschlagen, die bestimmten Bevölkerungsgruppen den Zutritt zu einzelnen Stadträumen verwehren. Am Beispiel des

„Leipziger Ostens“ wurden bereits Tendenzen ethnischer Konzentrationen sichtbar, die in den neuen Ländern in dieser Form bislang eher unbekannt sind. In diesem Zusammenhang wäre die Frage zu beantworten, in welchem Maß und nach welchen Mechanismen sich unter den Bedingungen von Mietermärkten unfreiwillige Segregationsprozesse vollziehen bzw. inwieweit es sich hier im stärkeren Maß um freiwillige Kolonienbildungen handelt, die die Integration in der Aufnahmegesellschaft erleichtern (Häußermann 2001, S.156). Der Bedeutung des Zuzugs von Migranten in verwaiste Wohnquartiere schrumpfender Städte sollte einerseits als erhebliches Entwicklungspotenzial andererseits als Quelle sozialer Konflikte verstärkt Beachtung geschenkt werden.

Insgesamt stellt sich die gegenwärtige Situation in vielen citynahen Altbaugebieten in den größeren Städten der neuen Länder vergleichsweise vorteilhaft dar. Dennoch drängt sich die Frage auf, ob es sich hier um einen langfristigen Trend oder nur um eine vorübergehende Phase handelt. Bedenkt man, dass die positive Einwohnerentwicklung derzeit vor allem von jungen Haushalten und überregionalen Zuzügen getragen wird und sowohl wirtschaftliche als auch demographische Prognosen weitere Bevölkerungsverluste und Überalterung erwarten lassen, erscheint der gegenwärtig positive Entwicklungstrend der ostdeutschen Innenstadtbereiche nicht zwangsläufig auf Dauer gesichert.

Anmerkungen

(1)

Gentrification is „simultaneously a physical, economic, social and cultural phenomenon. Gentrification commonly involves the invasion by middle-class or higher-income groups of what were previously working-class neighbourhoods or multi-occupied 'twilight areas' and the replacement or displacement of many of the original occupants. It involves the physical renovation or rehabilitation of what was frequently a highly deteriorated housing stock and its upgrading to meet the requirements of its new owners.“ (Hamnett 1984, S.284)

(2)

In dem von der DFG 2002–2004 geförderten Projekt „Segregation und Gentrification in der schrumpfenden Stadt? Teil A: eine Längsschnittstudie in Leipziger Altbaugebieten“ wurden u. a. soziale, funktionale und bauliche Strukturen in drei gründerzeitlichen innenstadtnahen Wohngebieten auf der Grundlage von Haushaltsbefragungen und Kartierungen aus den Jahren 1994 und 2002 einander gegenüber gestellt. Durch das identische Forschungsdesign ist das empirische Material aus den unterschiedlichen Erhebungen exakt vergleichbar.

(3)

Insbesondere Zentrum Nordwest (Waldstraßenviertel) +41 %, Südvorstadt +31 % und Schleußig +27 %.

(4)

Mit einer Stichprobengröße im Jahr 2002 von N = 298 im Waldstraßenviertel, N = 320 in der Südvorstadt und N = 230 am Neustädter Markt wurden im Mittel 9 % aller Haushalte in den Untersuchungsgebieten befragt.

(5)

Alle Bewohner mit Erst- bzw. mit Zweitwohnsitz im Ortsteil

(6)

Als benachteiligte Haushalte wurden definiert: Haushalte im Alter zwischen 18 und 65 Jahren, bei denen kein Haushaltsvorstand erwerbstätig ist, unabhängig von Qualifikation oder Einkommen, bzw. Haushalte im erwerbsfähigen Alter, die unter 500 € (1-Pers.-Haushalte), 1 000 € (2- und 3-Pers.-Haushalte) bzw. 1 500 € (4-Pers.-Haushalte und größer) als Netto-Haushalts-Einkommen zur Verfügung haben.

(7)

Die Arbeitslosenquote im Quartier liegt bei 30 %.

(8)

Unter einer Beschäftigungsrate versteht man den Anteil der Erwerbstätigen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (zwischen 18 und 65 Jahren).

Literatur

Allianz & Dresdner Immobiliengruppe (Hrsg.) (2003): Neue Perspektiven. Marktreport 2003. – Frankfurt/M

Badcock, B. (1997): Restructuring and Spatial Polarisation in Cities. In: Progress in Human Geography 21,2, S. 251–262

BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) (2001): Stadumbau in den neuen Ländern. Integrierte wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Konzepte zur Gestaltung des Strukturwandels auf dem Wohnungsmarkt der neuen Länder. – Berlin

Denzer, V. (2002): Stadterneuerung und Revitalisierung – Strategien im innerstädtischen Restrukturierungsprozess am Beispiel sächsischer Großstädte. In: Hasse, J. (Hrsg.): Subjektivität in der Stadtforschung. (= Natur-Raum-Gesellschaft), S. 245–276. – Frankfurt

Franz, P. (2000): Soziale Ungleichheit und Stadtentwicklung in ostdeutschen Städten. In: Harth, A.; Scheller, G.; Tessin, W. (Hrsg.): Stadt und soziale Ungleichheit, S. 160–173. – Opladen

Harth, A.; Herlyn, U.; Scheller, G. (1996): Ostdeutsche Städte auf Gentrifikationkurs? Empirische Befunde zur „gespaltenen“ Gentrification in Magdeburg. In: Friedrichs, J.; Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse, S.167–192. – Opladen

Harth, A.; Herlyn, U.; Scheller, G. (1998): Segregation in ostdeutschen Städten. – Opladen

- Haller, Ch.; Liebmann, H. (2002): Vom Wohnungsleerstand zum Stadtumbau. In: Berliner Debatte Initial 13/2
- Hamnett, Ch. (1984): Gentrification and residential location theory: A review and assessment. In: Herbert, D.T., Johnston, R.J. (Hrsg.): *Geography and the Urban Environment: Progress in Research and Applications*, 6, S. 283–319. – Chichester
- Häußermann, H. (2001): Die „soziale Stadt“ in der Krise. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde* Bd. 75, H.2/3, S.147–159
- Herfert, G. (2002): Die ostdeutsche Schrumpflandschaft. Schrumpfende und stabile Regionen, Städte und Wohnquartiere. In: *Geographische Rundschau* H.2/2004, S. 57–62
- Hill, A.; Wiest, K. (2004): Gentrification in ostdeutschen Cityrandgebieten? Theoretische Überlegungen zum empirischen Forschungsstand. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde* H. 1, S. 25–39
- Kujath, H. J. (1988): Polarisierung des Lebens in der wirtschaftlich stagnierenden Stadt. In: *RaumPlanung* 40, S. 35–39
- Lüdtke-Daldrup, E. (1996): Leipzig. Vorstellungen des Dezernenten für Planung und Bau. In: *StadtBauwelt*, 87 Jg., H.12, S. 668–673
- O'Loughlin, J.; Friedrichs, J. [Hrsg.] (1996): *Social Polarization in post-industrial Metropolises*. – Berlin, New York
- Sassen, S. (1996): Whose City is it? Globalization and the formation of new claims. In: *Public Culture* 8, S. 205–223
- Soja, E. (1997): Six discourses on the Postmetropolis. In: Westwood, S.; Williams, J. [Eds.]: *Imagining cities: scripts, signs, memories*, S. 19–30. – London
- Stadt Leipzig (2000): *Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung. Rahmenbedingungen, Teilplan Wohnungsbau, Teilplan Stadterneuerung. Beiträge zur Stadtentwicklung* 30. – Leipzig
- Stadt Leipzig (2003): *Monitoringbericht 2003. Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig*. Leipzig, Dez. 2003
- Tiefensee, W. (2003) *Stadtentwicklung zwischen Schrumpfung und Wachstum*. In: *Aus Politik und Zeitgeschichte* B 28, S. 3–6
- Wiest, K. (1997): Die Neubewertung Leipziger Altbauquartiere und Veränderungen des Wohnumlieus. *Gesellschaftliche Modernisierung und sozialräumliche Ungleichheiten*. = Beiträge zur regionalen Geographie H. 43. – Leipzig
- Wiest, K. (2001): Die Stabilität von Wohngebieten in schrumpfenden Städten Sachsens. Eine Analyse charakteristischer Problemkonstellationen. In: *Europa Regional*. 9.Jg./H4, S.192–203

Dr. Karin Wiest
Institut für Länderkunde
Schongauerstraße 9
04329 Leipzig
E-Mail: K_wiest@ifl-leipzig.de

Dipl. Ing André Hill
Institut für Länderkunde
Schongauerstraße 9
04329 Leipzig
E-Mail: A_Hill@ifl-leipzig.de