

Zukunftsperspektiven mittel- und osteuropäischer Großwohnsiedlungen zwischen Wohnungsmarkt, Bewohnerinitiative und Förderpolitik

Carola S. Neugebauer · Karin Wiest ·
Dovile Krupickaite

Eingegangen: 31. März 2010 / Angenommen: 6. Januar 2011 / Online publiziert: 4. Februar 2011
© Springer-Verlag 2011

Zusammenfassung Die Ausdifferenzierung von Immobilienangebot und -nachfrage in den Stadtregionen Mitteleuropas nach 1990 deuten auf die Neubewertung der sozialistischen Großwohnsiedlungen als Wohnstandort hin. Die große Bedeutung dieses Marktsegments bei der Wohnraumversorgung sowie dessen Modernisierungsbedarf verdeutlichen den Stellenwert der Großwohnsiedlungen für die Stadtentwicklung. Vor diesem Hintergrund analysiert der Beitrag die aktuellen sozialen und baulichen Situationen in vier ausgewählten Großwohnsiedlungen Mitteleuropas. Die möglichen Entwicklungsperspektiven der Quartiere werden als Chancen und Handlungsbedarfe diskutiert, die sich aus dem Zusammenspiel von stadtregi-onalen Wohnungsmarktstrukturen, öffentlicher Förderpolitik und lokalem Bewohnerhandeln zwischen Mobilität und Eigeninitiative ergeben.

Schlüsselwörter Großwohnsiedlung · Mittel- und osteuropäische Stadtregionen · Wohnungsmarkt · Förderpolitik · Wohnzufriedenheit · Segregation

The Perspectives of Central and Eastern European Large Scale Housing Estates In-Between Local Housing Markets, Dwellers' Initiatives and Public Policy

Abstract The differentiation of housing supply and demand in Central-Eastern European urban regions since 1990 adumbrates the reassessment of socialist large scale housing estates as housing location. The importance of this market segment in terms of housing supply as well as its need for refurbishment stresses on the significance of large-scale housing estates in urban development. Against this background the authors analyse the current social and edificial situations in four selected large-scale housing estates in Central-Eastern Europe. Potential perspectives for its developments are discussed as opportunities and needs for action, resulting from the interplay of regional housing market structures, public policy of subsidies and dwellers' behaviour between mobility and do-it-yourself initiatives.

Keywords Large-scale housing estate · Central-Eastern European urban regions · Housing market · Public subsidies · Satisfaction with housing · Segregation

1 Einführung

In Westeuropa gehören Großwohnsiedlungen heute zu den „benachteiligten Stadtquartieren“ (Deutsches Institut für Urbanistik 2007: 24). Sie gelten als „Hort sozialer Probleme“ (Bernt/Kabisch 2006: 5). Sozial selektive Wandlungsprozesse und Imageverluste sind charakteristisch für ihre Entwicklung (Wassenberg 2004: 223). Für die Großwohnsiedlungen des mittleren und östlichen Europa werden diese Entwicklungsmuster als Gefahren postuliert (Turkington/van Kempen/Wassenberg 2004: 246; Altrock 2008:

C. S. Neugebauer (✉) · Dr. K. Wiest
Leibniz-Institut für Länderkunde,
Schongauerstraße 9, 04329 Leipzig, Deutschland
E-Mail: c_neugebauer@ifl-leipzig.de

Dr. K. Wiest
E-Mail: k_wiest@ifl-leipzig.de

Dr. D. Krupickaite
Faculty of Natural Sciences, Vilnius University,
Ciurlionio 21/27, 03101 Vilnius, Litauen
E-Mail: dovile.krupickaite@gf.vu.lt

198). Großwohnsiedlungen in Mittel- und Osteuropa weisen allerdings heute „noch [eine] relativ breite soziale Mischung der Bewohnerschaft“ auf und genießen eine „noch relative gute Akzeptanz“ als Wohnstandort in der Stadtregion (Liebmann 2006: 219). Abwertungstendenzen im Image des Quartiers und der Sozialstruktur zeigen sich vor allem punktuell und räumlich differenziert (Knorr-Siedow/Droste 2003: 126; Bernt/Kabisch 2006: 12 f.; Axenov/Brade/Roch 2010: 47 ff.), in Abhängigkeit von regionalen und lokalen Einflüssen (z. B. Dekker/Hall/van Kempen et al. 2005: 7 f.; Knorr-Siedow/Tosics 2005: 1; Liebmann 2006: 221) und relativ zu einem hohen, aus sozialistischer Zeit überkommenen Ausgangsniveau (Steinführer 2001: 213; Liebmann 2006: 219; Strubelt 2006: 149; Burmeister 2009: 21 ff.). Zudem ist klar, dass angesichts eines Anteils von etwa 40 % der Bevölkerung, der in Wohnungen der Großwohnsiedlungen in Mittelosteuropa lebt (Dekker/Hall/van Kempen et al. 2005: 2), „diese weder kurz- noch langfristig durch andere Wohnformen zu ersetzen sind“ (Liebmann 2006: 223; vgl. Knorr-Siedow/Droste 2003).

Beim Blick auf die Großwohnsiedlungen in Mittel- und Osteuropa besteht daher eine dringliche Aufgabe vor allem im baulich-qualitativen Erhalt und in der Weiterentwicklung des Wohnbestandes (Turkington/van Kempen/Wassenberg 2004: 271 und 276; Bernt/Kabisch 2006: 5; Liebmann 2006: 221). Es gilt, die Lebensqualität der vielen Bewohner nachhaltig zu sichern. Den Bewohnern der Großwohnsiedlungen selbst kommt dabei eine zentrale Rolle zu. Denn durch den Rückzug des Staates aus der Wohnungspolitik nach 1990 und die Übertragung des ehemaligen Staatseigentums auf die Bewohner (Privatisierung) stehen sie in besonderer Verpflichtung und Verantwortung, die Siedlungen zu erhalten und aufzuwerten. Von Seiten der Wissenschaft und Politik werden räumlich differenzierte, integrative Entwicklungskonzepte gefordert, die die Bewohner als Akteure in die Aufgabe der Quartiersentwicklung und -stabilisierung einbeziehen (Knorr-Siedow/Droste 2003: 129; Wassenberg 2004: 229; Liebmann 2006: 222 f.; Musterd/van Kempen 2007: 311). Bei alledem stellt sich jedoch die Frage, auf welche ökonomischen und soziokulturellen Potenziale die Quartiersbewohner eigentlich zurückgreifen können, um ihrer neuen Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung der Großwohnsiedlungen gerecht zu werden (vgl. Knorr-Siedow/Tosics 2005; Liebmann 2006).

Der vorliegende Beitrag zielt darauf ab, ein differenziertes Bild von den Situationen und Perspektiven sozialer und baulicher Entwicklungen in Großwohnsiedlungen in Mittel- und Osteuropa zu entwerfen. Dies geschieht am Beispiel von vier Großwohnsiedlungen, die in den 1970er und 1980er Jahren in der ungarischen Hauptstadt Budapest (Havanna), der litauischen Hauptstadt Vilnius (Karoliniskes), in der bulgarischen Hauptstadt Sofia (Mladost) sowie im russischen St. Petersburg (Lenin-Prospekt) errichtet wurden.

Dazu werden in einem ersten Schritt die Besonderheiten von Einzeleigentümerstrukturen, die regionalen und lokalen Bedingungen des Wohnungsmarktes und die vorhandenen öffentlichen Fördermaßnahmen als strukturelle Rahmenbedingungen (Kap. 2 bis 4) aufgezeigt. Im Anschluss werden die Bewohner als bedeutende Akteure der Quartiersentwicklung in ihren Handlungsmustern zwischen Mobilität, Sesshaftigkeit und Eigenengagement bei der Verbesserung der Wohnsituationen beschrieben (Kap. 5). Ziel des Ausblicks ist es, aus diesen spezifischen Konstellationen regionaler Wohnungsmarktstrukturen, öffentlicher Förderprogramme und privater Handlungsspielräume Perspektiven der künftigen, baulich-sozialen Entwicklung der Großwohnsiedlungen abzuleiten (Kap. 6). Es sind Überlegungen, die für die untersuchten Großwohnsiedlungen die spezifischen Chancen und Handlungsbedarfe identifizieren und damit Anregungen für räumlich differenziertes und partizipatives Handeln im Sinne einer qualitativen Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen liefern können.

Die Ausführungen basieren auf Ergebnissen eines von der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG) geförderten und in internationaler Kooperation durchgeführten Forschungsprojektes zur sozialräumlichen Differenzierung in Stadtregionen Mittel- und Osteuropas (MOE)¹. Im Rahmen des Projektes wurden Literatur- und Dokumentenanalysen realisiert. Deren Ergebnisse werden hier in den Kap. 2 und 3 dargestellt. Zudem wurden Experteninterviews² sowie standardisierte Haushaltsbefragungen durchgeführt. Die Haushaltsbefragungen³ im Sommer/Herbst 2007 fanden in den Stadtregionen Budapest, Vilnius, Sofia und St. Petersburg in je einer Großwohnsiedlung der 1970er/1980er Jahre, in innerstädtischen, dicht bebauten Wohnquartieren sowie in nach 1990 errichteten suburbanen Einfamilienhausgebieten statt. Ergänzend dazu wurde je Stadtregion in zwei weiteren stadtreional spezifischen Quartierstypen befragt, z. B. in nach 1990 erbauten Geschoßwohnungsbausiedlungen in randstädtischer Lage. Die unterschiedlichen Wohnquartierstypen repräsentieren dabei zum einen zentrale Phasen der Stadtentwicklung in Mittelosteuropa. Zum anderen finden

¹ Am Leibniz-Institut für Länderkunde von 2007 bis 2010 bearbeitetes Projekt zum Thema „Zwischen Gentrification und Abwärtsspirale. Sozialräumliche Differenzierung in MOE Stadtregionen“.

² Die Interviews wurden als leitfadengestützte Interviews durch die internationalen Projektpartner mit Vertretern der Stadtverwaltung, des Immobilienmarktes, der Wissenschaft sowie der Zivilgesellschaft durchgeführt. Anzahl der Interviews je Stadtregion: Budapest N=18, Vilnius N=18, Sofia N=7, St. Petersburg N=7.

³ Die Befragung wurde in den vier Stadtregionen mündlich von zuvor geschulten studentischen Hilfskräften und anhand eines international abgestimmten standardisierten Fragebogens durchgeführt. In den Untersuchungsgebieten wurde etwa jeder zehnte Haushalt befragt, außer in den suburbanen Gebieten, wo jeder Haushalt erfasst wurde. Die Grundgesamtheit der Haushaltsbefragungen je Stadtregion: Budapest N=713, Vilnius N=786, Sofia N=450, St. Petersburg N=614.

sie sich in bekannten Modellen der postsozialistischen Stadt wieder und repräsentieren Stadträume, in denen sich potenziell charakteristische sozialräumliche Entwicklungsdynamiken zwischen Persistenz, Auf- und Abwertung vermuten lassen (vgl. Sykora 1999; Hirt/Stanišov 2007; Brade/Herfert/Wiest 2009). In den ausgewählten Großwohnsiedlungen wurden zwischen 100 (Sofia-Mladost) und 161 Befragungen (Vilnius-Karoliniskes) durchgeführt. Teilergebnisse der Haushaltsbefragung werden in Kap. 4 vorgestellt.

2 Wohnungsmarktstrukturen in Großstadtreionen Mittel- und Osteuropas

2.1 Restriktive Wirkung privater Einzeleigentümerstrukturen

Ein bedeutender Faktor für die Entwicklung der Wohnungsaltaubestände aus sozialistischer Zeit in Mittel- und Osteuropa ist die starke Dominanz privater Einzeleigentümer. Diese resultiert vornehmlich aus den Massenprivatisierungen staatlichen bzw. kommunalen Wohnraums seit den 1990er Jahren und spiegelt sich in den untersuchten Städten in Eigentümerquoten zwischen 60 % in St. Petersburg und 97 % in Vilnius wider.

In vielen Staaten Mittelosteuropas wurde mit der Wohnraumprivatisierung gleichzeitig per Gesetz die Instandsetzungspflicht der Wohngebäude auf die neuen Eigentümergemeinschaften bzw. Eigentümer übertragen (Vihavainen 2009). Damit stellt sich nicht zuletzt vor dem Hintergrund der oft begrenzten finanziellen Möglichkeiten der Bewohner seit langem die Frage nach der Tragfähigkeit dieser Strukturen. Entgegen den Erwartungen des Staates haben mit der Privatisierung des Wohnraumes sowohl im vorsozialistischen Altbaubestand als auch im Baubestand der sozialistischen Ära bisher keine nennenswerten Sanierungsmaßnahmen seitens der neuen Wohnungseigentümer eingesetzt (UNECE 2004: 19 und 86 f.; BMVBS/BBR 2007: 13 und 22). Anfangs waren die unzureichenden juristischen Grundlagen ein Hemmnis für private Investitionen. Zusammenschlüsse von Wohnungseigentümern besaßen zunächst keine gesetzliche Legitimation, um beispielsweise Aufträge der Wohngebäudeunterhaltung oder Sanierung abzuschließen. Erst seit Ende der 1990er Jahre wurden nach und nach in den meisten Staaten Mittelosteuropas die Rechte und Pflichten solcher Wohnungseigentümerassoziationen festgeschrieben und häufig auch deren Entstehen gesetzlich vorgeschrieben. Hinderlich für Privatinvestitionen in die Sanierung des Baubestandes war und ist zudem die Tatsache, dass in vielen Ländern Mittelosteuropas die Privatisierung zunächst mit einer eigentumsrechtlichen Trennung zwischen Wohnung, Gebäude und Grundstück verbunden war. Ohne die Eintragung der Wohnungseigentümer bzw.

der Assoziation in das Grundbuch konnten und können keine Hypotheken aufgenommen werden, um Sanierungen und Modernisierungen zu finanzieren (UNECE 2004: 33 ff. und 46 ff.). Erst langsam kann diese Trennung aufgehoben werden (Plotnikova 2007). Trotz zunehmend verbesserter rechtlicher Rahmenbedingungen sind die Kosten für komplexe Gebäudesanierungen und Wohnungsmodernisierungen für die Mehrzahl der neuen Wohnungseigentümer ohne staatliche Unterstützung nicht finanzierbar (UNECE 2004: 86; BMVBS/BBR 2007: 2 und 55). Im Hinblick auf die privaten Einzeleigentümerstrukturen ist es eine zentrale Frage, über welches ökonomische und soziale Kapital die Haushalte verfügen und inwieweit Eigentümer mit unterschiedlichen finanziellen, sozialen und zeitlichen Ressourcen bereit und in der Lage sind, in ihre Immobilie zu investieren. Mit dieser Problematik unterscheiden sich die Großwohnsiedlungen in Mittelosteuropa deutlich und grundlegend von Großwohnsiedlungen Nord- und Westeuropas, die durch relativ hohe Anteile an kommunalen, staatlichen bzw. sozial gebundenen Wohnraum gekennzeichnet sind. Dabei zeigt sich, dass die großen Eigentümergemeinschaften häufig in besonderem Maß von Koordinations-, Leitungs- und Verwaltungsproblemen betroffen sind, die die Instandhaltung der Wohnungsbestände erschweren (Vihavainen 2009). Denn für die interne Funktionsweise der Assoziationen fehlen häufig wirksame Sanktionsmechanismen, um beispielsweise mit Problemen des ‚Trittbrettfahrens‘ umzugehen. Die nötigen „Soft Skills“ der oftmals ehrenamtlichen Assoziationsvorstände, um zögernde Eigentümer vom Nutzen der Assoziationsarbeit zu überzeugen und gemeinsame Interessen zu formulieren, sind nicht immer vorhanden (vgl. Plotnikova 2007; Vihavainen 2007). Effizient arbeitende Eigentümergemeinschaften in Baubeständen, die vor 1990 errichtet wurden, sind bis heute nicht die Regel.⁴ Der Erfolg hängt häufig von Einzelpersonen ab. Oftmals bleiben in den großen Wohngebäuden sowohl die laufenden Probleme des Gebäudemanagements ungelöst, als auch die großen Aufgaben der Gebäudesanierung unbewältigt.

Neben dieser problematischen Konstellation, die Herausforderungen der Instandsetzung der Großwohnsiedlungen zu lösen, kommt erschwerend hinzu, dass Wohnungen in Plattenbauweise, vor allem auf Grund relativ hoher Nebenkosten (Heizkosten) ihren Preisvorteil eingebüßt haben. Vor diesem Hintergrund kann die Ausweitung konkurrierender Wohnangebote auf den regionalen Immobilienmärkten die Stabilität der Großwohnsiedlungen gefährden.

⁴ Neue Geschosswohnungsbauten werden heute von vornherein mit Wohnungseigentümergemeinschaften versehen, so dass diese meist gut arbeiten.

2.2 Ausdifferenzierung von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten

Von wesentlichem Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnungen im Bestand der Großwohnsiedlungen der sozialistischen Ära ist unter anderem die Angebotsentwicklung auf den stadtreionalen Immobilienmärkten, die mit den Neubau- und Sanierungstätigkeiten in engem Zusammenhang steht. Baualtersstrukturen können grobe Hinweise auf die potenzielle Bedeutung unterschiedlicher Marktsegmente in den Stadtregionen geben. Abbildung 1⁵ zeigt die quantitative Bedeutung des Baubestandes der sozialistischen Ära (1945–1990) in den untersuchten Städten, der beispielsweise besonders in Sofia stark ausgeprägt ist. Budapest, aber auch Vilnius verfügen demgegenüber über einen breiteren Vorkriegsbaubestand, dessen Bedeutung in Form konkurrierender Teilmärkte nicht zuletzt von der Intensität gegenwärtiger und zukünftiger Sanierungsprozesse beeinflusst wird.

Neben dem Anteil und Zustand des Baubestandes der Vorkriegszeit sind vor allem Neubauprojekte als konkurrierende Marktsegmente zu nennen, die in Form von neuem Geschosswohnungsbau, suburbanen Eigenheimsiedlungen sowie geschlossenen und überwachten Wohnkomplexen in allen vier Stadtregionen seit den 1990er Jahren an Bedeutung gewinnen (z. B. Kok/Kovács 1999: 115; Hirt/Stanišov 2007: 238; Brade/Herfert/Wiest 2009: 3). Der Anteil der nach 1990 neu errichteten Wohnungen liegt zwar in den meisten Städten Mittelosteuropas noch unter 15 % (REAS 2008: 10). Viele der neuen Wohnprojekte werden jedoch vor allem auf Grund niedrigerer Grundstückspreise im Stadtlumland realisiert und tragen dort zu einer unregelmäßigen Suburbanisierung bei (vgl. Altrock 2008: 196). Als treibende Kräfte dieser Wohnsuburbanisierung werden „real estate developer“ und die „nouveau riche“ ausgemacht (Andrusz 2001). Generell findet der fast ausschließlich privatwirtschaftlich betriebene Wohnungsneubau vor allem im mittleren und höchsten Preissegment statt.

Trotz der Ausweitung des Angebots bestehen daher auf den Wohnungsmärkten vor allem in preisgünstigeren Marktsegmenten in der Regel nach wie vor deutliche Nachfrageüberhänge (REAS 2008: 15). In Abhängigkeit von ökonomischen und demographischen Entwicklungen in den Stadtregionen ist die Situation auf den Wohnungsmärkten jedoch unterschiedlich angespannt. Auf Grund fehlender Angebote und des in der Regel hohen Preisniveaus verstärkt sich in engen Wohnungsmärkten tendenziell die Sesshaftigkeit der mittleren und unteren Einkommensschichten

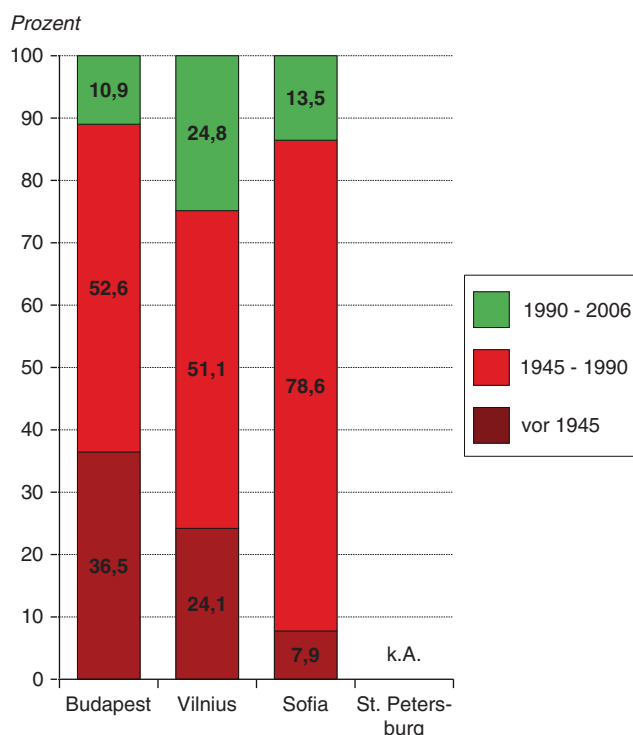


Abb. 1 Baualtersstrukturen in Städten Mittelosteuropas. (Quelle: REAS (2008: 10), basierend auf nationalen Statistikämtern)

(Liebmann 2006: 219). Indikatoren wie die allgemeine Bevölkerungsentwicklung und der Anteil der Bewohner, der sich in der Phase potenzieller Familiengründung befindet, können hier erste Hinweise auf die Intensität der Wohnungsnachfrage geben (vgl. Abb. 2). Zeigen sich beispielsweise in der stark wachsenden Metropole Sofia mit hohen Anteilen an Haushalten im Familiengründungsalter erhebliche Engpässe auf dem Wohnungsmarkt, erscheint der Wohnungsmarkt in Budapest mit einem starken Rückgang der Stadtbewohner, unter anderem auf Grund ausgeprägter Suburbanisierungstendenzen, weniger angespannt.

Dass diese zunehmende Konkurrenz der Wohnformen und -angebote – ob für die Mehrheit erschwinglich oder nicht – zum Teil zur Relativierung der Wertschätzung des Wohnungsbestandes der sozialistischen Ära führen kann, lassen unter anderem die Befragungsergebnisse zu den Wohnidealen in den untersuchten Stadtregionen vermuten (vgl. auch Liebmann 2006: 221; Bernt/Kabisch 2006: 10). Die im Rahmen unserer Untersuchung befragten Bewohner sollten die idealtypischen Wohnformen „neues Einfamilienhaus im Grünen“, „sanierte Wohnung in einer Großwohnsiedlung der 1970 und 1980er Jahre“, „nach 1990 neu erbauter Geschosswohnungsbau (in randstädtischer Lage)“ sowie „sanierte Altbauwohnung in Innenstadtnähe“ unabhängig von ihren finanziellen Möglichkeiten bewerten und in eine Rangfolge bringen (vgl. Abb. 3). Es zeigt sich das eindeutige Ideal des Einfamilienhauses, das von rund

⁵ Für St. Petersburg liegen keine vergleichbaren Daten vor. Zur Orientierung: Wohnbauten vor 1918: 28,6 %, Bauten zwischen 1918 und 1935: 12,1 %, Bauten zwischen 1931 und 1970: 34,9 % und Bauten nach 1971: 24,4 % (Lukmanov 2006: 2).

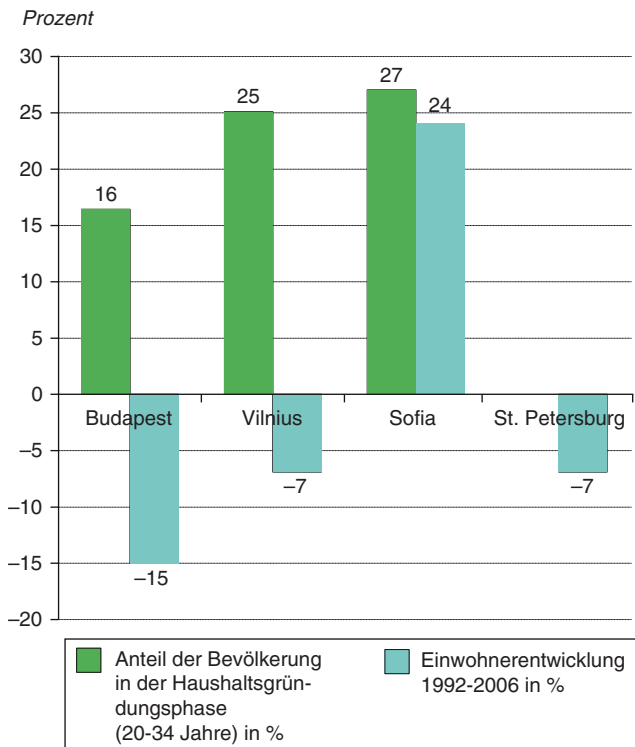


Abb. 2 Indikatoren der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten. (Quelle: REAS (2008: 5), basierend auf nationalen Statistikämtern)

60 % aller Befragten als die am meisten bevorzugte Wohnform bewertet wurde. Dagegen schneidet das Wohnen in der sozialistischen Großwohnsiedlung (GWS) schlecht ab. Dabei weist die positive Bewertung des Wohnens im nach 1990 neu erbauten Geschosswohnungsbau – insbesondere seitens der Bewohner der Großwohnsiedlungen – auf eine weitere Wohnalternative zur „Platte“ hin. Abbildung 3 verdeutlicht darüber hinaus, dass die Befragten der Großwohnsiedlungen das dortige Wohnen deutlich positiver bewerten als die Befragten anderer Quartiere. Geht man davon aus, dass die Großwohnsiedlung vor 1990 im Allgemeinen eine „Chance der Wohnsituationsverbesserung“ war (Liebmann 2006: 215) und „als beste Wohnform“ betrachtet wurde (Strubelt 2006: 149; Burmeister 2009: 22), dann weist dieser Befund auf eine Gefahr für die Entwicklung der Großwohnsiedlungen hin, die Knorr-Siedow/Droste (2003: 125) folgendermaßen formulieren: „A difference between ‚external‘ and ‚internal‘ images seems to be a factor for the acceptance of the estates and ‚quarters‘. Where the dissonance is great, good internal image can sooner or later be outweighed by a bad vision from outside with an impact on the internal image.“

Generell zeigt sich, dass das vorhandene Wohnangebot in den untersuchten Stadtregionen, mit der Dominanz industriell gefertigter Siedlungen der sozialistischen Zeit und eher geringen Anteilen im Neubausektor, im Gegensatz

zu den vorherrschenden Wohnidealen steht (vgl. Abb. 2 und 3⁶).

Gleichzeitig ist die Realität auf den städtischen Immobilienmärkten selbstverständlich wesentlich differenzierter, als es die idealisierten Wohnformen vorgeben. So zeigt das Haus im suburbanen Raum viele unterschiedliche Ausprägungen und der neue Geschosswohnungsbau findet teilweise in den Großwohnsiedlungen der 1970er/1980er Jahre selbst statt, so dass sich diese – auch aus dieser Perspektive – baulich und sozial ausdifferenzieren (Axenov/Brade/Roch 2010).

3 Maßnahmen der öffentlichen Hand

Dass sich die öffentliche Hand in Mittel- und Osteuropa als Akteur des Wohnungsmarktes nach 1990 zunächst vollständig zurückzog, spiegelt sich in der Übergabe der Sanierungs- und Instandhaltungspflicht an die neuen Wohnungseigentümer sowie im drastischen Rückgang staatlichen Wohnungsneubaus wider. Zwar liegt der Wohnungsneubau auch gegenwärtig noch fast ausschließlich in der Hand privatwirtschaftlicher Akteure, mit dem wirtschaftlichen Aufschwung vieler Länder Mittel- und Osteuropas zum Jahrtausendwechsel scheint aber auch die öffentliche Hand zunehmend ‚regulierend‘ einzugreifen. Es lässt sich ein wachsendes Engagement bei Wohnraumversorgung und Wohnungsbestandsentwicklung erkennen. Neben der Lenkung der Neubauaktivitäten zeigt insbesondere Russland Initiative, wieder verstärkt in die soziale Wohnraumverteilung einzugreifen und Wohnungsneubau teilweise staatlich zu fördern, um der großen Wohnraumnachfrage zu begegnen. So ist es unter anderem das Ziel des nationalen Entwicklungsschwerpunktes „Erschwinglicher und komfortabler Wohnraum“, jungen Familien und benachteiligten Bevölkerungsgruppen schnell Wohnraum zu vermitteln.⁷

Abgesehen vom öffentlichen Interesse an Neubauaktivitäten, erhält die (Weiter-)Entwicklung von Wohnungsaltsbaubeständen wieder mehr Aufmerksamkeit. Waren es in den 1990er Jahren allenfalls die historischen Innenstädte, die finanzielle Zuwendungen seitens der öffentlichen Hand bekamen, findet man nach 2000/2005 in Teilen auch die Sanierung und Modernisierung der sozialistischen Großwohnsiedlungen auf den lokalpolitischen Agenden. So

⁶ Originalfrage: Stellen Sie sich einmal vor, Sie hätten die Wahl, und Geld würde keine Rolle spielen. Wo würden sie am liebsten wohnen wollen bzw. wo würden Sie überhaupt nicht leben wollen?

⁷ Vgl. http://www.gov.spb.ru/gov/admin/otrasl/gilfond/nac_projekt (letzter Zugriff am 13.10.2010); <http://www.rost.ru/projects/habitation/hab1/h11/ah11.shtml> (letzter Zugriff am 13.10.2010). Bisher fehlen Evaluationen zur Umsetzung dieses nationalen Handlungsschwerpunktes (vgl. Hinweise auf Defizite: Rahr 2008 und Wild/Vetter 2009).

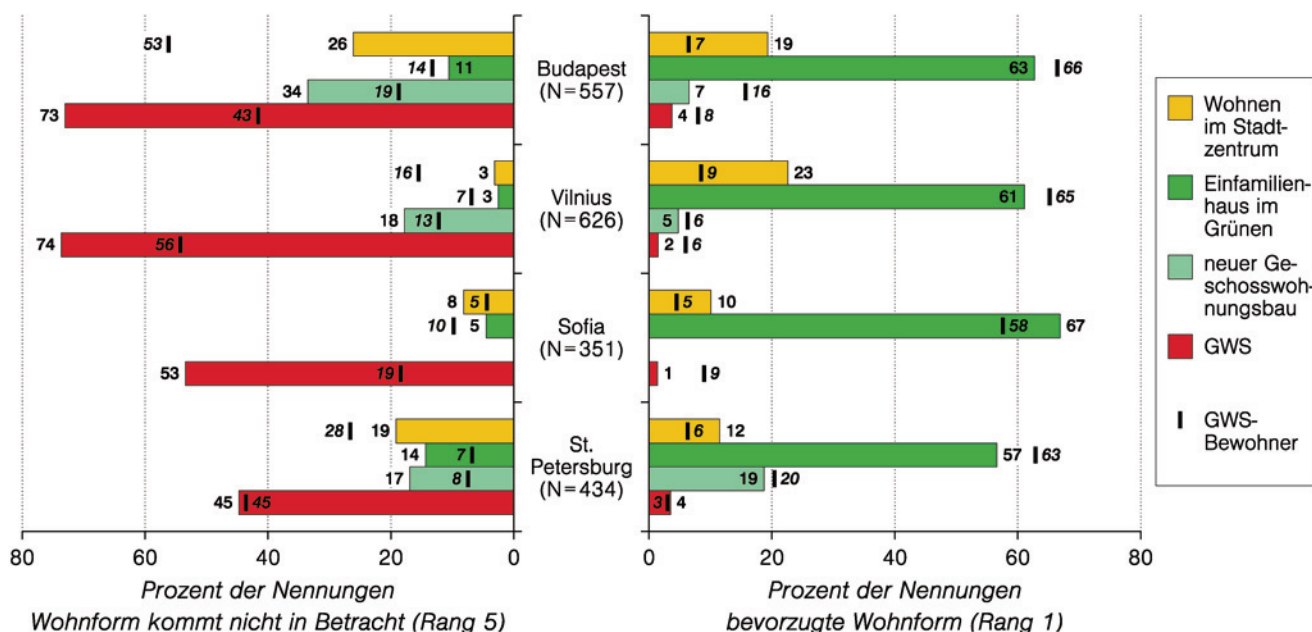


Abb. 3 Wohnideale in den untersuchten Stadtquartieren. (Quelle: Eigene Erhebungen 2007)

greift in Budapest seit 2005 ein nationales Förderprogramm für die energiesparende Sanierung von Plattenbauten. Die Förderung erfolgt über die Gewährung eines nicht zurückzahlenden Zuschusses von bis zu zwei Dritteln der notwendigen Investitionen⁸, je ein Drittel durch Zuschüsse der Bezirksverwaltungen der Stadt Budapest und des Staates. Die Eigentümergemeinschaft muss das letzte Drittel selbst aufbringen (BMVBW 2006: 34). Sie kann Förderung in Anspruch nehmen, muss dafür aber Schuldensicherheit nachweisen. Das und die begrenzten staatlichen Mittel sind möglicherweise der Grund, warum jährlich nur so wenige Projekte angeschoben werden (Tosics/Gerhöházi/Szemző 2005: 4). Auch in Litauen wurde im Jahr 2004 ein Förderprogramm zur Sanierung der Großwohnsiedlungen und zur Senkung des Energieverbrauchs verabschiedet. Ähnlich wie in Ungarn wurden dort anfangs durch eine staatliche und kommunale Co-Finanzierung bis zu 80 % der Kosten subventioniert. In St. Petersburg und Sofia wirken hingegen keine nationalen oder kommunalen Förderprogramme, die explizit die Sanierung und Modernisierung der Großwohnsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre in den Fokus nehmen.⁹

⁸ maximal 400.000 HUF je Wohnung.

⁹ Die seit 2007 prinzipiell ermöglichte öffentliche Förderung von Sanierungen mehrgeschossiger Wohngebäude in Russland (nationaler Entwicklungsschwerpunkt), ist praktisch kritisch zu sehen (Rahr 2008; Wild/Vetter 2009). Die Förderung wird zudem auf ältere Wohnbaubestände als die der Großwohnsiedlungen der 1970er/1980er Jahre konzentriert. Im Fokus in St. Petersburg stehen insbesondere die historische Innenstadtbebauung sowie die Plattenbauten der 1950er/1960er Jahre.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung und Aufwertung des Wohnumfeldes kann sich die in der Regel nach wie vor bestehende eigentumsrechtliche Trennung zwischen Grundstücken und Gebäuden als problematisch erweisen. In Vilnius, St. Petersburg und Budapest befinden sich die Grundstücke in der Regel in kommunalem Besitz. Investitionen in das Wohnumfeld sind hier von der Prioritätensetzung der Kommune abhängig. Die Stadtverwaltungen nehmen teilweise ihre Verpflichtungen wahr, indem der Bau von Versorgungseinrichtungen zugelassen und die Erneuerung von Spielplätzen realisiert werden. Allerdings liegen generell kaum integrierte quartiersbezogene Rahmenplanungen vor, die das Wohnumfeld als integralen Bestandteil der Wohnsiedlung in Wert setzen könnten (vgl. z. B. BMVBW 2006: 16; Rode/Grimm-Pretner 2007: 406). In Sofia kommt erschwerend hinzu, dass die Grundstücke im Zuge der Restitution von früherem Agrarland an die ehemaligen Besitzer rückübertragen wurden. Nach der Restitution und Reprivatisierung der Grundstücksflächen erfolgt die Flächenentwicklung weniger im Interesse des Allgemeinwohls, sondern häufig entsprechend dem Profitstreben einzelner Grundstückseigentümer und deren Vermarktungsstrategien. Eine ungeordnete Verdichtung ist häufig die Folge (Rode/Grimm-Pretner 2007).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Sanierung der Großwohnsiedlungen bisher in jeder der untersuchten Stadtregionen erst in kleinen Ansätzen vorhanden ist. Zum einen sind nationale und kommunale Programme, die die Wohnraumsanierung und Modernisierung der Großwohnsiedlungen der 1970er/1980er Jahre thematisieren, wenn überhaupt vorhanden, erst jung. Sie sind zudem durch die

aktuelle Wirtschaftskrise gefährdet. Zum anderen fehlen Interesse und ‚Zugkraft‘ von Privatinvestoren und freier Bauwirtschaft als Mitspieler für die privaten Einzeleigentümer und die öffentliche Hand. Stellt sich die Ausgangslage für die weitere Entwicklung der Großwohnsiedlungen vor diesem Hintergrund kritisch dar, führt das jeweilige Zusammenspiel von regionalen Marktbedingungen, öffentlichem Interesse und lokalen Besonderheiten zu einem wesentlich differenzierteren Bild. Diese Pfadabhängigkeit der Quartiersentwicklung soll im Folgenden an vier Untersuchungsbeispielen in Budapest, St. Petersburg, Vilnius und Sofia veranschaulicht werden.

4 Lokale Besonderheiten der untersuchten MOE-Großwohnsiedlungen

Allen vier untersuchten Großwohnsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre ist gemeinsam, dass sie sich in randstädtischer Lage befinden und relativ ähnliche baustrukturelle und eigentumsrechtliche Gegebenheiten aufweisen. Dies spiegelt sich unter anderem in der Wohnflächenversorgung wider, die in allen vier Quartieren bei rund 19 qm pro Bewohner liegt, sowie in den sehr hohen Eigentümerquoten von über 80 %. Gleichzeitig beeinflussen beispielsweise spezifische Lokalgeschichten und Lagemerkmale die Quartiersentwicklung.

So wurde die Großwohnsiedlung Budapest-Havanna zwischen 1977 und 1983 etwa 15 Kilometer östlich des Budapester Stadtzentrums auf dem Grundstück einer früheren staatlichen Wohnanlage für sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen errichtet. Nach dem Abriss der alten Siedlung wurde den Haushalten Wohnraum in der neu entstandenen Großwohnsiedlung zugewiesen. Das heutige Image der Siedlung, das von den Bewohnern selbst als auffällig negativ bewertet wird (Tosics/Gerhöházi/Szemző 2005: 4), ist in einem direkten Zusammenhang mit dieser spezifischen Entstehungsgeschichte zu interpretieren. Das Quartier gehört zu den wenigen Großwohnsiedlungen in Ungarn, in denen bereits einige direkte politische Maßnahmen wie die Einführung von Überwachungskameras umgesetzt wurden, um einer erhöhten Kriminalität entgegenzuwirken (Tosics/Gerhöházi/Szemző 2005: 5).

Die untersuchten Großwohnsiedlungen in Vilnius und St. Petersburg erscheinen demgegenüber eher als ‚unbeschriebene Blätter‘. Das Untersuchungsgebiet Karoliniskes ist als dritte Großwohnsiedlung in Vilnius in den frühen 1970er Jahren entstanden und zeichnet sich durch eine günstige Lage und Verkehrsanbindung zur Innenstadt aus. Das Image der Siedlung wird neutral eingeschätzt. Karoliniskes ist eines der wenigen Wohngebiete in Vilnius, die bisher kaum nachverdichtet wurden. Da in Vilnius seit 2007 eine Verordnung im Flächennutzungsplan besteht, die eine weitere unregelmäßige Nachverdichtung der Großwohnsiedlungen

unterbinden soll,¹⁰ sind entsprechende Prozesse mittelfristig auch nicht zu erwarten.

Das Untersuchungsgebiet in St. Petersburg am westlichen Lenin-Prospekt wurde Mitte der 1970er Jahre im Südwesten des Ringes so genannter Schlafrayone im für St. Petersburg charakteristischen Typ „Serie 137“ erbaut. Es liegt etwa 15 Minuten von der nächsten Metro-Station entfernt, grenzt im Westen an eine große, ungestaltete Freifläche an und erlebte in den letzten Jahren lediglich eine funktionale Nachverdichtung durch den Bau eines Einkaufszentrums. Im Vergleich zu anderen Großwohnsiedlungen der Stadt hebt sich dieses Quartier weder durch ein besonderes Image noch durch eine besondere Lagegunst ab.

Im Unterschied dazu gilt die Großwohnsiedlung Sofia-Mladost vor allem auf Grund ihrer Lage zum Naherholungsgebiet Vitosha-Gebirge und einer günstigen Verkehrsanbindung als eine der beliebtesten Großwohnsiedlungen Sofias. Ungeregelte Nachverdichtungen mit neuen Geschoßwohnungs- und Gewerbebauten, die für die Stadtentwicklung in Sofia generell charakteristisch sind, prägen auch die Gebietsentwicklung in Mladost nach 1990. Der in Relation zum städtischen Durchschnitt mit 16 % relativ hohe Anteil an privat vermieteten Wohneinheiten liefert erste Hinweise auf einen sich etablierenden Mietwohnungsmarkt.

5 Bewohner als Akteure der Quartiersentwicklung

Wie mehrfach angesprochen, kommt den Wohnungseigentümern in den Städten Mittel- und Osteuropas sowohl auf Grund ihrer Dominanz in den Eigentümerstrukturen als auch laut Gesetz eine zentrale Rolle im Prozess der baulichen Erhaltung und sozialen Stabilisierung der Großwohnsiedlungen zu. Ihre Handlungsmuster zwischen Sesshaftigkeit und residentieller Mobilität, ihr Engagement bei Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen bestimmen die Zukunft ihrer Wohngebiete wesentlich mit. Im Hinblick auf die bisherigen Entwicklungen und die künftigen Perspektiven der Großwohnsiedlungen stehen deshalb im Folgenden drei Fragen im Mittelpunkt:

- Welche sozialräumlichen Differenzierungsmuster und -tendenzen zeichnen sich in den Großwohnsiedlungen hinsichtlich des Umzugsverhaltens der Bewohner ab?
- Welche sozioökonomischen Handlungsmöglichkeiten und individuellen Handlungsmotive (in Form von Wohnzufriedenheit und Quartiersbindung) bedingen vermutlich die Bewohnerentscheidungen zwischen „Gehen und Bleiben im Quartier“?

¹⁰ Vgl. <http://www.vilnius.lt/bplanas/index.php?mid=13&lang=lt> (letzter Zugriff am 13.10.2010).

- Und welche Formen der Eigeninitiative zur Wohngebäude- und Wohnumfeldaufwertung lassen sich in den untersuchten Großwohnsiedlungen bisher beobachten bzw. sind künftig zu erwarten?

Insbesondere die Frage nach den sozialräumlichen Entwicklungstendenzen in den untersuchten Großwohnsiedlungen erfordert die Offenlegung des Analyseverfahrens, da für die betreffenden Stadtregionen bezüglich sozialräumlicher Differenzierungsprozesse bisher keine Langzeitstudien vorliegen und (noch) nicht auf kleinräumige Zensusdaten zurückgegriffen werden kann. Im Folgenden wird deshalb auf die Möglichkeit des intraurbanen Vergleichs der Ergebnisse der Haushaltsbefragungen zurückgegriffen. Dazu werden die soziostrukturellen Merkmale derjenigen Haushalte zwischen den verschiedenen Wohnquartieren einer Stadtregion verglichen, die nach 1990 in diese jeweiligen Wohnquartiere zuzogen. Diese Gegenüberstellung bietet somit Hinweise¹¹ auf sozialräumliche Entwicklungstendenzen in einer untersuchten Großwohnsiedlung relativ zum jeweiligen stadtregionalen Kontext. Vornemlich werden die nach 1990 zugezogenen Haushalte der Großwohnsiedlungen mit denen der innerstädtischen (vgl. beispielhaft Abb. 5) und suburbanen Untersuchungsquartiere verglichen. Die Ergebnisse der intraurbanen Mehrfachvergleiche werden durch die Aussagen lokaler Experten fundiert.

5.1 Zwischen Gehen und Bleiben

Mit Blick auf sozialräumliche Entwicklungen in den Großwohnsiedlungen des mittleren und östlichen Europa werden in der Literatur einerseits soziale Abwertungstendenzen diskutiert, andererseits soziale Persistenzen und Stabilitäten in den Siedlungen festgestellt (Bernt/Kabisch 2006: 12 f.; Großmann/Kabisch 2009: 229). Dabei vermittelt der Zeitpunkt des Zuzugs von Bewohnern einen ersten Eindruck vom Grad der Bevölkerungsfluktuation im Quartier. In Abb. 4 sind die Zuzugsdaten der befragten Bewohner unserer untersuchten Großwohnsiedlungen beispielhaft denen der innerstädtischen Vergleichsquartiere gegenübergestellt.

¹¹ Es sind lediglich „Hinweise“, weil mit den Haushaltsbefragungen von 2007 (als Momentaufnahme sozialräumlicher Muster) nur der selektive Zuzug in das jeweilige Quartier seit 1990, nicht aber der selektive Wegzug intraurban verglichen werden kann. Bisherige Studien wiederum stützen sich ausschließlich auf den Vergleich soziostruktureller Merkmale der Zugezogenen und Alteinwohner eines Wohnquartiers und haben daher keine Möglichkeit, „Weg- und/oder Zuzug“ zu qualifizieren. Denn Langzeitbewohner spiegeln nicht das Ausgangsniveau einer Quartiersentwicklung, sondern nur eine infolge von Abwanderung mehr oder weniger segregierte Restgruppe wider. Wegen des Fehlens von Langzeitanalysen bleibt damit der intraurbane Vergleich der zuziehenden Haushalte der einzig tragfähige Ansatz, Hinweise auf soziale Veränderungen in Großwohnsiedlungen zu erhalten.

Dabei zeigt sich tendenziell, dass die alteingesessenen Bewohner in den Großwohnsiedlungen stärker dominieren als in den innerstädtischen Altbauquartieren, die insbesondere seit dem wirtschaftlichen Aufschwung der mittel- und osteuropäischen Länder um das Jahr 2000 Bewohnerbewegungen erleben (Ausnahme Budapest). So wohnen in den untersuchten Großwohnsiedlungen noch zwischen 55 % (in Budapest-Havanna) und 75 % (in St. Petersburg Lenin-Prospekt) der vor 1990 ins Quartier zugezogenen Bewohner. Im russischen St. Petersburg scheint dabei die Sesshaftigkeit der Bewohner insgesamt stärker ausgeprägt als in Budapest, Vilnius und Sofia, wo die Anteile der in den letzten Jahren ins Quartier gezogenen Bevölkerung generell höher liegen.

Diese residentielle Mobilität bedeutet für die Großwohnsiedlungen potenziell soziale Veränderungen. Um dies beispielhaft zu verdeutlichen, wird in Abb. 5 ein intraurbaner Vergleich zwischen Großwohnsiedlung und innerstädtischem Wohnquartier angestellt. Es werden die soziostrukturellen Merkmale der nach 1990 in die Großwohnsiedlung zugezogenen Haushalte mit den Merkmalen derjenigen Haushalte verglichen, die in der gleichen Zeit in ein innerstädtisches Wohnquartier derselben Stadtregion zogen. Die Symbole (+, – bzw. o) markieren, ob die Großwohnsiedlung – relativ zum innerstädtischen Quartier – prozentual stärker, schwächer bzw. gleich stark einkommenshöhere Haushalte und/oder hoch qualifizierte Bewohner anziehen konnte.

Im Ergebnis zeichnet sich für die untersuchten Großwohnsiedlungen in Budapest und Vilnius ab, dass sie durch den Zuzug nach 1990 im Vergleich zur Innenstadt relative Tendenzen der sozialen Abwertung erfuhren: Sie konnten deutlich seltener einkommensstärkere und hoch qualifizierte Bewohner anziehen als die jeweiligen innerstädtischen Wohnquartiere. Im Unterschied dazu erlebten die Großwohnsiedlungen in St. Petersburg und Sofia seit 1990 eine relative soziale Kontinuität. Die Merkmale ihrer nach 1990 zugezogenen Haushalte unterscheiden sich kaum von denen der Innenstadt. Weitere intraurbane Vergleiche dieser Art zeigen allerdings, dass alle untersuchten Großwohnsiedlungen – auch in St. Petersburg und Sofia – in Relation zu den neu gebauten, randstädtischen Geschosswohnungsbauten und zu den neuen suburbanen Einfamilienhausgebieten Tendenzen sozialer Abwertung erfahren.

Geht man davon aus, dass die Großwohnsiedlungen in Mittel- und Osteuropa vor 1990 hinsichtlich des Sozialstatus der Bewohner eher gemischte Strukturen aufwiesen und sich damit in der Regel früher nicht negativ von anderen städtischen Wohnquartieren unterschieden (Steinführer 2001; Burmeister 2009: 21 f.), so deuten sich für die Großwohnsiedlungen – insbesondere in Budapest und Vilnius – nach 1990 neue soziale Mischungsprozesse im Quartier und insbesondere Neupositionierungen der Großwohnsiedlungen im Sozialraum Stadt an.

Abb. 4 Zeitpunkte des Zuzugs in das Wohnquartier in Großwohnsiedlungen und innerstädtischen Wohngebieten. (Quelle: Eigene Erhebung 2007, ohne Umzüge im eigenen Quartier)

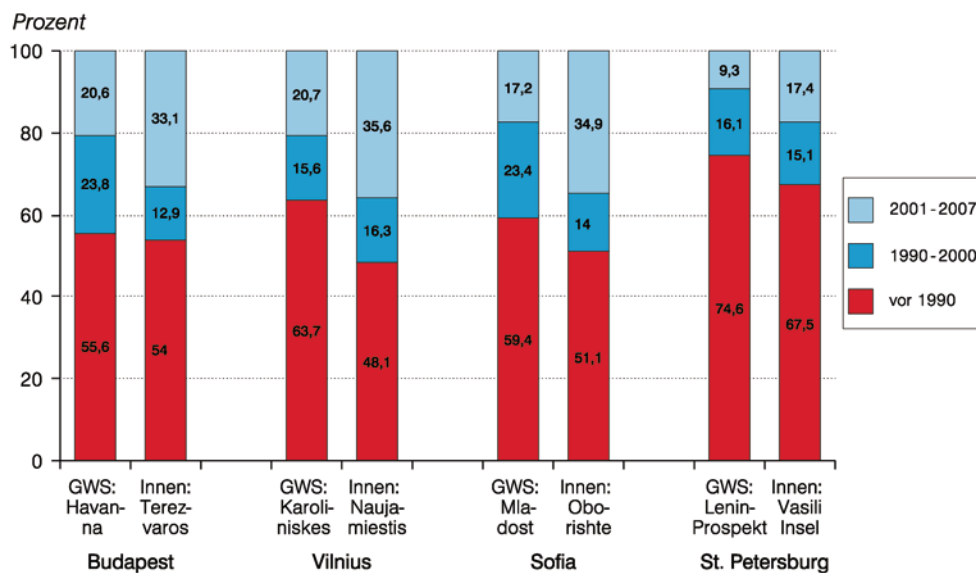


Abb. 5 Intraurbane Position der Großwohnsiedlungen in Bezug zu den innerstädtischen Vergleichsquartieren (nach 1990 zugezogene Haushalte und ihre soziostrukturellen Merkmale). (Quelle: Eigene Erhebung 2007, ohne Umzüge im eigenen Quartier)

Stadtregion	Budapest	Vilnius	Sofia	St. Petersburg
Großwohnsiedlung (GWS)	Havanna	Karoliniskes	Mladost	Lenin-Prospekt
Innerstädtisches Wohnquartier (ISW)	Terevaros	Naujamiestis	Oborishte	Vasili-Insel
Zuzug von Haushalten ...				
mit geringerem Einkommen, die sich als „Verlierer“ der letzten Jahre fühlen*	++	+	○	○
mit höherem Einkommen, die sich als „Gewinner“ der letzten Jahre fühlen*	--	--	○	○
mit Hochschulabschluss	--	--	○	+

++ starker Gewinn (GWS – ISW > 20 %)

+ geringer Gewinn (GWS – ISW > 10 %)

○ Stabilität (geringere Unterschiede GWS – ISW: +/- 10 %)

-- geringer Verlust (Differenz GWS – ISW < -10 %) (tritt nicht auf)

--- starker Verlust (Differenz GWS – ISW < -20 %)

* Typisierung der Haushalte über zwei Fragen: der Frage nach der Selbsteinschätzung des Haushaltseinkommens und der Frage nach der Veränderung der eigenen Lebenssituation in den letzten Jahren. Beide Fragen haben eine fünfstufige Antwortskala. Die Kombination der jeweils negativen bzw. positiven Antwortoptionen ergibt die dargestellten Typen.

Die Intensität der residentiellen Mobilität sowie die relativen sozialen Entwicklungstendenzen der untersuchten Großwohnsiedlungen sind dabei vor allem in Abhängigkeit von spezifischen regionalen Wohnungsmarktbedingungen und lokalgeschichtlichen Besonderheiten der Großwohnsiedlungen (z. B. tradierte Quartiersimages) zu interpretieren: Die entspannteren und angebotsdifferenzierten Wohnungsmärkte in Vilnius und Budapest begünstigen sozial selektive Umzugsprozesse stärker als die Geschlossenheit des Sofioter und Petersburger Marktes.

Die aktuellen Bewohnerstrukturen in den untersuchten Großwohnsiedlungen stellen sich – auch vor diesem Hintergrund – heute differenziert dar (vgl. Tab. 1). So sind die Großwohnsiedlungen in St. Petersburg und Vilnius gegenwärtig vor allem Wohnorte der mittleren Einkommensschicht mit hohem Qualifikationsniveau; die Wohnbevölkerung fühlt sich hinsichtlich der Lebenssituation mehrheitlich als Gewinner der letzten Jahre. In Budapest-Havanna und Sofia-Mladost empfinden sich die Befragten

Tab. 1 Qualifikationsstrukturen und Selbsteinschätzung der Lebenssituation der Großwohnsiedlungsbewohner. (Quelle: Eigene Erhebung 2007)

	Qualifikationsniveau	Haushaltseinkommen Was trifft am ehesten für Ihr Familieneinkommen zu?	Lebenssituation Hat sich die Zufriedenheit mit Ihrer Lebenssituation in den letzten 15 Jahren insgesamt eher verbessert oder verschlechtert?
Budapest Havanna	mehrheitlich <i>Berufsschulabschluss</i> (34,5 %)	<i>mehrheitlich niedrig</i> (Wir können uns Lebensmittel und Kleidung leisten, größere Anschaffungen sind schwierig.) (60,3 %)	<i>mehrheitlich verschlechtert</i> (52,5 %)
Vilnius Karoliniskes	mehrheitlich <i>Hochschulabschluss</i> (53,2 %)	<i>mehrheitlich mittel</i> (Wir können uns größere Dinge leisten, aber ein Auto ist schwierig.) (36,1 %)	<i>mehrheitlich verbessert</i> (61,1 %)
Sofia Mladost	mehrheitlich <i>Hochschulabschluss</i> (58,2 %)	<i>mehrheitlich niedrig</i> (65,3 %)	<i>mehrheitlich verschlechtert</i> (43,2 %)
St. Petersburg Lenin-Prospekt	mehrheitlich <i>Hochschulabschluss</i> (48,4 %)	<i>mehrheitlich mittel</i> (43,9 %)	<i>mehrheitlich verbessert</i> (58,0 %)

dagegen mehrheitlich als Verlierer und stufen ihr verfügbares Haushaltseinkommen als niedrig ein.

Vor dem Hintergrund dieser spezifischen, zum Teil restriktiv erscheinenden Haushaltssituationen der Großwohnsiedlungsbewohner stellt sich die Frage, inwieweit die festgestellte hohe Sesshaftigkeit in den Quartieren Ausdruck fehlender Handlungsmöglichkeiten ist oder aber Zufriedenheit mit und Bindung der Bewohner an ihr Quartier widerspiegelt. Die Analyse aktueller Zufriedenheits- und potenzieller Mobilitätsmuster der Großwohnsiedlungsbewohner bietet einen ersten Zugang zur Frage. Abbildung 6 zeigt Bewohnertypen¹², die sich aus der Kombination der Bewohneraussagen zu ihrem konkreten Bleibe- bzw. Wegzugswunsch im Quartier und ihrer Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld ableiten lassen. Auf den ersten Blick wird deutlich, dass der Anteil der mit Wohnung und Wohnumfeld Zufriedenen und Bleibewilligen in allen untersuchten Großwohnsiedlungen mit Abstand den größten Anteil ausmacht (Ausnahme: Budapest-Havanna). Der Anteil der explizit Unzufriedenen und dennoch im Quartier Bleibenden (unzufriedene Sesshafte) sowie der Anteil der

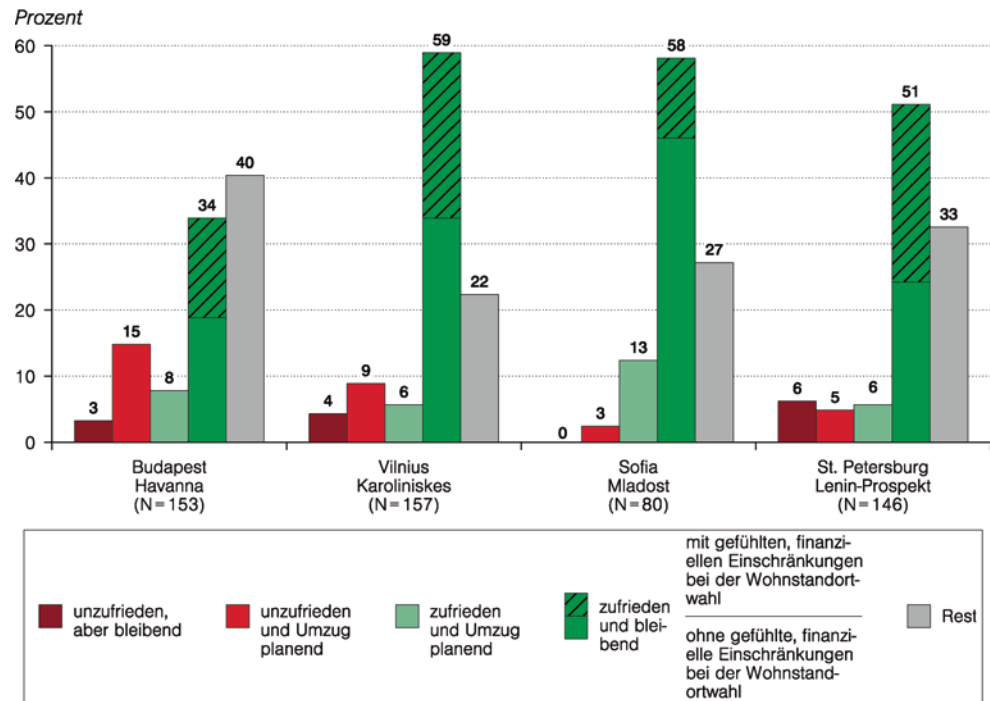
potenziell Mobilen ist in allen untersuchten Großwohnsiedlungen gering.

Die Kopplung dieser Zufriedenheits- und Mobilitätsmuster mit dem Bleibemotiv „Ich kann mir keine andere Wohnung leisten“ erlaubt einen zweiten Blick auf die Wohnzufriedenheit und Bindungen der Bewohner an ihr Wohnquartier. 16 % der „zufriedenen Sesshaften“ in Budapest-Havanna, rund 25 % in St. Petersburg und Vilnius sowie 10 % in Sofia-Mladost nennen dieses Motiv als einen der drei wichtigsten Bleibegründe und können deshalb als „zufriedene Sesshafte mit gefühlten finanziellen Einschränkungen bei der Wohnstandortwahl“ bezeichnet werden (vgl. Abb. 6).

Auswertungen zu den Bleibe- und Zuzugsmotiven sowie den Wegzugsmotiven differenzieren das Bild hinsichtlich der Bindungen der Bewohner an ihr Wohnquartier weiter (vgl. beispielhaft Abb. 7). In Sofia-Mladost scheint der hohe Anteil an zufriedenen Bewohnern charakteristisch. Der hohe Bleibewunsch im Quartier ist vor allem an die Wertschätzung der infrastrukturellen Ausstattung des Wohnumfeldes und der Wohnung gekoppelt sowie an die Bindung der Bewohner an ihr Quartier durch familiäre und freundschaftliche Bande. Auch in St. Petersburg Lenin-Prospekt und Vilnius-Karoliniskes ist der Anteil der potenziell Bleibenden hoch. Die explizierte Wohnzufriedenheit wird jedoch teils stärker relativiert durch das Wissen der Bewohner um ihre eingeschränkten Mobilitätsmöglichkeiten. So ist das Bleiben in Karoliniskes zwar vor allem motiviert durch Zufriedenheit mit Wohnumfeld und Wohnung, aber ein Drittel kann sich auch nichts anderes leisten. Am Lenin-Prospekt sind es fast 50 % der Befragten, die vor allem die Einschränkungen des angespannten Wohnungsmarktes reflektieren, so dass die Zufriedenheit mit der Wohnsituation als Bindungsgrund zurücktritt. Soziale Netze sind insbesondere in Karoliniskes

¹² Die Typisierung folgt explizit einem stringenteren Verständnis von Wohnzufriedenheit, d. h. einer ausschließlichen „Und“-Verbindung von Zufriedenheit mit Wohnung **und** Wohnumfeld (in Anlehnung an Musterd/van Kempen 2007). Der „Rest“ resultiert vorwiegend aus einseitiger (Un-)Zufriedenheit mit nur der Wohnung **oder** nur dem Wohnumfeld. Diese komplexen Wohnzufriedenheits- bzw. -unzufriedenheitsaussagen der Bewohner lassen eine größere Signifikanz und einen engeren Bezug zum individuellen Bewohnerverhalten vermuten. Zur Information: Weicht man die „Und“-Verbindung in eine „Oder“-Verbindung auf (Zufriedenheit/Unzufriedenheit mit Wohnung **oder** Wohnumfeld), ändert sich nichts an den Anteilen der Zufriedenen, sondern es nimmt der Anteil der Unzufriedenen zu. In allen untersuchten Großwohnsiedlungen stellt letztlich der Anteil der „zufriedenen Bleibenden“ die Mehrheit unter den Bewohnern (Ausnahme: Budapest-Havanna).

Abb. 6 Wohnzufriedenheit und Umzugspläne der Großwohnsiedlungsbewohner. (Quelle: Eigene Erhebung 2007)



untergeordnet. In Budapest-Havanna zeigt sich hinsichtlich der Bleibemotive Ähnliches. Im Unterschied zu Karolinisches und Lenin-Prospekt ist jedoch die explizierte Zufriedenheit in Havanna mit der Wohnsituation vergleichsweise gering (im intraurbanen wie im interregionalen Vergleich) und Defizite der Großwohnsiedlung werden vor allem im schlechten sozialen Umfeld und in mangelnder Sicherheit gesehen.

Der Blick in die mittelbare Zukunft der hier untersuchten Großwohnsiedlungen lässt auf Grund dieser Befunde zu Wohnzufriedenheit, Ortsbindung und potenzieller Mobilität eine gewisse Kontinuität für die aktuellen Bewohnerstrukturen in den Quartieren Sofia-Mladost, Vilnius-Karolinisches und St. Petersburg Lenin-Prospekt vermuten. Eine potenzielle soziale Kontinuität, die vor allem in Sofia-Mladost mit einer hohen Wohnzufriedenheit ohne Restriktionen und vermutlich starker Ortsbindung einhergeht, wird in St. Petersburg und Vilnius allerdings weit mehr als pragmatische Reflexion einschränkender individueller Handlungsspielräume auf den regionalen Wohnungsmärkten gesehen. In Budapest-Havanna zeigen sich im Unterschied dazu heute deutliche Zeichen für potenzielle Abwanderung, die den stabilisierenden Teil der Langzeitbewohner (vgl. Abb. 4) weiter schwächen können.

5.2 Zwischen Abwarten und Selbstsanieren

Wie individuelle Wohnstandortentscheidungen steht auch das Engagement der Bewohner zur Verbesserung ihrer Wohnsituation in unmittelbarem Zusammenhang mit den

individuellen Handlungsmöglichkeiten (Finanzen, soziales Kapital etc.), der Quartiersbindung und der individuellen Wohnzufriedenheit der Bewohner (Weichhart/Weiske/Werlen 2006: 73; Stürmer/Lang 2007: 29 f.).

Das Eigenengagement der Großwohnsiedlungsbewohner zeigt sich nicht zuletzt in Bezug auf die Unterhaltung und Verbesserung der eigenen vier Wände. Da in Mittelosteuropa vor 1990 auf Grund der Unkündbarkeit der Mietverhältnisse die Wohnungen häufig von den Mietern als ‚Quasi-Eigentum‘ betrachtet wurden, waren bereits zu diesem Zeitpunkt Formen einer Eigentümermentalität zu beobachten, die sich beispielsweise in Reparaturen und Modernisierungstätigkeiten in Eigenregie bemerkbar machte. Tabelle 2 verdeutlicht, dass auch nach 1990 ein großer Teil der Bewohner selbst den Einbau neuer Fenster in die Wohnung organisierten und finanzierten. Die relativ starken Unterschiede in der Durchführung dieser Sanierungsarbeiten zwischen 13 % der Befragten in Budapest-Havanna und 55 % in Sofia-Mladost sind dabei zum Teil auf national unterschiedlich hohe Investitionskosten zurückzuführen. Trotz eines insgesamt geringen Anteils an Mieterhaushalten wird deutlich, dass signifikant mehr Wohnungseigentümer Fensterumbauten vornehmen als Mieter.¹³ Dabei findet nach Meinung befragter Experten Eigensanierung vor allem zur Verbesserung der individuellen Wohnsituation statt und weniger als Maßnahme zur Wertsteigerung der Immobilie. Eigeninitiative

¹³ Chi-Quadrat-Tests (Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 %) mit folgenden Kontingenzkoeffizienten: Budapest-Havanna 0,183, Vilnius-Karolinisches 0,257, Sofia-Mladost 0,437.

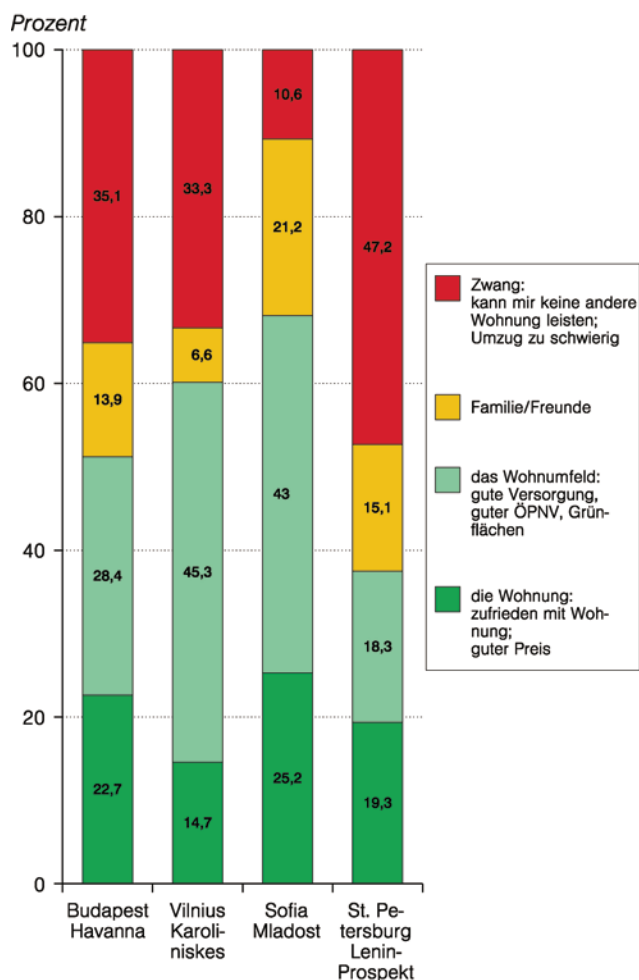


Abb. 7 Bleibegründe der Großwohnsiedlungsbewohner im Quartier (in % der Nennungen). (Quelle: Eigene Erhebung 2007)

geht tendenziell mit dem Bleibewunsch der Bewohner einher. Die individuelle Zufriedenheit mit der Wohnsituation, insbesondere mit dem Wohnquartier, befördert zudem die Eigeninitiative.¹⁴

Das Engagement der Bewohner weitet sich auch auf gemeinsam genutzte Räume in Wohnhäusern aus, wie es die sehr häufigen Einbauten von Sicherheitstüren an den Hauseingängen und die teilweise erfolgte Sanierung von Treppenhäusern belegen. Auch gemeinsame Bewohneraktionen wie wiederholte Beschwerdebriefe an die kommunalen Versorgungsbetriebe können als Hinweise auf die Etablierung eines gemeinschaftlichen Verantwortungsbewusstseins für das Wohngebäude interpretiert werden. Tief greifende Baumaßnahmen am Wohngebäude (wie Sanierung und Modernisierung) bedürfen aber einer komplexeren Absprache und Planung in den Hausgemeinschaften, die mehr individuelle

Zeit- und Finanzressourcen binden. Solche Eigeninitiativen sind bisher eher selten. Tabelle 2 zeigt, dass fehlende finanzielle Ressourcen neben Problemen der Einigung als Haupthindernis für Gebäudesanierungen angeführt werden. In Sofia-Mladost werden diese Hindernisse als besonders stark erlebt, auch wenn die Bewohner – vermutlich auch auf Grund ihrer hohen Wohnzufriedenheit – vergleichsweise oft Wege für kleinere Verbesserungen wie Fenstereinbauten finden. Dass unter den Bewohnern zum Engagement für die Sanierung des Wohngebäudes Bereitschaft und Einsicht bestehen und dazu die individuellen Möglichkeiten in den Hausgemeinschaften genutzt werden, lässt die starke Nachfrage nach staatlichen Förderprogrammen in Ungarn und Litauen eindrücklich vermuten (vgl. auch punktuelle Befunde in Petuhkov 2005 und Lübke/Mussel 2008).

Wird also die These des Wohneigentümers als bedeutsamer Akteur für die soziale und bauliche Quartiersentwicklung in Stadtregionen in Mittel- und Osteuropa vertreten, deuten sich für die untersuchten Großwohnsiedlungen unterschiedliche Zukunftsperspektiven an. Für Budapest-Havanna ist künftig eine hohe Fluktuation bzw. Instabilität der Bewohnerschaft zu vermuten (vgl. Abb. 6), die die Anzeichen bisheriger relativer sozialer Abwertungstendenzen (vgl. Abb. 5) fortführen könnten. Auf durch Eigentümer initiiertes Sanierungshandeln der bleibenden Bewohner ist nur bedingt zu hoffen, da abgesehen von den relativ eingeschränkten sozioökonomischen Möglichkeiten dieser Bewohner nur wenige Menschen eine hohe Zufriedenheit an das Quartier bindet, die Eigeninitiative stimulieren könnte.

Für Sofia-Mladost ist mittelfristig eine soziale Stabilität zu vermuten, vor allem auf Grund der relativ ungetrübten Wohnzufriedenheit, den sozialen Bindungen im Quartier und dem Bleibewunsch der Bewohner (vgl. Abb. 6 und 7). Diese positiven Faktoren könnten auch weiterhin eigeninitiiertes Sanierungshandeln im kleinen Rahmen ermöglichen. Die geringen finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Bewohner Mladosts (gefühlte Einkommenssituation, vgl. Tab. 2) bilden jedoch erhebliche Restriktionen für größere Sanierungsvorhaben.

Am Lenin-Prospekt in St. Petersburg und in Vilnius-Karoliniskes scheinen hingegen die individuellen Handlungsmöglichkeiten sowie die teils ungetrübte Wohnzufriedenheit und Bindung der Bewohner an ihr Quartier als vergleichsweise gute Voraussetzungen für bewohnerinitiierte und -getragene Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben. Offen bleibt jedoch die Frage, wie sich der bei einem Teil der Bewohner erkennbare Pragmatismus bezüglich der aktuellen Bleibeentscheidungen (vgl. Abb. 6) künftig entwickeln wird. Kommt es zu „differenzierten, aktiven Bleibe-strategien“ im Sinne von (mehr) individuellem Engagement für bauliche Anpassungen der aktuellen Wohnsituation (Liebmann 2006: 219) oder schlägt es in Abwanderungspläne um, wenn die Wertschätzung der Großwohnsiedlung

¹⁴ Chi-Quadrat-Tests (Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 %) mit folgenden Kontingenzkoeffizienten: Budapest-Havanna 0,185, Vilnius-Karoliniskes 0,327, Sofia-Mladost 0,289.

Tab. 2 Sanierungseigeninitiative (Einbau neuer Fenster) und Sanierungshindernisse. (Quelle: Eigene Erhebung 2007)

	Eigeninitiative: Selbsteinbau neuer Fenster	Hindernisse der Gebäudesanierung aus Sicht der Bewohner	
		Eigentümer/Eigentümergemeinschaft hat kein Geld % der Nennungen	Eigentümergeinschaft kann sich nicht einigen % der Nennungen
<i>Budapest</i> Havanna	13,5 %	56,1	17,4
<i>Vilnius</i> Karoliniskes	50,9 %	32,7	22,6
<i>Sofia</i> Mladost	55 %	60,0	31,3
<i>St. Petersburg</i> Lenin-Prospekt	ca. 45 %	k. A.	k. A.

als Wohnstandort sinkt und sich der Wohnungsmarkt für mittlere Einkommensgruppen stark öffnet? Entsprechend der bisherigen soziostrukturellen Analysen zu den potenziell mobilen Haushalten wandern dann vermutlich vor allem die besser verdienenden, hoch qualifizierten Bewohner, also das ‚humane Sanierungspotenzial‘, aus den Großwohnsiedlungen ab. Deuten sich für Vilnius-Karoliniskes im Zuzug von Haushalten bereits relative soziale Abwertungstendenzen an (vgl. Abb. 5), scheint die untersuchte Großwohnsiedlung in St. Petersburg bisher relativ stabil.

6 Fazit

Insgesamt betrachtet, deuten sich für die untersuchten Großwohnsiedlungen in den mittelosteuropäischen Stadtregionen differenzierte Entwicklungsperspektiven bezüglich der Sicherung sozialer Stabilität sowie der Umsetzung baulicher Aufwertungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand an. Es sind Perspektiven, die sich aus den spezifischen Konstellationen von Wohnungsmarktstrukturen, öffentlicher Einflussnahme und individuellem Wohneigentümergehalten ableiten lassen (vgl. Tab. 3).

Im Blick auf die stadtreionalen Wohnungsmarktstrukturen zeigt sich, dass insbesondere das Angebot-Nachfrage-Verhältnis auf den Wohnungsmärkten die residentielle Mobilität in den Stadtregionen bedingt und die qualitative Ausdifferenzierung des Immobilienangebotes seit 1990 tendenziell die Wertschätzung der Großwohnsiedlung als Wohnstandort bei den Menschen relativiert. Neben spezifischen Besonderheiten der untersuchten vier Großwohnsiedlungen sind es vor allem die stadtreionalen Marktstrukturen, die erklären helfen, weshalb im Stadtvergleich die untersuchten Großwohnsiedlungen seit 1990 differenzierte Zuzugsdynamiken zeigen. Diese verweisen insbesondere für die untersuchten Großwohnsiedlungen in Budapest und Vilnius auf soziale Abwertungstendenzen im jeweiligen stadtreionalen Kontext, wohingegen die Großwohnsiedlungen in Sofia und St. Petersburg seit 1990 ihre soziale Position bzw. Stabilität im stadtreionalen Gefüge der Wohnquartiere halten konnten. Es ist der Vergleich stärker ausgeglichener, differenzierter Wohnungsmärkte mit (noch) streng restriktiven Wohnungsmarktbedingungen. Versteht man die Bewohner als Akteure der Quartiersent-

wicklung, deuten sich folglich aus marktstruktureller Sicht für die Großwohnsiedlungsbewohner spezifische Bedingungen an, zwischen den Handlungsoptionen „Bleiben“ oder „Gehen“ zu wählen. Gleichzeitig finden sich bei den Großwohnsiedlungsbewohnern aber auch erste Beispiele für funktionierende Eigentümergeinschaften sowie für selbst initiiertes Engagement bezüglich der Verbesserung der Wohnsituation. Hindernisse bei gemeinschaftlichen Sanierungsvorhaben sind nach wie vor insbesondere finanzielle Restriktionen und fehlende „Soft Skills“ bei den Wohnungseigentümern. Es deutet sich an, dass ausgeprägte Wohnzufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld sowohl für die Sesshaftigkeit als auch für bewohnergetragenes Sanierungshandeln ein bedeutsames Motiv in den Großwohnsiedlungen ist. Inwieweit die öffentliche Hand auf die gegenwärtigen baulichen und soziostrukturellen Entwicklungstendenzen in den untersuchten Großwohnsiedlungen reagiert, variiert in den national-lokalen Kontexten deutlich. Tendenziell übernimmt die öffentliche Hand seit 2000/2005 aber zunehmend wieder eine aktivere Rolle, nachdem sie sich in den 1990er Jahren fast völlig aus der Wohnungspolitik zurückgezogen hatte.

Für die Zukunft der untersuchten Großwohnsiedlungen zeichnen sich vor diesem Hintergrund im Einzelnen raumdifferenzierte Chancen und Handlungsbedarfe für partizipatives und integratives Entwicklungshandeln ab (vgl. Tab. 3). Für Sofia-Mladost deuten sich aktuell Entwicklungschancen vor allem auf der Seite der Quartiersbewohner an. Relativ stark ausgeprägte Wohnzufriedenheit und Quartiersbindung der Bewohner gehen einher mit hohem Bleibewillen und großer Eigeninitiative zur Wohneigentumserhaltung im individuellen Maßstab. Der Blick in die Zukunft zeigt vor allem Handlungsbedarf bei der öffentlichen Hand. Um die aktuellen Chancen, Wohnzufriedenheit und Bleibewillen für soziale Kontinuität im Quartier zu erhalten und für bewohnergetragenes Sanierungshandeln im gemeinschaftlichen Maßstab zu erschließen, gilt es, dringend die Wohnqualität der Großwohnsiedlung Mladost zu entwickeln (Problem Nachverdichtung) und die eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten der Bewohner bezüglich Sanierungsvorhaben durch öffentliche Förderprogramme zu erweitern.

In Budapest-Havanna ist in Zukunft mit Problemen vor allem auf Seiten der Einzeleigentümer zu rechnen. Die geringe Wohnzufriedenheit der Bewohner (insbesondere

Tab. 3 Bewertung der Entwicklungsfaktoren Wohnungsmarkt, Förderpolitik und Wohneigentümer (interregionaler Vergleich). (Quelle: Eigene Darstellung)

Entwicklungsfaktoren	Budapest Havanna	Vilnius Karoliniskes	Sofia Mladost	St. Petersburg Lenin-Prospekt
<i>Wohnungsmarkt</i>				
Inwieweit ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage entspannt?	+ entspannt	+ entspannt	– eng	– eng
<i>Förderpolitik</i>				
Gibt es Förderkulissen für die Sanierung von Großwohnsiedlungen der 1970er/1980er Jahre?	+ ja	+ ja	– nein	– nein
<i>Bewohner der Großwohnsiedlungen</i>				
Wie schätzen die Bewohner ihre finanziellen Handlungsräume (Einkommenssituation) selbst ein?	– gering	o mittel	– gering	o mittel
Inwieweit gibt es Zeichen von Bewohnerinitiative? (Fenstereinbau)	– gering	o mittel	+ hoch	o mittel
Inwieweit sind uneingeschränkte Wohnzufriedenheit und Bleibewunsch unter den Bewohnern ausgeprägt?	– gering	o mittel	+ hoch	o mittel
Inwieweit deuten sich für die Großwohnsiedlungen durch den Zuzug nach 1990 relative soziostrukturelle Veränderungen an?	– Abwertung	– Abwertung	o Persistenz	o Persistenz

mit dem Wohnumfeld) geht zum einen mit potenziellen selektiven Wegzügen einher und lässt zum anderen geringe Motivationen für bewohnerinitiiertes Sanierungshandeln der bleibenden Bewohner vermuten, denen zudem finanzielle Handlungsräume fehlen. Die Förderpolitik der öffentlichen Hand scheint für Budapest-Havanna künftig nicht nur gefordert, die Kofinanzierung bei Sanierungsprojekten zu thematisieren, sondern sich verstärkt auch auf die Kommunikation mit und die Einbindung der lokalen Bewohner in Quartiersentwicklungsprozesse konzentrieren zu müssen.

In den Großwohnsiedlungen in Vilnius und St. Petersburg sind die finanziellen Handlungsmöglichkeiten bezüglich Wohneigentumserhaltung und -sanierung nach Einschätzung der Bewohner größer. Es steht jedoch außer Frage, dass auch dort Wohngebäudesanierungen nur durch die Unterstützung der öffentlichen Hand zu realisieren sind. Es sind öffentliche Förderkulissen, die in Vilnius aktuell für die Großwohnsiedlungen der 1970er/1980er Jahre gegeben sind, im Unterschied zu St. Petersburg. Gemeinsam ist beiden Fallbeispielen die mögliche Gefahr, dass sich das aktuelle Potenzial „hohe Wohnzufriedenheit“ bei einem Teil der Quartiersbewohner künftig trüben könnte, nämlich vermutlich dann, wenn sich die individuellen Handlungsspielräume der aktuellen Bewohner erweitern und im Zusammenspiel mit einem sich stärker der Mittelschicht öffnenden und differenzierenden regionalen Wohnungsmarkt. Für Vilnius-Karoliniskes deutet sich diesbezüglich die Tendenz sozialer Abwertung im stadtreionalen Kontext an. In St. Petersburg Lenin-Prospekt könnte sich langfristig die bisherige soziale Position bzw. Stabilität des Quartiers im Stadtkontext relativieren (Axenov/Brade/Roch 2010), ohne jedoch die untersuchten Großwohnsiedlungen in Vilnius und St. Petersburg zu „sozialen Problemgebieten“ werden zu lassen. Eine durch integrative und partizipative Planung gestärkte, finanzielle öffentliche Förderung zur Wohngebäude- und Wohnum-

feldsanierung in Großwohnsiedlungen könnte vor diesem Hintergrund positive Impulse für Wohnzufriedenheit und Quartiersbindung unter den Bewohnern setzen.

Die öffentliche Hand ist folglich in allen Stadtregionen in Mittel- und Osteuropa gefordert, mittels integrativer und partizipativer Entwicklungsstrategien und Förderprogramme die Bewohner der Großwohnsiedlungen als Akteure der Quartiersentwicklung nachdrücklich zu unterstützen und in Entwicklungsprozesse einzubinden. Es gilt, die Großwohnsiedlungen als attraktive Wohnstandorte weiterzuentwickeln. In Anbetracht der lokal differenzierten Entwicklungschancen und Handlungsbedarfe in den untersuchten Großwohnsiedlungen sollten dabei Strategien und Förderprogramme räumlich differenziert und problemorientiert formuliert werden. Vertiefende Untersuchungen zu den verschiedenen Arten und Wegen (z. B. über soziale Netzwerke zur geldwertunabhängigen Organisation von Baumaterialien) bewohnergetragenen Sanierungshandelns könnten dabei weitere, wichtige Hinweise für die lokale Ausformulierung und Umsetzung der öffentlichen Förderinstrumente liefern. Findet sich die öffentliche Hand verstärkt in der Rolle des fördernden Akteurs für eine nachhaltige und soziale Stadtentwicklung wieder, können aus dem neu justierten Zusammenspiel der Akteure öffentliche Hand, lokale Bewohner und Wohnungswirtschaft Entwicklungsimpulse für die soziale Kontinuität und bauliche Aufwertung bzw. Modernisierung der Großwohnsiedlungen entstehen.

Literatur

- Altrock, U. (2008): Stadtentwicklungsprobleme der mittelosteuropäischen EU-Mitgliedstaaten. In: Raumforschung und Raumordnung 66, 2, 191-204.

- Andrusz, G. (2001): Further thoughts on the post-socialist city, 1 July 2001. Online unter: http://www.anthropolis.de/andrusz_2.htm (letzter Zugriff am 13.10.2010).
- Axenov, K.; Brade, I.; Roch, C. (2010): СОЦИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННАЯ ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ В РАЙОНАХ МАССОВО МАССОВОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ЛЕНИНГРАДА – САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ПОСТСОВЕТСКОЕ ВРЕМЯ. In: Известия академии наук Серия географическая 1, 42-53.
- Bernt, M.; Kabisch, S. (2006): Ostdeutsche Großwohnsiedlungen zwischen Stabilisierung und Niedergang. In: DISP 164, 1, 5-15.
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung); BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2007): Konzeption zur Sanierung und Modernisierung eines Wohngebäudes in Plattenbauweise in St. Petersburg. Berlin, Bonn. = BBR-Online-Publikation, Nr. 17.
- BMVBW (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen) (2006): LHASA: Stabilisierungsstrategien für Großwohnsiedlungen. Ergebnisbericht Interreg IIIb. Berlin.
- Brade, I.; Herfert, G.; Wiest, K. (2009): Sozialräumliche Differenzierung in Großstadregionen des mittleren und östlichen Europa – ein Überblick. In: Europa Regional 17, 1, 3-15.
- Burmeister, J. (2009): Leben neben der Abrissbirne. Aspekte des Stadtumbaus in einer ostdeutschen Grenzstadt. Marburg.
- Dekker, K.; Hall, S.; Kempen, R. van; Tosics, I. (2005): Restructuring large housing estates in European cities: an introduction. In: Kempen, R. van; Dekker, K.; Hall, S.; Tosics, I. (Hrsg.): Restructuring large housing estates in Europe. Bristol, 1-18.
- Deutsches Institut für Urbanistik (2007): Integrierte Stadtentwicklung als Erfolgsbedingung einer nachhaltigen Stadt. Berlin/Bonn. = BBR-Online-Publikation 08/2007.
- Großmann, K.; Kabisch, S. (2009): Wird die Platte noch gebraucht? Denkanstöße zur Zukunftsfähigkeit von Plattenbausiedlungen im Kontext der Klimadebatte. In: Ringel, J.; Strauß, C. (Hrsg.): Anders Klima, andere Räume. Zum Umgang mit Erscheinungsformen des veränderten Klimas im Raum. Norderstedt, 225-234.
- Hirt, S.; Stanilov, K. (2007): The perils of post-socialist transformation: Residential development in Sofia. In: Stanilov, K. (Hrsg.): The Post-socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe. Dordrecht, 215-244.
- Knorr-Siedow, T.; Droste, C. (2003): Large Housing Estates in Germany. Overview of developments and problems in Berlin. In: RESTATE (Hrsg.): Restructuring Large-scale Housing Estates in European Cities: Good Practices and New Visions for Sustainable Neighbourhoods and Cities. Utrecht, 122-131.
- Knorr-Siedow, T.; Tosics, I. (2005): Knowledge management and policy application in urban management and housing. Erkner. = IRS-Working Paper, Nr. 27.
- Kok, H.; Kovács, Z. (1999): The process of suburbanization in the agglomeration of Budapest. In: Netherlands Journal of Housing and the Built Environment 14, 2, 114-119.
- Liebmann, H. (2006): Genese, Stand und Perspektiven der Großsiedlungen in Ostmitteleuropa. In: Informationen zur Raumentwicklung 3/4, 215-224.
- Lübke, I.; Mussel, C. (2008): Eine Großsiedlung in Jaroslavl als Lernfeld für kooperative Planungsprozesse – Erfahrungen einer russisch-deutschen Zusammenarbeit. In: Jahrbuch Stadterneuerung 2008, 203-220.
- Lukmanov, Y. (2006): Reform der kommunalen Wohnungswirtschaft St. Petersburgs. Vortrag im Rahmen der Veranstaltung „Präsentation des Wirtschaftsstandortes St. Petersburg. Investitions- und Kooperationschancen in der Bau-, Wohnungs- und Kommunalwirtschaft“ am 29. September 2006. Online unter: <http://www.iwoev.org/Praesentation-des-Wirtschaftsstandortes-St-P.61.0.html> (letzter Zugriff am 03.01.2011).
- Musterd, S.; van Kempen, R. (2007): Trapped or on the springboard? Housing careers in large housing estates in European cities. In: Journal of Urban Affairs 29, 3, 311-329.
- Petukhov, V. (2005): Political participation and civic self-organization in Russia. In: Russian Politics and Law 43, 3, 6-24.
- Plotnikova, M. (2007): Managing Privatized Housing: Will Homeowners Associations Succeed in Russia? Papier im Rahmen der Internationalen Konferenz „Sustainable Urban Areas“. Online unter: http://www.enhr2007rotterdam.nl/documents/W07_paper_Plotnikova.pdf (letzter Zugriff am 13.10.2010).
- Rahr, A. (2008): Russland gibt Gas. Die Rückkehr einer Weltmacht. München.
- REAS (2008): Residential markets in Central European Capitals. o.O.
- Rode, P.; Grimm-Pretner, D. (2007): Die urbane Landschaft als Handlungsfeld in der postsozialistischen Stadtentwicklung in Sofia. In: Schrenk, M.; Popovich, V.; Benedikt, J. (Hrsg.): To plan is not enough – Strategien, Konzepte, Pläne, Projekte und ihre erfolgreiche Umsetzung in Stadt-, Regional- und Immobilienentwicklung. CD REAL CORP 007, 20. bis 23. Mai 2007. Wien, 401-412.
- Steinführer, A. (2001): Wandel und Persistenz innerstädtischer Segregation in Ostmitteleuropa. Beispiele aus Brno, Tschechische Republik. In: Europa Regional 12, 4, 212-222.
- Strubelt, W. (2006): Großsiedlungen in Deutschland zwischen Anspruch und Wirklichkeit, zwischen Akzeptanz und Widerspruch. In: Informationen zur Raumentwicklung 3-4, 139-154.
- Stürmer, S.; Lang, M. (2007): Sozialpsychologische Prinzipien der Mobilisierung und Partizipation – Potenziale der Gemeindepsychologie für die Raumplanung im Stadtquartier. In: RaumPlanung 130, 28-32.
- Sykóra, L. (1999): Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague. In: GeoJournal 49, 1, 79-89.
- Tosics, I.; Gerhöházi, É.; Szemző, H. (2005): Large housing estates in Hungary. Utrecht. = RESTATE Report Work Package 8.
- Turkington, R.; van Kempen, R.; Wassenberg, F. (2004): High Rise Housing in Europe. Current Trends and Future Prospects. Delft.
- UNECE (United Nations Economic Commission for Europe) (2004): Country Profiles on the Housing Sector – Russian Federation. Online unter: <http://www.unece.org/hlm/prgm/cph/countries/russia/> (letzter Zugriff am 13.10.2010).
- Vihavainen, R. (2007): Homeowners' Association as a Common Pool Resource [CPR] Regime – An Empirical Study in St. Petersburg. Online unter: http://www.enhr2007rotterdam.nl/documents/W07_paper_Vihavainen.pdf (letzter Zugriff am 13.10.2010).
- Vihavainen, R. (2009): Homeowners' Associations in Russia after the 2005 Housing Reform. Online unter: <https://oa.doria.fi/bitstream/handle/10024/50285/homeowne.pdf> (letzter Zugriff am 13.10.2010).
- Wassenberg, F. (2004): Large social housing estates: from stigma to demolition? In: Journal of housing and the built environment 19, 3, 223-232.
- Wild, R.; Vetter, H. (2009): St. Petersburg – Mit Eigeninitiative gegen den Verfall?. In: MieterMarkt 4, 26-27.
- Weichhart, P.; Weiske, C.; Werlen, B. (2006): Place, Identity und Images. Das Beispiel Eisenhüttenstadt. Wien. = Abhandlungen zur Geographie und Regionalforschung, Bd. 9.