

### Kontinuität und Umbrüche im suburbanen Mosaik Sachsen-Anhalts: die Zukunft eines Wohnungsmarktsegments im demographischen Wandel

Friedrich, Klaus; Knabe, Susanne; Warner, Barbara

Veröffentlichungsversion / Published Version

Forschungsbericht / research report

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Friedrich, K., Knabe, S., & Warner, B. (2014). *Kontinuität und Umbrüche im suburbanen Mosaik Sachsen-Anhalts: die Zukunft eines Wohnungsmarktsegments im demographischen Wandel*. (Forum IfL, 24). Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde e.V. (IfL). <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-402355>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

#### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

# forum



herausgegeben vom Leibniz-Institut für Länderkunde

Heft 24

**Klaus Friedrich, Susanne Knabe und Barbara Warner**

## **Kontinuität und Umbrüche im suburbanen Mosaik Sachsen-Anhalts**

**Die Zukunft eines Wohnungsmarktsegments  
im demographischen Wandel**

Die Reihe **forum ifl** des Leibniz-Instituts für Länderkunde dient der Publikation von Erkenntnissen aus Forschungsprojekten des IfL, der Dokumentation von Veranstaltungen sowie der Veröffentlichung von aktuellen Datenanalysen. Ziel ist es, den Austausch unter Fachwissenschaftlern und den Wissenstransfer in die Praxis zu fördern. Die Beiträge werden in einem einfachen, internen Verfahren begutachtet und geben die Ansichten der Autoren wieder, die nicht unbedingt mit denen des IfL gleichzusetzen sind.

## Impressum

**Verlag:** Selbstverlag Leibniz-Institut für Länderkunde e. V.  
Schongauerstraße 9, 04328 Leipzig  
Tel.: +49 341 600 55-141  
Fax: +49 341 600 55-198  
E\_Mueller@ifl-leipzig.de  
www.ifl-leipzig.de

**Redaktion:** Susanne Knabe  
**Satz:** Susanne Knabe

© 2014

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Printed in Germany.

**ISBN 978-3-86082-092-6**

**<http://www.ifl-leipzig.de/de/publikationen/zeitschriften-und-reihen/forum-ifl.html>**

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Suburbia Ost im demographischen Umbruch</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Erkenntnisinteresse und methodische Herangehensweise</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Charakteristika des suburbanen Mosaiks in Sachsen-Anhalt</b>	<b>10</b>
3.1	Verteilung, Größe und Auslastung der Wohnstandorte	10
3.2	Ergebnisse der Gemeinde- und Wohnstandorttypisierung	13
3.3	Herkunft und soziodemographische Charakteristika der Bewohnerschaft	15
3.4	Leben und Wohnzufriedenheit in Suburbia	18
<b>4</b>	<b>Selbstläufer oder Problemfall? Zukunftsfähigkeit suburbaner Wohngebiete</b>	<b>23</b>
4.1	Preis- und Wertentwicklung	23
4.2	Die Quartierszukunft aus Bewohnersicht	27
4.3	Generationenwechsel und intendierte Nachnutzung der Immobilien	28
4.4	Indikatoren gestützte Analyse der suburbanen Entwicklungsaussichten	31
<b>5</b>	<b>Handlungsoptionen für das suburbane Mosaik Sachsen-Anhalts</b>	<b>34</b>
5.1	Was können die Kommunen tun?	35
5.1.1	Stabilisierung, Qualifizierung und Umstrukturierung der Wohnquartiere	35
5.1.2	Strategische Siedlungsentwicklung	37
5.1.3	Interkommunale Zusammenarbeit	38
5.1.4	Angemessene Quartiersentwicklung	39
5.1.5	Angemessene Infrastrukturausstattung	41
5.2	Übergeordnete Planungsansätze	43
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick</b>	<b>45</b>
	<b>Literatur</b>	<b>48</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>50</b>
	<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>51</b>
	<b>Autoren</b>	<b>54</b>



## 1 Suburbia Ost im demographischen Umbruch

Die Folgen der Transformation sowie des demographischen Wandels treffen das – bis auf die Verdichtungsräume Magdeburg und Halle – vorrangig ländlich geprägte Sachsen-Anhalt sehr stark. Hier zeigen sich die Auswirkungen der Bevölkerungsrückgänge am deutlichsten, einhergehend mit zunehmendem Infrastrukturrückbau und einem Nachfragerückgang auf dem Wohnungsmarkt. Auch die suburbanen Räume sind hiervon betroffen: Sie machen in den neuen Bundesländern eine Entwicklung „im Zeitraffer“ durch, die sich von der der „westdeutschen Suburbia“ grundsätzlich unterscheidet.

Das ländlich geprägte Stadtumland war nach der Wiedervereinigung auch in Sachsen-Anhalt als Wohnstandort begehrt. Mit der nachholenden Wohnsuburbanisierung sind dort in den Stadt-Umland-Regionen eine Vielzahl z. T. sehr großer Wohnstandorte ausgewiesen und entwickelt worden. Abbildung 1 verdeutlicht die starke Bautätigkeit zur Hochphase der Suburbanisierung zwischen 1993 und 2001, die vor allem das Umland der beiden Oberzentren Halle und Magdeburg betraf – aber auch das von Mittelstädten wie z. B. Stendal, Salzwedel und Naumburg. Steuerliche Begünstigungen wie Sonderabschreibungen und eine zunächst kaum wirksame Regionalplanung ermöglichten die Erschließung dichter vorstädtischer Siedlungsfractionen mit einem teilweise hohen Anteil am Geschosswohnungsbau – letzterer vor allem im Umland der Stadt Halle. Dies wurde begünstigt durch eine ausreichende Verfügbarkeit von (günstigem) Bauland, Defiziten im Wohnumfeld der Herkunftsgebiete und fehlenden Alternativen auf dem Immobilienmarkt der Zentren. So profitierten die Zielgebiete der Suburbanisierung während der Aufbau-phase von starken Bevölkerungszuwächsen. Rund 50.000 Einwohner verloren allein die Oberzentren in diesem Zeitraum an ihr Umland.

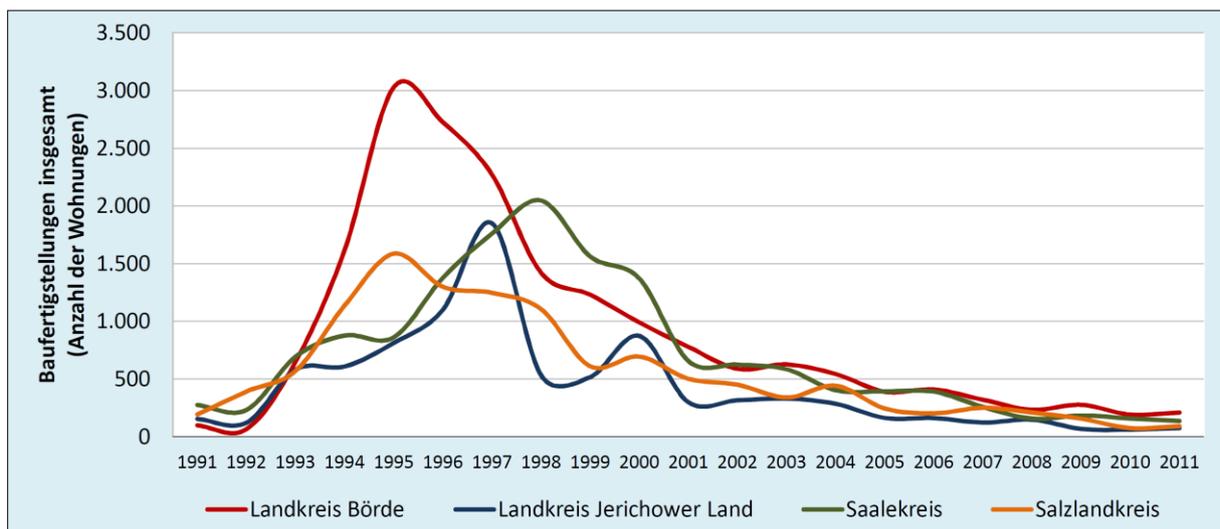


Abb. 1: Baufertigstellungen im Wohnungsbau 1991 bis 2011 in den Stadtumlandkreisen von Halle und Magdeburg

Quelle: Eigener Entwurf nach Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt

Mit dem Auslaufen der Sonderabschreibungsmöglichkeiten Ende 1997 und dem Wandel der ostdeutschen Wohnungsmärkte von Anbieter- zu Nachfragemärkten schwächte sich die Subur-

banisierung bis heute stark ab. Sie ist jedoch in den gut angebundenen direkten Stadtumland-Bereichen nicht völlig zum Erliegen gekommen. Im Zeichen sich gegenseitig verstärkender Entwicklungen fortschreitender (überregionaler) Bevölkerungsverluste und verringerter Haushaltszahlen in Ostdeutschland wirkt sich der Nachfragerückgang in einem ohnehin entspannten Wohnungsmarkt auch auf die künftige Entwicklung von Suburbia aus.

Nach der Wiedervereinigung waren vor allem konsolidierte Familienhaushalte (oft einkommensstarke Doppelverdiener bzw. Familien mit älteren Kindern) oder Haushalte in der Schrumpfungphase ins Stadtumland gezogen. Die gemeinsame Alterung, der Fortzug der erwachsenen Kinder und rückläufige Einwohnerzahlen bestimmen mittlerweile die demographische Situation der Stadtumlandbereiche sowie der neuen Wohnstandorte. Im Zuge des bevorstehenden Generationenwechsels müssen sich viele der damaligen Suburbanisierer, die bald das Rentenalter erreichen, verstärkt mit möglichen Ortsveränderungen wegen der eingeschränkten Nutzbarkeit der eigenen Immobilie im Alter auseinandersetzen.

Nach dem baulichen Entwicklungsboom der 1990er Jahre kennzeichnen heute eine rückläufige Immobiliennachfrage, Leerstand und Preisverfall die Situation vieler suburbaner Wohngebiete in den ehemaligen „Speckgürteln“ der Ober- und Mittelzentren (Abb. 2). Dies hat zur Folge, dass sich das einst zuverlässig prosperierende Wohnungsmarktsegment bereits in mittelfristiger Perspektive zumindest in einigen Regionen zum Problemfall für Politik und Planung entwickeln wird.



Abb. 2: Leerstehende Mehrfamilienhäuser in Nedlitz (an der Grenze zu Brandenburg).  
Hier wurde am Bedarf vorbei gebaut.

*Foto: S. Picknick 2011*

## 2 Erkenntnisinteresse und methodische Herangehensweise

Das Forschungsprojekt „Suburbane Wohnstandorte Sachsen-Anhalts im demographischen Wandel“ (SubWoSA) wurde vom Ministerium für Wissenschaft und Wirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt finanziell gefördert, durch die Expertenplattform „Demographischer Wandel in Sachsen-Anhalt“ des Wissenschaftszentrums Sachsen-Anhalt (WZW) inhaltlich unterstützt und nach dreijähriger Laufzeit im Mai 2013 abgeschlossen.

Am Beispiel Sachsen-Anhalts als einem „hotspot“ der demographischen Veränderungen soll aufgezeigt werden, wie die Perspektive der während der 1990er Jahre im Stadtumland neu ausgewiesenen Wohngebiete unter dem Vorzeichen zunehmender Bevölkerungsschrumpfung und Alterung künftig aussehen wird und wie diese, auch bei stark sinkenden Immobilienpreisen und weiter nachlassender Immobiliennachfrage in den meisten Regionen Sachsen-Anhalts, zukunftsfähig entwickelt werden können.

Aus diesem zentralen Projektanliegen, die Zukunftsfähigkeit suburbaner Wohnquartiere zu analysieren und zu bewerten, lassen sich vor allem drei methodologische Ansätze ableiten:

- (1) die landesweite Erfassung der suburban geprägten Wohnstandorte, deren räumliche Verteilung und die Evaluierung ihrer derzeitigen Situation, welche für die künftige Perspektive der Untersuchungsgebiete bedeutsam sind sowie die Ermittlung der Sichtweisen der Bewohner bezüglich ihrer damaligen Zuzugsentscheidung, der heutigen Wohnsituation und ihrer Zukunftsvorstellungen hinsichtlich ihrer Alterung
- (2) die Analyse der Zukunftsperspektiven der suburbanen Wohngebiete sowohl unter Berücksichtigung der externen Rahmenbedingungen der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung im Land als auch ihrer strukturellen und infrastrukturellen Situation
- (3) die Formulierung von Handlungsoptionen für die Kommunal- und Landesplanung zum künftigen Umgang mit den suburban geprägten Wohnstandorten.

Der übergeordneten Problemstellung zur Zukunft von „Suburbia Ost“ nähern wir uns zunächst anhand folgender *Forschungsfragen*:

- Wie können die suburbanen Wohngebiete hinsichtlich ihrer Struktur und Attraktivität bewertet werden bzw. welche Qualitäten bieten sie gegenüber anderen Wohngebieten?
- Wer lebt heute in diesem Wohnungsmarksegment und wer könnten künftige Nutzer sein?
- Wie sehen und bewerten die Einwohner ihre Wohnsituation und ihre Zukunft am Wohnstandort?
- Wie gestaltet sich der beschleunigte Generationenwechsel in den untersuchten Siedlungsfractionen und welche Schwierigkeiten treten beim künftigen Immobilientransfer auf?

Im Blickpunkt dieser Studie steht demnach nicht der hochgradige und inzwischen weitgehend abgeschlossene Prozess der Wohnsuburbanisierung selbst, der für Ostdeutschland in mehreren Analysen (vgl. vor allem HERFERT 1996; BRAKE et al. 2001; FRIEDRICH 2010) untersucht wurde, sondern dessen siedlungsstrukturelle Konsequenzen und künftigen Perspektiven sowie die im suburbanen Raum lebenden Menschen.

Die erstmals umfassende Identifizierung der suburbanen Wohnstandorte in Sachsen-Anhalt erfolgte in einem mehrstufigen und hochdifferenzierten „Screeningverfahren“, das sich auf verfügbare Gemeindedaten zur Bevölkerungsentwicklung und Baufertigstellung, auf die Auswer-

tung von Luftbildern und Bebauungsplänen des Raumordnungskatasters sowie auf umfangreiche Kartierungen und Geländebegehungen stützt. Dabei wurden alle Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern (Stand 31.12.1993) und Baufertigstellungen von mindestens 15 Wohneinheiten (WE) zwischen 1993 und 2000 auf das Vorhandensein von neuen Wohngebieten hin untersucht. Der zugrunde gelegte Mindestzuwachs von 15 WE je Wohngebiet begründet sich darin, dass diese erst ab einer bestimmten Mindestgröße als Wohnstandorte wahrgenommen werden und zum anderen einzelne Lückenbebauungen so weitest möglich ausgeschlossen werden. Die 39 Städte mit mehr als 10.000 Einwohnern wurden nicht weiter betrachtet, weil bei ihnen als Quellgebiete von Suburbanisierung davon ausgegangen werden kann, dass angegliederte Siedlungsfractionen aufgrund ihrer Anbindung an die Zentren und die dortige Ausstattung nicht zu den „problematischen“ Standorten zählen. Wir legten unseren Analysen den Gebietsstand vom 31.12.2001 zugrunde, weil viele der zur Hochphase der Suburbanisierung eigenständige Kommunen heute aufgrund von zwischenzeitlichen Eingemeindungen Teil von größeren Gemeinden und Städten sind. Letztendlich konnten 361 Gemeinden identifiziert werden, die insgesamt über 584 suburban geprägte Wohngebiete bzw. -standorte verfügen (Abb. 3).

Nach dieser Vorauswahl wurden die Gemeinden in denen sich suburbane Quartiere befinden ebenso wie die Wohngebiete selbst im Rahmen einer Geländeübung im Sommer 2010 mit Hilfe zahlreicher Geographiestudenten nach verschiedenen Strukturmerkmalen charakterisiert (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Bewertungskriterien der Gemeinden und Wohnstandorte

Bewertungskriterien der Gemeinden bzw. ihrer Wohnstandorte		Gemeinde	Wohnstandort
Anbindung der Gemeinde	Entfernung zum nächsten Ober-, Mittel- und Grundzentrum sowie zur Kreisstadt	x	
	Qualität der Verkehrsanbindung (ÖPNV) an das nächste Zentrum, alternative Angebotsformen	x	
	Entfernung zur nächsten Grund- bzw. weiterführenden Schule	x	
Lage, Größe und städtebauliche Aspekte der suburban geprägten Wohnstandorte	Größe der Wohnstandorte		x
	Bauliche Auslastung		x
	Leerstand (soweit ersichtlich)		x
	Anzahl der Wohneinheiten		x
	Einbindung der Wohnstandorte in die Ortsstruktur (integriert / nicht integriert)		x
	Gebäudetypen		x
	Wohnumfeld / Lagegunst		x
	Bebauungsdichte		x
Ausgewählte Infrastrukturen	Stil / Erscheinungsbild der Wohnstandorte		x
	Bspw. Allgemeinmediziner, Apotheke, Einzelhandel (Lebensmittel, Bäcker, Gaststätte u.a.)	x	

Quelle: Eigener Entwurf

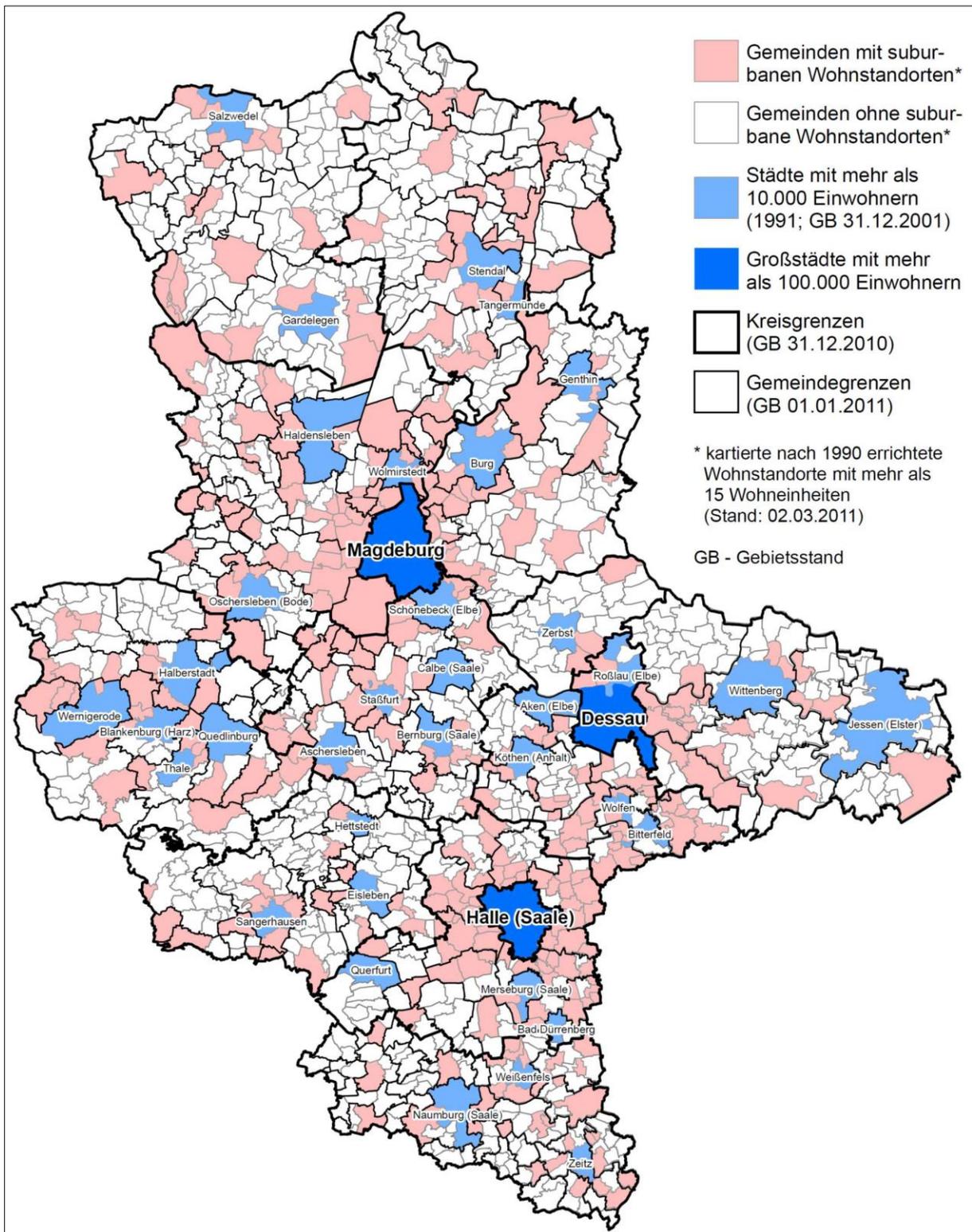


Abb. 3: Städte sowie Gemeinden mit suburbanen Wohnstandorten in Sachsen-Anhalt  
 Entwurf: S. Knabe; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)

Im Rahmen dieser erstmals durchgeführten Vollerhebung von Strukturindikatoren des suburbanen Wohnungsmarktsegments in Sachsen-Anhalt wurden wichtige Anhaltspunkte zur Physiognomie, zur Leerstandssituation und zur potenziellen Wohnqualität der Wohngebiete ermittelt. Daraus wurden neun Gemeindetypen identifiziert, deren Ausprägungen bezüglich ihrer Erreich-

barkeit und infrastrukturellen Ausstattung wesentliche Entwicklungsvoraussetzungen für ihre suburbanen Wohngebiete bieten (vgl. auch Kap. 3.2).

Auf der Basis dieser Typologisierung erfolgte die Auswahl der Erhebungsgebiete für die Haushaltsbefragung und die themenzentrierten qualitativen Interviews. Deren Bewohner sollten in der Befragung weitgehend repräsentiert sein. So wurden insgesamt 49 suburban geprägte Wohngebiete aus allen Gebietstypen nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Bei dieser räumlich geschichteten Zufallsstichprobe wurde in der Regel eine Vollerhebung realisiert, die zu einem Rücklauf von insgesamt 1.034 auswertbaren Fragebögen führte. Die Lage der Befragungsstandorte ist der Abbildung 4 zu entnehmen.

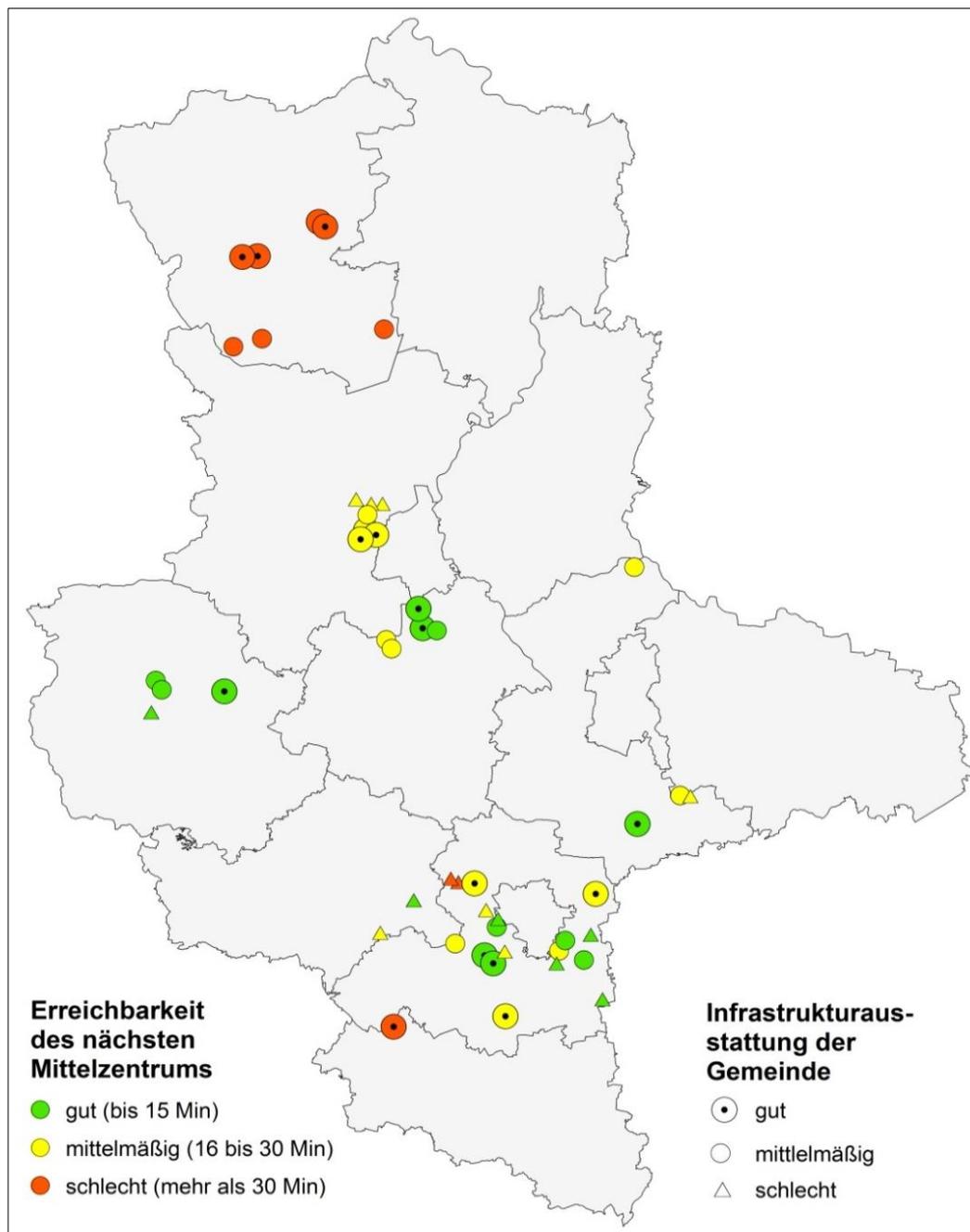


Abb. 4: Lage und Ausstattungsmerkmale der Befragungsstandorte  
Entwurf: S. Knabe; Kartengrundlage: BKG

Die Bewohnerbefragungen waren notwendig, da für eine Charakterisierung der Bewohnerschaft der suburbanen Wohnstandorte keine Daten aus der amtlichen oder kommunalen Statistik zur Verfügung stehen. Die Sichtweise der Bewohner dieser Siedlungsfraktionen wurde mit Blick auf ihre derzeitige und künftige Wohnsituation im Sommer 2011 im Rahmen einer vorstrukturierten Haushaltsbefragung mittels schriftlicher Interviews erhoben. Als Erhebungsinstrument diente ein 25 Fragen umfassender Fragebogen. Damit wurden u.a. die Haushalts- und Bewohnerstruktur der verschiedenen Standorttypen evaluiert sowie Aussagen zum Generationenwechsel, zum intendierten Transfer der Immobilie (Vererbung, Verkauf oder Vermietung), zum aktionsräumlichen Verhalten, zur Wohnungs- und Wohnumfeldausstattung, zur Wohnzufriedenheit und zu allgemeinen Zukunftsvorstellungen am Wohnstandort erhoben.

Die Befragten konnten sich für spätere themenzentrierte qualitative Interviews bereit erklären – diese ergänzen die quantitativen Befragungen in eher persönlichen Fragestellungen und beleuchten vor allem den konkreten künftigen Umgang mit dem Wohneigentum im Alter und die Bewertung des Lebens im Wohngebiet näher. Insgesamt wurden 20 Tiefeninterviews realisiert.

Wie eingangs erwähnt, war die Typisierung der Gemeinden und die Bewertung aller untersuchten Wohnstandorte hinsichtlich ihrer Entwicklungsaussichten ein wesentlicher Projektbaustein (vgl. Kap. 4). Auf Basis der umfangreichen Erhebungen von Strukturmerkmalen kann jede betrachtete Gemeinde und jeder Wohnstandort individuell charakterisiert werden. Außerdem lassen die quantitativen und qualitativen Untersuchungen bewertbare Aussagen über Auslastung, Struktur und Preisentwicklung sowie zu den Entwicklungsoptionen der Wohngebiete zu.

### 3 Charakteristika des suburbanen Mosaiks in Sachsen-Anhalt

Unsere Analysen zeigen, dass sich Suburbia in Sachsen-Anhalt keineswegs als eine homogene Raumkategorie darstellt, sondern eher als ein facettenreiches Mosaik differenzierter Standorte mit unterschiedlichen Potenzialen und Einschränkungen. Unser Anliegen war, auf der Basis der Strukturanalyse und der Bewohnerbefragungen die angetroffene Vielfalt dieser Wohn- und Lebensräume anhand aussagekräftiger Indikatoren zu erfassen.

#### 3.1 Verteilung, Größe und Auslastung der Wohnstandorte

Erwartungsgemäß konzentrieren sich die 584 suburban geprägten Wohngebiete im direkten Einzugsbereich der urbanen Zentren (35 % um Oberzentren sowie 45 % um Mittelzentren). Jedoch sind 20 % im ländlich geprägten Raum außerhalb der Umlandbereiche größerer Städte lokalisiert (Abb. 5).

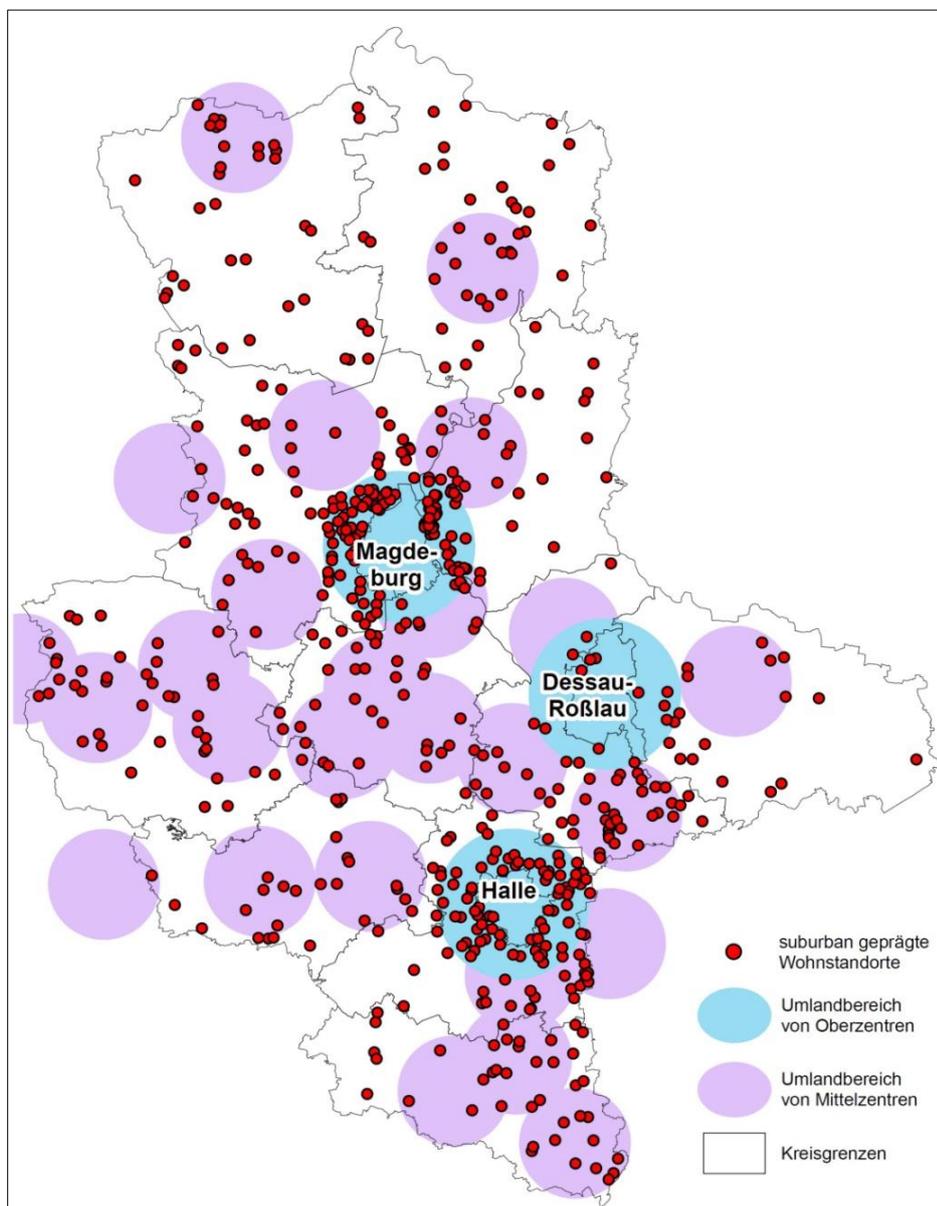


Abb. 5: Suburban geprägte Wohnstandorte in Sachsen-Anhalt  
Entwurf: S. Knabe; Kartengrundlage: BKG

Dieses Verteilungsmuster hat einen großen Einfluss auf die jeweiligen Erreichbarkeiten – hier gemessen am Zeitaufwand für Fahrten mit dem PKW zum nächsten Ober- bzw. Mittelzentrum: So liegen ca. 43 % aller suburbanen Wohnstandorte in einer Gemeinde, von der die Zentren in weniger als 15 Fahrminuten zu erreichen sind; weitere 52 % der Quartiere sind 15 bis einschließlich 30 Minuten entfernt. Lediglich 5 % der Wohnstandorte erfordern einen Zeitaufwand von mehr als 30 Minuten.

Die untersuchten Wohngebiete sind sowohl hinsichtlich ihrer Größe als auch der Art ihrer baulichen Nutzung sehr unterschiedlich strukturiert. Nach den Befunden unserer Recherchen wurden in den suburbanen Standorten insgesamt ca. 36.900 Wohneinheiten (WE) realisiert, davon ca. ein Drittel in Mehrfamilienhäusern. So findet sich bspw. ein hoher Anteil von Geschosswohnungsbau vor allem im Umland von Halle, aber auch in eher größerer Entfernung von urbanen Zentren. Im Umfeld der Oberzentren Magdeburg und Halle finden wir teilweise sehr große Wohngebiete mit mehreren hundert WE, während im ländlichen Raum eher kleinere Wohngebiete mit bis zu 50 WE vorherrschen.

Mit Blick auf die innergemeindliche Lagesituation wurden 56 % der suburbanen Siedlungsfractionen am Ortsrand bzw. weiter außerhalb des ursprünglichen Ortskerns – und damit in nicht integrierter Lage – errichtet. Damit liegen sie eher räumlich isoliert und mit geringem baulichen Bezug zur alten Siedlungsstruktur. In diesem Zusammenhang ist auch die heute noch gängige Ausweisungspraxis anzusprechen, die nur in Ausnahmefällen eine Revitalisierung des „alten“ Ortes durch Nachnutzung und Nachverdichtung vorsieht und so einen teilweise immens hohen Flächenverbrauch für Wohnbauzwecke begünstigt. Angesichts eines zunehmenden Leerstandes in den alten Ortskernen und dem hiermit einhergehenden Ortsbildverfall ist heute von einer weiteren Ausweisung in nicht-integrierten Standorten abzuraten (vgl. hierzu auch die „Handlungsempfehlungen“ in Kap. 5.1.2).

Ein wesentliches Kriterium für die Beurteilung der Zukunftsfähigkeit der Wohngebiete ist deren bauliche Auslastung, welche im Jahr 2010 anhand folgender Kategorien erhoben wurde. Danach waren über die Hälfte (57 %) der 584 erfassten Standorte zu mehr als 75 % bebaut und somit gut bzw. sehr gut ausgelastet. Bei ca. 37 % der Wohngebiete betrug die bauliche Auslastung lediglich maximal 75 % und bei 6,5 % sogar nur weniger als ein Viertel. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass unbebaute Wohngebiete sowie solche mit weniger als 15 WE nicht berücksichtigt werden, wodurch der Anteil unterausgelasteter Quartiere deutlich größer sein dürfte. Für die bauliche Auslastung hat die innerörtliche Lage der Wohngebiete einen geringeren Einfluss als erwartet: die an bestehende bauliche Strukturen angegliederten Wohnstandorte sind mit ca. 64 % (Kategorie über 75 % bebaute Fläche) im Durchschnitt nur unwesentlich besser ausgelastet als die nicht-integrierten Wohnstandorte (Abb. 6). Aus städtebaulicher Sicht sind unterausgelastete Baugebiete nicht per se als schwer entwickelbar einzustufen, denn – abhängig von der Bebauungsstruktur – kann eine geringere Auslastung (in Form von vergleichsweise vielen Baulücken) durchaus gewollt und ein Attraktivitätsmerkmal des Wohngebietes sein. Ist aber ein Wohnstandort so lückenhaft bebaut, dass eine innere Struktur nicht mehr erkennbar ist und liegen vergleichsweise sehr große Freiflächen zwischen den einzelnen Immobilien brach, wird hierdurch die Attraktivität als Wohnstandort beeinträchtigt.

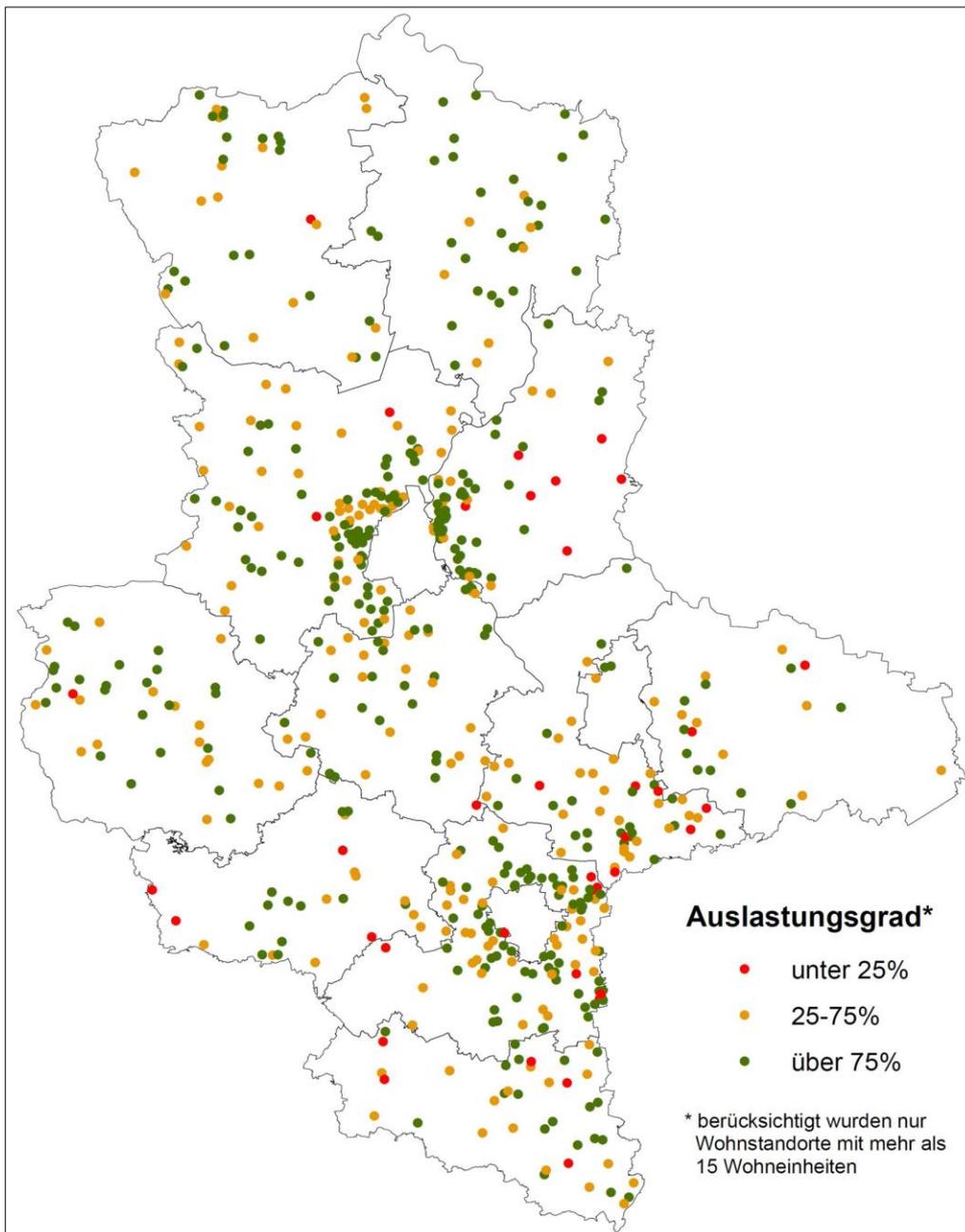


Abb. 6: Auslastung der ermittelten suburbanen Wohngebiete, Stand Sommer 2010  
Entwurf: S. Knabe; Kartengrundlage: BKG

### 3.2 Ergebnisse der Gemeinde- und Wohnstandorttypisierung

Im Rahmen unseres Forschungsvorhabens wurden die untersuchten suburbanen Wohnquartiere als konstitutive Bestandteile ihrer jeweiligen Bezugsgemeinde gesehen. Deshalb kommt der Qualität der kommunalen Infrastrukturausstattung und der Zentrenreichbarkeit für die qualitative Bewertung der neuen Wohngebiete ein hohes Gewicht zu. Beide Kriterien flossen in die (im Kapitel 2 vorgestellte) Methodik der *Gemeindetypisierung* ein. Als Ergebnis lassen sich neun Gemeindetypen identifizieren, deren Ausprägungen für die unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen der suburbanen Wohnquartiere bedeutsam sind (vgl. Tab. 2 und Abb. 7).

Tab. 2: Suburbane Gemeindetypen

Suburbane Gemeindetypen nach Zentrenreichbarkeit und Infrastrukturausstattung
<p>Typ 1A – stadtnahe und gut ausgestattete Gemeinden (Anbindung ans Mittelzentrum: gut / Infrastrukturausstattung: gut): Sie sind vor allem im Bördekreis, im Harz, im Saalekreis und im Burgenlandkreis anzutreffen. Sie orientieren sich vor allem an den Mittelzentren wie Wernigerode, Oschersleben, Halberstadt, Sangerhausen und Naumburg. Anzumerken ist, dass die Ausstattungsqualität im Umland der Mittelzentren der Landkreise Wittenberg und Stendal sowie des Altmarkkreises bei gleich guter Anbindung prinzipiell niedriger ist.</p>
<p>Typ 1B – stadtnahe Gemeinden mit mittlerer Ausstattung (Anbindung ans Mittelzentrum: gut / Infrastrukturausstattung: mittel): Auch diese Gemeinden finden sich eher in den südlichen und westlichen Landesteilen.</p>
<p>Typ 1C – stadtnahe Gemeinden mit Infrastrukturdefiziten (Anbindung ans Mittelzentrum: gut / Infrastrukturausstattung: schlecht): Gemeinden dieses Typs liegen im Umland der Zentren Stendal, Burg, Salzwedel und auch Haldensleben sowie im Bereich Sangerhausen/Eisleben.</p>
<p>Typ 2A – durchschnittlich erreichbare und gut ausgestattete Gemeinden (Anbindung ans Mittelzentrum: mittel / Infrastrukturausstattung: gut): Hierbei handelt es sich zum Teil um flächenmäßig große Gemeinden, die im Umland der Stadt Magdeburg liegen und um Gemeinden, die aufgrund der Lage am östlichen Elbufer als nächstes Mittelzentrum die Stadt Brandenburg (Havel) nutzen. Um das administrativ zugeordnete MZ Stendal erreichen zu können, muss erst die Elbe gequert werden. Ansonsten liegen Gemeinden dieser Typen vor allem im Südosten (im Raum Halle - Dessau) und im Norden des Landes verstreut.</p>
<p>Typ 2B – durchschnittlich erreichbare Gemeinden mit mittlerer Ausstattung (Anbindung ans Mittelzentrum: mittel / Infrastrukturausstattung: mittel): Auch diese Gemeinden liegen im (weiteren) Umkreis der Ober- aber auch Mittelzentren wie Bitterfeld-Wolfen oder Stendal.</p>
<p>Typ 2C – durchschnittlich erreichbare Gemeinde mit Infrastrukturdefiziten (Anbindung ans Mittelzentrum: mittel / Infrastrukturausstattung: schlecht): Diese durchweg sehr kleinen Gemeinden lassen sich regional nicht eindeutig zuordnen.</p>
<p>Typ 3A – periphere Grundzentren (Anbindung ans Mittelzentrum: schlecht / Infrastrukturausstattung: gut): Kleine Städte wie Annaburg, Havelberg oder Kalbe und Seehausen liegen im peripheren ländlichen Raum in weiterer Entfernung zum nächsten Ober- oder Mittelzentrum. Sie verfügen jedoch als Grundzentren über eine gute Ausstattung und liegen vor allem in den beiden nördlichen Landkreisen Altmarkkreis Salzwedel und Stendal.</p>
<p>Typ 3B – periphere Gemeinden mit mittlerer Ausstattung (Anbindung ans Mittelzentrum: schlecht / Infrastrukturausstattung: mittel): Gemeinden wie Mieste oder Jävenitz im Altmarkkreis Salzwedel oder auch das ehemalige Ziegelroda im Saalekreis gehören zu dieser recht gering vertretenen Kategorie.</p>

Typ 3C – periphere Gemeinden mit Infrastrukturdefiziten (Anbindung ans Mittelzentrum: schlecht / Infrastrukturausstattung: schlecht): Dieser ungünstigste Gemeindetyp umfasst nur wenige kleine Kommunen wie Mützel oder Brettin (bei Genthin) oder auch Plodda (östlich von Bitterfeld). Erstaunlicherweise zählt hierzu auch die stark suburban geprägte Gemeinde Schochwitz im Stadtumland von Halle. Ihre verkehrliche Anbindung an die Stadt ist dennoch unzulänglich.

Quelle: Eigener Entwurf

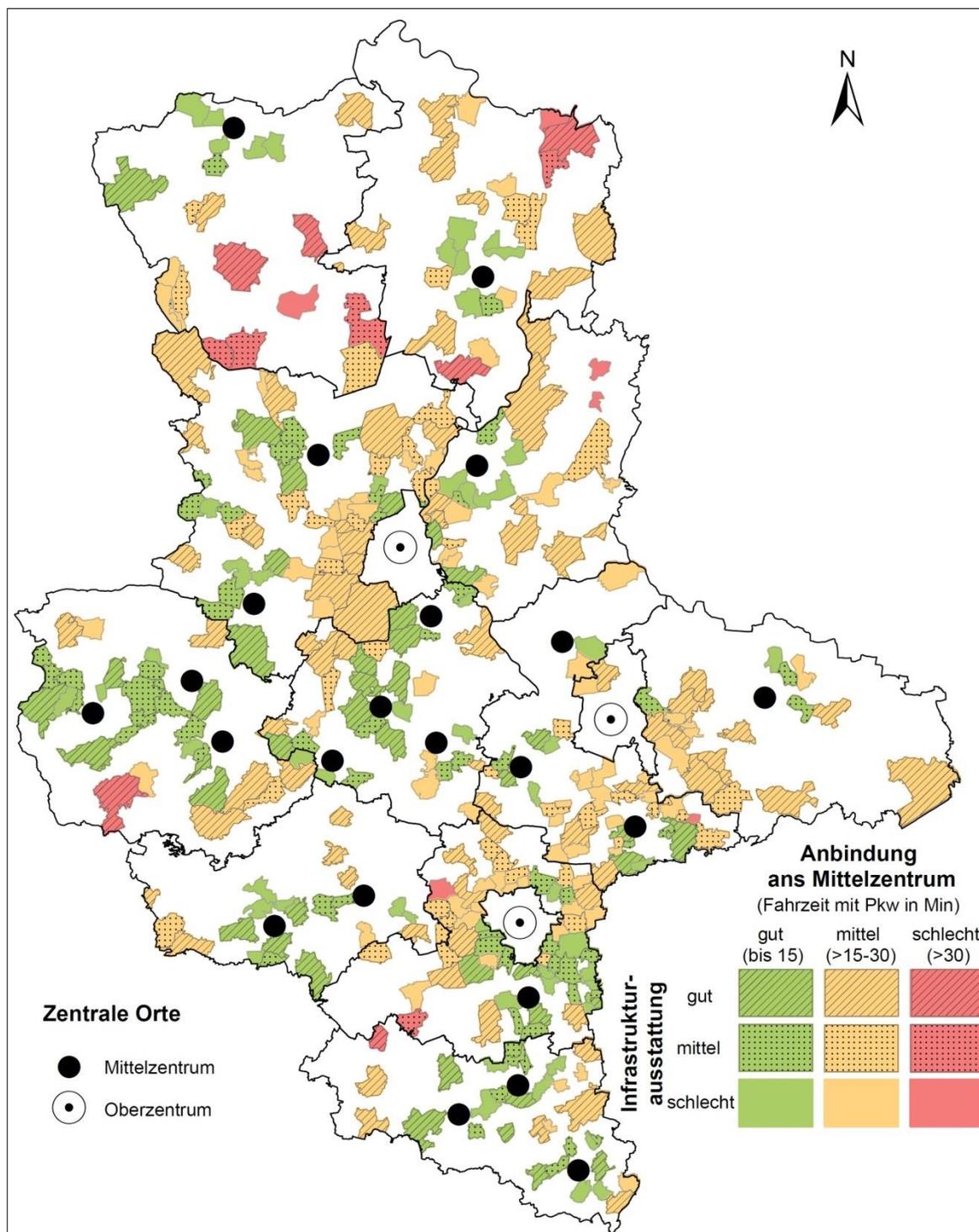


Abb. 7: Typisierung suburban geprägter Gemeinden nach Lage und Infrastrukturausstattung  
Entwurf: S. Knabe; Kartengrundlage: BKG; Gebietsstand der Gemeinden: 31.12.2001

In die anschließende Differenzierung der suburbanen Wohnstandorte gingen zunächst zwei Kriterien ein, die als siedlungsstrukturell bedeutsamen postuliert wurden und von denen auch ein Einfluss auf die Wahrnehmung und Bewertung der Wohnumwelt durch die hier lebenden Menschen zu erwarten war: die Größe der neuen Wohngebiete (nach Anzahl der Wohneinheiten) und die Art ihrer baulichen Ausprägung (Anteil von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern an der Gesamtzahl der Wohnungen im jeweiligen Quartier). Nach diesen Kriterien ergibt sich für Sachsen-Anhalt folgende quantitative Verteilung (Tab. 3).

Tab. 3: Suburbane Wohnstandortarten nach Größe und Baustruktur in Sachsen-Anhalt

Differenzierung der Wohnstandortarten	Anzahl	Anteil an allen suburbanen Wohnstandorten in %
sehr große Wohngebiete (mehr als 400 WE), Mischgebiete	6	1,0
große Mehrfamilienhaus-Gebiete (50-400 WE)	49	8,4
große Mischgebiete (50-400 WE)	72	12,3
große Einfamilienhaus-Wohngebiete (50-400 WE)	95	16,3
kleine Mehrfamilienhaus-Wohngebiete (15-49 WE)	40	6,8
kleine Mischgebiete (15-49 WE)	36	6,2
kleine reine Einfamilienhaus-Wohngebiete (15-49 WE)	286	49,0

Quelle: Eigener Entwurf

Aus der Kombination der neun Gemeindetypen mit den angetroffenen Wohnstandortarten konnten letztendlich 49 unterschiedliche Wohnstandorttypen in Sachsen-Anhalt ermittelt werden. Sie spiegeln somit die Größe des Wohngebietes, den Anteil der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und den Gemeindetyp wieder.

### 3.3 Herkunft und soziodemographische Charakteristika der Bewohnerschaft

Unter Wohnsuburbanisierung werden gemeinhin siedlungsgeographische Dekonzentrationsprozesse verstanden, im Rahmen derer Fortzüge aus den Kernstädten (meist aus den Oberzentren bzw. Großstädten) in die Umlandgemeinden stattfinden. Dieses *Herkunftsmuster* trifft für ca. 50 % der Befragten zu, die aus einem nahegelegenen Zentrum – in den meisten Fällen aus Halle oder Magdeburg – stammen. Jedoch lässt sich dieser Prozess im geringeren Umfang auch für Mittel- und Kleinstädte beobachten. 16,3 % der Befragten sind aus weiter entfernten Orten an ihren jetzigen Wohnstandort gezogen und ein Drittel kommt aus dem Ortskern der suburbanen Gemeinde selbst. Letzteres bezeichnen wir als „Wohnvorortbildung“. Die Akteure zählen damit zwar nicht zu den „klassischen“ Suburbanisierern, werden jedoch hier in die Auswertungen mit aufgenommen, um ihre Sichtweisen der Zukunftsperspektiven zu erfahren.

Berücksichtigt man die zeitliche Dimension, so sind fast 59 % der Befragten während der Hochphase der Suburbanisierung (1994 bis 2001) an ihren derzeitigen Wohnstandort gezogen. Damals war der Zuzug aus den Kernstädten mit 74,4 % besonders hoch (Abb. 8).

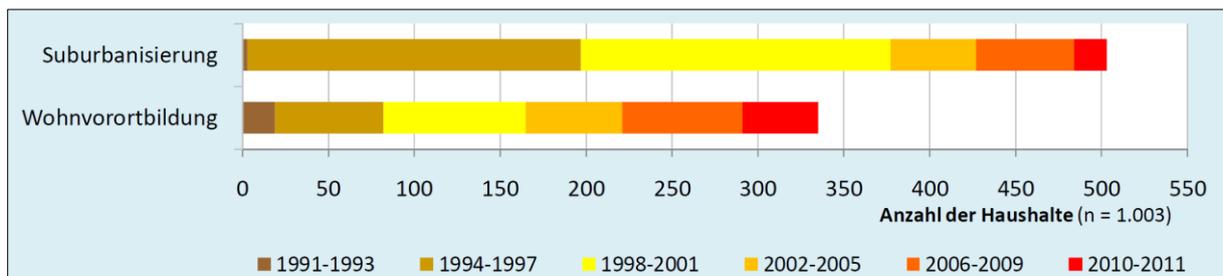


Abb. 8: Herkunft der Befragten in zeitlicher Differenzierung

Quelle: Eigene Erhebung 2011

Anhand der ermittelten *Zuzugsmotive* zeigt sich, dass die Attraktivität des Wohngebiets und der Umgebung, seine zentrennahe Anbindung und die Möglichkeit, hier Immobilienbesitz zu erwerben damals die drei ausschlaggebenden Kriterien für die Wohnstandortwahl waren. Diese Priorisierung unterscheidet sich auch nicht wesentlich nach den Zuzugszeiträumen (vgl. Abb. 9). Im Zeitverlauf ist jedoch die ursprüngliche Betonung einer guten Anbindung ans Zentrum weniger wichtig geworden – möglicherweise aufgrund der stark zugenommenen Pkw-Verfügbarkeit. Auch spielt sicher eine Rolle, dass diejenigen, denen die Zentrumsnähe wichtig ist, heute nicht mehr unbedingt ins Stadtumland ziehen, sondern innerhalb der Stadt ihre Wohnwünsche verwirklichen. Bedeutsam sind heute im Vergleich zu den „frühen“ Suburbanisierern eher bereits bestehende Kontakte. Angesichts der in den 1990er Jahren recht hohen Wahlfreiheit unter den angebotenen Wohnstandorten konnten sich einige der damaligen Immobilienerwerber ein komfortables Mitspracherecht bei der Baumsetzung sichern. Wichtig ist vielen Probanden auch eine vergleichsweise homogene Bewohnerschaft („sind alle neu hier, da gibt’s kein Gezänk“; Fr. B), und bereits vorhandene persönliche Kontakte. So wurde in manchen Wohngebieten bereits beim Verkauf der Wohnhäuser auf die Zusammensetzung der Einwohner geachtet.

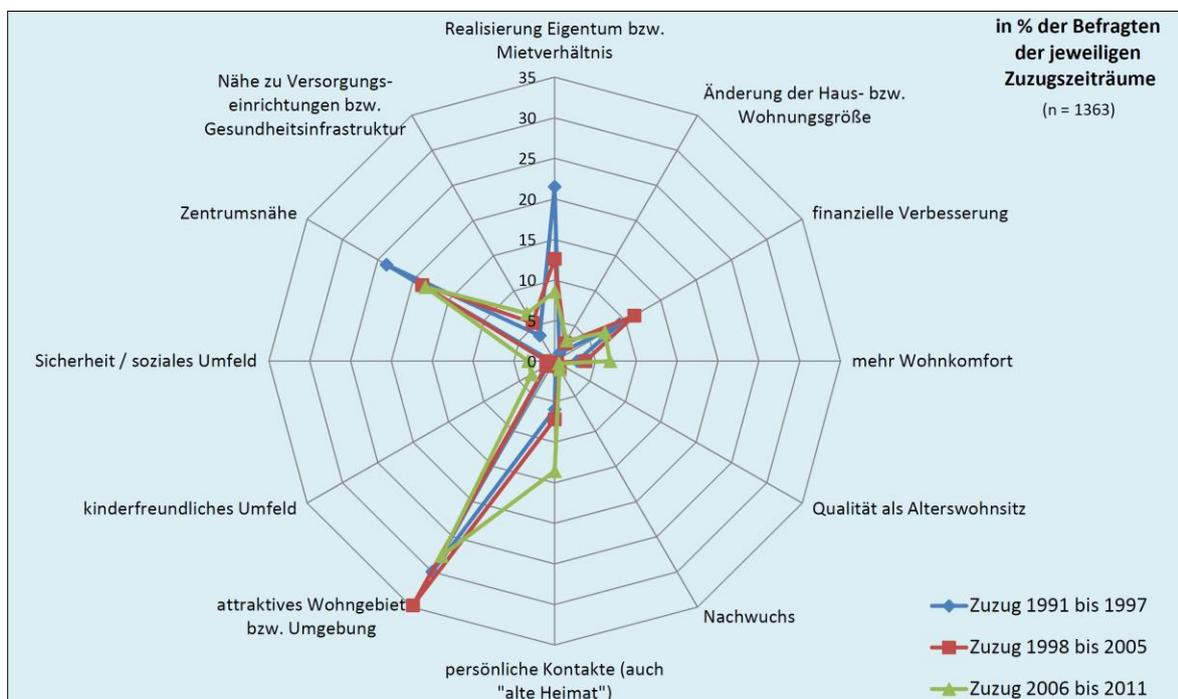


Abb. 9: Gründe für den Umzug nach Suburbia nach Zuzugszeitpunkt

Quelle: Eigene Erhebung 2011

Die zuvor skizzierten Modifikationen der Anspruchshaltungen je nach betrachteter Zuzugskohorte findet ihre Entsprechung in der veränderten *Zusammensetzung der Bewohnerschaft* im Zeitverlauf. Dies betrifft sowohl die Rechtsform des Wohnens (Wohnungseigentum, Miete), die Haushaltsgrößen, die Einkommensverhältnisse als auch das Alter der zuziehenden Haushalte. So sind Mieter in den letzten Jahren nicht nur zahlreicher unter den Zuzüglern vertreten als Eigentümer, sie sind auch sehr viel mobiler. Während 22,2 % aller befragten Mieterhaushalte seit 2010 an ihren derzeitigen Wohnort gezogen sind, sind es nur 1,9 % der Eigentümerhaushalte. Ebenso hat sich unter den Zuzugskohorten zunehmend der Anteil der kleinen Haushalte zu Ungunsten der Familienhaushalte deutlich vergrößert (Abb. 10).

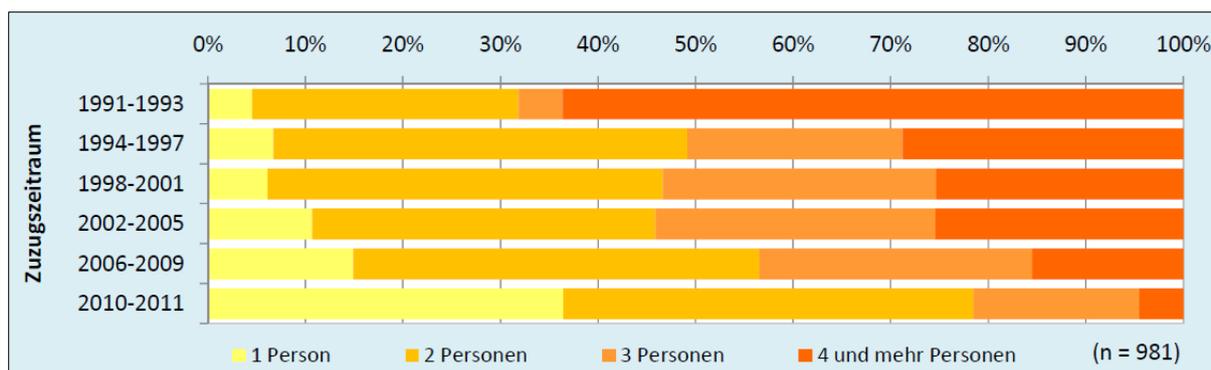


Abb. 10: Haushaltsgröße zum Zeitpunkt des Zuzugs ins Quartier

Quelle: Eigene Erhebung 2011

In diesen Verschiebungen deuten sich auch Änderungen in der *Sozialstruktur* der Bewohner an: die Gruppe der älteren („konsolidierten“) Suburbanisierer der ersten Jahre nach der Wiedervereinigung, die als recht einkommensstarke Mittelschicht vornehmlich im Einfamilienhausesektor vertreten waren, wird zunehmend von jüngeren, einkommensschwächeren (Mieter)haushalten abgelöst. Diese ziehen sowohl in Mehrfamilienhäuser als auch in Einfamilienhäuser, die nun kostengünstiger am Markt angeboten werden. Eigentümerhaushalte zählen in Suburbia Sachsen-Anhalt eher zu den schrumpfenden und alternden Haushalten, der Anteil der Paarhaushalte ohne im Haushalt lebende Kinder ist bei ihnen besonders hoch.

Beleuchtet man die finanziellen Ressourcen der Bewohner der suburbanen Wohnstandorte, wird deutlich, dass das Einkommensniveau als eher überdurchschnittlich für ostdeutsche Verhältnisse zu bewerten ist. Allerdings zeigen sich diesbezüglich deutliche Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern: so geben 25 % der befragten Mieterhaushalte, aber nur knapp 4 % der Eigentümerhaushalte ein recht niedriges monatliches Haushaltsnettoeinkommen bis 1.300 Euro zu Protokoll. Dementsprechend sind die höheren Einkommensgruppen über 2.600 Euro/Monat bei 59 % der Eigentümerhaushalte, jedoch nur bei 24 % der Mieterhaushalte anzutreffen (Abb. 11).

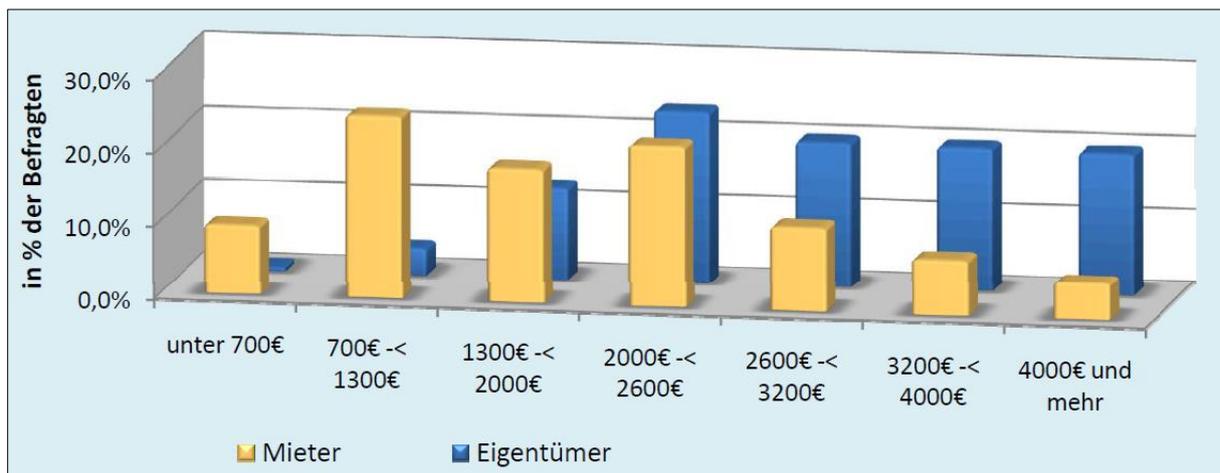


Abb. 11: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen nach Mieter- und Eigentümerhaushalten  
 Quelle: Eigene Erhebung 2011

Gravierende Unterschiede in der Einkommensverteilung treten bei Betrachtung des monatlichen Äquivalenzeinkommens zutage, das die Anzahl der Haushaltsmitglieder und deren Alter berücksichtigt. Danach verfügen die später zugezogenen Haushalte über ein geringeres Äquivalenzeinkommen als diejenigen, die zur Hochphase der Suburbanisierung ins Umland gezogen sind (Abb. 12). Die Anziehungskraft des suburbanen Raumes für bestimmte Bevölkerungsgruppen hat sich demnach in einem relativ kurzen Zeitraum deutlich geändert. Mit der rückläufigen Nachfrage nach Wohnimmobilien und einem steigenden Angebot in den Städten kam es auch zu Preisrückgängen, wodurch die suburbanen Wohnstandorte auch für jüngere bzw. einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen attraktiv wurden.

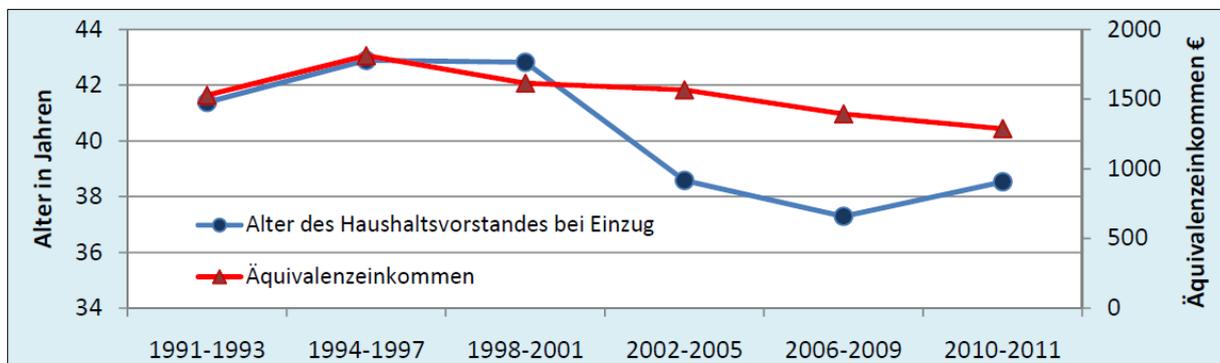


Abb. 12: Veränderung des durchschnittlichen Alters der Haushaltsvorstände und des Einkommens nach Zuzugsperioden  
 Quelle: Eigene Erhebung 2011

### 3.4 Leben und Wohnzufriedenheit in Suburbia

Neben den objektiven Merkmalen der jeweiligen Wohnumwelten sind die subjektiven Sichtweisen und Bewertungen der Bewohner von elementarer Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Wohngebiete. So wurden im Rahmen der Haushaltsbefragung u.a. auch Aussagen zur *sozialen Einbindung, den Wohnwünschen und zur Wohnzufriedenheit* erhoben. Da viele Suburbaniten zur Nachwendezeit gern in den urbanen Zentren geblieben wären, wenn diese rechtzeitig innerstädtische Wohnalternativen ausgewiesen hätten, ist die „Stadtflucht“ damals in vielen Fällen von

eher unfreiwilligen Entscheidungen zur neuen Wohnstandortwahl geprägt gewesen. So spielt es für den Prozess der Suburbanisierung bspw. ins westliche Umland Halles eine wesentliche Rolle, dass sich viele Einwohner zur Nachwendezeit an ihrem damaligen Wohnstandort (oft kamen sie aus Halle-Neustadt) nicht mehr wohl gefühlt haben, auch aufgrund der Veränderungen in der Mieterstruktur, dem Schwund an infrastrukturellen Einrichtungen und einer zunehmenden Anonymität in den Großwohnsiedlungen. Diese Punkte wurden in den Tiefeninterviews häufig erwähnt. Heute sind die Städte in schrumpfenden Wohnungsmarktregionen wie Sachsen-Anhalt in zunehmendem Maße in der Lage, bezahlbares innerstädtisches Wohnen zu ermöglichen, was potenzielle Suburbanisierer häufig vom Gedanken Abstand nehmen lässt, ins Stadtumland zu ziehen. Wenn auch in den Tiefeninterviews Heimweh bzw. eine enge emotionale Bindung an die alte städtische Heimat thematisiert wird, kommt aufgrund der nachträglichen Rechtfertigung der damaligen Wohnstandortentscheidung und der Gewöhnung an die neue Heimat für die meisten Bewohner suburbaner Standorte ein Rückzug in die Stadt nicht infrage. Der Wunsch, in einem urbanen Umfeld zu leben, wird nur von 18,8 % der Befragten geäußert.

Untersuchungen belegen, dass die *soziale Integration* von Neuzuzüglern häufig durch Vorbehalte seitens der Alt- oder der Neubürger erschwert ist. Auf diese wechselseitige Inklusion und Exklusion trafen wir auch bei den Recherchen vor Ort. Der „Bauboom“ nach der Wende sicherte einigen Bewohnern ein komfortables Mitspracherecht bei der Bauumsetzung zu und die gemeinsame Bauerfahrung hat geprägt und zusammengeschweißt. Sowohl in der quantitativen als auch in der qualitativen Befragung zeigte sich, dass soziale Kontakte in erster Linie zu den unmittelbaren Nachbarn bestehen, gefolgt von anderen Bewohnern des Quartiers, kaum jedoch zu den alteingesessenen Bewohnern des Ortes. Diese Situation charakterisiert die Aussage von Herrn und Frau A treffend: „Das Verhältnis zu den Alteingesessenen ist nicht sehr intensiv, weil das Wohngebiet hier doch ein bisschen für sich ist. (...) Es waren nicht alle einverstanden, dass der Ort größer wird. Manche wollten dann schon für sich bleiben und hier ihre Ruhe haben, die haben sich schon gestört gefühlt, dass da Neue zugezogen sind“. Die Zuzügler sind damit in erster Linie auf sich und ihre direkte Nachbarschaft bezogen, und kaum in das Leben der Zuzugsgemeinde integriert. Den Trend konnten wir bereits in den 1990er Jahren in den suburbanen Umlandgemeinden von Halle beobachtet (FRIEDRICH 1998). So wird auch das Zusammenleben mit Bewohnern außerhalb der Nachbarschaft überwiegend als ambivalent mit „man kennt sich“ bzw. „eher anonym“ beschrieben (Abb. 13).

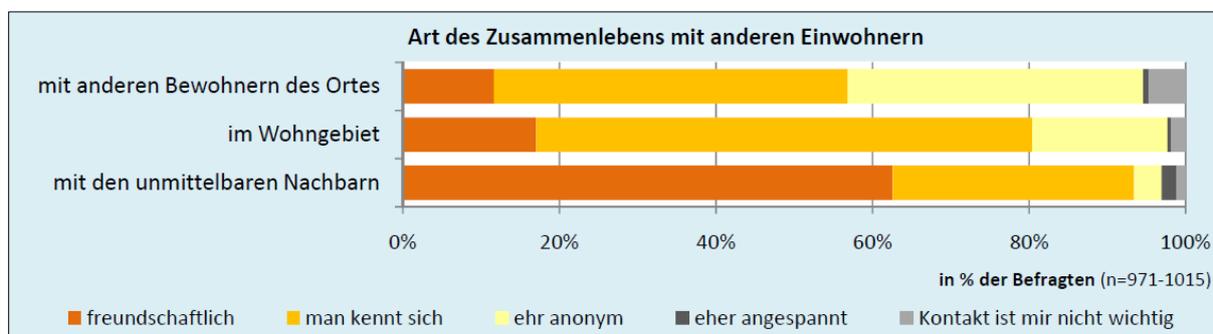


Abb. 13: Sozialräumliche Integration der Bewohner *Quelle: Eigene Erhebung 2011*

Dass die „Neubürger“ sich wenig in das Leben im „alten“ Ort integriert fühlen, zeigen die persönlichen Gespräche deutlich. Einerseits ist man noch eher mit der alten Heimat verbunden und pflegt dort entsprechende Kontakte, andererseits unterscheiden sich die Alltagserfahrungen und Tagesrhythmen zwischen den (ehemaligen) Pendlern und den Alteingesessenen natürlich sehr. Die nach der Wende Zugezogenen sind so in den wenigsten Fällen in die Dorfgemeinschaft voll integriert (Ausnahmen sind hier diejenigen, die innerhalb der Heimatgemeinde umgezogen sind und diejenigen (älteren), die sich für ihre Gemeinde ehrenamtlich engagieren). Man kann in den persönlichen Gesprächen durchaus eine gewisse Frustration heraushören, die vor allem den Alteingesessenen die nötige bzw. erwartete Offenheit den Neubürgern gegenüber abspricht. Heimweh („hier lebt ein ganz anderer Menschenschlag als in der Stadt“ (Hr. A)) oder auch Verbitterung (die Dörfler „lassen einen nicht rein in ihre Truppe“ (Fr. D)) sprechen aus einigen Aussagen. Als „Schuldenhügel“, „Legoland“ und „Reicheleutenviertel“ würden die neuen Wohngebiete abschätzig von Eingesessenen bezeichnet, und auch die „Gegenseite“ (eine Altsteudenerin) gibt an, nur mit wenigen der Zugezogenen in Kontakt zu stehen.

*Lage und Anbindung* des Wohnstandortes haben einen hohen Einfluss auf die Attraktivität der Wohngebiete. Dank der oft guten Anbindung der Wohnstandorte an das übergeordnete Verkehrsnetz und aufgrund der zahlreichen gut erreichbaren Einkaufsmärkte im Stadtumland – oft ebenfalls am Ortsrand gelegen – ist für viele das Fehlen der örtlichen *Infrastrukturen* (Dorfläden) nicht weiter erwähnenswert. Grundsätzlich zufrieden äußerten sich die Befragten zur Erreichbarkeit von Apotheke, Hausarzt und Lebensmittelladen, lediglich Kultur- und Freizeiteinrichtungen fehlen vielen in der Nähe (Abb. 14). Die derzeitige grundsätzliche Zufriedenheit mit den Erreichbarkeiten kann sich bei möglicher Mobilitätseinschränkung jedoch ändern.

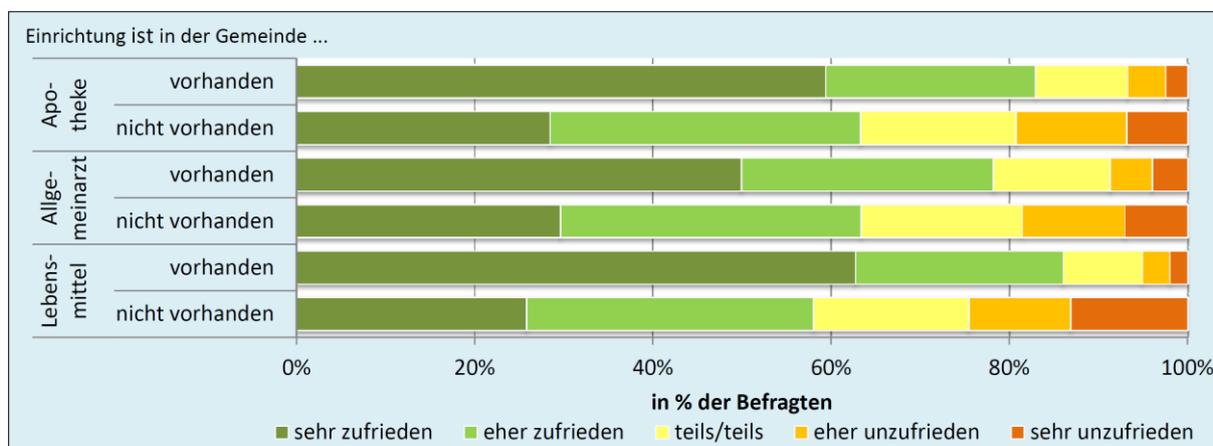


Abb. 14: Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen

Quelle: Eigene Erhebung 2011

Die Infrastruktur vor Ort wird allenfalls für kleinere Einkäufe genutzt. Falls die bekannten (günstigen) Ketten vor Ort existieren, werden die meisten Einkäufe dort getätigt. Auch wenn noch in Ausnahmefällen kleine Läden in den Orten sind wie bspw. in Zscherben, werden sie aufgrund höherer Preise und des eingeschränkten Sortiments oft nicht aufgesucht. Versorgungsautos wie mobile Bäcker oder Fleischer sind durchaus in einigen Gemeinden vorhanden und auch bekannt, werden aber aufgrund des höheren Preises ebenfalls nicht genutzt. Ansonsten fahren die Gesprächspartner zum nächsten Discounter oder kaufen auf der Heimfahrt von Erledigungen im Zentrum ein. Obwohl die Zugezogenen wenig persönliche Kontakte zum alten Dorf haben,

haben sie durchaus ein Bild vom dörflichen Leben („Dorfgemeinschaft“, nötige Infrastruktur vor Ort) vor Augen, das sich möglichst erfüllen sollte. Sie sprechen von ihrem „Leben auf dem Land“ und kennen und beklagen die wegbrechende Infrastruktur in den Dörfern, nutzen jedoch die zentralisierten Strukturen der Discounter in den nächsten größeren Orten bzw. Grundzentren.

Die Suburbaniten sind sehr *autoaffin*, auf den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind auch die Älteren heute nicht angewiesen. Zumindest beschwerten sich nur wenige über ein unzureichendes Angebot, auch die älteren Einwohner nutzen zum Großteil (ca. 75 % der über 60-Jährigen Haushaltsvorstände) den eigenen Pkw. Denn in einigen Wohngebieten ist fußläufig keine Einkaufsinfrastruktur erreichbar: „Wir haben nach wie vor nichts zum Einkaufen, und wenn Sie kein Auto haben, sehen Sie alt aus“ (Fr. D). Letztendlich fahren 72 % der Befragten täglich mit dem eigenen Auto, weitere 13 % immerhin noch 3- bis 4-mal die Woche (Abb. 15). Der ÖPNV wird dagegen nur von 4,3 % der Befragten regelmäßig, von 87 % der Befragten jedoch nie genutzt! So rangiert er sogar noch hinter dem Fahrrad, mit dem immerhin noch ein Fünftel der Befragten wöchentlich öfter als an drei Tagen fährt. Nach einer Untersuchung zum Mobilitätsverhalten von ADAM et al. (2007) hat die Nutzung des Fahrrades zumindest im Freizeitbereich wesentlich zugenommen. Dementsprechend können nach Meinung der Autoren auch diesbezüglich „eigene Zentralitäten“ geschaffen werden, die sich an der Radnutzung orientieren (Wegenetze bspw.).

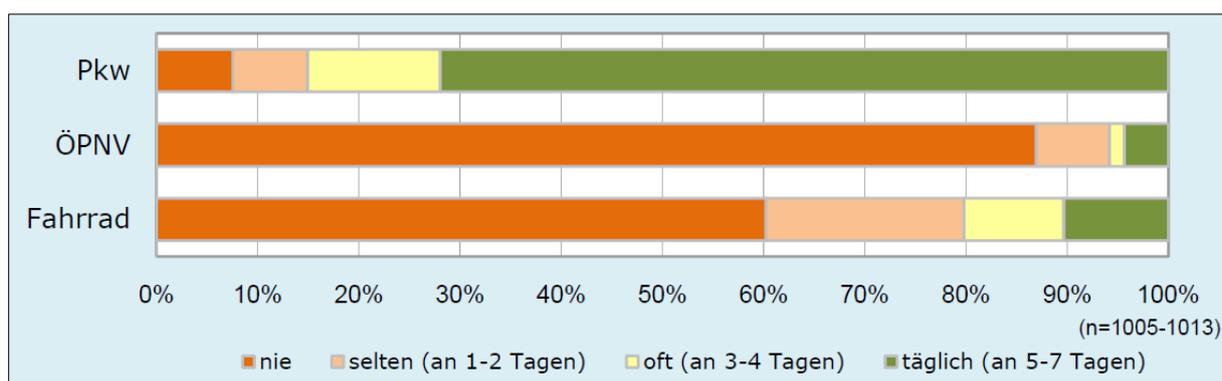


Abb. 15: Wöchentliche Verkehrsmittelnutzung  
Quelle: Eigene Erhebung 2011

War die ÖPNV-Anbindung für einige, die in das Umland Halles gezogen sind, aus beruflichen Gründen noch entscheidend für die Wohnstandortwahl, haben nur drei der 20 persönlichen Gesprächspartner angegeben, bereits beim Zuzug an eine mögliche Immobilität im Alter gedacht und den ÖPNV daher als wichtig empfunden zu haben. Allerdings äußern die meisten, dass es wichtig sei, den ÖPNV als Angebot im Hintergrund zu wissen – falls man einmal auf ihn angewiesen sein sollte. So lässt die Selbstverständlichkeit der Pkw-Nutzung auch im höheren Alter das ÖPNV-Angebot als Möglichkeit in den Hintergrund treten. Da man sich eine Situation, in der man auf den Bus angewiesen sein kann, nicht vorstellen will und sich heute und künftig selbstverständlich als Autofahrer sieht, ist der Bus für Schulkinder und „Alte“ da.

Es muss grundsätzlich über die Bedeutung des ÖPNV für das Stadtumland nachgedacht werden, denn die Annahme, dass ältere Einwohner per se künftige ÖPNV-Kunden sein werden, trifft so nicht zu. In den Tiefeninterviews wurde deutlich, dass die wenigsten zulassen werden, unvorbereitet in eine Abhängigkeitssituation zu geraten, zu der auch der Verzicht auf die eigene

Pkw-Mobilität gehören würde. Dann stünde für die meisten eher ein Umzug in die Stadt oder in eine Einrichtung im Ort an. So lange wie möglich soll im eigenen Haus gelebt werden, der ÖPNV wird nicht als Alternative zum eigenen Pkw und allenfalls als Notlösung bei stark eingeschränkter Mobilität angesehen. Es erscheint jedoch fraglich, ob Menschen, die ihr Leben lang Auto gefahren sind, im Alter mit starker Mobilitätseinschränkung überhaupt in der Lage oder bereit sein werden, den Bus oder die Bahn zu nutzen. In diesem Zusammenhang muss auch auf die schlechte Anbindung mancher Wohnstandorte hingewiesen werden. Zumindest in der Haushaltsbefragung wird kein direkter Zusammenhang zwischen dem ÖPNV-Angebot und einer möglichen Wohnstandortentscheidung erkennbar.

## 4 Selbstläufer oder Problemfall? Zukunftsfähigkeit suburbaner Wohngebiete

*„Vororte haben bestimmte Qualitäten, bestimmte kleine Freiheiten des Verhaltens, der Selbstverwirklichung, die sie als komplementären Stadtypus zur kompakten Stadt immer schon und auch in Zukunft haben (und werden) bestehen lassen“ (T. SIEVERTS beim Suburban-Workshop)*

Die zahlreichen im Umland der Ober- und Mittelzentren Sachsen-Anhalts errichteten suburbanen Wohnstandorte sind mit ihren Bewohnern „in die Jahre gekommen“. Die siedlungsstrukturellen Langzeitfolgen dieser „Stadtflucht“ werden nach unseren Befunden im Zeichen des demographischen Wandels gravierend sein. Zwar sind für bestimmte Wohngebietstypen auch künftig positive Entwicklungsperspektiven zu erwarten, andere werden sich jedoch zu Problemgebieten entwickeln. Zum einen wird man zukünftig in vielen dieser Standorte einen (siedlungs-)strukturellen Mangel konstatieren müssen, der sich vermutlich in der Wirkungskette Abwanderung → Leerstand → Rückgang der siedlungsstrukturellen Attraktivität → abnehmende Bedeutung als möglicher Wohnstandort äußern wird. Zum anderen ist mit dem aktuellen und in Kürze sich beschleunigenden Generationenwechsel in den Quartieren ein weiteres strukturelles Problem evident, das auf generell langfristig fehlendes Einwohnerpotenzial schließen lässt: die Kinder der in der Hochphase der Wohnsuburbanisierung ins Umland der Zentren Gezogenen verlassen das Elternhaus, ziehen zur Ausbildung oder Arbeit fort und hinterlassen unterausgelastete Wohnflächen und eine relativ altershomogene Bewohnergeneration. Sowohl der angedeuteten künftigen Polarisierung der Nachfrage gehen wir in diesem Kapitel nach als auch dem Szenario, was mit den Wohnimmobilien im Zeichen des Generationenwechsels geschieht.

### 4.1 Preis- und Wertentwicklung

Nachfrage und Preise für Boden und Immobilien bestimmen die Zukunft der Wohngebiete im besonderen Maße. Hinsichtlich der *Preisentwicklung* lassen sich regionale Unterschiede erkennen. In weiten Teilen Deutschlands, die von anhaltenden Bevölkerungsverlusten betroffen sind – vor allem in ländlichen Räumen – ist ein Immobilienpreis-Verfall zu verzeichnen. Es wäre jedoch vorschnell geurteilt, hierbei automatisch einen linearen Zusammenhang zwischen demographischer Schrumpfung und stark sinkenden Immobilienpreisen anzunehmen. Denn gerade unter Berücksichtigung des Remanenzeffektes ist mit steigendem Alter ein höherer Wohnflächenverbrauch pro Kopf zu verzeichnen. Hinzu kommt die zunehmende Attraktivität von Immobilien als Anlagemöglichkeiten auch in den neuen Bundesländern (KRÖHNERT 2012). Inwieweit die Immobiliennachfrage sich bei älteren Menschen manifestieren wird, ist allerdings fraglich. Sinkendes Rentenniveau kann zur (frühzeitigen) Investition in die Anschaffung einer Immobilie (bspw. altersgerechtes Wohnen) führen – aber ebenso dazu, dass Ersparnisse für den Lebensunterhalt und die Pflege aufgezehrt werden müssen. So könnten immer mehr Immobilien zum Verkauf angeboten werden, was wiederum in vielen Regionen Deutschlands einen weiteren Preisverfall nach sich ziehen würde (KRÖHNERT 2012). Festzuhalten bleibt, dass sich die Grundstückswerte in den neuen und alten Bundesländern z.T. erheblich unterscheiden, mit einem Preisgefälle von West nach Ost. Für Sachsen-Anhalt können wir insgesamt sinkende Preise feststellen, mit Ausnahme der kreisfreien Städte Halle (Saale), Dessau-Roßlau und Magdeburg.

Es gibt allerdings auch in Sachsen-Anhalt eine stetige Nachfrage nach Einfamilienhäusern im unteren und mittleren Preissegment (vgl. hierzu KRANERT-RYDZY 2013). Nach dem Grundstücksmarktbericht für Sachsen-Anhalt 2012 werden Kaufwillige in erster Linie für relativ wenig Geld in den ländlichen Regionen fündig; vor allem in den kleineren Städten wie Quedlinburg, Wernigerode oder Schönebeck muss man jedoch schon mehr investieren und im Durchschnitt 100.000 Euro für ein Einfamilienhaus aufwenden. Auch Mehrfamilienhäuser bzw. sanierte Eigentumswohnungen sind – in bestimmten Lagen – durchaus wieder gefragt. In ländlichen Regionen führen zunehmende Immobilienverkäufe und zunehmender Leerstand durch den Generationenwechsel zu einem stark sinkenden Preisniveau im Immobiliensektor.

Um eine Einschätzung über die Wertentwicklung der einzelnen Wohnstandorte zu erhalten, wurden die jeweiligen Werte der ausgewiesenen Baugebiete ermittelt. Für das Land Sachsen-Anhalt kann hierzu der online über das Landesamt für Vermessung und Geoinformation abrufbare Bodenrichtwert als einzige flächendeckend verfügbare Bezugsgröße dienen.<sup>1</sup> Er ist als durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets mit übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen und gleichen Wertverhältnissen zu verstehen. Ermittelt wird er aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes jeweils zum 31.12. (LVERMGeo 2013). Für die vorliegende Studie wurden die Bodenrichtwerte für die suburbanen Wohnstandorte in Sachsen-Anhalt aus den Jahren 2005 und 2011 herangezogen (Abb. 16). Auch wenn in allen hier betrachteten Wohnstandort-Kategorien die Abnahme der Bodenrichtwerte zwischen 2005 und 2011 deutlich überwiegt, können insbesondere kleine Wohnstandorte, und hier vor allem Mischgebiete, ebenfalls leicht positive Entwicklungen verzeichnen. Allerdings lässt eine positive Entwicklung dieser Werte keinen direkten Rückschluss auf die Attraktivität eines Wohngebietes zu, da für Quartiere, in denen keine Veräußerungen mehr stattfinden (müssen), die also gut ausgelastet sind und „stabil“ bewohnt werden, dementsprechend keine Veränderungen in den Bodenrichtwerten angegeben werden.

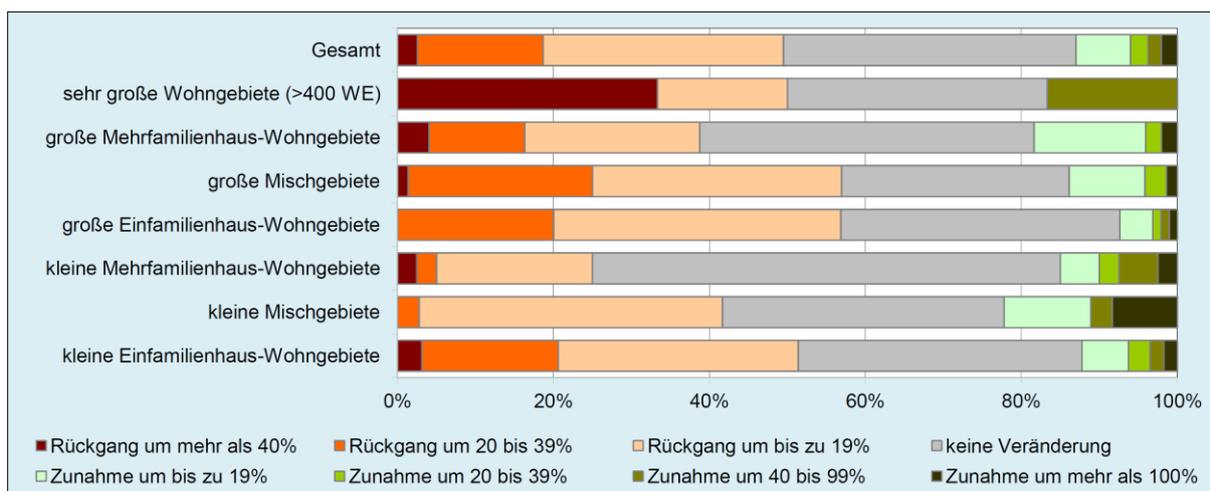


Abb. 16: Entwicklung der Bodenrichtwerte zwischen 2005 und 2011 nach Wohnstandortarten Quelle: Eigener Entwurf nach Daten des LVerGeo 2013

<sup>1</sup> <http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/leistungen/wertermittlung/bodenrichtwerte/bodenrichtwerte.htm>

Erwartungsgemäß sind die Bodenrichtwerte höher, wenn es sich um einen Einfamilienhaus-Wohnstandort in einer attraktiven Umgebung handelt. Dies trifft auf die Standorte im Harz, auf einige im Saalekreis sowie im direkten Einzugsgebiet vor allem der Stadt Halle (Saale) zu. Ebenso begünstigt eine gute Verkehrsanbindung den Wert, während sich Störfaktoren wie nahegelegene Gewerbegebiete oder Autobahnen kaum negativ auswirken. Niedrige Preise sprechen für eine geringe Nachfrage und einen Werteverlust der Immobilien. Generell zeigt die Entwicklung der Bodenrichtwerte, wie sich die Nachfrage auf diesem Markt in den letzten Jahren entwickelt hat. Hier sind für viele Standorte keine positiven Aussichten zu erwarten, wenn der Trend sich wie bisher entwickelt.

Um einen weiteren Hinweis auf die Nachfrageentwicklung in einem offenen Wohnungsmarkt zu erhalten, wurde das Ausmaß von Zwangsversteigerungen erhoben, die sich in vielen suburbanen Regionen ereignen. Nach unserer Auswertung<sup>2</sup> der Inserate zwischen April 2011 und April 2012 häufen sich die Versteigerungen im Umkreis der Städte Halle, Magdeburg und Bitterfeld bzw. Dessau. Aber auch in ländlichen Kreisen wie dem ehemaligen Kreis Bernburg oder dem südlichen Bördekreis finden wir Versteigerungen von Wohnimmobilien in suburban geprägten Wohnstandorten (Abb. 17). Insgesamt wurden im Betrachtungszeitraum 181 Einzelobjekte, d.h. Eigentumswohnungen (mehrheitlich in Mehrfamilienhäusern, einige jedoch auch in Reihen- oder Doppelhäusern), Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser in suburban geprägten Wohnstandorten versteigert, hinzu kamen 21 Mehrfamilienhäuser bzw. ganze Wohnanlagen – alle Angebote in einem Baualter nach 1990.

<sup>2</sup> Zwangsversteigerungen wurden turnusmäßig anhand von Anzeigen in Print- und online-Medien erhoben. Online-Medien waren: [www.zvg-online.net](http://www.zvg-online.net), [www.zvg.com](http://www.zvg.com), [www.zwangsversteigerung.de](http://www.zwangsversteigerung.de), [www.versteigerungspool.de](http://www.versteigerungspool.de), [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de) sowie [www.volksstimme.de](http://www.volksstimme.de). Außerdem wurden die Printausgaben der Mitteldeutschen Zeitung und der Magdeburger Volksstimme hinzugezogen. Zur Ergänzung (Detailangaben zu den Objekten bei Unklarheiten) wurden die Quellen [www.bau-dialog-hudel.de](http://www.bau-dialog-hudel.de), [www.immofinanzvp.de](http://www.immofinanzvp.de), [www.kruse-immobilien-gmbh.de](http://www.kruse-immobilien-gmbh.de), [www.koehlerimmo.de](http://www.koehlerimmo.de) und [www.immobilien-beier.de](http://www.immobilien-beier.de) herangezogen.

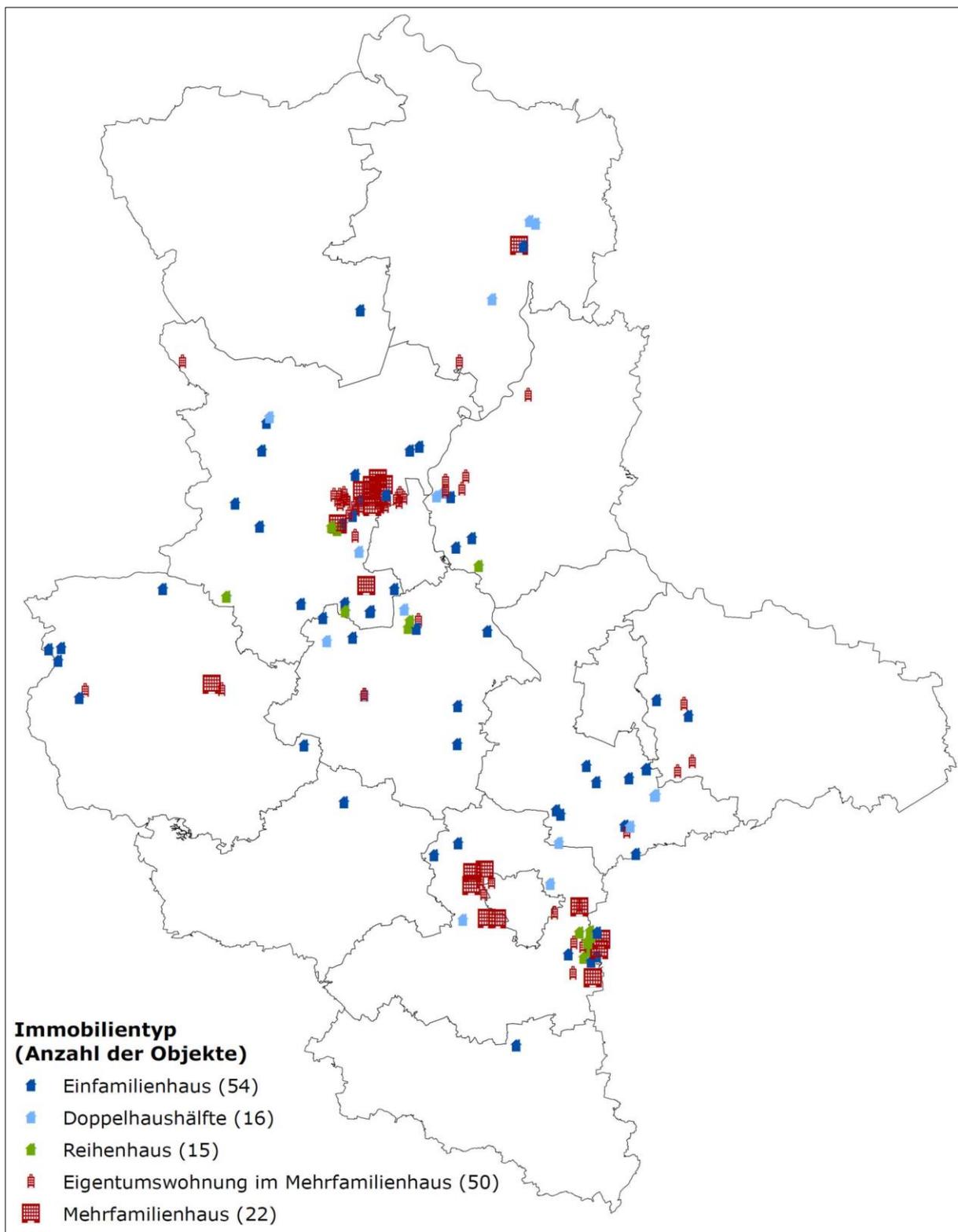


Abb. 17: Zwangsversteigerungen in den suburbanen Wohnstandorten zwischen April 2011 und April 2012

(Da je angebotenem Objekt ein Symbol verwendet wurde, überlagern sich diese in Wohngebieten mit mehreren Angeboten teilweise.)

Entwurf: S. Knabe nach Daten des LVermGeo 2013; Kartengrundlage: BKG

## 4.2 Die Quartierszukunft aus Bewohnersicht

Es ist ein aus der sozialwissenschaftlichen Wohnforschung bekanntes Phänomen, dass Zuzügler ihre neue Wohnumwelt prinzipiell positiv bewerten. Dies kann auf eine tatsächliche Zufriedenheit mit den angetroffenen Rahmenbedingungen zurückzuführen sein, aber ebenso der Vermeidung kognitiver Dissonanzen bei der nachträglichen Bewertung der Wohnstandortentscheidung dienen. Deshalb ist es zur Validierung der Befunde erforderlich, neben Zufriedenheitsindikatoren auch andere Parameter in die Analyse einzubeziehen. Obwohl damit auch im vorliegenden Fall die Sichtweisen der Bewohner in Bezug auf die Zukunftsfähigkeit ihres Quartiers jeweils individuellen Einschätzungen, Präferenzen und Abneigungen unterliegen, lassen sich in gewissem Maße doch relevante Muster und Prinzipien mit Blick auf ihr künftiges Handeln und den Grad ihrer *Standortverbundenheit* ableiten.

Unabhängig vom Zuzugszeitraum äußern sich die Befragten sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation, vier Fünftel (83 %) der erreichten Haushalte haben nicht vor, in den nächsten Jahren umzuziehen. Unter den Älteren (meist Wohnungseigentümern) ist die Umzugsneigung erwartungsgemäß am geringsten ausgeprägt: nicht einmal 1 % der Eigentümer plant in den nächsten drei Jahren einen Umzug, dagegen fast 12 % der Mieter. So ist die Standorttreue ein wesentliches Plus für die Zukunft und Entwicklung der Wohnstandorte; es deuten sich aber insbesondere für den Mietwohnungssektor Nachfragerückgänge und Leerstände aufgrund der hohen Fluktuation an. Fragt man in den leitfadengestützten qualitativen Interviews nach Umzugsabsichten, zeigt sich bisweilen, dass schon nach einem Alterswohnsitz in erster Linie „in der Stadt“, also in der ehemaligen Heimat, geschaut wird. Hier wird dann durchaus dem Heimweh nachgegeben: „es wäre doch schöner gewesen, in Halle zu bleiben (...) wir sind die Großstadt gewohnt“. Von einigen wird auch ein Umzug in den Ortskern erwogen.

Das in allen Studien zum Wohnen im Alter übereinstimmend geäußerte Ziel, so lange wie möglich und selbstbestimmt in den vertrauten „vier Wänden“ zu bleiben, hat deren „Altengerechtigkeit“ zur Voraussetzung. Deshalb stellten wir die Frage, ob und inwiefern bereits *bauliche Anpassungen* an möglicherweise gesundheitliche Einschränkungen vorgenommen wurden. Knapp die Hälfte der schriftlich befragten Immobilienbesitzer hat nach eigenen Aussagen ihr Wohneigentum so gestaltet, dass es (nach eigener Einschätzung) auch im Alter mit möglichen körperlichen Einschränkungen bewohnbar bleibt. Die übrigen haben bisher noch diesbezüglich kaum Anstrengungen unternommen, die bauliche Situation zu verbessern; hierbei scheint den Jüngeren (bis 40-Jährigen) das Problem eher bewusst zu sein als den Älteren, sie planen altersgerechte Umbauten häufiger. So sehen die meisten Interviewpartner unabhängig vom Wohnstandort der Zukunft sehr positiv entgegen, mögliche (weitere) Umbaumaßnahmen werden nicht als belastend empfunden bzw. in den meisten Fällen ausgeblendet. Dabei deckt sich jedoch das Wertverständnis der eigenen Immobilie nicht immer mit der Realität, oder die Bereitschaft zum Verkauf sinkt bei sinkenden Werten ebenfalls (KÖTTER & SCHOLLÄN 2010).

Zur *Entwicklungsperspektive* ihres Wohngebietes während der nächsten Dekade befragt, zeigt sich ein optimistischer Blick in die Zukunft, wobei die Mieter hier tendenziell skeptischer sind, da sie häufiger in strukturell ungünstigeren Gebieten wohnen. Die meisten erwarten, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum kaum ändern wird, 26 % der Befragten gehen davon aus, dass künftig sogar noch neue Häuser in ihrem Wohngebiet gebaut werden (Tab. 4).

Tab. 4: Zukunft des Wohngebietes aus Sicht der Bewohner

„Welche der folgenden drei Zukunftsperspektiven halten Sie für Ihr Wohngebiet in ca. 10 Jahren am wahrscheinlichsten?“ (n=987)	Eigentümer	Mieter	Gesamt
Es werden in Zukunft neue Häuser gebaut.	26,3 %	25,1 %	26,0 %
Die Nachfrage nach Wohnraum wird sich gegenüber heute nicht verändern.	62,3 %	50,6 %	58,1 %
Es werden zunehmend Wohnungen leer stehen.	11,4 %	24,3 %	15,9 %

Quelle: Eigene Erhebung 2011

Die Einschätzung der Wohnraumnachfrage durch die Einwohner differiert nach der Lage des Wohnstandortes. Gut angebundene, zentrumsnahe Wohngebiete haben auch aus Sicht der Einwohner eine eher positive Zukunft – dies betrifft insbesondere Standorte in Grundzentren im Umland von Oberzentren. Für Wohnstandorte, die in eher peripheren Regionen liegen (außerhalb des Umlandes von Ober- und Mittelzentren), sehen ihre Einwohner dagegen eine eher schwierigere Entwicklung, was die Nachfrage nach Wohnraum angeht. Dies geht ebenfalls aus den themenzentrierten Gesprächen klar hervor.

#### 4.3 Generationenwechsel und intendierte Nachnutzung der Immobilien

Es wurde bereits angesprochen, dass der ehemals gleichzeitige Zuzug von Bewohnern mittlerer Altersjahrgänge während der Hochphase der Suburbanisierung bei geringem zwischenzeitlichem Austausch mittlerweile die gemeinsame Alterung und den beschleunigten Generationenwechsel in den suburbanen Wohnquartieren einleitet (Abb. 18). Das Altern der „Babyboom Kohorten“ wird so lange anhalten, wie die Erstbezugsgeneration in diesen Gebieten wohnt. Differenziert nach dem Lebenszyklus von Haushaltstypen bleibt festzuhalten, dass in den untersuchten Wohnstandorten vorwiegend schrumpfende (34,5 %) und gleichbleibende (26,9 %) Haushalte leben. In zwei Drittel der Fälle wohnen in diesen Haushalten keine Kinder mehr. Die ehemals prosperierenden „Speckgürtel“ entwickeln sich immer mehr zu „Altengürteln“, obwohl der Höhepunkt ihrer demographischen Alterung noch nicht erreicht ist und sich auch noch nicht in den Bevölkerungsstatistiken widerspiegelt. Aufgrund dieser Sachverhalte werden in mittelfristiger Zukunft vermutlich verstärkt Immobilien auf den Markt gelangen und erhöhte Leerstandsquoten sowie ggf. die damit einhergehende Gefahr einer zunehmenden Verwahrlosung einiger Gebiete zu erwarten sein.

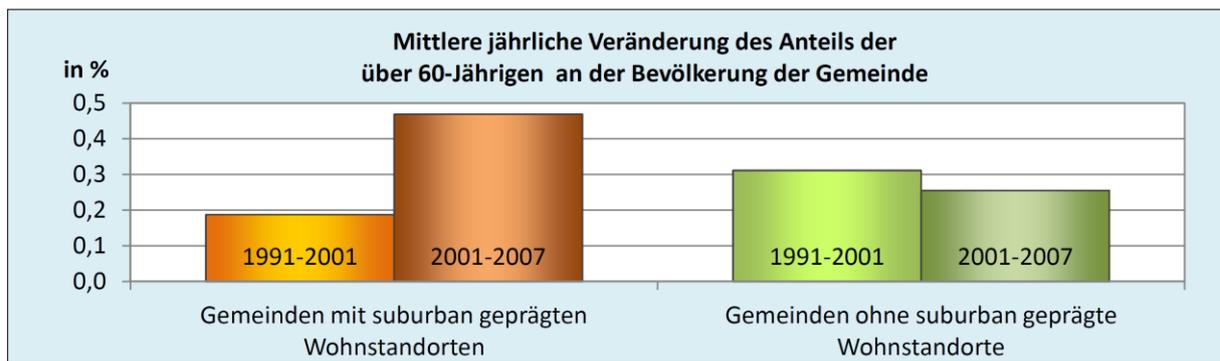


Abb. 18: Alterung suburban- und nicht suburban geprägter Gemeinden in zwei Zeitschnitten in Sachsen-Anhalt

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung einer generell rückläufigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Sachsen-Anhalt stellt sich die Frage, auf welche Weise die Bewohner im höheren Lebensalter den Transfer ihres Wohneigentums realisieren wollen, wenn sie selbst nicht mehr in ihrem Wohneigentum leben können. Der schriftlichen Einwohnerbefragung zufolge kommt für die meisten (ca. jeweils drei Viertel) ein Verkauf bzw. das Vererben der Immobilie infrage. Während der Verkauf vor allem für die unlängst Zugezogenen und jüngere Haushalte eine Option ist, streben die Älteren grundsätzlich eher die Vererbung an. Die Vermietung ist dagegen nur für ein Viertel überhaupt eine Alternative, kommt jedoch insbesondere für ältere, kleinere und bis 1997 zugezogene Haushalte kaum infrage (Abb. 19).

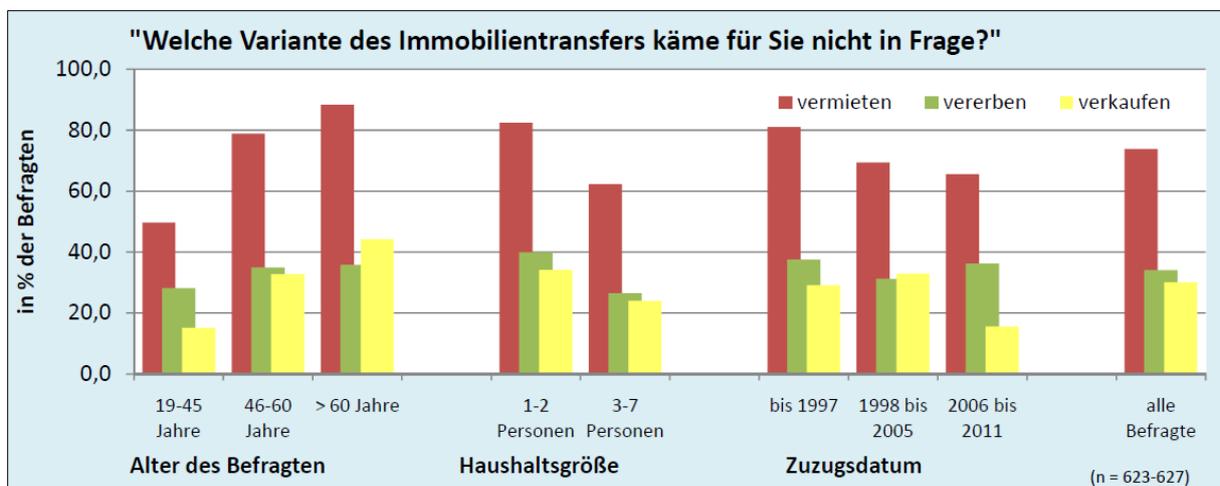


Abb. 19: Abgelehnte Variante des Immobilientransfers

Quelle: Eigene Erhebung 2011

Aus den Tiefeninterviews geht hervor, dass die Probanden die derzeitige Wertentwicklung auf dem Wohnungsmarkt recht gut kennen; sie gehen von einem Verlust von durchschnittlich ca. 15 % des Kaufpreises aus (im peripher gelegenen Wohngebiet in der Gemeinde Klötze auch von mehr als 60 %). Deshalb wollen die meisten vererben und haben das mit ihren Kindern bereits besprochen. Diese wiederum werden das Eigentum vermieten oder verkaufen und nicht (bis auf einen Fall) selbst nach Suburbia ziehen. In den meisten Fällen leben die Kinder weit entfernt und haben keine Veranlassung, den Wohnstandort zu wechseln bzw. wohnen in der Nähe, haben dort jedoch selbst Eigentum und ebenfalls kein Interesse an der Selbstnutzung der elterlichen

Immobilie. Dies sehen die Befragten auch realistisch und vertreten dazu mehrheitlich die Einstellung, damit flexibel umzugehen: „Das kriegen die Kinder, das ist ihr Erbteil, da sollen sie mit machen was sie wollen – nach uns die Sintflut“ (Fr. D).

Die standortbezogene Einstellung der ostdeutschen „Babyboomer“ in Suburbia unterscheidet sich demnach deutlich von derjenigen in Westdeutschland. Ziehen wir einen Erklärungsansatz aus der ökologischen Gerontologie heran, lassen sich raumbezogene Verhaltensmuster im höheren Erwachsenenalter nach ihrer Plastizität und Stabilität unterscheiden. Stabilität bedeutet in diesem Sinne eine "traditionelle" Reaktion, die die Situation zu stabilisieren sucht (z.B. durch kognitive Umdeutungen, Festhalten am vertrauten Wohnstandort). So ist die Mehrheit älterer Menschen im Westen traditionell sehr stark mit ihrem Zuhause verbunden und strebt einen möglichst langen Verbleib in den „eigenen vier Wänden“ an. Plastizität charakterisiert demgegenüber ein Verhalten, das flexibel (z.B. mit Kritik, Fortzug) auf nicht gewünschte Änderungen reagiert. In unserer Erhebung haben wir Hinweise darauf gefunden, dass die ostdeutschen Senioren in unserer Stichprobe durchaus moderne und flexible Stile räumlichen Verhaltens aufweisen. Die Mehrheit von ihnen sehen ihren Wohnstandort in pragmatischer und utilitaristischer Weise als bevorzugte Umgebung auch im Alter, sind aber davon überzeugt, dass ihre Kinder kaum Gelegenheit haben werden, ihr Heim als Familiensitz zu erhalten. Hierdurch geben sie diesen die Freiheit, über die künftige Übertragung der Immobilien selbst zu entscheiden und sich auf einem schwierigen Immobilienmarkt mit den Möglichkeiten einer Weiterveräußerung auseinanderzusetzen.

Den Ergebnissen der Haushaltsbefragung lässt sich weiterhin entnehmen, dass etwa zwei Drittel der Eigentümer ihre Immobilie noch nicht abbezahlt haben. Erwartungsgemäß sinkt mit der Wohndauer der Anteil derer, die heute finanzielle Belastungen abtragen müssen (Tab. 5).

Tab. 5: Finanzierungsstatus privaten Wohneigentums

„Ist Ihre Immobilien bereits abbezahlt?“ (in % nach Zuzugszeitraum)	Zuzugszeitraum						Gesamt
	1991-1993	1994-1997	1998-2001	2002-2005	2006-2009	2010-2011	
ja	33,3 %	51,9 %	30,4 %	7,4 %	20,0 %	10,0 %	34,5 %
nein	66,7 %	48,1 %	69,6 %	92,6 %	80,0 %	90,0 %	65,5 %

Quelle: Eigene Erhebung 2011

Indes ist auch unter den früh (vor 1994) Zugezogenen der Anteil derjenigen sehr hoch (67 %), die heute noch langfristige Kreditverträge laufen haben. In diesem Zusammenhang stellt sich generell die Frage, ob die Immobilien in bestimmten Lagen überhaupt zu verkaufen sind, denn in der Regel geht der Eigentümer davon aus, dass diese abbezahlt ist, wenn sie vererbt wird. Kann nichts von Wert vererbt werden oder wird das Erbe aufgrund von Schulden ausgeschlagen, bleibt die Gemeinde auf den verbleibenden „Wertstrukturen“ sitzen und muss sich um eine Weiternutzung kümmern.

#### 4.4 Indikatoren-gestützte Analyse der suburbanen Entwicklungsaussichten

Im Projekt erfolgte als wichtiger inhaltlicher Baustein die indikatoren-gestützte Zusammenführung aussagekräftiger Daten der Strukturanalyse (vgl. dazu Kap. 3.2) – die z.T. bereits zuvor Eingang in die Gemeinde- und Wohnstandorttypisierung gefunden haben – mit dem Ziel einer abgestuften Bewertung der Entwicklungsperspektiven der einzelnen Wohngebiete anhand einer fünfstufigen Skala von „sehr ungünstig“ bis zu „positiv“ (Abb. 20).

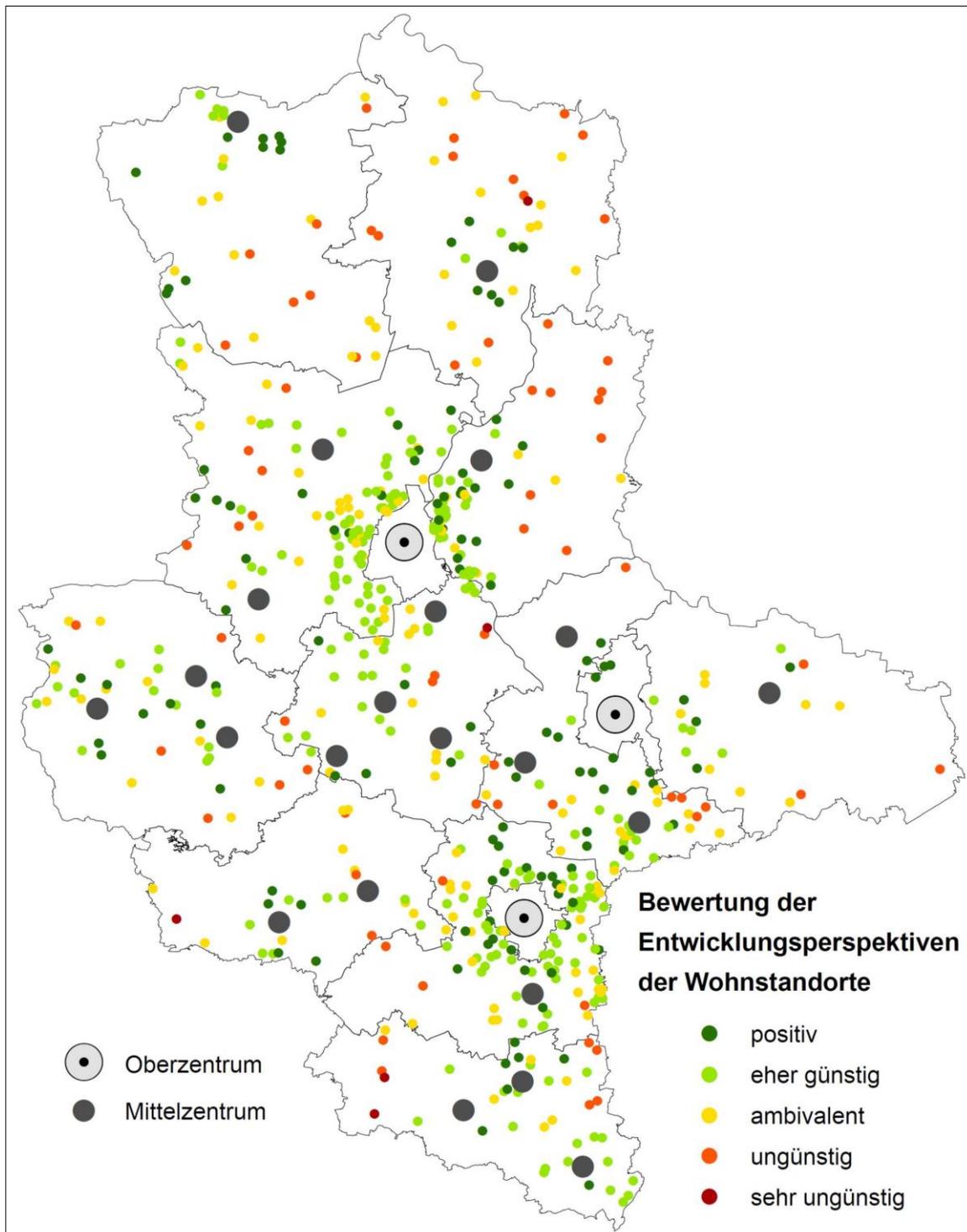


Abb. 20: Indikatoren-gestützte Bewertung der Entwicklungsaussichten der untersuchten Wohnstandorte

Entwurf: S. Knabe; Kartengrundlagen: BKG

Dabei fließen folgende Strukturmerkmale in die Bewertung ein:

#### *Lage der Gemeinde zum nächsten Mittel- oder Oberzentrum*

Der Anbindung an das nächste Mittel- bzw. Oberzentrum (Fahrzeit bis 15 bzw. 30 Minuten) kommt bei der stark autoaffinen Bewohnerschaft eine Schlüsselbedeutung zu. Sie geht deshalb doppelt gewichtet in die Ermittlung der Entwicklungschancen ein.

#### *Anteil der bebauten Fläche im Wohngebiet (die Auslastung)*

Gebiete mit einer Auslastung von weniger als 25 % gelten als schwer entwickelbar, da sie zum Großteil (noch) nicht bebaut werden konnten, ihre Struktur jedoch eine dichtere Bebauung vorsieht. Eine derart geringe Auslastung geht als Negativfaktor in die Bewertung ein.

#### *Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Wohngebiet*

Es wird davon ausgegangen, dass ein hoher Anteil von Mehrfamilienhäusern (wenn mehr als 60 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau liegen) sich eher negativ auf die Attraktivität des Wohngebietes auswirkt.

#### *Prozentuale Entwicklung des Bodenrichtwertes des Wohngebietes zwischen 2005 und 2011*

Gebiete, die seit 2005 eine negative Entwicklung des Bodenrichtwertes aufweisen, werden in ihren Entwicklungschancen negativ bewertet, während solche mit stagnierenden wie auch steigendem Wert positiv in die Wohnstandortbewertung einfließen. Hat sich der Bodenrichtwert nicht geändert, kann dies auf ein „gefülltes“ Wohngebiet hinweisen, in dem keine Immobilienveräußerungen stattfinden bzw. in dem kein Neubau mehr getätigt werden kann.

Der weitaus größte Teil der hier berücksichtigten Wohngebiete hat nach den genannten Kriterien eher günstige (41 %) bis positive Entwicklungschancen (21 %) – aus dieser Gruppe rekrutieren sich mögliche „Selbstläufer“ als gemeindliche Entwicklungsstandbeine. Für nur fünf Wohnstandorte fällt die Prognose „sehr ungünstig“ aus, für knapp 12 % werden die Entwicklungsaussichten als „ungünstig“ bewertet. Eine eher ambivalente Entwicklung wird für knapp 26 % der Wohngebiete erwartet.

Ob ein suburbanes Wohngebiet zum „Selbstläufer“ oder zum Problemfall wird, hängt letztlich von vielen unterschiedlichen Faktoren ab, von denen nur einige hier angesprochen werden konnten. So wurde ersichtlich, dass Wohnzufriedenheit und empfundene Attraktivität der Wohnumgebung so subjektiv begründete Faktoren sind, dass anhand quantifizierbarer Faktoren formulierte Entwicklungsaussichten nur bedingt aussagekräftig sind. Demnach entscheidet sich die perspektivische Entwicklung der Sachsen-Anhaltischen Neubaugebiete – die derzeit noch recht stabile, langfristig jedoch in vielen Regionen stark sinkende Bevölkerungszahlen bei steigendem Durchschnittsalter aufweisen – in Abhängigkeit von der künftigen Nachfrage in der Zeit des bevorstehenden Generationenwechsels. Dieser verschärft die demographischen Änderungen in den Wohngebieten massiv, und die Schere zwischen gut angebundenen, ausgestatteten und ausgelasteten Wohngebieten und peripher liegenden, schlecht ausgelasteten und mit Infrastrukturdefiziten belasteten Wohngebieten bzw. ihrer Gemeinden wird weiter auseinandergehen. Die Einwohner wissen um die möglicherweise auf sie bzw. ihre Erben zukommenden Probleme, gehen aber noch nicht in allen Fällen vorausschauend damit um. Doch gerade in den persönli-

chen Gesprächen mit den Wohneigentümern zeigte sich eine Zuversicht, auch im fortgeschrittenen Alter in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben zu können – auch wenn gesundheitliche Einschränkungen und damit Mobilitätsverluste für die meisten heute noch keine Rolle spielen.

Die bereits erwähnten spezifischen Entstehungsbedingungen von Suburbia Ost – insbesondere die Folgen der Transformation, die hohe, kurzfristige Dynamik der Stadt-Umland-Wanderungen sowie die selektive Zuwanderung konsolidierter Familienhaushalte – prägen die derzeitige Situation im Zeichen des demographischen Wandels. Im Rahmen einer unlängst vorgelegten Studie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS 2013) erfolgte auf der Basis baulicher, soziodemographischer, ökonomischer und siedlungsstruktureller Merkmale auch eine großräumige Typologisierung suburbaner Räume in ganz Deutschland. Danach wurden insgesamt acht Typen (plus ein Untertyp) mit unterschiedlichen Entwicklungsmustern ausgewiesen. Sie reichen von überdurchschnittlichen Entwicklungstendenzen über Mischformen bis hin zu insgesamt unterdurchschnittlichen Merkmalsausprägungen. Die beiden betrachteten Sachsen-Anhaltischen Großstadtreionen Halle und Magdeburg fallen danach (wie die meisten ostdeutschen suburbanen Räume) in die problematischste Kategorie mit stark unterdurchschnittlicher demographischer und unterdurchschnittlicher ökonomischer Entwicklung.

Um die Vielfalt der suburbanen Räume mit Blick auf deren Entwicklungspfade und Pfadabhängigkeiten zu erfassen, wurde in der BMVBS-Studie ein Lebenszyklusmodell zu Grunde gelegt. Es betrachtet räumliche Entwicklungen der Wohngebiete in aller Regel nach einer zyklischen Aufeinanderfolge der Phasen Wachstum, Reife und Übergang, die im günstigsten Fall in die Resilienz münden (BMVBS 2013, 19ff.).

Die Existenz derartiger Lebenszyklen lässt sich nach unseren Befunden bei der kleinräumigeren Betrachtung der suburban geprägten Wohngebiete in Sachsen-Anhalt ebenfalls feststellen. Im Unterschied zur westdeutschen Situation sind jedoch deren hochdynamische und beschleunigte Entwicklungsverläufe zu beachten. So schließt sich an eine in den 1990er Jahren meist kurze, später auch längere Aufbauphase mit der Alterung eine Reifephase an, in der sich die meisten suburbanen Wohnstandorte Sachsen-Anhalts heute befinden. Je nach der Immobiliennachfrage in der Zeit des Generationenwechsels könnte es dann zu einer Stabilisierung (Resilienz) oder Schrumpfung des Wohngebietes kommen.

## 5 Handlungsoptionen für das suburbane Mosaik Sachsen-Anhalts

Aufgrund ihrer spezifischen Entstehungsbedingungen stellen die suburbanen Wohngebiete in Sachsen-Anhalt im Vergleich zum entsprechenden Wohnungsmarktsegment Westdeutschlands besondere Erfordernisse an ihre künftige Entwicklung. Während die bevölkerungsgeographische Dekonzentration in westdeutschen Verdichtungsräumen bereits seit den 1960er Jahren als weitgehend kontinuierlicher Prozess verläuft, ist Suburbia in den neuen Ländern innerhalb weniger Jahre entstanden und scheint in der Entwicklungsdynamik auch weitgehend abgeschlossen zu sein. Die Metapher „vom Speck- zum Altengürtel“ ist zwar eine stark generalisierende Vereinfachung, sie beinhaltet jedoch – mit Blick auf den planerischen Handlungsbedarf – durchaus zutreffende Elemente. Sie wird trotzdem der Vielfalt und Komplexität der Binnensituation von Suburbia nicht gerecht. Deshalb muss darüber hinaus eine stärker differenzierende Betrachtung der einzelnen Elemente des „suburbanen Mosaiks“ Sachsen-Anhalts erfolgen. So zeigen unsere Befunde neben konsolidierten und stagnierenden Wohngebieten in vielfältiger Abstufung auch solche, deren Zukunft völlig im Ungewissen liegt. Während die erstgenannten als attraktiv gelten und sich durchaus als „Selbstläufer“ entwickeln werden, erfordern die anderen Standorte angepasste – also individuell auf die jeweilige Situation bezogene – planerische Interventionen. Sie sollen künftig dazu beitragen, dass sich in einem von demographischer Schrumpfung geprägten Bundesland die strukturellen Defizite der Wohngebiete – z.T. einhergehend mit einem Zuzug statusniederer Bevölkerungsgruppen – nicht weiter verfestigen.

In die hier formulierten Handlungsoptionen fließen neben den Projektbefunden auch Diskussionsergebnisse aus dem Expertenworkshop „Und nach mir die Sintflut – Die Zukunft suburbaner Wohnstandorte im demographischen Wandel“ ein, der am 13. Februar 2013 in Halle (Saale) stattfand. 32 Teilnehmer aus Wissenschaft, Politik sowie Planungs- und Verwaltungspraxis diskutierten dabei anlässlich des bevorstehenden Abschlusses des Projektes SubWoSA Möglichkeiten und Probleme im Umgang mit Suburbia Ost.<sup>3</sup> Mit einem eigenen Beitrag vertreten waren THOMAS SIEVERTS aus München/ Bonn, BERNHARD KÖPPEN von der Universität Koblenz-Landau und JAN POLIVKA von der TU Dortmund, die aus ganz unterschiedlichen Sichtweisen wichtige Anregungen und Diskussionsstoff zur Zukunft der suburbanen Wohngebiete und Gemeinden lieferten. Entsprechend lebhaft wurden mit vielen Regional- und Stadtplanern, Wissenschaftlern und Politikvertretern im Plenum Möglichkeiten und vor allem Grenzen einer angemessenen Entwicklung von Suburbia Ost diskutiert.



Abb. 21: Plenum beim Workshop "Und nach mir die Sintflut" am 13.2.2013 in Halle (Saale)  
Foto: B. Warner

<sup>3</sup> Die Dokumentation zum Workshop kann eingesehen werden unter <http://sozial.geographie.uni-halle.de/workshopankuendigung/>

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Wohnen im Stadtumland für große Bevölkerungsgruppen aus den unterschiedlichsten Gründen nach wie vor attraktiv ist. T. SIEVERTS hat auf dem Expertenworkshop auf die „bestimmten Qualitäten“ und kleinen Freiheiten des Verhaltens hingewiesen, die sich in Suburbia realisieren lassen (vgl. Kap. 4). Diese periurbanen Strukturen werden immer das Bedürfnis nach Selbstverwirklichung und Selbstdarstellung bedienen können.

Auch bei der Einschätzung einer langfristigen Resilienz (das Gebiet ist in seiner Entwicklung stabil und erneuert sich durch beständigen Zuzug von außen) ist die Akteurssicht unbedingt als ein qualitativer Aspekt einzubeziehen, der zwar schwer zu erheben, jedoch für die Zukunftsaussichten und die Diskrepanz zwischen tatsächlicher und vermeintlicher Attraktivität von großem Wert ist (J. POLIVKA beim Expertenworkshop).

Um die perspektivische Entwicklung der suburbanen Wohnstandorte Sachsen-Anhalts in der Zeit des Abschieds vom bisher vorherrschenden Wachstumsparadigma und im Zeichen des bevorstehenden Generationenwechsels zukunftsfähig zu gestalten, sind sowohl die betroffenen Kommunen als auch die Regional- und Landesplanung als verantwortliche Akteure gefragt. Wir hoffen, dass unsere nachfolgenden Anregungen hierfür eine Hilfestellung sein können!

## 5.1 Was können die Kommunen tun?

Die Untersuchung bescheinigt dem Großteil der suburban geprägten Wohngebiete zunächst einen hohen kommunalen Handlungsdruck. Gerade für schrumpfende Wohngebiete müssen konkrete Ideen und Ziele entwickelt werden, die von einer ungesteuerten Entwicklung nach dem Motto „mit den suburbanen Quartieren haben wir noch die wenigsten Probleme“ Abstand nehmen. Hierzu ist es zunächst wichtig für die Gemeinden, überhaupt zu prüfen, welche Rolle das jeweilige Wohngebiet heute für die Siedlungsentwicklung spielt, wer dort lebt bzw. hinzieht, wie die Auslastung konkret ist bzw. sich entwickeln wird und welche spezifischen Strategien für diese Gebiete am ehesten geeignet sind, um sie in die Siedlungsentwicklung zu integrieren – insbesondere wenn sie nicht integriert am Ortsrand liegen und auch aus diesem Grund häufig nicht im Fokus der gemeindlichen Planung stehen.

### 5.1.1 Stabilisierung, Qualifizierung und Umstrukturierung der Wohnquartiere

Auf die so unterschiedlich strukturierten und ausgelasteten Wohngebiete treffen unterschiedliche Handlungsoptionen zu, die in Anlehnung an eine Studie der Wüstenrot-Stiftung zur Entwicklung der westdeutschen Einfamilienhaus-Wohngebiete der 1950er bis 1970er Jahre mit Stabilisierung, Qualifizierung und Umstrukturierung bezeichnet werden können (WÜSTENROT-STIFTUNG 2012).

*Stabilisierung* betrifft hierbei im Wesentlichen die „Selbstläufer“, die gut über die Straße angebunden in Zentrumsnähe liegen, gut ausgelastet sind und kaum kommunales Eingreifen erfordern, weil sie noch Zuzug generieren können. In diese Kategorie fallen bspw. Wohngebiete, deren Bausubstanz hauptsächlich aus Einfamilienhäusern und auch Reihenhäusern besteht und die nur einen geringen Anteil an Mehrfamilienhäusern haben, denn im Wohnungsmarktsegment des Geschosswohnungsbaus ist mit einer weiteren und kontinuierlichen Nachfrage nicht zu rechnen.

„Qualifiziert“ werden sollten Wohngebiete, die langfristig Probleme bezüglich einer weiteren Auslastung bzw. Nutzung aufweisen könnten. Hier sind gezielte Aufwertungsmaßnahmen notwendig wie bspw. die Pflege leerer Flächen, Anlage von nachgefragten Infrastrukturen wie bspw. Spielplätzen oder Treffpunkten auch für Ältere. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein (potenzieller) weiterer Zuzug aus den Zentren bzw. aus den Ortskernen selbst.

*Umstrukturiert* werden sollten solche Gebiete, die langfristig nicht mehr mit einer Erholung der Nachfrage rechnen können. Dies würde zum einen den Abbruch nicht mehr marktgängiger Gebäude, zum anderen eine Neunutzung bestehender Bausubstanz (Nichtwohnnutzung) bedeuten. Investruinen und augenscheinlich lange leer stehende Gebäude in Wohngebieten bedeuten eine massive Beeinträchtigung des Wohnwertes der Umgebung und können von der Gemeinde nicht lange geduldet werden. Hier ist klar der Rückbau vorzuziehen. Dieser ist jedoch in jeder Hinsicht schwer vermittelt- und umsetzbar, da in der Gesellschaft die weit verbreitete Vorstellung herrsche, "dass einmal Erbautes auch für die Ewigkeit erhalten bleiben" müsse (S. LENTZ beim Expertenworkshop) und vor allem in diesem Sektor eine entsprechende Übereinkunft mit dem Eigentümer oft schlecht zu erreichen ist. Generell gilt: wenn Gemeinden über mehrere neue Wohnstandorte verfügen und nicht alle gleichermaßen gut entwickelt bzw. entwickelbar sind, sollten sie auf eine weitere Entwicklung des „Problemfalles“ verzichten. So standen bspw. im Wohngebiet „Planweg“ in der Ortschaft Nedlitz der Gemeinde Zerbst/Anhalt an der Grenze zu Brandenburg im Sommer 2011 in den insgesamt 20 Mehrfamilienhäusern aus den 1990er Jahren 81 Wohneinheiten leer. Der Leerstand ganzer Wohnblöcke hat massive Auswirkungen auf die Attraktivität und die Lebensqualität in den unmittelbar angrenzenden Wohnhäusern sowie große finanzielle Unterhaltsleistungen durch die Gemeinde bzw. den Eigentümer der Gebäude zur Folge. Der Ort verfügt über ein weiteres (kleines) neues Wohngebiet und hätte die Möglichkeit, hier für mögliche Interessenten Einfamilienhäuser zu entwickeln.

### 5.1.2 Strategische Siedlungsentwicklung

Die kommunalen Handlungsspielräume sind in Gebieten mit überwiegend privaten Grundeigentümern im Konfliktfall stark eingeschränkt. Da die Gemeinden jedoch für die gesamte Siedlungsstruktur Sorge zu tragen haben, müssen alle Möglichkeiten der Einflussnahme ausgeschöpft werden. Weil auch das Instrumentarium der Bauleitplanung diesbezüglich kaum Wirkung entfalten kann, fehlen den Kommunen rechtliche Grundlagen, um an die privaten Eigentümer heranzutreten und entsprechende Druckmittel zu nutzen. Erfahrungen mit kommunalen „Eingriffen“ in die Entwicklung der suburbanen Wohngebiete liegen daher auch kaum vor, Qualifizierungsstrategien müssen bei angespannten kommunalen Finanzen außerdem mit wenig finanziellem Aufwand umsetzbar sein. Die Einbeziehung (privater) Immobilienunternehmen erscheint deshalb unbedingt notwendig. Auch ist es im Interesse und Aufgabe der Kommune, ihre Fläche qualitativ zu entwickeln, ob das nun Nachverdichtung, Nutzungsänderung oder Rückbau bedeutet. Die Entwicklung der neuen Wohnstandorte kann nicht abgekoppelt von der der Gesamtkommune betrachtet werden, sie müssen im Rahmen der Entwicklungskonzepte ähnlich wie „problematische“ Innenstadtquartiere Berücksichtigung finden. So kann eine Weiterentwicklung suburbaner Wohngebiete um jeden Preis bei gleichzeitig zunehmendem Leerstand im Ortskern nicht im Interesse der Gesamtgemeinde liegen, auch weil für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung stets (beträchtliche) finanzielle Mittel gebunden werden müssen.

Die Gemeinde hat jedoch Möglichkeiten, *Nutzung zu lenken* um bestimmte Ortsstrukturen qualitativ zu entwickeln. Neubau in schrumpfenden und nicht integrierten Standorten sollte nicht mehr genehmigt werden und Nachverdichtung grundsätzlich Vorrang vor Neubau im Außenbereich haben. Letztendlich sollen Bau- und Umzugswillige, die vormals ggf. einen nicht integrierten Standort präferiert hatten, in den alten Siedlungsbestand „gelockt“ werden. Nachverdichtung und Innenentwicklung sind Ziele der Landes- und Regionalplanung. Sie sind auch in suburbanen Quartieren möglich, um ein „Ausfransen“ der Orte am Rand zu verhindern und eine kompaktere Struktur zu fördern. Hierzu müssen die Bestandspotenziale zunächst erhoben und die Kataster sukzessive gepflegt werden. Ein positives Beispiel für eine gelungene Integration in Siedlungskerne findet man zum Beispiel in Niederndodeleben (Gemeinde Hohe Börde). Das Erscheinungsbild der Orte ist ein wesentliches Argument für den Abriss von Schrottimmobilen und zum Rückbau nicht mehr genutzter Strukturen (HUMMEL 2012). Außerdem kann das „Verunstaltungsgebot“ (siehe die Bauordnungen der Bundesländer), das sich derzeit nur auf Neubauten oder das Anbringen von Werbung bezieht, auf solche Immobilien ausgeweitet werden, um die sich niemand mehr kümmert. Der Eigentümer kann so gezwungen werden, seine Immobilie in einen akzeptablen Zustand zu versetzen, sie abzureißen oder an die Gemeinde zu veräußern.

Die Gemeinden müssen dabei unterstützt werden, wenn sie alternative Konzepte ausprobieren wollen. So bietet bspw. die Stadt Merseburg eine Interessentenberatung an: „Wir (...) versuchen durch eine (...) künstliche Verknappung der Wohnbaustandorte einer weiteren Suburbanisierung zu begegnen und Interessenten für das Wohnen im Einfamilienhaus-Bereich auf vorhandene Standorte zu lenken – und es funktioniert“ (B. KAADEN, Bürgermeisterin der Stadt Merseburg, beim Expertenworkshop). An diesem Prozess sollen und können die Bürger und auch private Partner wie Wohnungsgesellschaften oder Vereine beteiligt werden. Als ein aktuelles Beispiel kann hier das derzeit überarbeitete Stadtentwicklungskonzept „Zurück in die Mitte“ der Stadt Merseburg dienen. Hierzu ist zunächst ein umfassendes Monitoring der Wohnbaupotenziale der Gemeinde notwendig, um eine „Grundstücksbörse“ entwickeln zu können, die über zum Verkauf stehende Eigenheime informiert und diese ggf. an Neubesitzer vermittelt (vgl. hierzu bspw. auch KÖTTER & SCHOLLÄN 2010).

### 5.1.3 Interkommunale Zusammenarbeit

Gemeindliche Kooperation auch in Flächenfragen wird häufig als Ziel in der Diskussion um angemessene Siedungsentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen genannt. Hierzu sind in Sachsen-Anhalt jedoch nur wenige Ansätze unternommen worden, die zudem nur selten erfolgreich verlaufen. Eine Umsetzung gerade einer gemeinsamen Flächennutzungsstrategie erscheint aus verschiedenen Gründen oft nur sehr schwer möglich. Abgestimmte Baulandstrategien verlangen meist zumindest einem Verhandlungspartner Zugeständnisse ab, die er unter dem nach wie vor vorherrschenden Wachstumsziel häufig nicht einzugehen bereit ist. Der Verzicht auf Baulandausweisung hätte bei bestehender Nachfrage eine Ausweisung in der Nachbarkommune zur Folge, die wiederum über den kommunalen Finanzausgleich einen größeren finanziellen Spielraum erhalten würde. Insofern stützt die Gemeindegebietsreform eine angepasste Baulandausweisung, da diese nun in einem größeren lokalen Zusammenhang erfolgt. Bei der Bauleitplanung handelt es sich um weisungsfreie Pflichtaufgaben der Gemeinde, kooperative Lösungen sind in diesem Zusammenhang zunächst nicht vorgesehen (GRÜTTNER et al. 2010). Nach dem Baugesetzbuch sind „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden (...) aufeinander abzustimmen“ (§ 2 ABS. 2 BAUGB).

Eingefleischtes "Kirchturmdenken" kann jedoch allein durch Gesprächsrunden nicht umgangen werden. Auch sind Kooperationen in der Regel freiwillig, was sie schnell zu „nice to have“-Vorhaben degradiert (zu unterschiedlichen Formen und Schwierigkeiten interkommunaler Kooperation in Flächenfragen siehe BOCK, HINZEN & LIBBE 2011). Hier wird vor allem die Schwierigkeit genannt, geeignete bzw. angemessene (finanzielle) Ausgleichsmechanismen zu finden. Städtebauliche Verträge sind zwar rechtlich bindend und auch längerfristig wirksam, viele Kommunen befürchten hier jedoch Kompetenzverluste und scheuen die formalisierte (verbindliche) Form der vertraglichen Bindung (WÜSTENROT STIFTUNG 2012). Eine Verpflichtung zur zwischengemeindlichen Kooperation in demographisch schrumpfenden Regionen bei Flächenfragen sollte daher als landesplanerisches Ziel im Landesentwicklungsplan oder in den Regionalplänen festgelegt werden. Hierzu gehört auch die Entwicklung eigener Versorgungssysteme, die die Gemeindeautonomie fördern und gleichzeitig in Kooperation mit benachbarten Gemeinden entwickelt werden können. Hier „nutzen die (Gemeinden die) Möglichkeiten der Selbstgestaltung zu wenig aus“ (T. SIEVERTS beim Expertenworkshop). Eigenschaften der Nachbargemeinde haben direkten Einfluss auf die Immobilienpreise, denn sie beeinflussen unmittelbar die Lebensqualität der näheren Umgebung. Für die Gemeinden bedeutet das: in Schulen und Kindergärten investieren, Kooperationen mit Nachbargemeinden suchen, bürgerschaftliches Engagement stärken und das Vereinsleben fördern.

#### 5.1.4 Angemessene Quartiersentwicklung

Grundsätzlich bestand unter den Teilnehmern des Expertenworkshops Übereinstimmung darüber, dass die Akteurssicht als qualitativer Aspekt für die Sicherung der Zukunftsaussichten und die Erklärung der Diskrepanz zwischen tatsächlicher und vermeintlicher Attraktivität unbedingt einzubeziehen sei. Denn natürlich ist es von großer Bedeutung, wenn der Zuzug von Familien ins Wohngebiet von anderen Bewohnern selbst als positiv empfunden wird und dies zur Identifikation mit dem Wohnstandort und zum Engagement für die eigene Gemeinde beiträgt. Diese Verbundenheit kann als wichtiger Stabilitätsfaktor gesehen werden, wie sich am Beispiel des Wohngebietes „Hinter dem Dorfe/Unter den Eichen“ im Ortsteil Zwintschöna der Gemeinde Kabelsketal aufgrund der Aussagen seiner Bewohner belegen lässt.

Um bestehende Wohnstandorte nachhaltig für Zuzug zu qualifizieren, ist in demographisch alternden Regionen auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft stärker Rücksicht zu nehmen. In den suburbanen Wohnstandorten fehlt auch aufgrund der eigentümerorientierten Planungen oft ein Ort, der öffentliche Nutzung zulässt. Hier muss eine qualitätsvolle Entwicklung der Wohngebiete greifen. Öffentlich zugängliche Freiräume sind oft nur wenig belebt, vor allem wenn die Einfamilienhausstruktur private Gärten vorsieht, in denen sich dann auch das nachbarschaftliche Leben abspielt. Kommunikation und ein gemeinsames Spielen der Kinder findet dann auf

Spielplätzen statt, wenn sie vorhanden und attraktiv genug sind. Straßen sind oft sehr breit angelegt, mit engen Fußwegen und wenig Platz zum Verweilen, also oft ein „toter Raum“, der allenfalls zum Parken genutzt wird. Zwar sollte ein Wohngebiet einerseits einen typischen, prägenden Charakter entwickeln bzw. haben, aber auch Raum für Veränderungen zulassen, um neue Einwohner anzuziehen.

Werden z.B. Straßen sanierungsbedürftig, ist auf die veränderte Einwohnerstruktur zu achten. Barrierearme, rollator- und kinderwagenfreundliche Bürgersteige, farblich eindeutig markierte Gehwege und Haltezonen sowie Verkehrsinseln und ausreichend lange Grünphasen an Fußgängerampeln im Umfeld der Wohngebiete steigern den Wert des Straßenraumes als Aufenthaltsraum nicht nur für betagte Einwohner. Bei den Planungen sind die Bewohner jeweils von Beginn an zu beteiligen, auch können für öffentliche Flächen (bspw. Grünflächen in nicht ausgelasteten Wohngebieten) Pflegepatenschaften vergeben werden. Denn je weniger verwahrlost ein unausgelastetes Wohngebiet aussieht, desto eher besteht die Chance auf Nachnutzung bzw. Zuzug. Auch ganz einfache Maßnahmen wie (gepflegte) Sitzgelegenheiten sowie gut erreichbare Haltestellen zählen zur angemessenen Quartiersentwicklung.

In einigen zentrumsnahen suburbanen Wohnstandorten sind aufgrund des Zuzugs von Familien eher multifunktionale Einrichtungen gefragt, die die Nutzung durch verschiedene Alters- oder Interessensgruppen ermöglichen. Neue öffentliche Infrastrukturen sollten in den zunehmend ausdünnenden Wohngebieten möglichst nicht geschaffen werden, hier sollte auf den Bestand und auf private Dienstleister zurückgegriffen werden, die u. U. schneller auf Bedarfsspitzen und -flauten reagieren können.

Auch ist es durchaus möglich, durch kommunale Wohnungsunternehmen in schrumpfenden Wohnstandorten altersgerechte Wohn- oder Versorgungsformen zu etablieren, um der erhöhten Umzugsbereitschaft der älteren Bewohner etwas entgegen setzen zu können. Ein Beispiel in der Gemeinde Grimma in Sachsen kann zukunftsweisend sein: in einem kurz nach der Wende entwickelten Wohngebiet hat sich ein Pionierverein der Leerstände angenommen und bietet hier günstige Wohnungen für ältere Menschen aus Grimma und den umliegenden Dörfern an. Diese Angebote werden sehr gut angenommen. In einem weiteren Gebiet passt das Mittelzentrum mit Stadtumbau-Maßnahmen Wohnungsgrundrisse an und gestaltet das Gebiet nach alterssensiblen Gesichtspunkten (J. POLIVKA beim Expertenworkshop).

In vielen Befragungen zur Zukunft des eigenen Wohnens kommt immer wieder klar zum Ausdruck, dass das vertraute Umfeld mit gewohnten Strukturen entscheidender Faktor für ein zufriedenes Leben im Alter ist. „Alt werden im Quartier“ ist die vorherrschende Einstellung. Da viele zukunftsweisende Projekte in den urbanen Zentren entstehen, ist die Übertragung der vielfältigen Ideen auf den suburbanen Raum dringend anzuraten. Denn anders als in vielen Stadtquartieren, die auch aufgrund einer hohen Umzugsrate oft von zunehmender Anonymität geprägt sind, sind nach unseren Projektbefunden die soziale Kohäsion und das direkte nachbarschaftliche Engagement innerhalb suburbaner Wohnstandorte stark ausgeprägt. So kann Leerstand im Quartier in Absprache mit den Nachbarn und dem Eigentümer bspw. in öffentliche Veranstaltungsräume umgewandelt werden. Ebenso ist die Entwicklung von altersgerechten Angeboten beispielsweise durch Vereine möglich, die leerstehende Wohnungen übernehmen und sie kostengünstig an ältere Menschen oder Wohngemeinschaften aus umliegenden Gemeinden vermieten könnten. Denn gerade in den ländlich geprägten Regionen werden in den Ortskernen oft große Altimmobilien von z.T. nur einer (älteren) Person bewohnt, die sich einen Umzug in

das nahe Zentrum oder in eine angemessen ausgestattete Wohnung nicht leisten kann, auch wenn sie es wollte. Durch das Freiwerden von Immobilien im suburbanen Wohngebiet besteht für die im Ortskern allein lebenden Älteren die Möglichkeit, ihre Wohnqualität zu verbessern, ohne die Heimatgemeinde verlassen zu müssen. Wenn Wohngebiete auch bzgl. ihrer Infrastruktur entsprechend angepasst werden, besteht durchaus auch in ländlichen Regionen eine Nachfrage, die sich aus dem alten Ortskern und aus umliegenden Gemeinden speist.

Es ist zudem nach den Ergebnissen unserer Interviews keineswegs die Regel, dass im Alter die eigenen Wohnungen/Häuser entsprechend umgerüstet werden oder ein Fortzug in die urbanen Zentren mit altersgerechten Wohnformen angestrebt wird. Deshalb bietet sich – zumindest für die hiervon betroffenen Landkreise – die Einrichtung einer Wohnberatungsstelle an. Hierzu könnten ähnlich wie in städtischen Quartieren auch institutionelle Vermieter (z.B. Genossenschaften oder Wohnungsgesellschaften) die Initiative ergreifen. Allerdings besitzen Letztere im suburbanen Raum so gut wie keine Immobilien. Von einer Wohnberatung können dann auch Senioren im selbstgenutzten Eigentum profitieren.

Für die erfolgreiche Abstimmung und Umsetzung derartiger Konzepte ist allerdings die Existenz einer ressortübergreifenden und integrierten Altenhilfeplanung konstitutive Voraussetzung. Im Rahmen unserer Recherchen haben wir indes festgestellt, dass sie in den von der Alterung besonders betroffenen Gebietskörperschaften eher die Ausnahme als die Regel ist. So gibt es z.B. im Saalekreis bislang kein Altenhilfekzept der für die Sozialplanung zuständigen Kreisverwaltung. Die Planung von Wohnformen für diese Zielgruppe und deren Standorte werden damit allein „dem Markt“ überlassen.

#### 5.1.5 Angemessene Infrastrukturausstattung

In vielen suburban geprägten Wohngebieten wird die bereitgestellte *technische Infrastruktur* nicht kostendeckend und betrieblich rentabel genutzt, eine abnehmende Siedlungsdichte bedingt mehr Aufwand für netzgebundene Infrastrukturen. Die Aufwendungen für die Kommunen, die einen Teil der Erschließungskosten tragen, und für Privathaushalte, die über Beiträge und Gebühren einen Großteil der Infrastrukturen finanzieren, sind so unangemessen (GAWRON et al. 2010). Kommt es zu gehäuften Leerständen, kann die Rentabilität der netzgebundenen Infrastrukturen akut gefährdet sein. Betriebs- und Investitionskosten müssen auf eine abnehmende Haushaltsanzahl umgelegt werden, was zu höheren Beiträgen führt. Rückbau technischer Versorgungsleitungen ist nicht ohne weiteres möglich, weil Versorgungspflicht besteht, und ist daher nur eine Option in tatsächlich „leergewohnten“ Quartieren. So kann eine Umstellung auf dezentrale Versorgungssysteme eine Alternative sein, die ländliche Gemeinden heute schon oft erfolgreich praktizieren, die aber von einem zunächst hohen Kostenaufwand begleitet ist. Wird die „autonome“ Versorgung aber als Investition in die Zukunft der eigenen Gemeinde betrachtet, können hierfür auch die Einwohner als Investoren gewonnen werden.

Jedoch ist gerade in alternden suburbanen Wohngebieten davon auszugehen, dass sich die Bereitschaft zur Investition in solche Innovationen – auch wenn sie langfristig profitabel und nachhaltig sein sollten – in engen Grenzen halten wird. Gerade wenn die Ansicht herrscht „bisher ging’s doch auch immer“ ist eine frühzeitige Beteiligung der Anwohner unabdingbar, um überhaupt das Verständnis für die Anfälligkeit bisheriger Systeme zu schaffen. Kommunikation und Faktenaustausch sind hier unerlässlich. So muss auch klargestellt sein, dass nicht mehr in

Netze investiert wird, die sich absehbar zu einem späteren Zeitpunkt als unrentabel und unausgelastet erweisen werden.

*Einkaufsinfrastrukturen* konzentrieren sich zunehmend in Pkw-orientierten Standorten, was Geschäftsaufgaben kleinerer Läden nach sich zieht. Hier stellt sich die Frage, ob man der Aussage vieler Einwohner entspricht und diese Konzentration (mit dem Pkw gut erreichbar, günstige Preise, großes Angebot und oft recht wohnortnah, in jedem Fall gut erreichbar gelegen) akzeptiert oder ob man davon ausgeht, dass kleine Läden im Ortskern (mit einem oft teureren, eingeschränkten Angebot und ungünstiger Erreichbarkeit mit dem Pkw) so identitäts- und ortsbildprägend sind, dass sie wichtig für eine attraktive Gemeinde sind. Unter Umständen driften hier Planungsvorstellungen und die Lebenswirklichkeit der Nutzer (Einwohner) doch auseinander.

Werden die Bewohner mobilitätseingeschränkt und können nicht mehr selbstverständlich ihren Pkw nutzen, sind alternative Betriebsformen der Versorgung zu organisieren. Die Kommune kann durch Vermittlung von Kontakten und finanziellen Beiträgen solche Betriebsformen unterstützen, auch wenn die Versorgung nicht in ihr Aufgabengebiet fällt. Genossenschaftsmodelle, bei denen auch in vertraglicher Bindung an Großhandelspartner selbstständige Kaufleute oder eben Genossenschaften kleine Läden im Quartier führen, kommen vor allem im ländlichen Raum zunehmend häufiger vor, oft mit aktiver Beteiligung der Einwohner, die dann auch Einfluss auf das Sortiment haben. Kooperationen mit der Post oder der Bank sind hier ebenfalls möglich. Von selbstorganisierten Infrastrukturen wie bspw. Genossenschaftsläden können auch die autoaffinen Bewohner der suburbanen Wohnstandorte profitieren, wenn sie sich auf dieses alternative Konzept einlassen. Spätestens bei eintretender Immobilität würden diese Läden auch genutzt. In diesem Zusammenhang sei auf das „Bielefelder Modell“<sup>4</sup> hingewiesen, das einen „quartiersbezogenen Ansatz des Wohnens mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale“ ermöglicht: die Mieter in dieser Wohnanlage können auf Hilfsangebote zurückgreifen, ohne pauschal für Betreuungsleistungen bezahlen zu müssen. Finanziert werden könnten vergleichbare Konzepte über eine etwas höhere bzw. an das Angebot angepasste Miete oder über die Einrichtung eines Vereines, in den die Anwohner eintreten müssten, um von den Angeboten im Wohnumfeld zu profitieren.

Nach unseren Befunden spielt die ÖPNV-Ausstattung im Alltagsverhalten der Bewohner von Suburbia eine vergleichsweise untergeordnete Rolle. Die „gealterte Generation der Vollmobilität“ (HAWEL 2012) ist selbstverständlich autoaffin – mindestens ein Pkw pro Haushalt ist die Regel in den suburbanen Wohngebieten. Die erhöhte Verkehrsbelastung im Stadtumland sollte zunächst einmal dazu führen, potenzielle Stadt-Umland-Wanderer zum Bleiben in den Städten zu bewegen. Kennt man die Beweggründe der Suburbanisierung, können sich Städte, vor allem solche mit Flächenpotenzial und entsprechenden gestalterischen Möglichkeiten, auf die ehemals „suburban-affine“ Klientel einstellen. Die zurückgehende Nachfrage nach ÖPNV-Angeboten und die nicht integrierte Lage vieler Wohnstandorte machen die Bereitstellung eines ausreichenden ÖPNV-Angebots für Suburbia Ost fast unmöglich. Deshalb wird es erforderlich sein, dass *alternative Mobilitätsangebote* (wie z.B. Ruf- und Minibusse sowie privat organisierte Zubringerbusse) die Lücke füllen. So wird an erster Stelle der Schülerverkehr aufrechterhalten, auch wenn sich aufgrund der zunehmenden Zahl Älterer die Nachfragergruppen künftig ändern werden – sofern die „neuen Alten“ den ÖPNV überhaupt nutzen werden.

---

<sup>4</sup> [http://www.bgw-bielefeld.de/bielefelder\\_modell.html](http://www.bgw-bielefeld.de/bielefelder_modell.html)

## 5.2 Übergeordnete Planungsansätze

Obwohl die „Ordnungsräume“, in denen sich Suburbanisierung abspielt, bereits seit Jahren im besonderen Fokus der Landesplanung stehen, ist deren Problem der Schrumpfung und Alterung bislang noch nicht in der raumplanerischen Diskussion angekommen (KRONIBUS 2012). So konzentriert sich die Landesplanung Sachsen-Anhalts in erster Linie auf die räumlichen Disparitäten zwischen ländlichen und städtischen Regionen und betrachtet die „Zwischenstädte“ eher als Selbstläufer, nicht als prioritäre Problemfelder. Angesichts der Tatsache, dass jedoch viele der heutigen Missstände an den Rändern der Ballungsräume auch durch politische und planerische Regelungen entstanden sind stellt sich die Frage, was die *übergeordnete Planung* tun kann, um dort die Siedlungsstruktur zu stabilisieren.

Ein landesplanerisches Ziel ist die interkommunale Abstimmung in den Ordnungsräumen (vgl. LANDESREGIERUNG SACHSEN-ANHALT 2010), sie muss jedoch den Gemeinden im Rahmen ihrer Selbstverwaltungsautonomie die Verantwortung über ihre Siedlungsentwicklung überlassen. Da sie kaum in die Entwicklung gemeindlicher Flächen eingreifen kann, insbesondere wenn sich die Gemeinden auf ihre Eigenentwicklung berufen, bleibt der Landesplanung die Möglichkeit der Einflussnahme über die Landesentwicklungsplanung, die Änderung des Gebietsstandes durch Förderung von Gemeindeverbänden und die Angleichung von fiskalischen Ansätzen wie bspw. die Modifizierung des kommunalen Finanzausgleichs.

Die übergeordneten Ebenen können ebenso gezielt *Anreize für Kooperationen* schaffen, bspw. durch die Verknüpfung des zentralörtlichen Status bei einer Überprüfung bzw. Neuauflage der Regionalplanung. Ein Beispiel hierfür liefert der „Städtebund Silberberg“ im Südwesten Sachsens, der den Status Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums zu erhalten versuchte. Ziel des Städtebundes ist u.a. die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum und die maßvolle Neuausweisung von Baugebieten.

Großgemeinden sind hier eher förderlich, sie haben oft mehr Spielraum, bestimmte Ortsteile entwickeln zu können. In kleinen Gemeinden neigt man eher dazu, die Schuld übergeordneten Instanzen zuzuschieben. Wenn Mittel knapp sind, konkurrieren sie stets um die Förderung "mit der Gießkanne" (vgl. auch BERLIN-INSTITUT 2011). Das Land kann Gemeindeverbände und somit interkommunale Kooperation auch in Flächenfragen fördern, es kann den Gemeinden aber auch mehr Selbstverantwortung als bisher zugestehen mit der Auflage, Versorgung stärker dezentral zu organisieren. Eine *Dezentralisierung* bestimmter Grundleistungen würde eine sanfte Abkehr vom zentralörtlichen Prinzip bedeuten. Dieser Punkt wurde im Expertenworkshop lebhaft diskutiert, insbesondere hinsichtlich der künftigen Versorgungssicherheit einer alternden Bevölkerung. Aber vor dem Hintergrund einer nachlassenden Förderung „mit der Gießkanne“ werden zunehmend Forderungen nach einer stärkeren Autonomie der Kommunen hinsichtlich ihrer Versorgung und Infrastrukturen laut. Auch hier ist das Land gefordert, kreative und zukunftsweisende Konzepte ggf. auch finanziell zu fördern bzw. Spielraum für entsprechende Entwicklungsvorhaben zu bieten. T. SIEVERTS riet der Landesregierung im Rahmen des Workshops, „Pioniere der Dezentralisierung“ als wichtige Erfahrungsträger zu fördern. Regionale Disparitäten seien der Normalfall und nicht per se als negativ einzustufen, Raumplanung muss sich vom reinen Wachstumsparadigma verabschieden. Hierzu liegen allerdings erst wenige Erfahrungen vor, was nicht bedeutet, dass eine neue Planungskultur nicht kreativ entwickelbar ist.

*Rechtliche und fiskalische Anreize* sind wesentliche Handlungsoptionen für die übergemeindlichen Planungsebenen, den Bestand zu entwickeln. Hierfür kommt eine Differenzierung der

Grundsteuer hin zu einer Bodenwertabgabe ebenso in Frage, wie die Förderung der Bestandsanpassung (WÜSTENROT STIFTUNG 2012). Es werden nach wie vor günstigere Kredite für Neubauvorhaben vergeben als für den Erwerb und den Umbau von Bestandsimmobilien. Da jedoch in den suburbanen Wohngebieten Sachsen-Anhalts die Gebäudesubstanz vergleichsweise jung ist und nur in wenigen Regionen tatsächlich ein hoher Erweiterungsdruck auf die Wohngebiete besteht, können Vorschläge für Altbestände nicht unbedingt auf die hiesige Situation übertragen werden. Hier liegt wiederum die Entscheidung bei der Kommune, ein Wohngebiet, das nach realistischen Prognosen nicht zukunftsfähig entwickelt werden kann, langfristig aus der Nutzung zu nehmen bzw. es ggf. umzunutzen. In diesem Zusammenhang wäre eine Landesförderung für die Bestandserweiterung in den Ortskernen sinnvoll. Trotzdem sollte die Politik einen rechtlichen Rahmen schaffen, der den Gemeinden ermöglicht, auch die privaten Eigentümer zu belangen, bei denen die gemeindlichen Einflussmöglichkeiten sehr beschränkt sind.

Als hilfreich für den erforderlichen *Paradigmenwechsel* bei der planerischen Behandlung von Suburbia Ost wurde im Rahmen der Diskussionen beim Expertenworkshop „Und nach mir die Sintflut“ die Abkehr von bisherigen Sichtweisen angesehen. So wird davon abgeraten, das Begriffspaar „Gewinner- und Verliererregionen“ weiter zu verwenden, da diese Bewertungsmaßstäbe allein aus vergangenen und als linear angesehenen Entwicklungen herrühren. Damit wird suggeriert, dass ein Status Quo festgeschrieben ist, der schwer geändert werden kann. Gerade bei dem nach wie vor dynamischen und vielfältig differenzierten suburbanen Mosaik wäre eine solche Vorfestlegung naheliegend aber kontraproduktiv, weil sich bestimmte Teilräume durchaus anders als erwartet entwickeln können. Stattdessen wurde dafür plädiert, die Entwicklung suburbaner Wohngebiete in lebenszyklischer Betrachtung zu sehen (BMVBS 2013). So präferiert J. POLIVKA für die derzeitige Situation der meisten suburban geprägten Wohngebiete des Bundeslandes den Begriff der „Reife“, nicht der Schrumpfung und legt so eine qualitative statt einer quantitativ basierten Herangehensweise an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nahe. Sie kann je nach Nachfrage in der Zeit des Generationenwechsels im günstigsten Fall in die Resilienz – also eine langfristig stabile Entwicklung – des Wohngebietes münden. Auch dessen baustrukturelle Weiterentwicklung ist durchaus zyklisch zu sehen, wenn anstelle der nicht mehr nachgefragten Geschosswohnungen bspw. mit Einfamilienhäusern nachgebaut wird. Wesentlich ist die Entwicklung bzw. „Pflege“ eines Wohngebietes durch Einbindung der Akteure sowie den Mut, sich den ständig wandelnden Herausforderungen zu stellen: „Nicht Investition in die Substanz, sondern Investition in die Akteure vor Ort“ lautete das Fazit der Diskussion.

## 6 Zusammenfassung und Ausblick

Suburbia Ost steht vor einem tiefgreifenden strukturellen Wandel, der sich im beginnenden Attraktivitätsverlust, teilweise steigenden Leerstandszahlen und unsicheren Zukunftsprognosen für die ehemaligen „Speckgürtel“ der Groß- und Mittelstädte ausdrückt. Dieser Wandel ist vor allem in den Langfristfolgen der Transformation sowie der demographischen Entwicklung der letzten 20 Jahre begründet und hat bei rückläufigen Einwohnerzahlen deren zunehmende Alterung bei gleichzeitig fehlenden Nachzügen aus den Zentren zur Folge.

Das *Forschungsprojekt* „Suburbane Wohnstandorte Sachsen-Anhalts im demographischen Wandel“ (SubWoSA) wurde zwischen 2010 und 2013 vom Ministerium für Wissenschaft und Wirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt gefördert. Es fokussiert die strukturellen Voraussetzungen und ihre räumlichen Auswirkungen auf die Entwicklung und Zukunftsfähigkeit der einst prosperierenden suburbanen Wohnstandorte. Waren während der 1990er Jahre vor allem konsolidierte Familienhaushalte (meist einkommensstark, mittleren Alters und oft mit älteren Kindern) ins Stadtumland gezogen, bestimmen heute die gemeinsame Alterung der Zuzugskohorten und der Fortzug der erwachsenen Kinder die demographische Struktur vieler Wohngebiete. Bei landesweit niedrigen und weiter sinkenden Immobilienpreisen wird es so für die Bewohner schwer, Nachnutzer für ihre Immobilie zu finden, die in vielen Fällen noch nicht abbezahlt ist. Unser Forschungsprojekt fokussiert drei zentrale Themenbereiche, die auf die Entwicklung dieser Raumkategorie in Sachsen-Anhalt große Auswirkungen haben: 1. die landesweite Erfassung der suburban geprägten Wohnstandorte, deren räumliche Verteilung und die Evaluierung ihrer derzeitigen Situation; 2. die Analyse der Zukunftsperspektiven der suburbanen Wohngebiete sowohl unter Berücksichtigung infrastruktureller Anforderungen als auch der Sichtweise ihrer Bewohner, vor allem hinsichtlich der Nachnutzung ihrer Immobilien; 3. die Formulierung von Handlungsempfehlungen für die Akteure der Kommunal- und Landesplanung zum Umgang mit den demographischen und strukturellen Herausforderungen und für mögliche Weichenstellungen mit Blick auf eine nachhaltige Entwicklung von Suburbia.

(1) Unsere Erhebung ist die erste umfassende Bestandsaufnahme zur *Situation* der suburbanen Wohngebiete in Sachsen-Anhalt. Nach einer differenzierten mehrdimensionalen Strukturanalyse lassen sich im Jahr 2011 landesweit 584 Standorte mit insgesamt fast 37.000 Wohneinheiten als suburban geprägt einstufen. Sie konzentrieren sich erwartungsgemäß im Einzugsbereich der Ober- und Mittelzentren, finden sich jedoch auch in eher peripheren Regionen. Beobachtungen während der Feldarbeit bestätigten die Dominanz einer vielerorts uniformen Architektur sowie die Bedeutung von Lage bzw. Anbindung und infrastruktureller Ausstattung für deren Attraktivität. Im Falle von „Suburbia Ost“ kann demnach keineswegs von einer homogenen Raumkategorie gesprochen werden, vielmehr von einem Mosaik durchaus unterschiedlicher Standorte mit vielfältigen Potenzialen und Einschränkungen.

Nach der Sozialstruktur der neuen Siedlungsfractionen ist im suburbanen Raum Sachsen-Anhalts eher die einkommensstärkere Mittelschicht vertreten. So dominieren unter der Bewohnerschaft die Immobilienbesitzer, die höheren Einkommensschichten, aber auch die kleinen und schrumpfenden Haushaltstypen. Inzwischen nimmt jedoch die soziale Heterogenität einiger Wohngebiete zu: jüngere Personengruppen wohnen hauptsächlich zur Miete in Mehrfamilienhäusern, ebenso ziehen hier in den letzten Jahren aufgrund niedriger Boden- und Mietpreise

verstärkt einkommensschwächere Haushalte zu – erste Anzeichen dafür, dass sich bestimmte Wohngebiete hinsichtlich ihrer Sozialstruktur anders entwickeln werden als während der letzten 20 Jahre.

Aus den differenzierten Strukturrecherchen vor Ort geht ebenso wie aus den Ergebnissen der repräsentativen Haushaltsbefragung mit 1.034 Rückläufen und den 20 leitfadengestützten persönlichen Interviews hervor, dass die aktuelle infrastrukturelle Ausstattung sowie das selbstgenutzte Wohneigentum offensichtlich die zukünftigen Bedürfnisse der alternden Bewohnerschaft nicht erfüllt. Dennoch geben die befragten Suburbaniten mehrheitlich eine hohe Wertschätzung ihrer Wohn- und Lebensbedingungen zu Protokoll. Dies lässt sich vor allem damit erklären, dass die Pkw-Nutzung einen sehr hohen Stellenwert einnimmt und damit die Erreichbarkeit urbaner Zentren gewährleistet. Auch die recht geringe soziale Integration der "neuen Bewohner" in die bestehenden lokalen Strukturen und der primäre Bezug auf ihre unmittelbare Nachbarschaft werden zwar registriert, aber nicht als gravierende Nachteile gesehen.

(2) In unsere indikatorengestützte *Gemeinde- und Wohnstandortstypisierung* gingen ebenso wie in die Analyse der *Zukunftsperspektiven* der suburbanen Wohngebiete u.a. die Lagesituation und Nachfrageimpulse ein, die sich im Rahmen der Strukturanalyse als entscheidende Parameter der Tragfähigkeit erwiesen hatten. Letztere zielte auf eine abgestufte Bewertung der Entwicklungsperspektiven der einzelnen Wohngebiete anhand einer fünfstufigen Skala von „sehr ungünstig“ bis „positiv“. Der weitaus größte Teil der hier berücksichtigten Wohngebiete hat nach diesen Kriterien eingeschränkte, aber eher günstige (41 %) bis positive Entwicklungschancen (21 %). Ambivalenten Entwicklungen sehen danach knapp 26 % der Wohngebiete entgegen. Für lediglich 12 % werden die Entwicklungsaussichten als ungünstig und für nur fünf Wohnstandorte als „sehr ungünstig“ prognostiziert.

Wichtig für die weitere Beurteilung der Tragfähigkeit der Untersuchungsgebiete sind aus unserer Sicht die künftigen Standortentscheidungen der Bewohner, wenn der Übergang ihrer Immobilie aus Altersgründen ansteht. So ergab unsere Nachfrage nach der angestrebten Option der Eigentumsverwendung, dass für jeweils nahezu drei Viertel der Probanden ein Verkauf bzw. das Vererben in Frage kommt, wenn ein Leben in den eigenen vier Wänden in Suburbia nicht mehr oder nur noch mit starken Einschränkungen möglich ist. Die Vermietung ist dagegen nur für ein Viertel der Befragten überhaupt eine Alternative. Im fortgeschrittenen Alter wollen viele zurück in die Stadt und sich mit dem Erlös aus dem Verkauf der Immobilie (so zumindest der Plan) in eine altersangemessene Wohnformen einkaufen. Sie betrachten das Haus zwar als ihr Heim im Alter, hängen aber kaum emotional daran, so dass die Entscheidung, was nach ihnen mit der Immobilie geschieht, meist den Kindern überlassen wird. Unsere Erhebungen deuten darauf hin, dass die ostdeutschen Senioren mit ihrer pragmatischen Sichtweise auf ihre Immobilie vergleichsweise moderne und flexible räumliche Verhaltensmuster aufweisen.

(3) Suburbia steht derzeit nicht im Fokus der Landesplanung, sondern wird vielmehr als eine relativ problemlose Gebietskategorie gesehen, deren Entwicklung nach Ausklingen der Umlandwanderungen abgeschlossen sei. Diese Position wird in den *Handlungsempfehlungen* für die Akteure der Kommunal- und Landesplanung allerdings hinterfragt. Dabei stützten wir uns vor allem auf die vielfältigen eigenen Befunde, auf übertragbare Erfahrungen aus anderen Raumkategorien sowie auf die Ergebnisse unseres Expertenworkshops im Februar 2013 mit 32 Vertre-

tern der Landes-, Regional- und Kommunalplanung sowie der Wissenschaft und Verwaltungspraxis. Ein zentrales Ergebnis des Workshops bestand darin, für einen planerischen Paradigmenwechsel zu werben, der Suburbia Ost nicht mehr als homogene Einheit sieht, die entweder als „Gewinner- oder Verlierregion“ einzustufen ist. Da solche Vorfestlegungen einer Festigung des „Status Quo“ dienen können und der Komplexität der suburbanen Gebiete mit ihren vielschichtigen planerischen Herausforderungen nicht gerecht werden, wird stattdessen die primär nichtlineare sondern zyklische Entwicklungsdynamik betont. Der meist kurzen Aufbau- und Konsolidierungsphase schließt sich in naher Zukunft mit der fast gleichzeitigen Alterung der ehemaligen Zuzugskohorten eine Reifephase an. Jedoch fehlt unseren Untersuchungsgebieten im Vergleich zu den alten Bundesländern häufig die „Expansionsphase“, die von einer jungen Bevölkerungsschicht getragen wird und eine stärkere Altersmischung und damit langfristige Stabilität bedingt. Hinzu kommt, dass sich die suburban geprägten Siedlungsfractionen schon aufgrund ihrer oft nicht integrierten Lage auch künftig unabhängig vom „alten Ort“ entwickeln werden. Dies kann in ländlich-peripheren Regionen durchaus zur Folge haben, dass dieser schneller an Bevölkerung verliert als das neue Wohngebiet. Hierin besteht die Gefahr, dass sich in bestimmten Regionen Siedlungsstrukturen entwickeln, die aus „perforierten“ Ortskernen und schrumpfenden und tlw. verwahrlosten „angehängten“ Wohngebieten bestehen.

Zur rechtzeitigen Weichenstellung für eine tragfähige Entwicklung dieser Räume im bevorstehenden beschleunigten Generationenwechsel sind aus unserer Sicht Interventionen der Kommunal- und Landesplanung erforderlich, auf die in Kapitel 5 eingegangen wurde. Es geht in den Sachsen-Anhaltischen Untersuchungsgebieten um ein Maßnahmenbündel, das u.a. Fragen der strategischen kommunalen Siedlungs- und Quartiersentwicklung, zur Rücknahme von Baurecht, zu Anpassungen von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sowie zum Spannungsverhältnis von dezentraler Konzentration und Lebensqualität in suburbanen Räumen beinhaltet. Ebenso gefragt ist die Verantwortung der übergeordneten Planung, Kooperationsansätze zu fördern, die es Gemeinden ermöglichen, auf Neuausweisung zu verzichten und ggf. auch Rückbau in der Fläche zu akzeptieren. Die genannten Maßnahmen entfalten jedoch nur dann eine nachhaltige Wirkung, wenn die Bewohner vor Ort und deren bürgerschaftliches Engagement aktiviert und einbezogen werden.

## Literatur

- ADAM, B.; K. DRIESSEN, u. A. MÜNTER (2007): Akteure, Beweggründe und Triebkräfte der Suburbanisierung. In: Raumforschung und Raumordnung 2/2007, S. 122-127.
- BEETZ, S.; B. MÜLLER, K. BECKMANN u. R.F. HÜTTL (2009): Altern in Gemeinde und Region. = Altern in Deutschland - Band 5. Nova acta Leopoldina – N.F., Nr. 367 – Band 103. Stuttgart.
- BERLIN INSTITUT FÜR BEVÖLKERUNG UND ENTWICKLUNG (Hrsg.) (2011): Die Zukunft der Dörfer. Zwischen Stabilität und demographischem Niedergang. In Kooperation mit der Stiftung Schloss Ettersburg. Abrufbar unter: [http://www.berlin-institut.org/fileadmin/user\\_upload/Doerfer\\_2011/Die\\_Zukunft\\_der\\_Doerfer\\_Webversion.pdf](http://www.berlin-institut.org/fileadmin/user_upload/Doerfer_2011/Die_Zukunft_der_Doerfer_Webversion.pdf) (letzter Zugriff 2.12.2013).
- BMVBS/BBR (Hrsg.): Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. BBR-Online-Publikation 21/2007. Abrufbar unter: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2007/DL\\_ON212007.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2007/DL_ON212007.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (letzter Zugriff 1.3.2014).
- BMVBS (Hrsg.) (2013): Suburbaner Raum im Lebenszyklus. BMVBS-Online-Publikation 24/2013. Abrufbar unter: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2013/DL\\_ON24013.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2013/DL_ON24013.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (letzter Zugriff 1.3.2014).
- BOCK, S.; A. HINZEN u. J. LIBBE (Hrsg.) (2011): Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse aus der REFINA-Forschung, Berlin 2011.
- BRAKE, K.; G. HERFERT u. J. S. DANGSCHAT (Hrsg.) (2001): Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen. Opladen.
- FRIEDRICH, K. (1998): Die Wohnsuburbanisierung in der Stadtregion Halle (Saale). In: Hallesches Jahrbuch für Geowissenschaften, Reihe A, Bd. 20. Halle, S. 107-115.
- FRIEDRICH, K. (2010): Suburbanisierung: Rückzug aus der Stadt. In: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Weniger ist Zukunft. 19 Städte – 19 Themen: IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 – Katalog, S. 296-310
- GAWRON, T.; S. GEYLER, A. GRÜTTNER, A. KÜBLER, M. KUNTZE, E. SELZ, C. STRAUSS u. B. WARNER (2010): Instrumentendiskussion. Die Eignung raumwirksamer Instrumente und kooperativer Ansätze zur Verfolgung flächenpolitischer Strategien. Schriftenreihe des Forschungsverbundes KoReMi, Bd. 08, Leipzig.
- GRÜTTNER, A.; B. WARNER, S. GEYLER, C. STRAUß u. M. KUNTZE (2010): Handlungsempfehlungen – Reduzierung der Flächen(neu)inanspruchnahme in der Praxis. Schriftenreihe des Forschungsverbundes KoReMi, Band 09, Leipzig.
- HAWEL, B.W. (2012): Mobilität und ÖPNV im ländlichen Raum – Stiefkind der Daseinsvorsorge. Vortrag in Rahmen der Dezembertagung der DGD am 6./7.12.2012 in Berlin.
- HERFERT, G. (1996): Wohnsuburbanisierung in Verdichtungsräumen der neuen Bundesländer. Europa Regional, 4, S. 32-46.

- HUMMEL, A. (2012): Demografischer Wandel - Dörfer kämpfen gegen den Niedergang. Mitteldeutsche Zeitung, vom 6.2.2012. Abrufbar unter: <http://www.mz-web.de/servlet/ContentServer?pagename=ksta/page&atype=ksArtikel&aid=1328510907606> (letzter Zugriff 2.12.2013)
- KÖTTER, T. u. U. SCHOLLÄN (2012): Suburbane Wohngebiete in Zeiten des demographischen Wandels – Szenarien, Handlungsbedarfe und Anpassungsstrategien. In: Fub 6/2010, S. 254-260.
- KRANERT-RYDZY, H. (2013): Die Platte ist wieder gefragt. In: Mitteldeutsche Zeitung (Wirtschaft) vom 4.4.2013.
- KRÖHNERT, S. (2012): Wohnen im demographischen Wandel. Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung, discussion paper. Berlin.
- KRONIBUS, M. (2012): Mittelstädte als Stabilisatoren ländlich-peripherer Räume. Vortrag im Rahmen der Dezembertagung der DGD am 6./7.12.2012 in Berlin.
- LANDESREGIERUNG SACHSEN-ANHALT (Hrsg.) (2010): Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt. Abrufbar unter: <http://www.sachsen-anhalt.de/index.php?id=855> (letzter Zugriff 2.12.2013).
- LVERM GEO – LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (HRSG.)(2013): Bodenrichtwerte – Beschreibung. Abrufbar unter: <http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/leistungen/wertermittlung/bodenrichtwerte/bodenrichtwerte.htm> (letzter Zugriff 2.12.2013).
- SIEVERTS, T. (1998): Zwischenstadt. Braunschweig, Wiesbaden (= Bauwelt Fundamente, 118).
- STEINFÜHRER, A. u. P. KÜPPER (2012): „Das Nötige, was man erwarten kann“ – Sicherung von Lebensqualität als Prozess kontinuierlicher Anpassung und Bewältigung. Befunde aus einer Alterungsregion. Vortrag in Rahmen der Dezembertagung der DGD am 6./7.12.2012 in Berlin.
- WÜSTENROT STIFTUNG (Hrsg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Eigenverlag, Ludwigsburg.

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Baufertigstellungen im Wohnungsbau 1991 bis 2011 in den Stadtumlandkreisen von Halle und Magdeburg.....	3
Abb. 2: Leerstehende Mehrfamilienhäuser in Nedlitz (an der Grenze zu Brandenburg).....	4
Abb. 3: Städte sowie Gemeinden mit suburbanen Wohnstandorten in Sachsen-Anhalt .....	7
Abb. 4: Lage und Ausstattungsmerkmale der Befragungsstandorte.....	8
Abb. 5: Suburban geprägte Wohnstandorte in Sachsen-Anhalt .....	10
Abb. 6: Auslastung der ermittelten suburbanen Wohngebiete, Stand Sommer 2010 .....	12
Abb. 7: Typisierung suburban geprägter Gemeinden nach Lage und Infrastrukturausstattung .....	14
Abb. 8: Herkunft der Befragten in zeitlicher Differenzierung.....	16
Abb. 9: Gründe für den Umzug nach Suburbia nach Zuzugszeitpunkt.....	16
Abb. 10: Haushaltsgröße zum Zeitpunkt des Zuzugs ins Quartier .....	17
Abb. 11: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen nach Mieter- und Eigentümerhaushalten .....	18
Abb. 12: Veränderung des durchschnittlichen Alters der Haushaltsvorstände und des Einkommens nach Zuzugsperioden.....	18
Abb. 13: Sozialräumliche Integration der Bewohner.....	19
Abb. 14: Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen.....	20
Abb. 15: Wöchentliche Verkehrsmittelnutzung.....	21
Abb. 16: Entwicklung der Bodenrichtwerte zwischen 2005 und 2011 nach Wohnstandortarten.....	24
Abb. 17: Zwangsversteigerungen in den suburbanen Wohnstandorten zwischen April 2011 und April 2012.....	26
Abb. 18: Alterung suburban- und nicht suburban geprägter Gemeinden in zwei Zeitschnitten in Sachsen-Anhalt.....	29
Abb. 19: Abgelehnte Variante des Immobilientransfers.....	29
Abb. 20: Indikatoren gestützte Bewertung der Entwicklungsaussichten der untersuchten Wohnstandorte .....	31
Abb. 21: Plenum beim Workshop "Und nach mir die Sintflut" am 13.2.2013 in Halle (Saale).....	34

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bewertungskriterien der Gemeinden und Wohnstandorte .....	6
Tab. 2: Suburbane Gemeindetypen.....	13
Tab. 3: Suburbane Wohnstandortarten nach Größe und Baustruktur in Sachsen-Anhalt.....	15
Tab. 4: Zukunft des Wohngebietes aus Sicht der Bewohner.....	28
Tab. 5: Finanzierungsstatus privaten Wohneigentums .....	30





## Autoren

### **Prof. Dr. Klaus Friedrich**

Institut für Geowissenschaften und Geographie der Universität Halle-Wittenberg  
Von-Seckendorff-Platz 4  
D-06120 Halle (Saale)  
klaus.friedrich@geo.uni-halle.de

### **Dr. Susanne Knabe**

Institut für Geowissenschaften und Geographie der Universität Halle-Wittenberg  
Von-Seckendorff-Platz 4  
D-06120 Halle (Saale)  
susanne.knabe@geo.uni-halle.de

### **Dr. Barbara Warner**

Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL)  
Hohenzollernstraße 11  
D-30161 Hannover  
warner@arl-net.de