

## Der Leipziger Wohnungsmarkt: Teilmärkte und sozialräumliche Differenzierungen

Wiest, Karin

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Wiest, K. (1998). Der Leipziger Wohnungsmarkt: Teilmärkte und sozialräumliche Differenzierungen. *Europa Regional*, 6.1998(3), 34-45. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-48327-3>

### 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.

# Der Leipziger Wohnungsmarkt: Teilmärkte und sozialräumliche Differenzierungen

KARIN WIEST

Immobilienangebote zu Niedrigpreisen, Wohnungsleerstände oder auch die hin und wieder auflebenden Diskussionen um einen „Rückbau“ der großen Neubaugebiete signalisieren, daß Teilbereiche der Wohnungsmärkte in den Städten und Regionen der neuen Bundesländer von einem Überangebot bestimmt werden. Gleichzeitig gibt es Engpässe bei der Wohnversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen. Welche besonderen Rahmenbedingungen kennzeichnen die Situation auf den Wohnungsmärkten in Ostdeutschland? Welche Teilmärkte haben sich acht Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung herausgebildet, und welche Konsequenzen ergeben sich daraus für die Stadtentwicklung? Diesen Fragen soll am Beispiel des Leipziger Wohnungsmarktes nachgegangen werden, der mit der Einführung eines freien Marktes sehr schnell durch besonders dynamische aber auch konfliktträchtige Entwicklungen gekennzeichnet war. Goldgräberstimmung und Spekulation, aber auch das Ausmaß von Depression und Verfall haben die Stimmung auf dem Immobilienmarkt geprägt wie in kaum einer anderen ostdeutschen Stadt. Die spezifischen Bedingungen und Probleme sich neu formierender Eigentümerstrukturen bestimmen die Struktur des regionalen Wohnungsangebots langfristig im starken Maß. Auf der Nachfragerseite stellen sich vor dem Hintergrund des sozioökonomischen Transformationsprozesses nach und nach neue Anforderungen an das Wohnen. Ziel dieses Beitrags ist es darzustellen, wie sich die ökonomischen, demographischen und gesellschaftlichen Veränderungen auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirken, welches Angebot dieser Nachfrage gegenübersteht, und welche Tendenzen sich daraus für die Wohnraumversorgung der Leipziger Bevölkerung ableiten lassen. Mit gewandelten Wohnstandortpräferenzen, neuen Eigentumsverhältnissen und den dadurch induzierten freiwilligen und unfreiwilligen Migrationen wird deutlich, daß die Entwicklung des Wohnungsmarktes gleichzeitig einen entscheidenden Faktor für den Strukturwandel von städtischen

Teilräumen und für die Ausbildung eines neuen sozialräumlichen Gefüges in Leipzig darstellt.

## Entwicklungen auf der Nachfragerseite als Folge sozialer und ökonomischer Umstrukturierungen

### *Wirtschaftliche Entwicklung und Tertiärisierung des Arbeitsmarkts*

Bevor nachfolgend auf die Beziehung zwischen ökonomischen Umstrukturierungen und dem Nachfrageverhalten auf dem Wohnungsmarkt eingegangen wird, soll vorab speziell auf Leipzig bezogen die Bedeutung des Zusammenhangs zwischen der wirtschaftlichen Lage, der Bereitschaft in den Baubestand zu investieren und dem Fortgang der dringenden und umfangreichen Sanierungsaufgaben hervorgehoben werden.<sup>1</sup>

Die Entwicklungen im Altbaubestand – Qualitätsverbesserungen durch Sanierungsmaßnahmen und Anstieg der Mieten nach Modernisierung – haben für die Wohnraumversorgung der Leipziger Bevölkerung eine erhebliche quantitative und qualitative Bedeutung. Für private Investitionsvorhaben bilden das schwache Wirtschaftswachstum, eine geringe Produktivität, die hohe Arbeitslosigkeit, die Krise der Bauwirtschaft und eine Verschlechterung des politischen Klimas bezüglich der

Transfer- und Förderleistungen in die neuen Länder derzeit negative Anreize. Diese ungünstigen Rahmenbedingungen konnten bislang vor allem durch steuerliche Erleichterungen aufgefangen werden. Mit dem Auslaufen fast aller Steuervergünstigungen für Gebäudesanierungen in Ostdeutschland bis zum Ende des Jahres 1998 wird sich die Situation drastisch verändern. Auszugehen ist von einer deutlichen Stagnation bzw. dem Rückgang der Sanierungs- und Investitionsaktivitäten mit der Folge, daß größeren Teilen der Altbausubstanz der Abriß bevorsteht und kaum oder nur wenig zusätzliche komplett sanierte Altbauwohnungen auf den Markt gelangen werden (LVZ vom 13./14. Juni 1998).

Auf der Nachfragerseite bestimmt die Situation auf dem regionalen Arbeitsmarkt zunächst die finanziellen Möglichkeiten der wohnungssuchenden Bevölkerung und damit die Entwicklung von Teilmärkten unterschiedlicher Preisniveaus. Für den ein-

<sup>1</sup> Wegen des sehr hohen Anteils an Gebäuden der Vorkriegszeit und der Vernachlässigung der historischen Bausubstanz in der DDR besteht ein mit anderen Städten kaum vergleichbarer Instandsetzungsbedarf. Ca. 70 % der Wohngebäude in Leipzig sind vor 1948 errichtet worden. Im Jahr 1995 wiesen immerhin noch 80 % der Wohnungen im Stadtgebiet mehr oder weniger starke bauliche Schäden auf. Nur 54% waren mit Bad/Dusche, Sammelheizung und IWC ausgestattet (Gebäude- u. Wohnstättenzählung, Stand 30.09.1995).

	Beschäftigte im Bergbau u. verarb. Gewerbe je 1000 EW (April 1996)	Anteil der versicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungsbereich an den Beschäftigten gesamt (1996)	Arbeitslosenquote (%) (August 1997)
Leipzig	24	73	17,8
Dresden	40	73	15,6
Berlin	38	72	17,6
Bremen	104	66	14,8
Nürnberg	130	66	10,9
Hannover	101	72	14,2
Frankfurt a.M.	110	77	9,5
Stuttgart	145	66	9,8
München	104	73	7,3

Tab. 1: Leipzig im Städtevergleich: Wirtschaftsstruktur

Quelle: Stadt Leipzig, Statistischer Bericht III. 1997; Statistischer Jahrbücher der Städte

zelen Haushalt z. B. bedeutet die Arbeitslosigkeit in der Regel den Verlust von Zutrittsmöglichkeiten auf dem freien Wohnungsmarkt. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt in der Region Leipzig ist nach wie vor durch die Grundproblematik des Transformationsprozesses – Umwandlung der Staatsbetriebe in private Unternehmen, Deindustrialisierung, Wirtschaftskrise und Arbeitslosigkeit – stark gekennzeichnet. Besonders prägend war in diesem Zusammenhang der drastische Rückgang der Arbeitsplätze im industriellen Sektor von ca. 100 000 Arbeitsplätzen im Jahr 1989 – das betraf etwa ein Fünftel der gesamtstädtischen Bevölkerung und 45 % der Erwerbstätigen – bis auf etwa 11 000 Beschäftigte Ende 1996 (Stadt Leipzig, Stat. Berichte 1997). Der gravierende Bedeutungsverlust des sekundären Sektors wird in der Gegenüberstellung mit anderen westdeutschen Städten noch deutlicher: Der Anteil der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe liegt in Leipzig mit 24 pro 1 000 Einwohner wesentlich niedriger als in den Vergleichsstädten. Neben dem massiven Stellenabbau im sekundären Bereich wird die Ökonomie Leipzigs von einem sehr starken relativen Wachstum des tertiären und quartären Sektors bestimmt (Tab. 1). Mit einer steigenden Arbeitslosenquote und z. T. höheren Beschäftigtenanteilen im Dienstleistungssektor als in vielen westdeutschen Städten zeigen sich sowohl Tendenzen einer starken Tertiärisierung der Wirtschafts- und Beschäftigtenstrukturen als auch einer sozialen Polarisierung der Stadtbevölkerung. Ein tatsächlicher Bedeutungsgewinn des tertiären Sektors hat sich bei den sonstigen unternehmerischen Dienstleistungen (Kreditinstitute, Versicherungsgewerbe u. a.) vollzogen.<sup>2</sup> Der Anteil der Arbeitnehmer ist in diesem Bereich von 16 % im Jahr 1990 auf 44 % im Jahr 1996 angestiegen. Dabei handelt es sich um Zuwächse sowohl bei hochrangigen und besser bezahlten Arbeitsplätzen als auch bei gering entlohnten, wenig qualifizierten und oft ungeschützten, einfachen Dienstleistungsberufen. Diese ökonomischen Umstrukturierungen in der Region Leipzig sind eng mit sozialen und kulturellen Neuordnungen verbunden – Veränderungen, die auch mit einem Wandel der Wohnideale und -bedürfnisse der Bevölkerung einhergehen. Die Tertiärisierung der Wirtschaft sowie das Herausbilden neuer Berufsgruppen, stehen in engem Zusammenhang mit dem Auftreten neuer Lebensstilgruppen, für die spezifische Wohnpräferenzen charakteristisch sind (HELBRECHT 1997). In der Stadt Leipzig kann

davon ausgegangen werden, daß sich aus der im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten überdurchschnittlichen Bedeutung bestimmter Branchen Auswirkungen auf die Nachfrage bezüglich einzelner Wohnungsmarktsegmente ergeben. Wirtschaftsbereiche wie Messe, Banken, Consulting-Firmen, Immobilienhandel und Bauwesen, Architektur und Stadtplanung sind an eine spezifische Klientel gebunden, die bis zu einem gewissen Grad mit Nachfragergruppen übereinstimmen könnte, die hochwertigen innenstadtnahen Wohnraum bevorzugen und deren Wohnstandortwahl sich vornehmlich an ästhetischen bzw. repräsentativen Kriterien orientiert. Auf der anderen Seite drängt sich die Frage auf, welche Wohnansprüche und vor allem welche Möglichkeiten sich diese zu erfüllen die breite Normalbevölkerung hat, aber auch jene umfangreiche Schicht, die vom Prozeß der Deindustrialisierung besonders betroffen ist und die in der neuen Ökonomie kaum Fuß fassen kann. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, welche Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen vor dem Hintergrund veränderter wirtschaftlicher Erfordernisse für kommunalpolitische Strategien relevant erscheinen. Unter den Bedingungen wachsender Engpässe des öffentlichen Haushalts und einer vorrangigen Orientierung auf die Wirtschaftsförderung besteht die Gefahr einer einseitig auf die Anziehung hochqualifizierter Arbeitskräfte, Mittelschichten und Dienstleistungsfunktionen ausgerichteten Kommunalpolitik. Aus westlichen Großstädten ist bekannt, daß sich Beschäftigte des Dienstleistungssektors in ihrer Nachfrage stark auf innenstadtnahe Bereiche konzentrieren. Gleichzeitig verstärkt der zwischenstädtische Wettbewerb um wachstumsstarke Produktions- und Dienstleistungsbetriebe den Druck auf die Stadt, das Potential an weichen Standortfaktoren auszuschöpfen. In diesem Kontext spielt das Angebot an hochwertigem, attraktivem Wohnraum in Citynähe, der den Bedürfnissen und Vorstellungen hochqualifizierter Schichten entspricht, eine wesentliche Rolle. Die Aufwertung der innerstädtischen Wohngebiete ist in Leipzig aber auch notwendig, um den starken Bevölkerungsverlust im Stadtgebiet entgegenzuwirken.

#### *Demographische Veränderungen und Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt*

Bis heute ist die demographische Entwicklung Leipzigs durch selektive Ab-

wanderungen und Sterbefallüberschüsse gekennzeichnet, die die Stadt über Jahre gravierend geschwächt haben. Zwar sind negative Wanderungsbilanzen und niedrige Geburtenraten ein generelles Merkmal der gegenwärtigen Entwicklung deutscher Großstädte, diese Problematik ist jedoch in den ostdeutschen Städten, darunter vor allem in Leipzig, extrem stark ausgeprägt (Abb. 1). Aus einer andauernden und selektiven Abwanderung haben sich Besonderheiten in der sozialen Zusammensetzung der Leipziger Stadtbevölkerung ergeben, die in der Mietzahlungsfähigkeit der verbliebenen Bewohner ihren Niederschlag finden. Die großen Bevölkerungsverluste der letzten zehn Jahre wurden vor allem von höher qualifizierten und i. d. R. einkommensstärkeren Schichten getragen. Auf dem städtischen Wohnungsmarkt fehlen durch diese Entwicklung Nachfrager, die hochwertigeren, teureren Wohnraum für sich beanspruchen und die die Instandsetzung des Altbaus rentabel erscheinen lassen könnten. Die aktuelle Suburbanisierung, an der die ökonomisch relativ gesicherten Haushalte überdurchschnittlich stark beteiligt sind, wirkt sich gegenwärtig besonders negativ auf die Stadtentwicklung und die dringende Aufgabe der Stadt-sanierung aus.

Zwar konnten die großen Bevölkerungsverluste bislang durch Zuzüge bei weitem nicht ausgeglichen werden, trotzdem stellt sich die Frage, welche spezifischen Teilmärkte von den Zuwanderungen in die Stadt profitieren, d.h. welche Immobilien es sind, die von den Neuleipzigern bevorzugt nachgefragt werden. Hier muß zunächst zwischen den wichtigsten Zuzugsgruppen differenziert werden. Neben innerregionalen Wanderungen in die Stadt, die vor allem durch Jugendliche in Ausbildung und Studenten getragen werden, sind seit der Wiedervereinigung zwei überregionale Zuzugsgruppen auf dem städtischen Wohnungsmarkt von Bedeutung: Zugezogene aus den alten Bundesländern und aus dem Ausland. Da sich diese Nachfrager in ihrem Verhalten auf dem Wohnungsmarkt besonders eindeutig charakterisieren lassen, soll auf beide Gruppen kurz eingegangen werden.

Die Zahl der Zuwanderer aus den alten Bundesländern, die als Träger neuer Lebens- und Konsumstile und durch ihre

<sup>2</sup> Bei anderen Dienstleistungsbereichen wie Handel, Verkehr und Nachrichtenübermittlung, staatliche Organisationen handelt es sich in der Regel nur um relative, aber keine absoluten Bedeutungsgewinne.

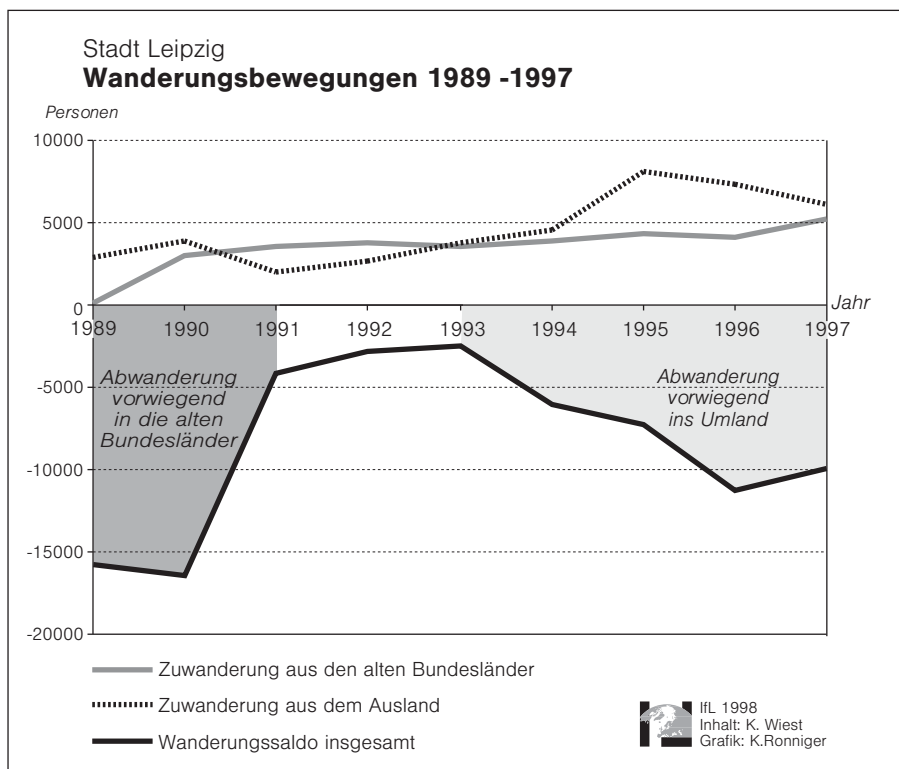


Abb. 1: Wanderungsbewegungen in der Stadt Leipzig 1989-1997

Quelle: Statistische Jahrbücher der Stadt Leipzig

Nachfrage nach bestimmten Wohnraum eine spezifische Rolle im Bild der Stadt spielen, dürfte in Leipzig aufgrund der besonderen Entwicklungsdynamik im Vergleich zu anderen ostdeutschen Großstädten relativ hoch sein. Bei den Zuwanderern aus den alten Bundesländern handelt es sich zum überwiegenden Teil um jüngere Berufstätige mit tendenziell höheren Einkommen und Bildungsabschlüssen und damit um eine Bevölkerungsschicht, die Gentrifizierungsprozesse üblicherweise in Gang setzt, d. h. um potentielle Nachfrager nach attraktivem innerstädtischem Wohnraum. Aber auch Wohnangebote im Umland der Stadt stellen für diese Gruppe zum Teil eine interessante Alternative dar. Der Anteil der Personen, der nach dem gesellschaftspolitischen Umbruch aus den alten Bundesländern nach Leipzig gekommen und mit Hauptwohnsitz gemeldet ist, dürfte Ende 1997 bei ca. 5 % liegen.<sup>3</sup> Es ist allerdings davon auszugehen, daß ein erheblicher Teil dieser Schicht nur mit Nebenwohnsitz in der Stadt gemeldet ist.

Im Unterschied zu dem nur leicht aber kontinuierlich ansteigenden Niveau der jährlich zuziehenden Personen aus den alten Bundesländern ist der Zuzug aus dem Ausland kurzfristig sprunghaft angestiegen, seit 1996 jedoch wieder etwas rückläufig. Die Zuwanderer aus dem Ausland, die im Unterschied zu den Zuwanderern aus den alten Bundesländern meist über

geringere finanzielle Mittel verfügen, haben mittelfristig vor allem als Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum Bedeutung. Sofern Zugangsbeschränkungen auf anderen Teilmärkten bestehen, könnten hier vor allem unsanierte Altbau- und Substandardwohnungen für die Wohnraumversorgung Bedeutung haben. Mit knapp 5 % liegt der Ausländeranteil derzeit allerdings weit unter dem Durchschnitt vergleichbarer Städte in den alten Bundesländern. Außerdem handelt es sich bei diesen vorwiegend um zeitlich befristete Arbeitnehmer und alleinstehende Männer. Im Unterschied zur Situation in westdeutschen Großstädten zeichnet sich in Leipzig momentan nicht ab, daß sich ausländische Familien in Größenordnungen auf Dauer in der Stadt etablieren. Charakteristisch für die ausländischen Zuzugsgruppen sind eher provisorische Unterkünfte, rollierende Arbeitsverhältnisse und ein befristeter Aufenthalt in der Stadt.

#### Gesellschaftlicher Wandel

Soziale Polarisierung – unterschiedliche Handlungsspielräume auf dem Wohnungsmarkt

Neben demographischen Veränderungen, die im wesentlichen den quantitativen Nachfragedruck auf einzelnen Wohnungsteilmärkten widerspiegeln, stellt sich die Frage, inwieweit der Transformationsprozeß zu einer Verstärkung sozialer Unter-

schiede und einer Veränderung der Einstellungen und Handlungsweisen beiträgt, die die qualitative Nachfrage und das Verhalten auf dem Wohnungsmarkt wesentlich mitbestimmen. Die soziale Neuordnung, die die gesamte Gesellschaft der ehemaligen DDR betrifft, dominiert auch die sozialen Veränderungen, die sich in der Stadt Leipzig vollziehen. Der Übergang von einer industriegesellschaftlich geprägten zu einer stärker pluralisierten und differenzierten Sozialstruktur äußert sich sowohl im Wandel der gesellschaftlichen Schichtung als auch in der Ausbildung neuer Muster der Lebensführung. Mit Hilfe der Merkmale Einkommen, Alter, Qualifikation und Haushaltsform lassen sich soziale Lagen typisieren, für die unterschiedliche Handlungsspielräume auf dem Wohnungsmarkt charakteristisch sind und die eine wachsende Verschärfung sozialer Disparitäten widerspiegeln. Dabei wird angenommen, daß die neuen sozialen Gegensätze in Ostdeutschland stärker zum Ausdruck kommen werden als in der westdeutschen Gesellschaft. Im Unterschied zu den alten Bundesländern fehlt z. B. weitgehend die ökonomisch gut gesicherte Mittelschicht, die über entsprechende Ersparnisse und Immobilienbesitz verfügt. Zu den einkommensstärkeren Schichten in Leipzig gehören heute vor allem die Personengruppen, die vom politischen und ökonomischen Systemwechsel profitieren konnten. Beispiele sind u. a. erfolgreiche neue Selbständige, die Gruppe der Zuwanderer aus den alten Bundesländern, die überdurchschnittlich häufig leitende Positionen besetzt haben, aber auch all jene, die durch Umschulung, Neuorientierung oder Umstrukturierungen ihre Einkommens- und Arbeitsplatzsituation entscheidend verbessern konnten. Besonders große soziale Probleme resultieren demgegenüber aus der überdimensionierten, formal gut qualifizierten Arbeiterschaft der DDR-Bevölkerung, für die das neue Gesellschaftssystem keine adäquate Beschäftigungsmöglichkeit mehr bereithält. Daneben sind überdurchschnittlich häufig Frauen – ganz besonders die Alleinerziehenden – aber auch ältere Arbeitnehmer, schlecht qualifizierte und jugendliche Leidtragende der Umstrukturierungen.

<sup>3</sup> Der Wert wurde unter der Annahme berechnet, daß seit 1989 rund 31400 Personen aus den alten Bundesländern zugezogen sind. Berücksichtigt wurde auch eine Rück- bzw. Abwanderung westdeutscher Haushalte aus Leipzig, die vom Amt für Statistik und Wahlen auf etwa 30 bis 25 % geschätzt wird.

Aufgrund mangelnder finanzieller Ressourcen oder fehlender Möglichkeiten, eigene Rechte und Interessen durchzusetzen, verfügen diese Gruppen auch auf dem Wohnungsmarkt nur über begrenzte Handlungsmöglichkeiten. Vor allem Arbeiterfamilien, Neueinsteiger auf dem Wohnungsmarkt wie Studenten und junge Erwerbstätige, aber auch ältere Menschen leben in Leipzig überdurchschnittlich häufig in sehr schlecht ausgestatteten Wohnungen und waren in der "Goldgräberstimmung" zwischen 1992 und 1995 am stärksten von Verdrängungsprozessen betroffen. Große Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben dagegen Familien in Doppelverdienerhaushalten, deren Mitglieder hohe Bildungsabschlüsse aufweisen, sowie junge hochqualifizierte Paare und Singlehaushalte (Wiest 1997).

Prozesse sozialer Polarisierung werden im allgemeinen im Anstieg der Zahl der Obdachlosen und der unmittelbar von Obdachlosigkeit bedrohten Haushalte besonders offensichtlich. In Leipzig ist die Zahl der von Obdachlosigkeit bedrohten Haushalte innerhalb eines Jahres von 2 374 auf 2 860 Haushalte (Januar 1998) angestiegen. Obwohl die Zahl der Wohnungslosen in den neuen Bundesländern noch nicht den Stand westdeutscher Bundesländer erreicht hat, stellten diese ein wachsendes Problem dar. Hauptursachen für Wohnungsverlust sind Mietrückstände und Räumungsklagen vor dem Hintergrund wachsender Arbeitslosigkeit, steigender Mieten und ausbleibender Unterhaltszahlungen. Auch die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte mit Wohnberechtigungsschein<sup>4</sup> hat in Leipzig trotz eines sich ausweitenden Wohnungsangebotes auf dem freien Markt und abnehmender Einwohnerzahlen zugenommen. Anfang 1997 lag die Zahl der Anspruchsberechtigten für eine über das Amt für Wohnungswesen zu vermittelnde preisgünstige Wohnung bei ca. 14 000 Bewerbern. Als wesentliche Ursache für den Zuwachs bei den Antragstellern ist die Verschlechterung der Einkommenssituation anzusehen. „Die Entwicklung der Einkommenssituation der Antragsteller zeigt, daß immer mehr Personen und Haushalte auf eine Dauerförderung angewiesen sind und mit ihrem Einkommen auch langfristig keine Marktmiete bezahlen können.“ (Amt für Wohnungswesen 1996, S. 4) Für die Situation auf dem Wohnungsmarkt bedeutet dies, daß ein erheblicher Teil der Bevölkerung auch zukünftig auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen bleiben wird.

### Soziale Differenzierung und Wohnpräferenzen

Neben konkreten Fakten zur sozioökonomischen Lage der Bevölkerung kommt dem mentalen Transformationsprozeß durch Veränderungen in den Einstellungen, persönlichen Lebenszielen und Werten eine ganz wesentliche Bedeutung zu. Der gesellschaftliche Umbruch ist mit einer allgemeinen Individualisierung der Lebenslagen verbunden, die ihren Niederschlag auch in der Ausbildung neuer Wohnpräferenzen und Wohnbedürfnisse findet. Dabei stellt sich jedoch die Frage, inwieweit die neuen Angebote und Möglichkeiten der Lebensgestaltung auf der Grundlage einer ökonomisch ausreichend gesicherten Lebenssituation überhaupt ausgenutzt werden können und auf welche Weise sich in den neuen Bundesländern eine Pluralisierung und Ausdifferenzierung der Lebensstile vollzieht. Der Rückgang der Geburtenrate und die Abwanderungsbewegung ins Umland werden z. B. häufig als eine Folge der Angleichung an westliche Verhaltensmuster im Lebenszyklus interpretiert. Es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, daß sich in ostdeutschen Städten nur eine Angleichung bzw. Übernahme westlicher Normen vollzieht. Vielmehr ist anzunehmen, daß es als Reaktion auf traditionelle Lebensmodelle der DDR einerseits und aufgesetzte westdeutsche Lebensweisen auf der anderen Seite zu spezifischen neuen Formen der Lebensführung kommt. Für die ostdeutschen Großstädte gewinnen diese Fragen vor allem vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren erheblich zugenommenen Umzugsmobilität an Bedeutung. Die Realisierung von Wohnpräferenzen entscheidet zusammen mit den jeweiligen ökonomischen Möglichkeiten der Bevölkerung maßgeblich darüber, inwieweit und in welcher spezifischen Ausprägung z. B. die Suburbanisierung des Umlandes, eine Wiederbelebung der Altbaugebiete oder eine Umwertung der Plattenbauwohnungen stattfindet. Eine wichtige Rolle spielen in diesem Zusammenhang auch veränderte Mu-

ster der Lebensführung, die sich in einer späten Familiengründung und – u. a. als Folge davon – in der Zunahme der jüngeren Einpersonenhaushalte äußern. Diese aus den alten Bundesländern bekannten Tendenzen könnten sich erwartungsgemäß in einer Zunahme der Haushaltszahlen und damit in einer erhöhten Wohnraumnachfrage niederschlagen. Trotz zu beobachtender Umorientierungen, die sich z. B. im Rückgang der Zahl der Eheschließungen und der Geburten widerspiegeln, hat der Anteil der Einpersonenhaushalte in Leipzig in den letzten Jahren aber kaum zugenommen. Er schwankt seit 1992 zwischen 36 und 37 %. Zur Einschätzung der zukünftigen Entwicklung ist jedoch eine genauere Betrachtung der Alterszusammensetzung der Einpersonenhaushalte notwendig. In Leipzig hat zwar der Anteil der Singles unter 35 Jahren in den letzten Jahren etwas zugenommen, ein Städtevergleich zeigt aber, daß in ostdeutschen Städten die älteren Einpersonenhaushalte noch stark dominieren. So ist z. B. in Leipzig der Anteil der Alleinlebenden über 65 Jahre nahezu doppelt so hoch wie in Stuttgart. In westdeutschen Großstädten haben dagegen die jüngeren Einpersonenhaushalte unter 35 Jahren ein deutlich stärkeres Gewicht. In Leipzig sind zwar derzeit leichte Zuwächse bei den kinderlosen Paaren, den Alleinerziehenden und auch den jüngeren Einpersonenhaushalten zu beobachten, jedoch im Vergleich zu westdeutschen Städten ist der Anteil an jungen Erwachsenen und vor allem der jungen Einpersonenhaushalte noch unterdurchschnittlich (Tab. 2). Für die Nachfrage auf dem innerstädtischen Wohnungsmarkt läßt sich vermuten, daß auch die potentiellen Vertreter von Lebens- und Wohnformen, die die Neubewertung bzw. Aufwertung des Altbaubestandes im allgemeinen tragen, an der Gesamtbevölkerung eher unterrepräsentiert sind.

<sup>4</sup> Der Wohnberechtigungsschein wird in Leipzig einkommensabhängig und nach mehreren Dringlichkeitsstufen vergeben.

Einpersonenhaushalte:	Leipzig	Dresden	Hamburg	Stuttgart
Unter 35	24 %	27 %	35 %	34 %
35-45	11 %	8 %	13 %	16 %
45-55	10 %	8 %	11 %	12 %
55-65	16 %	15 %	11 %	14 %
65 u. älter	39 %	42 %	30 %	24 %
	100 %	100 %	100 %	100 %

Tab. 2: Altersstruktur der Einpersonenhaushalte ausgewählter Städte (1996)

Quelle: Statistische Ämter der jeweiligen Städte

## Entwicklungen auf der Angebotsseite

### Entspannung auf dem freien Wohnungsmarkt

Nach deutlich überhöhten Mietforderungen auf dem freien Wohnungsmarkt in den ersten Jahren nach der Wende, die durch ein damals kaum vorhandenes Angebot bedingt waren, sind die Quadratmeterpreise auf dem Leipziger Wohnungsmarkt inzwischen wieder stark zurückgegangen. Das hohe Preisniveau bei Neuvermietung konnte sich damit in Leipzig nicht dauerhaft durchsetzen. Mit der wachsenden Zahl abgeschlossener Restitutionsverfahren sowie Neubau- und Sanierungsprojekte hat sich das Angebot an modernen Wohnungen bereits deutlich ausgeweitet. Auf den Teilmärkten des Hoch- und Mittelpreissegmentes vollzog sich eine deutliche Entspannung. Von dieser Entwicklung profitieren vor allem Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen, die derzeit bei der Wohnungssuche ausgesprochen große Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Lage und der Ausstattung haben. Die nachhaltige Senkung von Kaufpreisen und Mieten vor allem im Neubaubestand erschien zunächst als positives Merkmal der regionalen Wohnversorgung. Für die Instandsetzungen im Altbau sind durch das umfangreiche und preisgünstige Konkurrenzangebot aber große Probleme entstanden. Die Gebäudesanierung gerät aufgrund des fehlenden Nachfragedrucks und der begrenzten finanziellen Möglichkeiten der Stadtbewohner an den Rand ihrer Rentabilität. Stark vereinfachend läßt sich die aktuelle Situation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt durch die Konkurrenz zwischen dem Teilmarkt modernisierter inner-

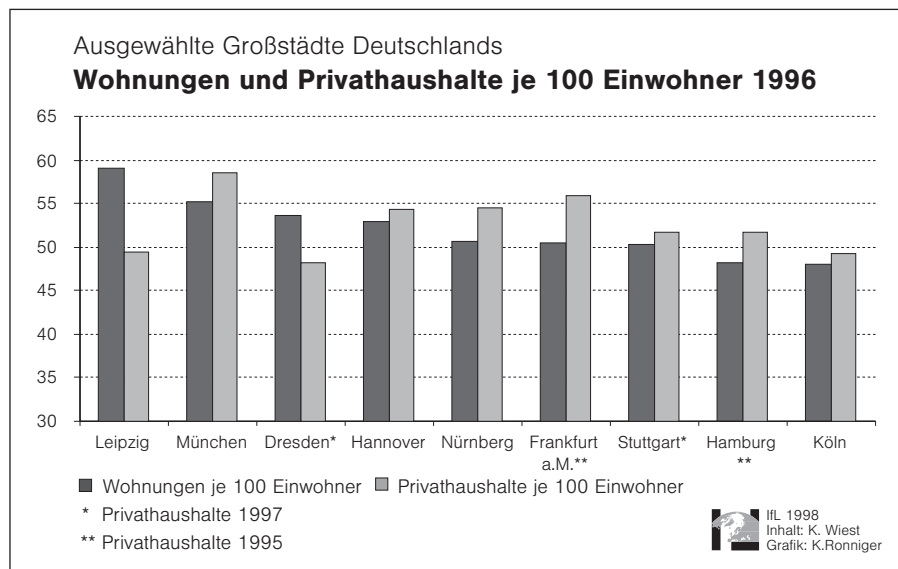


Abb. 2: Städtevergleich: Wohnungen und Privathaushalte 1996

Quelle: Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden 1997, Statistische Ämter der Städte

städtischer Altbauwohnungen, dem Sektor der Eigenheime – vorwiegend im städtischen Umland – sowie den nach 1991 nach westdeutschen Standards errichteten Neubauwohnungen und den Wohnungen in Plattenbauweise beschreiben (Tab. 3). Allerdings bestehen auch innerhalb dieser Teilmärkte Unterschiede bezüglich Standards, Wohngröße und Mietniveau.

Im Gegensatz zu den Wohnungsmärkten in den Großstädten der alten Bundesländer, in denen Lage und Image einen relativ großen Einfluß auf die Mietpreise ausüben, erweisen sich in Leipzig Qualität, Ausstattung und Baualter der Wohnungen derzeit noch als entscheidende Kriterien. Kleinräumige Unterschiede nach Wohnlagen haben eher einen geringen Einfluß auf die Miete. Die Einführung des

Systems der ortsüblichen Vergleichsmiete am 01.01.1998 wird zwar grundsätzlich dazu führen, daß Wohnungsbau und Image eine größere Wirkung auf die Mietpreise ausüben und sich Segregationsercheinungen verstärken, der mietpreisdifferenzierende Effekt wird sich jedoch bei anhaltend niedriger Kaufkraft und geringem Nachfragedruck in Grenzen halten. Daß die Lage auf dem Leipziger Wohnungsmarkt tendenziell von einem Überangebot gekennzeichnet ist, läßt sich besonders deutlich bei einer Gegenüberstellung von Wohnungen und Haushalten erkennen. Im Gegensatz zur Situation in westdeutschen Großstädten ist die Zahl der Haushalte in ostdeutschen Städten niedriger als die Zahl der Wohnungen (Abb. 2). Auch wenn man berücksichtigt, daß noch

	Eigentumssituation	Hauptursachen des Leerstandes	Beispiele für typische Nachfragergruppen
unsanierter Altbau	häufig restitutionsbehaftet, LWB verwaltet, LWB- Besitz	verfallsbedingt, nicht bewohnbar, spekulativ oder restitutionsbedingt	einkommensschwächere Altmieter Studenten, Jugendliche in Ausbildung
sanierter Altbau	Privateigentümer oder Erbgemeinschaften, die sich noch nicht über weiteres Vorgehen geeinigt haben Privateigentümer, Immobilien- und Anlegergesellschaften, Belegungsrechte der Stadt sofern öffentliche Mittel für Modern./Instand in Anspruch genommen wurden.	strukturell, modernisierungsbedingt oder spekulativ	Ein- oder Zweipersonenhaushalte mit mittlerem bis höherem Einkommen, Einkindfamilien mit höherem Einkommen
Großwohnsiedlungen	LWB oder Genossenschaften, kommunale Belegungsrechte, bei Privatisierung: Zwischenerwerber	modernisierungsbedingt, strukturell	ältere Paare oder ältere Einpersonenhaushalte, Familien mit geringerem Einkommen
Neubauwohnungen	Privateigentümer, Immobilien- und Anlegergesellschaften	strukturell	Ein- oder Zweipersonenhaushalte mit mittlerem bis höherem Einkommen
Eigenheime (überwiegend im Umland)	Privateigentümer, Immobilien- u. Anlegergesellschaften	strukturell	Mehrpersonenhaushalte mit mittleren teilweise höheren Einkommen

Tab. 3: Konkurrierende Teilmärkte auf dem Leipziger Wohnungsmarkt

Quelle: Eigener Entwurf

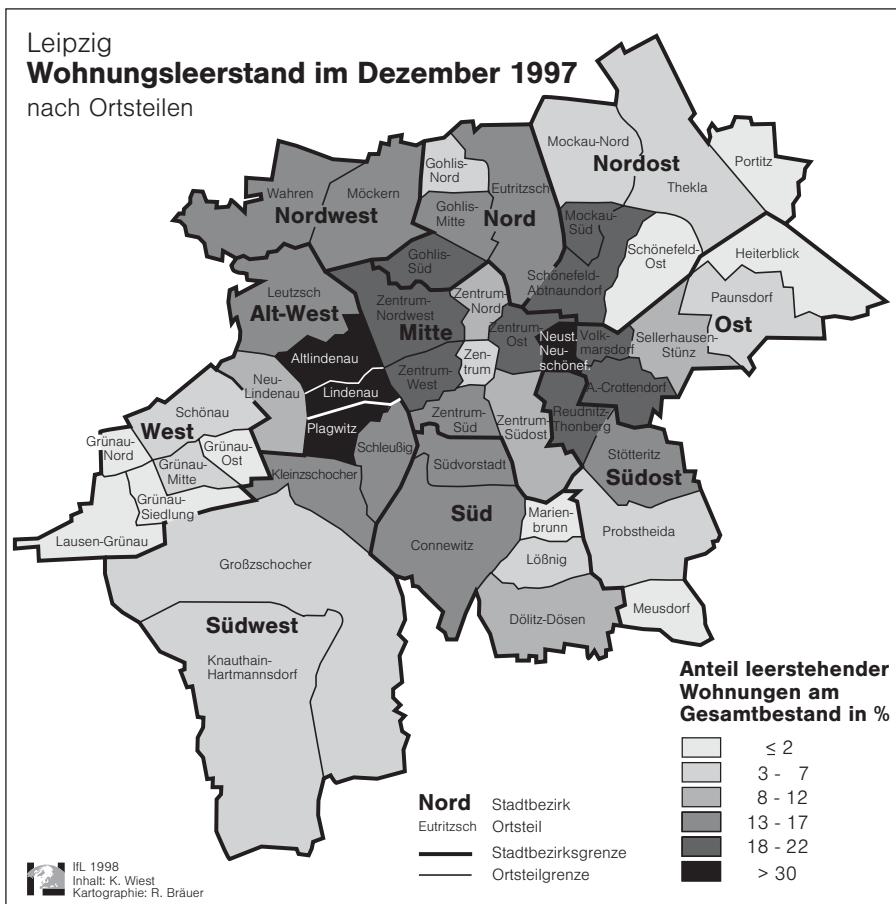


Abb. 3: Wohnungsleerstand in Leipzig nach Ortsteilen (Stand Dezember 1997)

Quelle: Ortsteilkatalog 1995, Amt für Wohnungswesen

viele Wohnungen in Leipzig nicht den heutigen Mindeststandards entsprechen und ein Teil davon nicht bewohnbar ist, kommt in der Gegenüberstellung von Wohneinheiten und Haushalten deutlich zum Ausdruck, daß das vorhandene Potential den Wohnungsbedarf übersteigt – eine Situation, die unmittelbar mit dem Phänomen des Wohnungsleerstandes in Zusammenhang steht.

#### Wohnungsleerstände

Insgesamt stehen in Leipzig derzeit 36 719 Wohnungen leer (Abb. 3). Das sind 13 % des gesamten Wohnungsbestandes. In den Ursachen und der Verteilung des Leerstandes zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtgebieten. Sind leerstehende Wohnungen in den großen Neubaugebieten mit ca. 1 % fast zu vernachlässigen, so werden in traditionellen gründerzeitlichen Arbeitervierteln in den östlichen und westlichen Innenstadtrandbereichen Leipzigs – wie insbesondere in Lindenau, Plagwitz und am Neustädter Markt – mit bis über 30 % extrem hohe erreicht. Diese räumlichen Unterschiede lassen sich erklären, wenn man die Hauptursachen des Leerstandes genauer betrachtet (Abb. 4). Der wichtigste Grund für den

Leipziger Wohnungsleerstand ist der Verfall von Wohngebäuden bis hin zur Abrißreife und die Unbewohnbarkeit aufgrund baulicher Mängel. Nach Schätzungen des Amtes für Wohnungswesen stehen aus diesen Gründen etwa 20 000 Wohneinheiten leer. Betroffen sind naturgemäß fast ausschließlich die Altbaugebiete. Eine weitere wichtige Ursache, die jedoch häufig mit schlechter Ausstattung bis zur Unbewohn-

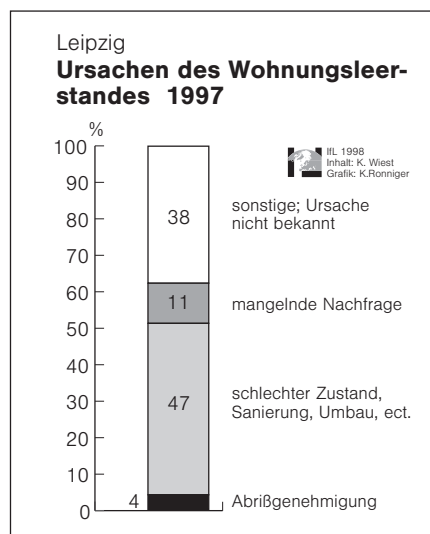


Abb. 4: Ursachen des Wohnungsleerstandes

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Wohnungswesen 1998

barkeit zusammenfallen kann, stellen die ungeklärten Besitzverhältnisse dar. Von dieser Problematik sind vor allem Altbauten betroffen, die sich in Besitz der Leipziger Wohnungsbaugesellschaft befinden und auf denen Restitutionsansprüche liegen. Da an diesen Gebäuden auch dann keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, wenn sie zur Erhaltung der Bewohnbarkeit dringend notwendig wären, steigen die Leerstände durch Wegzug. Eine Neubelegung der Wohnungen unterbleibt jedoch im allgemeinen aufgrund fehlender Zuständigkeiten. Erschwerend wirkt sich in diesem Zusammenhang das seit Januar 1995 in Kraft getretene Entschädigungsgesetz aus, das vorsieht, daß Mietüberschüsse in Häusern, auf denen Rückgabeansprüche lasten oder deren Eigentumsverhältnisse nicht geklärt sind, nicht für Instandsetzungsarbeiten und Reparaturen am Gebäude verwendet werden dürfen.

Darüber hinaus sind in Leipzig viele Wohnungen vorübergehend – für die Dauer von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen – unbewohnt. Aber auch das spekulative Leerwohnen eines Gebäudes mit anschließender Modernisierung und lukrativer Weitervermietung bzw. -verkauf sowie die Unterlassung notwendiger Reparaturen, um den Abriß eines Gebäudes herbeizuführen und eine rentablere Neubebauung auf attraktiven Grundstücken durchführen zu können, sind an dieser Stelle zu nennen. Da sich unbewohnte Gebäude besser verkaufen und leichter modernisieren lassen, werden frei werdende Wohnungen z. T. nicht sofort wieder vermietet.

Neben diesen allgemein bekannten Ursachen des Gebäude- und Wohnungsleerstandes, die die Situation bereits seit den frühen 90er Jahren oder sogar schon in der DDR bestimmt haben, erscheinen die zunehmenden Leerstände in sanierten Wohngebäuden oder Neubauten als relativ junges Phänomen. Ende 1997 gab es in Leipzig etwa 4 000 Wohnungen, meist in neuen oder sanierten Gebäuden, die aufgrund mangelnder Nachfrage nicht vermietet werden konnten. Bei diesen derzeit knapp 20 % aller leerstehenden Wohnungen handelt es sich meist um gut ausgestatteten Wohnraum, für den auf dem freien Wohnungsmarkt keine Abnehmer zu finden sind. Dieser strukturelle Leerstand kann sowohl im nach 1989 entstandenen Neubau bzw. im sanierten Altbau der oberen Preiskategorien als auch in den großen Wohngebieten in Plattenbauweise auftre-

ten und spiegelt besonders deutlich das Ungleichgewicht zwischen Bedarf und Angebot auf einzelnen Teilmärkten wider. Wesentliche Ursachen für die Zunahme struktureller Leerstände sind die geringe Mietzahlungsfähigkeit bzw. -bereitschaft der Bevölkerung, hohe Investitionskosten im Altbau, die allgemeine Ausweitung des Angebots an modern ausgestatteten Wohnungen auf unterschiedlichen Teilmärkten und dabei besonders der intensive Wohnungsneubau außerhalb der Stadtgrenze, der in den ersten Jahren nach 1989 in Gang gesetzt wurde.

#### *Professionalisierung der Eigentümerstruktur nach der Restitution*

Viele Probleme der Stadtentwicklung und Besonderheiten des Wohnungsmarktes in Leipzig stehen in engem Zusammenhang mit der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und der Reprivatisierung von Haus- und Grundstücksbesitz. Da sich die Rückgabeansprüche auf den Stand der Eigentumssituation von 1949 bzw. der Vorkriegszeit beziehen, konzentrieren sich die Restitutionsverfahren auf die Altbaugebiete der Stadt. Die Einführung des Investitionsvorranggesetzes ist als Reaktion auf die langwierigen Rückgabeverfahren, die die Stadtentwicklung in den ersten Jahren nach dem Ende der DDR stark blockierten, zu verstehen. Es zielt auf die Beschleunigung der städtebaulichen und ökonomischen Erneuerung ab. Da das Gesetz auf die Nachfrage nach Immobilien zugeschnitten ist, kommt es bevorzugt in den Bereichen zur Anwendung, in denen sich die Interessen finanzkräftiger Investoren bündeln. Das bedeutet, daß weniger attraktive Lagen in der Stadt im allgemeinen nicht von den Folgen dieser gesetzlichen Regelung berührt werden. Begünstigt durch den investiven Zweck des Verfahrens sowie durch Fördergebietsgesetze und Steuerabschreibungsvorteile hat die Handhabung dieses Instruments jedoch nicht immer zu bedarfsorientierten Lösungen geführt.

Auf der anderen Seite zeigt sich vor allem in den weniger bevorzugten Stadträumen, daß auch nach der Klärung der Eigentumsverhältnisse nicht die erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Ursachen sind zum einen fehlende Investitionsinteressen, zum anderen verfügen viele Besitzer nicht über das für die Instandsetzung notwendige Kapital. Die unzureichenden finanziellen Möglichkeiten besonders der ortsansässigen Alteigentümer, die zum Teil selbst in ihren Gebäuden leben, müssen als eines

der zentralen Probleme der lokalen Eigentumssituation betrachtet werden. Viele Alteigentümer sehen sich zum Weiterverkauf ihrer Gebäude gezwungen. Da vor allem auch große, ortsfremde Unternehmen versuchen, flächenhaft Grundstücke und Gebäude aufzukaufen, entstehen Konflikte im Zusammenhang mit einer zu starken Monopolisierung und der Steuerung der Stadtentwicklung durch externes Kapital, vorrangig durch Investoren aus den alten Bundesländern. Mit der steigenden Zahl von Auf- und Verkäufen wachsen gleichzeitig die ökonomischen Anforderungen an die Verwertung und Nutzung der Gebäude. Die Professionalisierung der Eigentümer erweist sich hier als Gefahr für moderate Modernisierungen und Mietpreise, da Gewinnorientierung und Kapitalverwertung stärker im Vordergrund stehen. Kritisch zu beurteilen ist, daß professionell verwaltete Immobilien im Verhältnis zum privaten Einzelbesitz in der ostdeutschen Stadtentwicklung einen wesentlich höheren Stellenwert erhalten, als dies in westdeutschen Städten der Fall ist. "Der sein Grundstück nach der Restitution selbst bewirtschaftende Alteigentümer wird die Ausnahme bleiben, Käufer werden als neue Eigentümer die Regel sein." (DIESER 1996, S. 183) Diese Grundproblematik des Prinzips Rückgabe vor Entschädigung führt auf der Angebotsseite zu Strukturen, die eine starke Segregation und die Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen begünstigen. Die tendenziell stärkeren Gewinn- und Verwertungsinteressen, die sich aus den genannten Rahmenbedingungen zwangsläufig ergeben haben, stehen jedoch im krassen Gegensatz zu den tatsächlichen ökonomischen Möglichkeiten der Bevölkerung und dem geringen Nachfragedruck insbesondere im Bereich der hochwertigen Wohnungen. Zwar ist die Mobilisierung des privaten Kapitals über Steueranreize gelungen, aber das Ziel einer breiteren Streuung des ostdeutschen Haus- und Grundbesitzes konnte nicht erreicht werden. Eingetreten sind dagegen ein starker Vermögenstransfer von Ost nach West und eine Monopolisierung.

Daß die allgemeinen politischen Privatisierungsziele und -bemühungen im Kontrast zu den finanziellen Möglichkeiten der ansässigen Bevölkerung stehen, zeigt sich nicht nur im Gebäude- und Grundstücksbestand, sondern auch besonders deutlich bei den Versuchen einzelne Wohnungen der Leipziger Wohnungsbaugesellschaft und der Genossenschaften an interessierte Privathaushalte zu veräußern.

#### *Die Privatisierung volkseigener Wohnungen*

Vor dem Hintergrund der politischen Zielsetzung, die besitzrechtliche Situation der Privathaushalte an die Verhältnisse in den alten Bundesländern anzunähern, wurden die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, mindestens 15 % ihrer Bestände zu veräußern, wodurch sie im Gegenzug von ihren Altschulden entlastet werden. Vorrang sollte dabei die Mieterprivatisierung haben, d. h. der Direktverkauf an die Bewohner der betroffenen Wohneinheiten. Die Realität zeigt aber, daß die Entwicklungen bisher nicht in die politisch gewünschte Richtung gelaufen sind. Auch in Leipzig versuchen die Leipziger Wohnungsbaugesellschaft (LWB) als kommunale Haupteigentümerin und die Genossenschaften Teile ihrer Bestände zu veräußern. Ein Hauptproblem dabei ist, daß der kommunale bzw. genossenschaftliche Besitz, der nicht von Restitutionsansprüchen belastet ist, überwiegend auf die großen z. T. sanierungsbedürftigen Neubaugebiete in Plattenbauweise entfällt: bei der Hälfte aller Wohnungen im Besitz der LWB handelt es sich um unsanierte Wohnungen in den großen Neubaugebieten, die in den Jahren zwischen 1961 bis 1990, meist in randstädtischer Lage errichtet wurden. Ein Drittel des Bestandes entfällt auf erneuerungsbedürftige Altbauwohnungen und weitere 16 % auf bereits sanierte Altbau- bzw. Neubauwohnungen, die nach 1991 entstanden (Tab. 4).

Der ursprünglich angestrebte Verkauf an Mieter bzw. Genossenschaftsmitglieder ist aufgrund der geringen finanziellen Reserven der Bevölkerung und der Art der Wohnungen, die zum Verkauf angeboten werden, nur schwerfällig in Gang gekommen. Obwohl das Preisniveau deutlich unter dem der sanierten bzw. neugebauten Wohnungen in der Region liegt, konnte die LWB erst 225 Wohnungen direkt an ihre Mieter abgeben. Das sind nur 2,5 % aller bisher verkauften Wohneinheiten (Stand: April 1998). Für den Eigentumserwerb kommen vor allem jüngere Haushalte in gesicherter Erwerbsposition, mit höheren Einkommen und genügend Eigenkapital in Frage. Aber zum einen ist die Anzahl dieser Mieterhaushalte begrenzt, zum anderen gibt es umfangreiche konkurrierende Angebote auf anderen Teilmärkten, und für Haushalte mit geringerem Einkommen ist die Eigentumsbildung dagegen kaum finanzierbar oder wegen der moderaten Mieten unrentabel. Daher erfolgte die Privatisierung der LWB-Wohnung bisher fast ausschließlich



Leipziger Wohnungsbaugesellschaft (=LWB)			78.300	30 %
davon:				
Restitutionsbehafteter Bestand	25.300 WE	32 %		
ohne Restitution:	53.000 WE	68 %		
		100 %		
davon:				
Unsanierter Altbau (Bj. Bis 1960)	18.100 WE	34 %		
Unsanierter Neubau (Bj. 1961-1990)	26.500 WE	50 %		
Sanierter Bestand bzw. Bj. ab 1991	8.400 WE	16 %		
		100 %		
Genossenschaft			62.155	23 %
Privat			115.640	43 %
Eigentumswohnungen			12.000	5 %
Insgesamt			268.095	100 %

Tab.4: Eigentümerstruktur Leipziger Wohnungen

Quelle: Amt für Wohnungswesen, LWB April 1998

(93 %) durch den Verkauf an sogenannte Zwischenerwerber. Das betraf zum überwiegenden Teil fünf- bis sechsgeschossige Plattenbauten (z. B. Typ WBS 70) in den Großwohnsiedlungen Leipzig-Grünau und Paunsdorf-Nord. Ein Problem der Wohnungsprivatisierung über Zwischenerwerber ist, daß sich das Wohneigentum für kaufbereite Mieterhaushalte verteuert: Kosten und Risiken der Privatisierung sowie ein Gewinnanteil müssen von den Zwischenerwerbern auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden. Dennoch kann die konkrete Situation auf dem Wohnungsmarkt, die durch Leerstände, Mietausfälle, eine nicht kalkulierbare Kaufkraftentwicklung und unattraktive Bestände gekennzeichnet ist, potentielle Zwischenerwerber vom Kauf abhalten.

Eine Alternative zur Direktprivatisierung und zum Verkauf an Zwischenerwerber ist die Aus- bzw. Neugründung eigentumsorientierter Genossenschaften. Obwohl die Mobilisierung von Mieterinitiativen Zeit kostet und nicht alle Mieter in den betreffenden Objekten gewillt sind Mitglied in einer derartigen Genossenschaft zu werden, könnten Privatisierungsmodelle dieser Art eher den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Mieter entsprechen. In Leipzig entfallen 465 Wohneinheiten aus dem ehemaligen LWB-Bestand auf das Genossenschaftsmodell, d. h. 5 % aller bisher privatisierten Wohnungen. Eine stärkere Förderung von Gemeinschaftsprojekten könnte hier letztendlich auch dem Ziel dienen, sozial heterogene Quartiere in der Stadt zu erhalten.

#### Räumliche Konzentration kommunaler Belegungsrechte

Betrachtet man die soziale Zusammensetzung der Leipziger Bevölkerung vor dem

Hintergrund bundesweiter Tendenzen – wie der Zunahme der Arbeitslosen und der von Armut betroffenen Haushalte – erscheint der Erhalt eines umfangreicheren Wohnbestandes mit kommunalen Belegungsrechten trotz der derzeit entspannten Lage auf dem freien Markt auf längere Sicht vorteilhaft. Durch die Privatisierungen ist der Bestand der Leipziger Wohnungsbaugesellschaft zwischen 1991 und 1996 von 220 626 auf 78 000 Wohneinheiten zurückgegangen, von denen noch ca. 10 % mit Restitutionsansprüchen belastet sind. Insgesamt befinden sich derzeit ca. 40 % der Leipziger Wohnungen in kommunalem oder genossenschaftlichem Besitz. Diese Quote ist im Vergleich zu westdeutschen Städten immer noch hoch, wenn auch mit anhaltend rückläufiger Tendenz. Im Unterschied zur Situation in den alten Bundesländern mit festen Belegungsrechten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus wird den Wohnungsbeständen der Genossenschaften und der Leipziger Wohnungsbaugesellschaft in den neuen Bundesländern grundsätzlich kein Sozialwohnungsstatus zuerkannt. Nach dem Alt-schuldenhilfegesetz sollen diese Wohnungen vielmehr Mieten nach ortsüblichen Vergleichsmerkmalen erbringen und sich in der Konkurrenz auf dem freien Wohnungsmarkt behaupten. Mieten in DDR-Plattenbauwohnungen könnten unter diesen Bedingungen, vor allem aufgrund sehr hoher Nebenkosten, z. T. teurer werden als vergleichbarer Wohnraum auf anderen Teilmärkten (HANNEMANN 1997). Die direkte Einflußnahme der kommunalen Wohnungsvermittlung auf die Vermieterbestände wird sich dadurch in Zukunft deutlich reduzieren. „Neue Belegungsrechtsverträge mit den Vermietern müssen weiterhin sichern, daß Wohnungssuchen-

de, denen aus vielfältigen Gründen der Zutritt zum Wohnungsmarkt versagt bleibt, vor sozialem Abstieg oder gar vor drohender Obdachlosigkeit bewahrt werden.“ (Amt für Wohnungswesen 1997, S. 19) Zur Sicherung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte wurden 1996 auf der Grundlage des Sächsischen Belegungsrechtsgesetzes Belegungsrechtsverträge zwischen Wohnungseigentümern und der Kommune verhandelt. Darin ist festgelegt, daß frei werdende Wohnungen der LWB zu 50 % und der Genossenschaften zu 30 % durch die Stadt im rotierenden Verfahren gebunden werden. Darüber hinaus hat die Stadt Leipzig zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte auch Genossenschaftsanteile für Wohnungssuchende erworben. Die Mehrzahl der LWB-Mieter sind Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins bzw. erfüllen die entsprechenden Voraussetzungen – hierbei handelt es sich in der Regel um Haushalte mit geringem bzw. unterdurchschnittlichem Einkommen. Neben kommunal gebundenem Wohnraum bei Genossenschaften und der LWB hat die Stadt Leipzig auch Belegungsrechte bei den Privateigentümern, die im Rahmen der Städtebauförderung Zuschüsse und Darlehen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch genommen haben. Der entsprechende Eigentümer wird dazu verpflichtet, spätere Wohnungsmodernisierungen mit öffentlichen Mitteln durchzuführen. Für diese Wohnungen bestehen dann Mietpreisbindungen. In den frühen 90er Jahren haben sanierungswillige Investoren die öffentliche Mittel oft nicht in Anspruch genommen, um später die Wohnungen zu höheren Preisen vermieten zu können. Bei der derzeitigen entspannten Wohnungsmarktlage zeigt sich jedoch, daß auf dem freien Markt oft kaum wesentlich höhere Quadratmeterpreise zu erzielen sind, als bei einer Mietpreisbindung vorgesehen waren.

Die Tatsache, daß der Wohnungsbestand der LWB und der Genossenschaften schrumpft, ist vor allem deshalb kritisch zu beurteilen, weil damit eine Konzentration der Belegungsrechte der Kommune auf einzelne Wohnungsmarktsegmente einhergeht. Im Besitz der LWB verbleiben zunehmend Wohnungen in den großen Neubaugebieten und Altbauten in unattraktiveren Lagen oder mit sehr hohem Instandsetzungsbedarf, die in der DDR in staatlichen Besitz übergingen. Unter diesen Voraussetzungen könnten sich in Leipzig Armut und soziale Probleme zuneh-

mend auf einzelne Gebiete innerhalb der Stadt konzentrieren, womit dem Entstehen sozialer Brennpunkte bzw. einer Ausgrenzung benachteiligter Bevölkerungsgruppen Vorschub geleistet würde. Eine Veränderung der ursprünglich relativ heterogenen Sozialstruktur ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen besonders in Teilen der großen Neubaugebiete zu erwarten. Problemlagen und soziale Konflikte entstehen hier weniger durch die Siedlungsform als solche, sondern vielmehr durch die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen und Handlungszwänge der Kommune. Wenn z. B. in einzelne Blöcke bevorzugt Empfänger von Transferleistungen eingewiesen werden müssen, sind negative Effekte auf umliegende Wohnungen absehbar, die sich im verstärkten Wegzug einkommensstärkerer Schichten äußern.

In Leipzig ist zwar derzeit noch ein im Vergleich zu westdeutschen Städten recht breites und räumlich gestreutes Wohnungsangebot, sowohl an preisgünstigen Wohnungen auf dem freien Markt als auch an gebundenen Wohnungen, vorhanden. Diese Teilmärkte werden sich in Zukunft jedoch einerseits kontinuierlich reduzieren und zum anderen in ihrer Qualität verschlechtern.

*"In Grünau steht mein Plattenhaus –  
kein Makler lockt mich hier heraus!"  
"Grünau – geliebt von Insidern  
- genervt von Outsidern!"*

Bewohner dichten Slogans für ihren  
Stadtteil Grünau

### Migration, Segregation und das Image von Stadträumen

Die unterschiedlichen Tendenzen, die bisher beispielhaft für den Leipziger Wohnungsmarkt aufgezeigt worden sind, wie die Einführung des Systems der ortsüblichen Vergleichsmiete, die Tatsache, daß einkommensstärkere Schichten bei ihrer Wohnstandortwahl derzeit kaum Zwängen unterliegen und daß sich der Wohnraum mit kommunalen Belegungsrechten innerhalb des Stadtgebiets zunehmend räumlich konzentriert, führen zu selektiven Umzugsbewegungen, zu einer stärkeren räumlichen Differenzierung der Mietpreise und damit zu sozial-räumlichen Entmischungsvorgängen im Stadtgebiet. Die allgemeine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist ein wesentlicher Grund für das Einsetzen einer starken innerregionalen Mobilität. Die Zahl der Umzüge, die in ostdeutschen Städten bis Anfang der 90er Jahre sehr niedrig war, ist in den letzten Jahren

extrem angestiegen und übertrifft heute teilweise die Mobilität in westdeutschen Großstädten. Die einzelnen Stadtgebiete verändern sowohl durch innerstädtische Umzüge als auch durch überregionale und Stadt-Umland-Migration ihr Gesicht. Gegenwärtig sind nahezu alle Ortsteile in Leipzig von mehr oder weniger starken Wanderungsverlusten gekennzeichnet. Überproportionale Abnahmen der Wohnbevölkerung sind seit einigen Jahren vor allem in den innenstadtnahen gründerzeitlichen Arbeiter- und Bürgervierteln mit hohem Sanierungsbedarf und dichter Bebauung zu beobachten. Hierbei handelt es sich um Wohngebiete, die bereits in der DDR charakteristische Abwanderungsgebiete waren. Nach der Wiedervereinigung waren hier zunächst die durch innerstädtische Umzüge verursachten Verluste höher als die durch Suburbanisierungsprozesse.<sup>5</sup> Diese Situation hat sich in kurzer Zeit in ihr Gegenteil verkehrt, so daß gegenwärtig die Wegzüge über die Stadtgrenze wieder stark dominieren. Waren an den innerstädtischen Umzügen in andere Stadtviertel häufig einkommenschwächere Bevölkerungsgruppen beteiligt, die im Zuge bevorstehender Sanierungsmaßnahmen abgewandert sind und oft mit Hilfe des kommunalen Wohnungsamtes eine neue Wohnung zugewiesen bekamen, wurde der Abwanderungsprozeß mit der zunehmenden Entspannung des Wohnungsmarktes und der Ausweitung der Angebote auf dem freien Markt in immer stärkerem Maß von den ökonomisch besser gestellten Haushalten getragen, die überdurchschnittlich häufig ins Umland abwandern. Dabei fällt auf, das gerade auch die *citynahen bürgerlichen Altbaugebiete*, für die eine Gentrifizierung quasi vorbestimmt zu sein scheint, wie z. B. Gohlis, Waldstraßengebiet, Musikerviertel, Südvorstadt und Schleußig, im Moment durch einen äußerst problematischen Einwohnenschwund gekennzeichnet sind, der quantitativ noch nicht durch potentielle „Gentrifier“ ausgeglichen werden konnte. Dennoch konnte z. B. bei zugezogenen westdeutschen Haushalten – die in Leipzig auf jeden Fall zur Gruppe der potentiellen Träger von Gebietsaufwertungsprozessen gerechnet werden müssen – eine gewisse Präferenz für die großbürgerlichen Gründerzeitgebiete festgestellt werden. In einem Vergleich unterschiedlicher innenstadtnaher Gründerzeitquartiere wurden für das großbürgerliche Waldstraßengebiet bereits im Jahr 1994 etwas höhere Anteile an Zugezogenen aus den alten Bundesländern nachgewiesen (Wiest 1997) (siehe

*Foto auf der 4. Umschlagseite*). Für den gründerzeitlichen Stadtraum in Leipzig ist davon auszugehen, daß sich die Vorstellungsbilder und das Image, die sich für einzelne Quartiere herausbilden, in viel stärkerem Maß auf die ursprüngliche Sozialstruktur der Vorkriegszeit beziehen als auf jene Gegebenheiten, die die Viertel auf Grundlage der Planungspolitik der DDR prägten. Die Strategie der Wohnraumvergabe in der DDR, die eine soziale Durchmischung förderte, hat z. B. nicht dazu geführt, die sozialen Gegensätze zwischen den für die Arbeiterbevölkerung konzipierten und den großbürgerlichen Wohngebieten im Vorstellungsbild der Bewohner aufzulösen. Trotz klar vorhandener Differenzen im Image und in den bausozialen Strukturen zwischen bürgerlichen und traditionellen Arbeiterwohngebieten ist bisher aber kaum eine schnell fortschreitende Verstärkung der Unterschiede in der Bevölkerungszusammensetzung zwischen diesen Gebietstypen festzustellen. Konkrete Hinweise auf eine bereits vorhandene räumliche Konzentration sozialer Problemlagen bieten jedoch z. B. die unterschiedlich hohen Arbeitslosenquoten in einzelnen Stadtteilen. Überdurchschnittliche Anteile an Bevölkerung, die von Verlusten des Arbeitsplatzes betroffen sind, weisen die *traditionellen gründerzeitlichen Arbeiterwohngebieten* im östlichen (Neustadt, Neuschönefeld, Volkmarisdorf) und im westlichen Bereich der Stadt (Lindenau, Plagwitz) auf (*Foto 1*). Gleichzeitig ist hier die Quote der Arbeiter an der Erwerbsbevölkerung am höchsten, d. h. der Berufsgruppen, die am stärksten von der ökonomischen Umstrukturierung in der Region betroffen sind. Auch Leerstände und Abwanderungen erreichen in diesen Gebieten einen negativen Rekord. Der zunehmende Leerstand von Substandardwohnungen, anhaltende Verfallserscheinungen sowie die geringe Mietzahlungsfähigkeit der ansässigen Bewohner und das Fehlen einkommensstarker Nachfragergruppen sind Kennzeichen eines sich selbst verstärkenden Abwärtsprozesses. Wenn sich neben den durchgängigen Abwanderungstendenzen und den sehr knappen öffentlichen Mitteln auch die allgemeine wirtschaftliche Lage verschlechtert, dann ist davon auszugehen, daß besonders in Stadtteilen, die weniger attraktiv und

<sup>5</sup> Durch die starke Abwanderungsbewegung in die westlichen Bundesländer in den Jahren 1989 bis 1992 wurde viel Wohnraum frei, wodurch der Wohnungsleerstand in der Stadt erheblich zunahm. Gleichzeitig waren fast keine Wohnungen auf dem freien Markt zugänglich.



Foto 1: Gründerzeitliches Arbeiterwohngebiet im Leipziger Osten (Torgauer Platz) 1995

Quelle: Bildarchiv des Instituts für Länderkunde

ungünstiger erreichbar sind, durch anhaltenden Wegzug und fehlende Investitionen in die öffentliche Infrastruktur (u. a. soziale Einrichtungen, Verkehrswege, Plätze) der Niedergang sehr schnell voranschreitet. Die Zukunft vieler Leipziger Stadtviertel ist daher momentan kaum durch die Nachfrage einkommensstarker Schichten nach Wohnraum, Investitionsdruck und damit einhergehende Verdrängungsprozesse gefährdet, sondern durch den verstärkten Wegzug ökonomisch gesicherter Bevölkerungsgruppen und durch den Abriß von Gebäuden, in denen eine Modernisierung unrentabel erscheint oder nicht möglich ist. Diese Entwicklungen können letztlich zu einer Zunahme von "blight"-Phänomenen führen, die Merk-

mal einer massiven Unternutzung von Grund und Boden sind (Verwahrlosung). Vergrößert sich jedoch unter diesen Bedingungen die Diskrepanz zwischen aktuell niedrigen und potentiell höheren Verwertungsmöglichkeiten, könnten Reinvestitionen gerade in diesen Gebieten langfristig wieder lukrativ erscheinen.

Anders stellt sich die Situation in den großen Neubaugebieten wie Grünau und Paunsdorf dar, die in den Medien gerne als exorbitante Problemgebiete etikettiert werden. Hier sind bisher – im Vergleich zu den Altbaugebieten – erst geringe Einwohnerverluste durch Abwanderung über die Stadtgrenze zu beobachten. Gleichzeitig sind stellenweise auch Gewinne durch Zuzüge aus anderen Stadtgebieten fest-

stellbar. Abgesehen von der Tatsache, daß hier nach der Wende teilweise größere innerstädtische Neubaugebiete entstanden sind (Paunsdorf), ist davon auszugehen, daß die Zuzüge überproportional häufig in solche Wohnungen erfolgte, die über das städtische Wohnungsamt vermittelt wurden. In naher Zukunft ist in diesen Siedlungen zwar durchaus von partiellen Entmischungsvorgängen und sogar einem starken Ansteigen der Abwanderungsprozesse auszugehen (KAHL 1997), aber auf der anderen Seite wird häufig auch erkennbar, daß viele Bewohner mit den großen Neubaugebieten verwurzelt sind und weiterhin dort leben wollen. Die Zielsetzung, besser Verdienende mit hohem Sozialstatus auf Dauer zu halten, hat jedoch vermutlich kaum Erfolgsaussichten. Realistischer erscheint es, hier bevorzugt Angebote für eine Normalbevölkerung mit geringeren ökonomischen Möglichkeiten zu entwickeln: „Großsiedlungen als Wohnangebot für soziale Gruppen, die sich Einfamilienhäuser oder teure Altbauwohnungen nicht leisten können, jedoch Ungeordnetheit und soziales Klima von Altbauquartieren ablehnen.“ (HANDEMANN 1997, S. 245). Damit würden die Großwohnsiedlungen zum bevorzugten Wohnstandort der unteren Mittelschichten werden (Foto 2).

Als relative Gewinner der Umzugsbewegungen sind innerhalb Leipzigs vor allem Wohngebiete mit Siedlungs- bzw. Gartenstadtcharakter (Grünau-Siedlung, Marienbrunn, Leutzsch) auszuweisen. Ortsteile mit dörflichen Strukturen, einem hohen Anteil an Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und aufgelockerter Bebauung in randstädtischer Lage sind die bevorzugten Zuzugsgebiete (Foto 3). Das verdeutlicht wiederum, daß der allgemeine Mangel an Ein- und Zweifamilienhäusern innerhalb des Leipziger Stadtgebiets mit als wesentliche Ursache für die Wanderungsverluste durch Suburbanisierung betrachtet werden muß. Der vorhandene Wunsch nach dem Eigenheim oder einer Wohnung mit Gartenanteil läßt sich nur für wenige innerhalb der Stadtgrenze realisieren. Bis zur Gemeindegebietsreform befanden sich nur ca. 5,5 % der Leipziger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (GWZ, 30.9.95). Durch die Eingliederung von zwölf Nachbargemeinden bzw. Gemeindeteilen am 23. Juli 1998 hat sich diese Situation etwas entschärft.

Im Zusammenhang mit den hier aufgezeigten großräumigen Migrationsbewegungen und Segregationstendenzen müssen



Foto 2: Sanierte Plattenbauten in Leipzig-Grünau 1995

Quelle: Bildarchiv des Instituts für Länderkunde



Foto 3: Die Rundlingssiedlung in Leipzig-Lößnig 1997

Quelle: Bildarchiv des Instituts für Länderkunde

selbstverständlich auch die auffälligen Veränderungen in den gesellschaftlichen Wertzuweisungen innerhalb des gesamten Leipziger Stadtraumes und die fortschreitenden, kleinräumigen Differenzierungen städtischer Bewohnerstrukturen innerhalb einzelner Wohngebiete hervorgehoben werden. Die starken Unterschiede in der Qualität und Ausstattung des Leipziger Wohnungsbestandes und die Konzentration der Sanierungstätigkeit auf bestimmte Gebiete haben bisher vor allem innerhalb der Altbauquartiere zu einer stark ausgeprägten, oft gebäudeweisen Differenzierung nach Einkommen und sozialen Schichten geführt. Aber auch für die großen Neubaugebiete sind durch die Veränderungen der Eigentümerverhältnisse, Unterschiede in den Lagequalitäten und in der Alterszusammensetzung der Bewohner zunehmend blockweise Entmischungsprozesse zu erwarten. Das unmittelbare und kleinräumige Nebeneinander extremer Unterschiede zwischen Bewohnergruppen und Wohnstandards ist derzeit noch ein Phänomen des Übergangs in der Entwicklungsgeschichte Leipzigs. Dennoch ist davon auszugehen, daß sich starke soziale Unterschiede innerhalb und zwischen den Stadträumen verfestigen werden. Für die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes wird in diesem Zusammenhang entscheidend sein, daß die Wohnraumnachfrage einkommensschwächerer Schichten quantitativ einen breiten Raum einnimmt. Mittelfristig ist sie auf dem städtischen Wohnungsmarkt als umfangreicher einzustufen als die der finanzkräftigen Bevölkerungsgruppen, die bei ihrer Wohnstandortwahl kaum Zwängen unterliegen.

### Ausblick

Die dargestellten Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Leipziger Wohnungsmarktes lassen deutlich erkennen, daß die Angebotsstruktur einzelner Teilmärkte oft kaum mit der Situation auf der Nachfragerseite vereinbar ist. Einem sich ausweitenden Angebot modern ausgestatteter Wohnungen steht eine rückläufige Stadtbevölkerung gegenüber. Der hohe Verwertungsdruck, dem Gebäude und Grundstücke unterliegen, steht im Kontrast zu den geringen finanziellen Spielräumen der ansässigen Bewohner. Die sehr hohen Instandsetzungskosten und die Professionalisierung der Eigentümerstrukturen bei den Altbauten sind eine wesentliche Ursachen dafür, daß sich das Dilemma des Leipziger Wohnungsmarktes im gründerzeitlichen Stadtraum besonders deutlich zeigt. Als ein weiteres zentrales Problem für die zukünftige Entwicklung der innerstädtischen Teilmärkte hat sich der Nachholbedarf bei den Eigenheimen und die Ausweitung des Angebots in diesem Sektor, vor allem im Umland, erwiesen. Starke Abwanderungsverluste und eine insgesamt eher noch geringe Nachfrage jüngerer, ökonomisch gesicherter und zahlungskräftiger Haushalte sind auch wesentliche Gründe dafür, daß sich die Situation in den innenstadtnahen Wohngebieten Leipzigs sehr viel anders darstellt als in westdeutschen Großstadtreionen, die in den letzten Jahrzehnten durch Bevölkerungswachstum und Prosperität gekennzeichnet waren. Gentrificationprozesse werden dementsprechend in Leipzig fast ausschließlich durch die Anbieterseite in Gang gebracht. Sie zeigen sich in einzelnen Ge-

bäuden – hauptsächlich in den ehemals großbürgerlichen Wohnquartieren – in aufwendigen Modernisierungen und in der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die nachfragebedingten Voraussetzungen für das Einsetzen der Gentrification sind dagegen nicht zuletzt aufgrund niedriger Realeinkommen, Arbeitslosigkeit und eines eher geringen Anteils an jüngeren Haushalten mit Präferenz für den innerstädtischen Altbau schwach ausgeprägt. Auch HARTH/HERLYN/SHELLER (1996) kommen für Magdeburg zu dem Schluß, daß es sich bei der Gentrification in ostdeutschen Städten eher um einen von außen, durch private Investoren und kommunale Planungsbehörden initiierten Aufwertungsprozeß handelt. So ist das Problem der Abwanderung aus der Stadt bisher quantitativ wesentlich bedeutender gewesen als die Konflikte, die durch Zuwanderungen entstehen können. Unter den Bedingungen eines geringen Nachfragegedrucks und anhaltender Abwanderungstendenz besteht vielmehr die Gefahr, daß die Leerstände sowohl im unsanierten als auch im bereits sanierten Bestand weiter zunehmen. Für die dringende Aufgabe der Stadtsanierung entstehen durch das Ausmaß städtebaulicher Mißstände und die begrenzten finanziellen Möglichkeiten der Kommune zwangsläufig enge Handlungsspielräume. Bis die Industriebrachen und Leerstände im gründerzeitlichen Stadtraum Leipzigs im größeren Umfang durch Gentrification entdeckt werden, wird wohl noch Zeit vergehen. Bei der derzeitigen Lage auf dem Wohnungsmarkt scheinen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich auf die Behebung grundlegender Mängel beschränken und preisgünstige Mieten zulassen, in jedem Fall aussichtsreicher als umfangreiche Luxussanierungen, für die keine Abnehmer zu finden sind. Zahlungskräftige Nachfrager, die am oberen Mietwohnungssegment interessiert sind, haben ihre Wohnansprüche im allgemeinen bereits umgesetzt. Eine breitere Schicht zusätzlicher Interessenten an hochwertigem, teurem Wohnraum entwickelt sich nur langsam. Modelle der Mieterselbsthilfe und Mietermodernisierung sind Wege, bei fehlendem Kapital und Investitionsinteressen dem weiteren Verfall und dem Abriß der städtebaulich wertvollen Gebäude entgegenzutreten.

Insgesamt weisen die Sozialstruktur und das verfügbare Einkommen der Stadtbevölkerung darauf hin, daß ein sehr großer Teil der Leipziger Haushalte auf preiswer-

te, durchschnittlich ausgestattete Mietwohnungen angewiesen bleiben wird. Trotz der starken Mietpreissenkungen, die die Sanierung des Altbaubestandes zunehmend unrentabel erscheinen lassen, kann die Entspannung auf dem freien Wohnungsmarkt nicht bis auf die einkommensschwächsten Haushalte durchschlagen. Der zu beobachtende Leerstand und ein teilweise vorhandenes Überangebot sind daher nicht als Signal zu interpretieren, die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ausschließlich den Kräften des freien Marktes zu überlassen. In diesem Zusammenhang darf auch nicht vergessen werden, daß selbst wenn die Leipziger Bevölkerung auf niedrigem Niveau stagniert, in Zukunft von einer Zunahme des Wohnraumbedarfs auszugehen ist. Eigentumsbildung, Individualisierungstendenzen und die damit in Zusammenhang stehende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen sowie veränderte Wohnbedürfnisse werden einen anhaltenden Anstieg des Wohnflächenverbrauchs in der Region mit sich bringen.

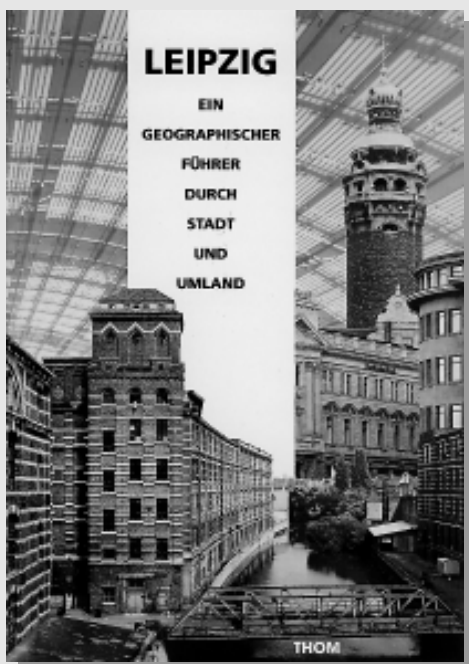
#### Literatur

- DIESER, H. (1996): Restitution: Wie funktioniert sie und was bewirkt sie? In: HÄUSSER-MANN, H. & R. NEEF (Hrsg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. S. 127- 138.
- HANNEMANN, C. (1997): Neubaugebiete in DDR-Städten und ihr Wandel. In: SCHÄFER, U. (Hrsg.): Städtische Strukturen im Wandel, (= Beiträge zu den Berichten der Kommission für die Erforschung des sozialen und politischen Wandels in den neuen Bundesländern e.V.), Opladen, S.217-249.
- HARTH, A., U. HERLYN & G. SCHELLER (1996): Ostdeutsche Städte auf Gentrificationkurs? Empirische Befunde zur „gespaltenen“ Gentrification in Magdeburg. In: FRIEDRICHS, J & R. KECSKES (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen. S. 167-191.
- HELBRECHT, I. (1997): Stadt und Lebensstil. Von der Sozialraumanalyse zur Kulturräumenanalyse? In: Die Erde. 128/1997, S. 3-16.
- HERFERT, G. (1996): Wohnsuburbanisierung in Verdichtungsräumen der neuen Bundesländer. Eine vergleichende Untersuchung im Umland von Leipzig und Schwerin. In: Europa Regional. 4.Jg. 1/1996, S. 32-46.
- KAHL, A. (1997): Wohnzufriedenheit in Leipzig-Grünau 1979- 1995. Ergebnisse einer soziologischen Intervallstudie. In: MÜLLER, E. (Hrsg.): Großwohnsiedlungen in europäischen Städten (= Beiträge zur regionalen Geographie, Bd. 45). Leipzig. S. 23-28.
- Kommission für Zukunftsfragen der Freistaaten Bayern und Sachsen (Hrsg.) (1997): Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit in Deutschland. Entwicklung, Ursachen und Maßnahmen Teil I-III. Bonn.
- LVZ vom 13./14.6.1998: 4000 Häusern droht der Abriß – große Rettungsaktion läuft an. Stadt Leipzig. Amt für Wohnungswesen (1997): Wohnen in Leipzig. Jahresbericht 1996. Stadt Leipzig. Amt für Wohnungswesen (1998): Leipziger Mietspiegel 1998. Stadt Leipzig. Dezernat Planung und Bau (1998): Bericht zur Stadtentwicklung Leipzig. (= Beiträge zur Stadtentwicklung 20).
- WEISKE, C. (1996): Gentrification und Incumbent Upgrading in Erfurt. In: FRIEDRICHS, J. & R. KECSKES (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen. S. 193-226,
- WIEST, K. (1997): Die Neubewertung der Leipziger Altbaugebiete und Veränderungen des Wohnmilieus. Gesellschaftliche Modernisierung und sozialräumliche Ungleichheiten (= Beiträge zur regionalen Geographie, Bd.43). Leipzig.

#### Autorin:

Dr. KARIN WIEST,  
Institut für Länderkunde,  
Abteilung Deutsche Landeskunde,  
Schongauerstr. 9,  
D-04329 Leipzig.

## Wieder lieferbar ...



### Leipzig – ein geographischer Führer durch Stadt und Umland

L. GRUNDMANN, M. WOLLKOPF, S. TZSCHASCHEL (Hrsg.)  
Thom-Verlag und Institut für Länderkunde Leipzig, Dezember 1996  
ISBN 3-930383-23-3 – 29,80 DM (288 Seiten mit 83 Farbfotos, 19 Abbildungen, 15 Routenkarten und 22 thematischen Karten, 14 Tabellen, Glossar und Register)

Leipzig und sein Umland verändern sich von Tag zu Tag – im Positiven wie im Negativen. Es wird geplant, verworfen, gebaut, spekuliert und abgerissen, saniert und umgezogen. Der neue Stadtführer vom Institut für Länderkunde befaßt sich mit diesen Veränderungen des Stadtbildes und bietet damit einen ganz besonderen Zugang zum modernen Leipzig.

Der interessierte Stadtbesucher wird auf zehn detailliert beschriebenen Wegen zu Fuß oder mit dem Fahrrad durch die Innenstadt und durch einzelne Stadtviertel geleitet. Drei Fahrtrouten führen durch das westliche, südliche und nördliche Umland. Jede Route hat ihr eigenes Schwerpunktthema. Mit Texten, Abbildungen und Fotomaterial werden ausführliche Hintergrundinformationen zur Bau- und Stadtentwicklung gegeben. An markanten Beispielen wird aufgezeigt, wie Messe, Industrialisierung und sozialistischer Städtebau die Stadt geprägt haben und in welcher Weise sie sich seit 1990 verändert. Ein ungewöhnlicher Stadtführer, der eine spannende Lektüre und einen interessanten Leitfadens für jeden bietet, der sich fundiert über Hintergründe, Werdegang und Entwicklungstrends der Stadt Leipzig informieren will.

Ihre Bestellung richten Sie bitte an die Geographische Zentralbibliothek des Instituts für Länderkunde Leipzig