

Sanierungsförderung in Wien: Muster und Prinzipien der Verteilung öffentlicher Fördermittel für die Gebäudesanierung

Heinig, Stefan

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Heinig, S. (1997). Sanierungsförderung in Wien: Muster und Prinzipien der Verteilung öffentlicher Fördermittel für die Gebäudesanierung. *Europa Regional*, 5.1997(1), 25-33. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-48339-4>

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.

Sanierungsförderung in Wien

Muster und Prinzipien der Verteilung öffentlicher Fördermittel für die Gebäudesanierung

STEFAN HEINIG

„Wien ist anders!“

Dieser Slogan, mit dem die österreichische Hauptstadt wirbt, trifft auch auf die jüngere Stadtentwicklung Wiens zu. Während andere westeuropäische Großstädte in den sechziger und siebziger Jahren umfangreiche Sanierungen durchführten, setzte die Wiener Kommunalpolitik auf eine massive Stadterweiterung und vernachlässigte die Erneuerung des gründerzeitlich geprägten Stadtraumes. Private Erneuerungsiniciativen gab es kaum, da die Wiener Mietengesetzgebung durch Mietpreisbindung und Kündigungsschutz die Marktmechanismen auf dem Wohnungssektor fast vollständig außer Kraft setzte. Auch zinsgünstige Kredite, die für die Modernisierung von rund 150.000 Wohnungen in Anspruch genommen wurden, konnten nicht verhindern, daß in Wien die „Balance zwischen Stadterweiterung und Stadterneuerung zugunsten der ersteren verloren ging“ (LICHTENBERGER 1990, S. 49).

Bis zum Beginn der achtziger Jahre wuchs das Erneuerungsdefizit ständig an. Im Jahr 1981 waren von den 715.000 Wiener Wohnungen 43 % vor 1919 erbaut, 20 % ohne jegliche sanitäre Einrichtung innerhalb der Wohnung, 30 % kleiner als 45 m² sowie insgesamt rund 35 % sanierungsbedürftig (BÖKEMANN et al. 1990). Der Stadtverfall betraf – und trifft noch heute zu – sämtliche Bestandteile des gründerzeitlichen Stadtkörpers (LICHTENBERGER 1988). Die Besonderheiten des Wiener Wohnungsmarktes, die zu einer sehr geringen Mobilität der Bewohner führten, sowie die Effekte der Wohnungsverbesserungskredite verhinderten jedoch den flächenhaften Verfall ganzer Stadtviertel.

„Anders“ ist auch das Konzept der Stadterneuerung in Wien, das aufgrund des zunehmenden Sanierungsbedarfes und der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im „Stadtentwicklungsplan Wien“ 1985 festgeschrieben wurde (Magistrat der Stadt Wien 1985). Das politisch erklärte Prinzip der „sanften Stadterneuerung“ ist geprägt von sozialstaatlichen Zielsetzungen und den negativen Erfahrungen mit „harten“ Erneuerungsstrategien in anderen euro-

päischen Großstädten. Im Mittelpunkt steht die Erhaltung und Modernisierung alter Bausubstanz unter Berücksichtigung der Bewohnerinteressen. In diesem Zusammenhang soll besonders die Verdrängung von Altmietern im Gefolge der Spekulation verhindert werden.

Mit der Umsetzung der „sanften Stadterneuerung“, insbesondere der darin integrierten öffentlichen Förderung von Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden, wurde der 1984 gegründete Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) beauftragt. Wichtigste geförderte Sanierungsart ist die Sockelsanierung, bei der die sogenannten allgemeinen Gebäudeteile (Dach, Fassade, Installation u.a.) komplett erneuert werden. Darauf aufbauend können mittelfristig alle Wohnungen im Ausstattungsstandard angehoben werden, wobei der Mieter entscheidet, welche Modernisierungsmaßnahmen in seiner Wohnung durchgeführt werden (WBSF 1994). Im Gegensatz zur Totalsanierung, die in den letzten Jahren kaum noch gefördert wird, erfolgt eine Sockelsanierung unter Aufrechterhaltung aller Mietverhältnisse.

Die in den ersten Jahren nach Gründung des WBSF gestellten Förderungsanträge privater Eigentümer haben BÖKEMANN et al. (1990) und KNÖTIG (1993) zur Untersuchung der Wiener Stadterneuerungspolitik genutzt. Neuere Ergebnisse darüber, ob und wie effektiv die Sanierungsförderung die damit verbundenen Zielsetzungen erreicht, gibt es jedoch nicht. Deshalb wurde am Institut für Stadt- und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften in Wien ein Forschungsprojekt durchgeführt, in dem die Muster und Prinzipien der räumlichen Verteilung der Fördermittel

- auf Grundlage theoretischer Überlegungen zum Sanierungsverhalten von Hauseigentümern untersucht und
- unter Berücksichtigung der Schwerpunktgebiete des Stadtverfalls, der stadterneuerungspolitischen Ziele sowie der verteilungspolitischen Effekte evaluiert wurden (HEINIG 1996).

Theoretische Grundlagen und empirische Ergebnisse von Erklärungsmodellen für die Verteilung der Sanierungsförderung im Wiener Stadtgebiet sollen in diesem Beitrag vorgestellt und diskutiert werden.

Sanierungsförderung 1984 bis 1995

Umfang der Förderung und deren Empfänger

Grundlage der Analyse bildet eine Datei, in der alle 5.654 Anträge auf Sanierungsförderung an den WBSF zwischen 1984 und 1995 hausweise erfaßt sind (WBSF-Datei 1996). Diese Datei kann quasi als „Nebenprodukt“ der öffentlichen Verwaltung angesehen werden. Zur räumlichen Auswertung der Daten wurden alle Anträge auf Basis der administrativen Gliederung im Stadtraum von Wien verortet.

Durch Fördermittel in Höhe von 3,4 Mrd. DM (23,7 Mrd. ÖS) konnte innerhalb von 12 Jahren ein Gesamtsanierungsvolumen von 3,9 Mrd. DM ausgelöst werden. Das Verhältnis von Fördermitteln und Sanierungskosten zeigt, daß die Sanierungsförderung in Wien nicht wie in Deutschland zur Stimulation privater Investitionen dient, sondern aus einer sozialstaatlichen Zielsetzung heraus den überwiegenden Teil der Kosten trägt. Fast zwei Drittel aller Fördermittel entfielen auf Sockelsanierungen. Wie der Vergleich von geförderten und frei finanzierten Sanierungen belegt, wurden vor allem umfassende Sanierungen gefördert: Mindestens 65 % der Sockel- und Totalsanierungen aber nur 10 % der einzelnen Erneuerungsmaßnahmen erhielten zwischen 1985 und 1991 eine Förderung durch den WBSF.

Differenziert nach Empfängern entfielen rund 1,9 Mrd. DM Fördermittel (56 %) auf private Sanierungsträger, 1,3 Mrd. DM (38 %, seit 1993 sogar über 50 %) auf die Gemeinde Wien und 0,2 Mrd. DM (6 %) auf Gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Damit profitierte der kommunale Wohnungsbestand, der nur 16 % aller vor 1945 gebauten Wiener Wohnungen umfaßt, überdurchschnittlich stark von der Sanierungsförderung (Tab. 1). Der Schwer-

punkt lag auf der Sockelsanierung von einem Drittel der kommunalen Wohnhausanlagen aus der Zwischenkriegszeit. Dagegen konnten nur 5 % aller vor 1919 errichteten privaten Gebäude einer geförderten Sockel- oder Totalsanierung unterzogen werden. Die Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen führten Einzelmaßnahmen an jüngeren Gebäuden durch und sanierten den überwiegenden Anteil ihres vorgründer- und gründerzeitlichen Gebäudebestandes. Zusätzlich kauften sie Gebäude an, um diese anschließend mit Unterstützung des WBSF zu erneuern.

Räumliche Verteilung der Fördermittel

Tendenziell nimmt die Höhe der Fördermittel zum Stadtrand hin ab. Während sie sich im gründerzeitlichen Stadtgebiet relativ gleichmäßig verteilt sind, zeigen sich in der Wiener Außenstadt starke Unregelmäßigkeiten. Auffällige Unterschiede ergeben sich aus einem Vergleich nach den einzelnen Sanierungsträgern (Abb. 1).

Die Fördermittel zugunsten privater Träger verteilen sich im Stadtraum ähnlich wie die gesamte Förderung, wenn man die Zählgebiete mit den höchsten Fördersummen vernachlässigt. Innerhalb des gründerzeitlichen Stadtgebietes zeigen sich Konzentrationen der Sanierungstätigkeit entlang des nordwestlichen Gürtels, während die Gebiete weiter südlich (XII. und XV. Bezirk) und das Stadtzentrum unterdurchschnittlich gefördert wurden. In der Außenstadt sind nur in wenigen Ausnahmefällen Fördermittel über 3 Mio. DM zu verzeichnen. Sanierungsinvestitionen über 0,7 Mio. DM je Zählgebiet betreffen außerhalb des gründerzeitlichen Stadtgebietes ausschließlich vor 1919 errichtete Gebäude, die zum größten Teil in alten Dorfkernen liegen.

Die höchsten Fördersummen je Zählgebiet lassen sich in *Abbildung 1* deutlich als Sanierungen identifizieren, die von der Gemeinde Wien durchgeführt wurden. Sie



Abb. 1: Sanierungsförderung des WBSF nach Sanierungsträgern in Wien 1984-1995 (Fortsetzung nächste Seite)

Quelle: WBSF 1996

liegen überwiegend im Bereich der zwischenkriegszeitlichen Lückenverbauung am Rand des gründerzeitlichen Stadtgebietes, betreffen aber auch Siedlungen der

fünfziger Jahre weiter außerhalb. Die räumliche Verteilung der Fördermittel für Gemeinnützige Wohnungsunternehmen zeigt kaum Regelmäßigkeiten. Nur einzelne Sanierungsobjekte liegen im gründerzeitlichen Stadtgebiet, Projekte über 3 Mio. DM hauptsächlich im Südwesten der Stadt.

Bauperiode	private Träger			Gemeinde Wien			GWU		
	Bestand	STOS	Anteil (%)	Bestand	STOS	Anteil (%)	Bestand	STOS	Anteil (%)
bis 1879	49.965	2.615	5,2	1.356	308	22,7	189	200	>100,0
1880-1918	251.769	12.401	4,9	5.248	573	10,9	1.707	728	42,6
1919-1944	34.129	195	0,6	61.724	18.336	29,7	4.360	1.227	28,1
1945-1960	42.078	52	0,1	58.738	4.738	8,1	12.589	593	4,7

Bestand Wohnungsbestand 1991

STOS Wohnungen in Gebäuden, für die zwischen 1984 und 1995 die Förderung einer Sockel- oder Totalsanierung zugesichert wurde

GWU Gemeinnützige Wohnungsunternehmen

Tab. 1: Geförderte Sockel- und Totalsanierungen nach Sanierungsträgern in Wien 1984-1995

Quelle: ÖSTAT 1991, WBSF-Datei 1996; eigene Berechnungen

Grundlagen für ein empirisches Erklärungsmodell

Angesichts der unterschiedlichen Verteilungsmuster der Fördermittel stellt sich die Frage nach deren Ursachen. Wie stark sind die Einflüsse der stadterneuerungs-politischen Zielsetzungen sowie der finanziellen Interessen privater bzw. institutioneller Hauseigentümer? Dieser Problematik soll mit mehreren multiplen



Regressionsanalysen nachgegangen werden.

Zur Herleitung von Hypothesen über die Einflußfaktoren der Fördermittelverteilung ist es notwendig, die Vielzahl privater, öffentlicher und politischer Interessen in der Sanierungsförderung zu reflektieren. Grundsätzlich muß zwischen der Sanierungsentscheidung des Gebäudeeigentümers, seiner daran gekoppelten Entscheidung über die Beantragung von Fördermitteln und der institutionellen Entscheidung über die Zusicherung der Fördermittel unterschieden werden.

Sanierungsentscheidung privater Hauseigentümer

Am Beispiel privater Hauseigentümer soll zunächst die Entscheidungssituation zur Sanierung eines Gebäudes betrachtet werden. Sie ist geprägt von den objektiven Verwertungsbedingungen der Investition sowie von deren subjektiv beeinflusster Wahrnehmung und Bewertung durch den Gebäudeeigentümer (Abb. 2). Da in der ökonomischen Theorie angenommen wird,

daß sich Eigentümer bei ihren Investitionsentscheidungen ökonomisch rational verhalten, ist dann eine Sanierungsinvestition zu erwarten, wenn die zusätzlichen Erträge nach der Sanierung zumindest die Investitionskosten decken (vgl. EEKHOF 1987).

Die Sanierungskosten werden überwiegend durch den Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand bestimmt, der wiederum vom Alter und Erhaltungszustand des Gebäudes abhängt. Hinzu kommen die Finanzierungskosten, die bei der Aufnahme von Fremdkapital anfallen, bzw. die entsprechenden Opportunitätskosten (KNÖTIG 1993). Dagegen sind die Transaktions-, Organisations- und Informationskosten, die dem Eigentümer im Zuge der Sanierung entstehen, weniger finanzieller Art als vielmehr ein zusätzlicher Aufwand. Eine besondere Barriere bilden die Transaktionskosten, wenn die Verfügungsrechte über das zu sanierende Gebäude nicht bei einer einzelnen Person liegen (z.B. Erbgemeinschaften).

Die Mieteinnahmen, die nach einer Sanierung erzielt werden können, werden so-

wohl durch die Gebäude- und Wohnungsqualität als auch durch die Standort- und Milieuqualität bestimmt (vgl. BÖKEMANN et al. 1990, KNÖTIG 1993). Als Indikatoren für die Standort- und Milieuqualität gelten der bauliche Zustand der benachbarten Gebäude ("Nachbarschaftseffekte"), die Erreichbarkeit, Versorgungsqualität und der Sozialstatus des Wohngebietes sowie die spezifische Flächenwidmung. Unter den Bedingungen des österreichischen Mietrechts lassen sich gewinnbringende Mieterhöhungen allerdings nur bei der Neuvermietung von Wohnungen mit Bad/WC und Heizung durchsetzen, so daß lageabhängige Ertragsmöglichkeiten nur bei leerstehenden Wohnungen im Gebäude realisiert werden können.

Das Sanierungsverhalten privater Hauseigentümer wurde von zahlreichen Autoren empirisch untersucht¹. Entgegen der Eingangsprämisse zeigt sich, daß ein Teil der Privateigentümer nicht vorrangig ökonomisch rational handelt. Vielmehr haben soziale und emotionale Faktoren eine ähnliche Bedeutung wie die Ertragsmöglichkeiten. Gerade die Höhe der Transaktions-, Organisations- und Informationskosten wird durch den Eigentümer subjektiv sehr unterschiedlich bewertet (KNÖTIG 1993). Außerdem können neben der Gewinnorientierung auch andere Besitzinteressen wie die eigene Wohn- und Betriebsnutzung, die Erhaltung des Eigentums oder der soziale Kontakt mit den Mietern überwiegen. So wird bei potentiell gleicher Rentabilität der Sanierung von verschiedenen Eigentümern nicht in jedem Fall die gleiche Entscheidung getroffen.

Antrag auf Sanierungsförderung

In die Entscheidung privater Hauseigentümer über die Sanierung ihres Gebäudes ist die Wahl des günstigsten Finanzierungsweges eingebunden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß eine Sanierungsförderung dann beantragt wird, wenn der Hauseigentümer mit dem Besitz keine oder nur sehr langfristige ökonomische Verwertungsinteressen verbindet, weil eine Förderung den Gewinn aus dem Eigentum stark einschränkt oder auf längere Zeit ganz unterbindet. Um eine Ertragsneutralität für die Dauer der Förderung zu erreichen, sind in Wien beispielsweise die Möglichkeiten für Mieterhöhungen bzw.

¹ vgl. die ausführliche Zusammenstellung deutscher Forschungsprojekte bei WIESSNER 1987 sowie die Arbeiten von KAUFMANN/HARTMANN 1984 und STEINER/TROPER 1991 in Wien.

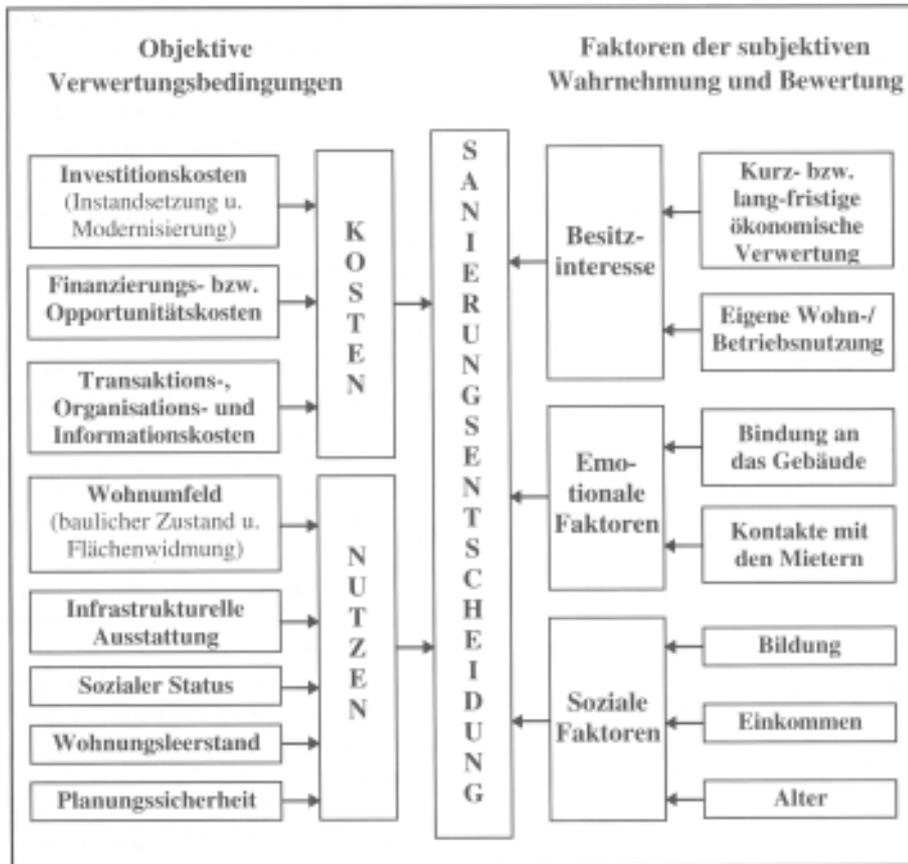


Abb. 2: Sanierungsentscheidung privater Hauseigentümer

Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen nach der Sanierung stark begrenzt. Zusätzlich nimmt die Gemeinde Einfluss auf die Vergabe eines Teils der sanierten Wohnungen.

Bisher gibt es keine empirischen Untersuchungsergebnisse zum Antragsverhalten von Hauseigentümern in der Sanierungsförderung. Aufbauend auf den Einflussfaktoren der Sanierungsentscheidung können jedoch drei Thesen zum Antragsverhalten formuliert werden, wobei ein grundsätzliches Sanierungsinteresse vorausgesetzt wird:

1. Da die Sanierungsförderung die kostenneutrale Erhaltung oder Verbesserung des Gebäudes ermöglicht sowie die Investitionsrisiken mindert, wird ein privater Hausbesitzer dann eine Sanierungsförderung beantragen, wenn ohne diese die Rentabilität der Maßnahmen nicht gewährleistet ist.
2. Hat der Hauseigentümer ein gutes Verhältnis zu den Mietern, wird er dann Fördermittel beantragen, wenn dadurch die finanziellen Belastungen begrenzt bleiben. Ebenso wird der Eigentümer einen Förderungsantrag stellen, wenn er durch emotionale Bindungen an sein Eigentum besonderes Interesse an einer umfassenden

Sanierung besitzt und mit Hilfe der Förderung den Sanierungsumfang erhöhen kann.

3. Erscheint einem Hausbesitzer der zusätzliche Informations- und Organisationsaufwand für eine Sanierungsförderung zu hoch, wird er keine Förderung beantragen. Die subjektive Einschätzung des Aufwandes ist von sozialen und lebenszyklischen Faktoren beeinflusst und wird nicht unbedingt dem objektiven Aufwand gerecht.

Politische Steuerung

Mit der Vergabe von Fördermitteln sind politische Ziele verbunden, die vom jeweiligen gesellschaftlichen Kontext bestimmt werden. Ein zentrales Ziel in den sozialen Wohlfahrtsstaaten, dem sich auch das Zielsystem der Stadterneuerungspolitik unterordnet, ist der Ausgleich von individuellen Disparitäten und die damit verbundene Umverteilung von Mitteln. Das Zielsystem der Sanierungsförderung im Rahmen der "sanften Stadterneuerung", wie es aus den Gesetzen, den Stadtentwicklungsplänen und anderen Veröffentlichungen zur Stadtplanung entnommen werden kann, ist in Abb. 3 dargestellt.

Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt durch die selektive Vergabe von Förder-

mitteln auf der Grundlage der jeweiligen Gesetzgebung im Rahmen des zur Verfügung stehenden Budgets. Förderungsanträge, die den stadterneuerungspolitischen Zielen entgegenstehen, werden entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen abgelehnt. Durch ein Punktebewertungsschema erfolgt in Wien zusätzlich eine Reihung der Anträge nach ihrer Priorität, die sich aus dem Grad der Übereinstimmung mit den Zielen der Förderung ergibt. Bewertet werden städtebauliche, lagebezogene und mieterbezogene Kriterien sowie der Verfahrensstand. Je besser die Anträge mit den Zielsetzungen übereinstimmen, um so schneller werden die Fördermittel zugesichert. Da Anträge bei langen Wartezeiten häufig zurückgezogen oder nicht mehr weiterverfolgt werden, entsteht eine zusätzliche Selektion der Anträge.

Erklärungsmodelle für die Fördermittelverteilung

Ziel der Regressionsanalysen ist es, wichtige Faktoren für die Lokalisation von Mitteln der Sanierungsförderung in Wien aufzuzeigen. Die Untersuchungen stützen sich auf die Wiener Zählbezirke (250) als räumliche Bezugseinheiten, da diese eine mittlere Maßstabsebene bilden und zugleich überschaubar bleiben. Zusätzlich sind die Wiener Zählbezirke nicht nur statistische Raumeinheiten sondern zum großen Teil mit historisch-topographischen Stadtvierteln identisch (vgl. LICHTENBERGER 1990). Als abhängige Variable der Regressionsanalysen dient der Landeszuschuß je Wohneinheit im Bestand des jeweiligen Sanierungsträgers. Um die Bedingung der Normalverteilung zu erfüllen, muß der dekadische Logarithmus der Variablen verwendet werden. Daraus ergibt sich eine Einschränkung: Mit den Regressionsmodellen können nur Aussagen über die Einflußfaktoren auf die unterschiedliche Höhe der Fördermittel getroffen werden. Zählgebiete ohne Sanierungsförderung bleiben unberücksichtigt.

Hypothesenbildung und Operationalisierung

Aus den vorangegangenen theoretischen Überlegungen zum Sanierungs- und Antragsverhalten privater Eigentümer, den gesetzlichen Grundlagen und den stadtentwicklungspolitischen Zielen in Wien lassen sich Thesen über die Einflußfaktoren (unabhängige Variablen) der Fördermittelverteilung auf Ebene der Zählbezirke ableiten. Allerdings können subjektive

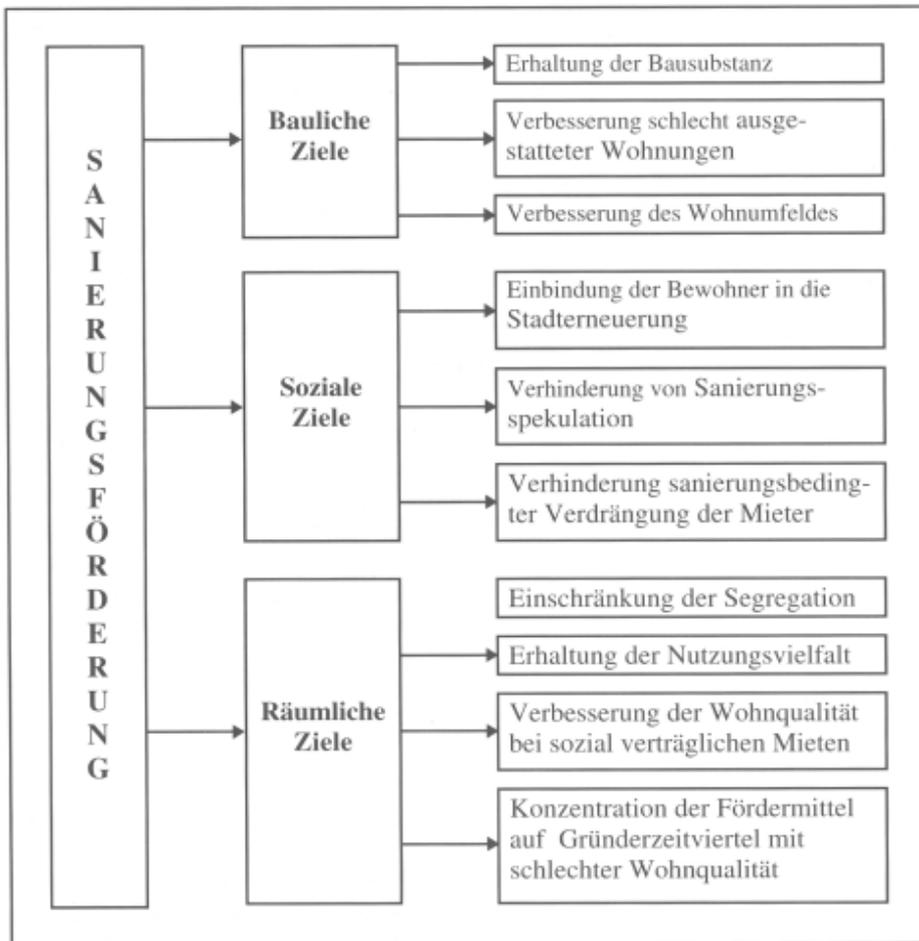


Abb. 3: Zielsystem der Sanierungsförderung in Wien

Quelle: Eigener Entwurf nach Magistrat der Stadt Wien 1985 u. 1994, WBSF 1992

Einflussfaktoren nicht in die Analyse einfließen, weil sich diese im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten nicht sinnvoll operationalisieren lassen. Wenig erforscht ist bisher das Investitionsverhalten institutioneller Gebäudeeigentümer². Es ist jedoch davon auszugehen, daß auch sie in gewissem Maße den ökonomischen Verwertungsbedingungen unterliegen. Deshalb wird grundsätzlich das Wirken der gleichen objektiven Einflussfaktoren angenommen, für die das Regressionsmodell aber eine quantitativ andere Bedeutung zeigen sollte.

Da die Inanspruchnahme einer Förderung zusätzlichen Aufwand verursacht und die Ertragsmöglichkeiten verringert, ist davon auszugehen, daß hohe Kosten bzw. fehlender finanzieller Nutzen sich positiv auf die Antragswahrscheinlichkeit einer Förderung auswirken. Damit sollten Fördermittel gerade dorthin fließen, wo eine ungeforderte Sanierung nicht rentabel durchzuführen ist. Unter diesen Voraussetzungen lassen sich acht Thesen über die Ursachen der räumlichen Verteilung der Fördermittel in Wien aufstellen und entsprechend der verfügbaren Daten opera-

tionalisieren (Tab. 2). Einen Zählbezirk sollten um so mehr Fördermittel für die Gebäudesanierung erreichen,

1. je größer der Anteil sanierungsbedürftiger Gebäude in diesem Zählbezirk ist³,
2. je höher der Anteil der Substandardwohnungen (ohne Bad oder WC im Wohnungsverband) ist,
3. je größer der Anteil von Gebäuden im Besitz mehrerer Eigentümer ist,
4. wenn der Zählbezirk ganz oder teilweise zu einem Stadterneuerungsgebiet gehört,
5. je schlechter seine infrastrukturelle Ausstattung ist,
6. je schlechter die Wohnumfeldqualität, insbesondere das Angebot an Grün- und Freiflächen ist,
7. je besser der "sozioökonomische Status" des Gebietes eingeschätzt wird⁴,
8. je größer/geringer der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung in diesem Zählbezirk ist.

Die Anzahl der freistehenden Wohnungen in einem Gebäude zum Zeitpunkt der Sanierung, die entsprechend der theoretischen Vorüberlegungen lagebedingte Er-

tragsmöglichkeiten begrenzt bzw. erweitert, ist eine sehr schnell veränderliche Größe. Aus diesem Grund konnte kein geeigneter Indikator gefunden werden, um den Wohnungsfreistand in die Regressionsanalyse einfließen zu lassen. Die Finanzierungs- bzw. die Opportunitätskosten sowie die Planungssicherheit bleiben ebenfalls unberücksichtigt, da sie zwar zeitlichen Veränderungen unterliegen, jedoch innerhalb von Wien keine räumlichen Unterschiede aufweisen.

Das für alle Träger errechnete Gesamtmodell besitzt mit 36 % einen relativ niedrigen Erklärungswert und zeigt nur für den Anteil der vor 1945 errichteten Wohnungen (0,49***) und die Miete (0,29**) einen signifikanten Einfluß. Dieses Ergebnis läßt vermuten, daß die Sanierungsträger unterschiedliche Strategien verfolgen und die trägerspezifischen Modelle eine wesentlich genauere Anpassung zeigen. Für die Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen trifft dies nicht zu, da aufgrund des geringen Förderungsvolumens und stark divergenter Sanierungsinteressen der einzelnen Unternehmen zwischen "Liebhabelei" und klaren ökonomischen Strategien kein konsistentes Regressionsmodell entwickelt werden konnte. Deshalb beschränken sich die weiteren Ausführungen auf die Sanierungsförderung im privaten und kommunalen Gebäudebestand.

Sanierungsförderung im privaten Gebäudebestand

Mit einem erklärten Varianzanteil von 50 % erzielt das Regressionsmodell für private Sanierungsträger ein zufriedenstellendes Ergebnis (Tab. 3). Ein höherer Erklärungswert ist aus mehreren Gründen unwahrscheinlich: Erstens werden – wie erwähnt – die subjektiven Einflüsse auf die einzelne Sanierungs- und Antragsentscheidung nicht erfaßt. Doch gerade die Wiener Verhältnisse mit einem hohen Anteil von Gemeinschaftseigentümern sowie kleinen Privateigentümern, die das

² vgl. kurze Ausführungen bei VON EINEM/WOLLMANN 1982, FEILMAYR et al. 1983 und ROSEMANN 1982

³ Aufgrund mangelnder Daten über den Gebäudezustand wird davon ausgegangen, daß bei städtischen Wohngebäuden mit einem Alter über 50 Jahren Erneuerungsbedarf besteht. Für die Untersuchung privater Sanierungsträger werden nur die vor 1919 errichteten Gebäude berücksichtigt, da nur in Ausnahmefällen Sanierungen jüngerer Gebäude gefördert wurden.

⁴ Der "sozioökonomische Status" wird allgemein mit den Indikatoren ausgeübter Beruf, Schulbildung und Mietniveau beschrieben. Da zwischen diesen Variablen Kollinearitäten bestehen, wurde nur die am stärksten korrelierte Variable in die Regressionsanalyse einbezogen.

Variable	gesamt	privat	Gemeinde Wien
<i>abhängige Variable:</i>	Landeszuschuß je Wohneinheit* (LZGES)	Landeszuschuß je Wohneinheit im privaten Bestand* (LZPRI)	Landeszuschuß je Wohneinheit im kommunalen Bestand* (LZGEM)
<i>unabhängige Variable:</i>			
1. Gebäudealter	Anteil vor 1945 errichteter Wohnungen 1991 (ZKZGES)	Anteil vor 1919 errichteter Wohnungen am privaten Bestand 1991 (GZPRI)	Anteil vor 1945 errichteter Wohnungen am kommunalen Bestand 1991 (ZKZGEM)
2. Substandard	Anteil der Substandardwohnungen 1981* (SUB81)		
3. Transaktionskosten	Anteil der Wohnungen im Gemeinschaftseigentum 1991 (EIG)	Anteil der Wohnungen im Gemeinschaftseigentum am privaten Bestand 1991 (EIGPRI)	
4. Informationskosten	Zählbezirk gehört ganz oder teilweise zu einem Stadterneuerungsgebiet (SEG)		
5. Infrastruktur	Zählbezirk überwiegend im 400m-Einzugsbereich einer U- bzw. S-Bahn-Station (UBAHN) Arbeitsstätten im Einzelhandel je 1.000 Einwohner 1991* (EHANDEL)		
6. Wohnumfeld	Ausstattung mit Grün- und Erholungsflächen nach Steinbach/Feilmayr (1983) (GRUEN)		
7. Status	durchschnittliches Mietniveau 1991 (MIETE)		
8. Ausländer	Anteil ausländischer Wohnbevölkerung 1991 (AUSL)		

* dekadischer Logarithmus

Tab. 2: Ausgangsvariablen den Regressionsrechnungen

Gebäude zu Wohn- oder Betriebszwecken nutzen, lassen starke subjektive Einflüsse erwarten (vgl. KAUFMANN/HARTMANN 1984). Zweitens faßt die Datenbasis Eigentümer mit sehr unterschiedlichen Verwertungsinteressen zusammen: von zer-

strittenen Erbgemeinschaften bis zu kommerziellen Wohnungsunternehmen, die sich auf die Sanierung von gründerzeitlichen Miethäusern spezialisiert haben.

Insgesamt vier Variablen beeinflussen signifikant die Verteilung der Fördermittel für private Träger. Den mit Abstand größten standardisierten partiellen Regressionskoeffizienten (BETA) hat mit 0,9*** der Anteil vorgründer- und gründerzeitlicher Wohnungen. Somit flossen die Fördermittel verstärkt in jene Gebiete mit der ältesten Bausubstanz. Als signifikant in allen Modellvarianten erweisen sich auch die negativen Einflüsse der Arbeitsstätten im Einzelhandel und des öffentlichen Nahverkehrs. In Zählbezirken mit Lagenachteilen und entsprechend schlechteren Vermarktungschancen werden überdurchschnittlich viele Fördermittel in Anspruch genommen. Daraus ist zu schließen, daß die Sanierungsförderung im privaten Gebäudebestand kompensatorisch zur frei finanzierten Erneuerungstätigkeit erfolgt. Interessant erscheint, daß Nachteile der Wohnlage durch Defizite in der infrastrukturellen Ausstattung verursacht werden. Möglicherweise werden Mängel im Angebot an Grün- und Erholungsflächen

unabhängige Variable:	Variante		
	1 BETA	4 BETA	6 BETA
GZPRI	0,90 ***	0,90 ***	0,87 ***
EHANDEL	-0,22 **	-0,22 **	-0,23 ***
EIGPRI	0,16 **	0,16 **	0,16 **
UBAHN	-0,14 *	-0,13 *	-0,13 *
SUB81	-0,10	-0,11	
MIETE	-0,08	-0,08	
AUSL	-0,07		
GRUEN	-0,06		
SEG	0,03		
adj. r ²	0,50	0,50	0,50
F-Wert	22,50 ***	33,90 ***	49,70 ***

Tab. 3: Regressionsmodell für die Sanierungsförderung im privaten Gebäudebestand

Quelle: Magistrat der Stadt Wien 1990; ÖSTAT 1981 u. 1991; STEINBACH u. FEILMAYR 1983; WBSF-Datei 1996; eigene Berechnungen

durch eine gute Anbindung an das U-Bahn-Netz ausgeglichen. Innerhalb weniger Minuten ist das wichtigste Wiener Freizeit- und Erholungszentrum – die Donauinsel – mit der U-Bahn erreichbar.

Wider Erwarten zeigt das Modell einen signifikant positiven Einfluß für den Anteil der Gebäude im Gemeinschaftseigentum. Vermutet wurde, daß sich diese Variable aufgrund der hohen Transaktionskosten auf jegliche Sanierungstätigkeit negativ auswirkt. Die plausibelste Interpretation des positiven Zusammenhanges baut darauf auf, daß der Eigentümer bei einer Förderung kein Eigenkapital investieren muß und sich die Sanierungsrisiken minimieren. Auf dieser Grundlage ist die Zustimmung mehrerer Eigentümer zu einer Sanierung wahrscheinlich, wenn mindestens einer der Eigentümer bereit ist, die organisatorische Abwicklung der Sanierung aktiv zu betreuen.

Für den Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung wäre sowohl ein positiver als auch ein negativer Einfluß auf die Verteilung der Fördermittel denkbar: Einerseits sollten Wohngebiete mit hohem Ausländeranteil aufgrund geringer Attraktivität überdurchschnittlich von der Förderung profitieren. Andererseits kann vermuten werden, daß in Gebieten mit hohem Ausländeranteil gute Ertragsmöglichkeiten in unsanierten Häusern bestehen und dadurch weniger Anträge auf Sanierungsförderung gestellt werden. Der fehlende Einfluß des Ausländeranteils im Regressionsmodell sollte nicht so interpretiert werden, daß es in Wien weder spekulative Tendenzen noch Vermietungsprobleme für teure Wohnungen bei hohem Ausländeranteil gibt. Zahlreiche Beispiele für die Existenz dieser Phänomene auf dem Wohnungsmarkt sind in den Wiener Massenmedien zu finden. Vielmehr scheint es sich hier um Probleme zu handeln, die auf Ebene der Gebäude oder Baublöcke relevant sind, sich aber nicht in ganzen Zählbezirken durchsetzen oder sich gegenseitig aufheben.

Nahezu zwingend wurde aufgrund von stadtentwicklungspolitischen Interessen ein positiver Einfluß der Stadterneuerungsgebiete auf die Verteilung der Fördermittel für private Sanierungsträger erwartet. Die Tatsache, daß die Zugehörigkeit zu einem Stadterneuerungsgebiet keinen Einfluß innerhalb des Regressionsmodells zeigt, wirft mehrere Probleme auf:

- Schon LICHTENBERGER (1990) kritisierte, daß die Stadterneuerungsgebiete nur teilweise die am stärksten vom Verfall betroffenen Gebiete umfassen.



Abb. 4: Residuen des Regressionsmodells für die Sanierungsförderung im privaten Gebäudebestand in Wien 1984-1995

Quelle: eigene Berechnungen

- Eigene Erhebungen in einigen Stadterneuerungsgebieten, beispielsweise dem Karmeliterviertel, lassen vermuten, daß die verfallene Bausubstanz verstärkt abgerissen wird. Die dort Anfang der neunziger Jahre errichteten kommunalen Wohnhausanlagen zeugen von einer besonderen Aktivität der Gemeinde Wien in dieser Richtung.
- Die koordinierte Verbesserung des Wohnumfeldes besitzt in Stadterneuerungsgebieten eine besondere Bedeutung. Es muß jedoch die Frage nach dem Sinn dieser Maßnahmen aufgeworfen werden, wenn die Sanierung der Bausubstanz dahinter zurückbleibt.
- Alle Wiener Stadterneuerungsgebiete verfügen über Gebietsbetreuungen, die Anwohner und Betriebe beraten sollen. Die Arbeit dieser Gebietsbetreuungen ist ernsthaft zu hinterfragen, wenn es ihnen nicht gelingt, durch gezielte Information und Beratung vermehrt private Förderungsanträge zu induzieren.

Insgesamt erweist es sich als Problem, daß die Förderung von Wohnumfeldverbesserungen und Gebäudesanierungen organi-

satorisch nicht miteinander gekoppelt sind. Während der Stadtbezirk für die Finanzierung der Wohnumfeldmaßnahmen zuständig ist, erfolgt die Sanierungsförderung als Aufgabe des Landes unabhängig davon über den WBSF.

Bei dem Regressionsmodell für private Sanierungsträger lohnt es sich, die räumliche Verteilung der Residuen genauer zu betrachten (Abb. 4). Die meisten Zählbezirke mit besonders hohen bzw. niedrigen Residuen liegen außerhalb des gründerzeitlichen Stadtgebietes, insbesondere jenseits der Donau. Die stark negativen Residuen liegen fast ausschließlich im Südosten, die stark positiven Residuen überwiegend im Nordwesten. Dieses Ergebnis bestätigt die Zweiteilung Wiens, wie sie im Stadtmodell von LICHTENBERGER (1990) dargestellt wird. Es weist auf räumliche Einflüsse hin, die nicht im Regressionsmodell erfaßt wurden und sich auch nicht mit Kosten- oder Nutzenargumenten einer Sanierung erklären lassen.

Einen Erklärungsansatz bietet die Annahme, daß durch gefördert sanierte Gebäude eine beispielhafte und informative Wirkung auf andere Hauseigentümer in der Umgebung ausgelöst wird. So könnte

die unterdurchschnittliche Förderung auf die isolierte Lage des älteren Baubestandes in den Arbeiterwohnvierteln des südlichen Wiens und jenseits der Donau zurückgeführt werden. In den alten Dorfkernen an Rand des Wienerwaldes, wo meist kleinere Mietshäuser stehen und sich die Hauseigentümer relativ gut kennen, haben sich die Informationen über die geförderte Wohnhaussanierung dagegen viel schneller verbreitet.

Sanierungsförderung im kommunalen Gebäudebestand

Die Sanierungsförderung für kommunale Wohnhausanlagen sollte sich vorrangig an Kriterien des Erneuerungsbedarfes orientieren, da die subjektiven Einflußfaktoren privater Hauseigentümer sowie deren wirtschaftliche Interessen im kommunalen Bereich keine Bedeutung besitzen. Der zu erwartende hohe Erklärungswert von Gebäudealter und Anteil der Substandardwohnungen wird im Regressionsmodell für die geförderten Sanierungen der Gemeinde Wien jedoch nicht erreicht (Tab. 4). Der Anteil vor 1945 errichteter Wohnungen zeigt zwar einen signifikanten Einfluß auf die kommunalen Sanierungen, er ist aber bedeutend geringer als bei den privaten Eigentümern. Das BETA für den Substandardanteil ist relativ hoch, aber nicht signifikant.

Als zweite Variable weist der Ausländeranteil in den meisten Modellvarianten einen signifikanten Regressionskoeffizienten auf. Hier handelt es sich jedoch nur um einen scheinbar ursächlichen Zusammenhang, da Ausländer offiziell vom kommunalen Wohnungsbestand in Wien aus-

unabhängige Variable:	Variante		
	1 BETA	4 BETA	8 BETA
ZKZGEM	0,36 ***	0,36 ***	0,42 ***
AUSL	-0,34 **	-0,34 **	
SUB81	0,20	0,21	
EHANDEL	0,13	0,12	
SEG	0,06	0,05	
MIETE	-0,05		
GRUEN	0,05		
UBAHN	0,05		
adj. r ²	0,18	0,19	0,17
F-Wert	4,10 ***	6,60 ***	24,60 ***

Tab. 4: Regressionsmodell für die Sanierungsförderung im kommunalen Gebäudebestand

Quelle: Magistrat der Stadt Wien 1990; ÖSTAT 1981 u. 1991; STEINBACH u. FEILMAYR 1983; WBSF-Datei 1996; eigene Berechnungen

geschlossen sind. In Zählbezirken mit großen kommunalen Sanierungsprojekten befindet sich auch ein vergleichsweise hoher Bestand an Gemeindefwohnungen. Deshalb bleibt der Ausländeranteil in diesen Gebieten gering. Zählbezirke mit einem geringen Sanierungsvolumen der Gemeinde Wien weisen dagegen im allgemeinen einen höheren privaten Wohnungsbestand und damit auch einen höheren Ausländeranteil auf.

Alle anderen Variablen, insbesondere die lagebedingten Anreizfaktoren, zeigen keinen signifikanten Einfluß. Entsprechend ist der durch das Modell erklärte Varianzanteil mit 19 % äußerst gering. Die Ursachen der Fördermittelverteilung im kommunalen Wohnungsbestand können mit der Regressionsanalyse nicht aufgedeckt werden. Es müssen außerhalb weitere Einflußfaktoren existieren, die eine größere Bedeutung als das Gebäudealter und der Anteil der Substandardwohnungen besitzen. Folgende Hintergründe der kommunalen Sanierungstätigkeit ergaben sich aus Expertengesprächen im Magistrat der Stadt Wien:

- Über Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehende Sanierungen werden grundsätzlich mit Fördermitteln durchgeführt.
- Schwere Gebäudeschäden können ein Grund für die Sanierung sein. Die Priorität liegt jedoch bei der Sanierung großer Wohnhausanlagen bzw. der gemeinsamen Sanierung mehrerer Gebäude.
- Welche Gebäude saniert und welche Maßnahmen dabei durchgeführt werden ist in erster Linie eine politische Entscheidung. Der politische Anstoß für die Durchführung des jeweiligen Projektes kommt von den Bezirksvorstehern.
- Eine direkte Einbindung der kommunalen Sanierungen in räumliche stadtentwicklungspolitische Ziele scheint nicht gegeben. So erfolgt derzeit beispielsweise keine verstärkte Lenkung der Sanierungstätigkeit in ein von der EU gefördertes Erneuerungsprojekt entlang des Gürtels.

Diese Ergebnisse werden durch eigene Geländebefunde bestätigt. So findet man in der Nähe des Gürtels kleinere kommunale Wohnhöfe aus der Zwischenkriegszeit mit deutlichen sichtbaren Schäden, für die bisher kein Sanierungsantrag besteht. Dagegen wurden große Siedlungen aus den fünfziger Jahren am Rande des dicht bebauten Stadtgebietes einer Sockel-

sanierung unterzogen, beispielsweise die Per-Albin-Hansson-Siedlung West und "Am Schöpfwerk".

Stadterneuerung im Wien der neunziger Jahre

Die Rahmenbedingungen der Wiener Stadtentwicklung haben sich in den letzten Jahren – nicht zuletzt durch den Fall des "Eisernen Vorhangs" – grundlegend geändert. Wien wächst wieder, seit 1989 sogar um jährlich rund 20.000 Menschen. Der Ausländeranteil stieg gleichzeitig von 8,4 % (1987) auf 17,9 % (1993). Diesen Entwicklungen trägt auch der neue Stadtentwicklungsplan für Wien (Magistrat der Stadt Wien 1994) Rechnung. Der Neubau von jährlich 10.000 Wohnungen unter Nutzung der Baulandreserven im dicht bebauten Stadtgebiet gehört zu den zentralen Zielen der Stadtentwicklung. Doch auch in Zukunft soll die Subvention von Gebäudesanierungen als politisch motivierte Anti-Segregations-Strategie der Liberalisierung des Wiener Wohnungsmarktes entgegengesetzt werden. Die "Weiterführung der Wohnhaussanierung mit vermehrter Konzentration auf Sockelsanierung und auf die Gründerzeitviertel mit schlechter Wohnungsqualität" (ebd., S. 112) wird angestrebt.

Noch können jährlich Fördermittel in Höhe von 300 Mio. DM für Gebäudesanierungen in Wien zugesichert werden. Doch angesichts knapper werdender öffentlicher Gelder und der zunehmenden politischen Unzufriedenheit scheint ein effektiverer Einsatz der Fördermittel unumgänglich. Dazu gehört, daß sich die Sanierungsförderung auf die erneuerungsbedürftigsten Stadtviertel, nämlich gründerzeitlich geprägte Gebiete mit überwiegend privatem Gebäudebestand und schlechter Milieu- und Standortqualität, konzentriert. An der starken Förderung in Gebieten mit geringer frei finanziierter Sanierungstätigkeit ohne Anbindung an das U-Bahn-Netz sollte dabei festgehalten werden.

Dringender Handlungsbedarf im Sinne einer umfassenden Stadterneuerung besteht bei der organisatorischen Kopplung von Wohnumfeldverbesserung und Sanierungsförderung. Das Konzept der "Blocksanierung", das seit 1993 in Wien erprobt wird, stellt dabei einen Schritt in die richtige Richtung dar. Doch auch die Gemeinde Wien muß durch die gezielte Sanierung kommunaler Gebäude die stadterneuerungspolitischen Ziele und Projekte stärker als bisher unterstützen. Die Wiener

Kommunalwahlen im Oktober 1996 haben gezeigt, daß Großprojekte unter dem Gesichtspunkt der "Wahlarithmetik" weder für die Stadtentwicklung noch für die Regierung die gewünschten Ergebnisse bringen.

Bei einer Verbesserung der Förderungsinstrumente sind auch die verteilungspolitischen Effekte der Sanierungsförderung und ihr Einfluß auf den Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Die Umverteilung zugunsten der sozial Schwachen im Rahmen der "sanften Stadterneuerung" "funktioniert" bisher nur für die Altmietler gefördert sanierter Gebäude. Wohnungssuchende stehen einem immer knapper werdenden Angebot auf dem untersten Segment des privaten Mietwohnungsmarktes gegenüber (vgl. KNÖTIG 1993). Begleitend zur Sanierungsförderung muß deshalb der Zugang zum kommunalen Wohnungsbestand für alle sozial schwachen Nachfrager ermöglicht werden. Nur wenn Stadterneuerungspolitik und städtische Wohnungspolitik gemeinsam und unter Berücksichtigung der spezifischen Entwicklungen des Wohnungsmarktes umgesetzt werden, lassen sich unerwünschte sozial- und verteilungspolitische Effekte weitgehend verhindern.

Literatur

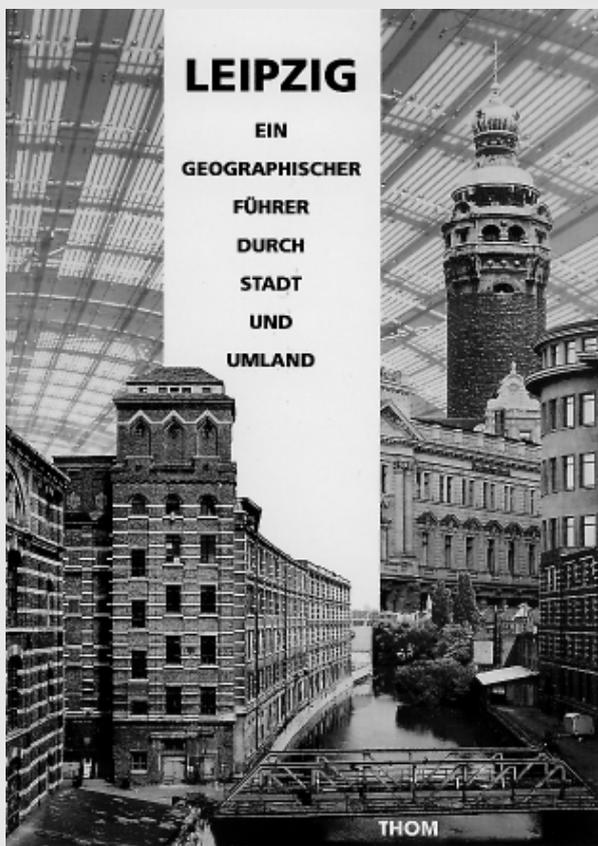
- BÖKEMANN, D., GIFFINGER, R., KNÖTIG, G., u. L. RIEDL (1990): SANSTRAT – Wien. Strukturanalyse zur Stadterneuerungspolitik. Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung 23. Wien.
- EKKHOFF, J. (1987): Wohnungs- und Bodenmarkt. Tübingen.
- EINEM, E. VON, u. H. WOLLMANN (1982): Kommunale Stadterneuerungspolitik und Investitionsverhalten privater Eigentümer in Stadterneuerungsgebieten. Schriftenreihe "Stadtentwicklung" des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 02.025. Bonn – Bad Godesberg.
- FEILMAYR, W., HEINZE, T., MITTRINGER, K., u. J. STEINBACH (1983): Verfall und Erneuerung städtischer Wohngebiete. Grundlagen und Strategien einer Stadterneuerungspolitik für Wien. Wien.
- HEINIG, S. (1996): Evaluation und verteilungspolitische Effekte öffentlich geförderter Wohnhaussanierungen in Wien. Diplomarbeit (unveröffentlicht), Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg.
- KAUFMANN, A., u. B. HARTMANN (1984): Wiener Altmiethäuser und ihre Besitzer. Publikationen des Instituts für Stadtforschung 70. Wien.

- KNÖTIG, L. (1993): Lageabhängigkeit der Wohnhauserneuerung. Wiener Beiträge zur Regionalwissenschaft 15. Wien.
- LICHTENBERGER, E. (1988): Die Stadtentwicklung von Wien. Probleme und Prozesse. In: Geographische Rundschau 40, H. 10, S. 20-27.
- LICHTENBERGER, E. (1990): Stadtverfall und Stadterneuerung. Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung 10. Wien.
- Magistrat der Stadt Wien (1985): Stadtentwicklungsplan Wien. Wien.
- Magistrat der Stadt Wien (1990): Wien 2010. Entwicklungstendenzen bei wachsender Bevölkerung und offenen Grenzen. Bd. 1. Wien.
- Magistrat der Stadt Wien (1994): Stadtentwicklungsplan für Wien. Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung 53. Wien.
- Österreichisches Statistisches Zentralamt (ÖSTAT): Arbeitsstättenzählung 1991, Häuser- und Wohnungszählung 1981 und 1991, Volkszählung 1991.
- ROSEMANN, J. (1982): Wohnungspolitik und Stadterneuerung. Die Bedeutung von Sanierung und Modernisierung für die Stadterneuerung. In: HEISE, V., u. J. ROSEMANN: Bedingungen und Formen der Stadterneuerung. Urbs et regio 26. Kassel.
- STEINBACH, J., u. W. FEILMAYR (1983): Analysen der Wiener Stadtstruktur. Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung 13. Wien.
- STEINER, W., u. R. TROPER (1991): Entwicklung der Wiener Altmietshäuser – Probleme und Szenarien. Publikationen des Instituts für Stadtforschung 93. Wien.
- Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) (Hg.) (1992): Wohnungen für Wien. Wien.
- Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) (Hg.) (1994): Wohnhaussanierung in Wien. Sockelsanierung. Wien.
- WIESSNER, R. (1987): Wohnungsmodernisierungen – ein behutsamer Weg der Stadterneuerung? Münchener Geographische Hefte 54. Kallmünz/Regensburg.

Autor:

Dipl.-Geogr. Stefan Heinig,
Martin-Luther-Universität Halle-
Wittenberg,
Institut für Geographie,
06099 Halle (Saale).

Neuerscheinung im Institut für Länderkunde



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 Leitfaden für jeden bietet, der sich fundiert über Hintergründe, Werdegang und Entwicklungstrends der Stadt Leipzig informieren will.