

Die Stabilität von Wohngebieten in schrumpfenden Stadtregionen Sachsens - eine Analyse charakteristischer Problemkonstellationen

Wiest, Karin

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Wiest, K. (2001). Die Stabilität von Wohngebieten in schrumpfenden Stadtregionen Sachsens - eine Analyse charakteristischer Problemkonstellationen. *Europa Regional*, 9.2001(4), 192-203. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-48977-5>

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.

Die Stabilität von Wohngebieten in schrumpfenden Stadtregionen Sachsens – eine Analyse charakteristischer Problemkonstellationen

C 22. 474

KARIN WIEST für den Forschungsverbund Stadt und Region in Sachsen¹

Wachsende soziale und raumstrukturelle Polarisierungen innerhalb der Stadtregionen gelten als eine grundlegende Tendenz der gegenwärtigen metropolitenen Entwicklung (vgl. z. B. FRIEDRICH 1999, S. 265, HÄUSSERMANN 2001, S. 150, FRIEDRICHS und BLASIUS 2000, S. 10f.). Auch die Stadtentwicklung in Ostdeutschland wird seit Ende der 1990er Jahre zunehmend durch sozialräumliche Differenzierungsprozesse bestimmt (DANGSCHAT 1997). Viele Wohnquartiere haben sich hier unter den Bedingungen eines starken Bevölkerungsrückgangs, der Sanierungs- und Neubautätigkeiten und einer intensiven Umzugsmobilität rasant verändert. Dabei birgt die starke Konkurrenz zwischen unterschiedlichen Angebotssegmenten und Standorten auf den regionalen Wohnungsmärkten in besonderem Maße die Gefahr, dass sich der Zustand und das Image einzelner Quartiere drastisch verschlechtern und sich städtebaulich-funktionale Zusammenhänge auflösen. So ist zu befürchten, dass sich in unattraktiveren Gebieten zunehmend sowohl städtebauliche Probleme wie Leerstand und Verfall als auch gesellschaftliche Desintegrationserscheinungen wie z. B. Arbeitslosigkeit, geringe Bildungsbeteiligung konzentrieren. Da die einmal begonnene Marginalisierung eines städtischen Teilraumes i. d. R. schnell weitere Benachteiligungen nach sich zieht, stehen die ostdeutschen Kommunen unter starkem planungspolitischen Druck. Die Suche nach erfolgversprechenden Maßnahmen, um einem unerwünschten Bevölkerungsschwund in städtischen Vierteln entgegenzuwirken oder nach Wegen, um Wohngebiete auf die punktuelle Reduzierung von Gebäuden („Rückbau“) vorzubereiten, rückt zunehmend ins Zentrum der Stadtentwicklungspolitik.² Eine wesentliche Grundlage hierfür bilden Analysen der Chancen und Entwicklungspotenziale einzelner städtischer Teilräume. Die Frage nach den zu erwartenden Prozessen residentieller Segregation stellt in diesem Zusammenhang ein Kernthema dar. Abgesehen von verschie-

denen Fallstudien zu den Entwicklungen in den Großwohnsiedlungen oder innerstädtischen Altbauvierteln nach dem gesellschaftspolitischen Umbruch (z. B. HARTH et al. 1998, 1999; HANNEMANN 1997; WEISKE 1996; WIEST 1997) fehlen jedoch bislang systematische Erkenntnisse zu sozialräumlichen Differenzierungen in den schrumpfenden Stadtregionen der neuen Länder (vgl. DANGSCHAT 1997, S. 110). Mit dem Vergleich unterschiedlicher Quartierstypen in den drei sächsischen Großstadtregionen geht die vorliegende Studie einen Schritt in diese Richtung.

In einem Gemeinschaftsprojekt sächsischer Universitäts- und Forschungsinstitute wurde im Jahr 1999 eine umfangreiche Haushaltsbefragung an 13 Wohnstandorten durchgeführt (N=1 700). Dabei handelt es sich um unterschiedliche Wohngebiete in Chemnitz, Dresden und Leipzig, die hinsichtlich der vorhandenen Bevölkerungszusammensetzung, selektiver Mobilitätsprozesse und der subjektiven Zufriedenheit der Bewohner analysiert wurden. Auf der Grundlage dieser Indikatoren und mit Hilfe der Konzepte „Stabilität“ und „Instabilität“ werden im Folgenden unterschiedliche Quartierstypen in schrumpfenden Stadtregionen charakterisiert und damit spezifische Problemkonstellationen bzw. Potenziale in den Gebieten transparent gemacht.

Merkmale stabiler und instabiler Quartiere

Die Begriffe Stabilität und Instabilität beziehen sich im Folgenden auf die Dynamik des Wandels von Wohngebieten bezüglich baulicher und sozialer Merkmale (Tab. 1). Unter stabilen Wohngebieten werden Quartiere verstanden, in denen weder auffallende Auf- noch Abwertungsprozesse beobachtet werden können und deren Status aus Sicht der Gebietsbewohner und der Stadtentwicklung als gleichbleibend bewertet wird. Instabile Gebiete unterliegen der schnellen gesellschaftlichen Umbewertung und

der Veränderung ihrer baulichen und sozialen Strukturen. Eine Situation, die in ostdeutschen Städten seit dem gesellschaftspolitischen Umbruch besonders charakteristisch ist.

Im negativen Fall zeichnen sich instabile Quartiere durch starke Wegzüge aus, die nicht durch Neuzuzüge ausgeglichen werden. Besonders hinsichtlich ihrer Bausubstanz und Lage sind weniger attraktive Stadtteilen unter den Bedingungen der schrumpfenden Stadt stark gefährdet. Hier kann durch anhaltenden Wegzug vor allem mittlerer und höherer Schichten, durch fehlende Investitionen in die Bausubstanz und die öffentliche Infrastruktur (u. a. soziale Einrichtungen, Verkehrswege, Plätze) ein Niedergang sehr schnell voranschreiten. Die Zunahme des Wohnungsleerstandes und fehlende Investitionsinteressen stehen dabei im unmittelbaren Zusammenhang mit Imageverschlechterungen. Daneben haben Wegzüge die mangelnde Auslastung infrastruktureller Angebote (Einzelhandel, Kindergärten, Schulen, Kultureinrichtungen etc.) und damit häufig auch einen qualitativen Niedergang zur Folge, so dass Wohngebiete weiter an Attraktivität und damit an Einwohnern verlieren. Verschlechterungen des Images und sozial selektive Abwanderungen können bis zur Stigmatisierung der verbleibenden Bewohner führen. Gebietsabwertungspro-

¹ Mitglieder des Forschungsverbundes „Stadt und Region in Sachsen“: Prof. Dr. Bernhard Müller, Institut für ökologische Raumentwicklung e. V., Dresden, Lehrstuhl für Raumentwicklung, TU Dresden, Prof. Dr. Hartmut Kowalke, Dr. Olaf Schmidt: Lehrstuhl für Raumordnung, TU Dresden, Prof. Dr. Peter Jurczek, Bernhard Köppen, Annekatrin Reinsch: Professur für Sozial- und Wirtschaftsgeographie, TU Chemnitz, Prof. Dr. Helga Schmidt, Prof. Dr. Reinhard Wiessner: Institut für Geographie, Universität Leipzig, Dr. Günter Herfert, Dr. Sabine Tzschaschel, Dr. Karin Wiest: Institut für Länderkunde e. V., Leipzig.

² Als das Fortschrittlichste unter den ostdeutschen Kommunen gilt hier das Entwicklungskonzept der Stadt Leipzig, in dem bereits konkrete Maßnahmen städtischen Handelns differenziert nach konsolidierten, Erhaltungs- und Umstrukturierungsgebieten benannt sind (Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung 2000).

	Instabile Gebiete		Stabile Gebiete	
	Aufwertung	Abwertung	... auf hohem Niveau	... auf niedrigem Niveau
Mobilität	starker Zuzug + Verdrängung alteingesessener Bewohner (trifft in schrumpfenden Städten jedoch nur sehr eingeschränkt zu)	starker Wegzug, Zuzug auf Grund fehlender Alternativen (auch kommunale Belegungszwänge)	freiwillige Immobilität	unfreiwillige Immobilität
Wohnzufriedenheit	hoch	gering	hoch	gering
Bedeutende Wegzugsmotive	Verdrängung, berufliche und familiäre Motive	Mängel des Wohngebiets	berufliche und familiäre Motive	Mängel des Wohngebiets
Infrastrukturelle Ausstattung (Einzelhandel, Freizeit-, Kultur- und soziale Einrichtungen)	qualitative Verbesserung, gute Erreichbarkeit der Einrichtungen	qualitative Verschlechterung, zunehmender Mangel an günstig erreichbaren Einrichtungen	qualitativ gutes Angebot, gute Erreichbarkeit der Einrichtungen	unzureichend, qualitativ schlechtes Angebot, schlechte Erreichbarkeit der Einrichtungen
Investitionen	werden getätigt	unterbleiben	werden getätigt	unterbleiben
Boden-, Kauf- und Mietpreise	steigend	fallend	deutlich über dem regionalen Durchschnitt	deutlich unter dem regionalen Durchschnitt
Leerstand	gering bzw. abnehmend	zunehmend	keiner	hoch
Soziale Zusammensetzung	statushohe Schichten gewinnen gegenüber ökonomisch schwächeren Schichten an Bedeutung	gesellschaftliche Randgruppen gewinnen an Bedeutung	Dominanz ökonomisch gesicherter Bevölkerungsgruppen	Dominanz ökonomisch schwacher Bevölkerungsgruppen
Identifikation	stark	gering	stark, freiwillige Abgrenzung nach außen	gering, erzwungene Isolation
Image	positiv	negativ	positiv	negativ
Beispiel	baulich und hinsichtlich seiner Lage attraktives, citynahes Gebiet (Gentrification)	ungünstig gelegenes, einfaches Altbaugebiet, Großwohnsiedlung	Einfamilienhaus-siedlung mittleren oder höheren Standards	ungünstig gelegenes, baulich unattraktives Gebiet in Geschosswohnungsbauweise

Tab. 1: Idealtypische Merkmale stabiler und instabiler Wohnquartiere

zesse dieser Art münden im Extremfall in einer Stabilität auf unterstem Niveau, deren Kennzeichen es u. a. ist, dass den Bewohnern der Wegzug aus ökonomischen und sozialen Gründen nicht möglich erscheint (Tab.1).

Ganz andere Formen der Instabilität ergeben sich durch anhaltende Zuzüge und den dadurch ausgelösten Wandel der Bewohnerstruktur. Ist dieser Wandel mit sozialen und baulichen Aufwertungen verbunden, ist von einer Gentrifizierung des Gebiets die Rede. Der aus westdeutschen Städten bekannte problematische Vorgang der Verdrängung alteingesesse-

ner Gebietsbewohner vollzieht sich vor dem Hintergrund intensiver Investitionsinteressen. Die Bedingungen eines starken Angebotsüberhangs in ostdeutschen Städten führen jedoch dazu, dass bauliche Gebietsaufwertungen hier in der Regel nicht an Bewohnerverdrängung gekoppelt sind.

Eine Quartiersstabilität auf hohem Niveau repräsentieren Gebiete mit einem positiven Image und einem gleichbleibenden hohem Status der Wohnbevölkerung, der eine gewisse Fluktuation nicht ausschließt. Zuzugsbarrieren in diese Gebiete bilden überdurchschnittliche

Miet- bzw. Kaufpreise, unter Umständen aber auch Formen sozio-kultureller Ausgrenzung.

Alle beschriebenen Formen von Quartierstabilität und -instabilität sind in den untersuchten Großstadtreionen zumindest in Ansätzen vorfindbar. Die Problematik der Instabilität, die auf starken und selektiven Wegzügen beruht, erfordert in den schrumpfenden Städten Sachsens jedoch sicherlich die stärkste Aufmerksamkeit. Vor dem Hintergrund der Diskussion um die Notwendigkeit eines „Rückbaus“ von Wohngebäuden sind daher – abgesehen von der Geschwindig-



Foto 1: Pieschen: ein einfacheres gründerzeitliches Altbaugebiet in Dresden
Foto: HERM

keit der Veränderungen – die Qualität und die Ursachen des Wandels von entscheidender Bedeutung, um die festgestellten Prozesse beurteilen zu können und Handlungsempfehlungen abzuleiten.

Auswahl der Untersuchungsgebiete

Zu Beginn der 1990er Jahre wurden verschiedene Prognosen zur Stadtentwicklung in den neuen Ländern nach dem gesellschaftspolitischen Umbruch abgegeben. Gemeinsamer Tenor war die Annahme einer rasch voranschreitenden sozialräumlichen Entmischung. Analog zu den aus westdeutschen Stadtregionen bekannten Prozessen standen Hypothesen zur Aufwertung und Verdrängung in

innerstädtischen Altbaugebieten, zum Niedergang der Großwohnsiedlungen und zur Suburbanisierung im Mittelpunkt (FRIEDRICHS und KAHL 1991, S. 191f). Vor dem Hintergrund der prognostizierten sozialräumlichen Entmischungsprozesse in ostdeutschen Stadtregionen wurden innerhalb der drei Untersuchungsstädte jeweils Beispiele für den komplexen Wohnungsbau (Plattenbau) sowie zweierlei Typen von Altbaugebieten – repräsentative Gründerzeitquartiere und dicht bebaute gründerzeitliche Arbeitergebiete (Foto 1) – ausgewählt. Im Umland wurde unterschieden zwischen den nach 1990 neu entstandenen Siedlungen in Geschossbauweise (Foto 2) und den Ei-



Foto 2: Radefeld: Neue Wohnsiedlung im Umland der Stadt Leipzig, die problematische Entwicklungen erkennen lässt
Foto: HERFERT

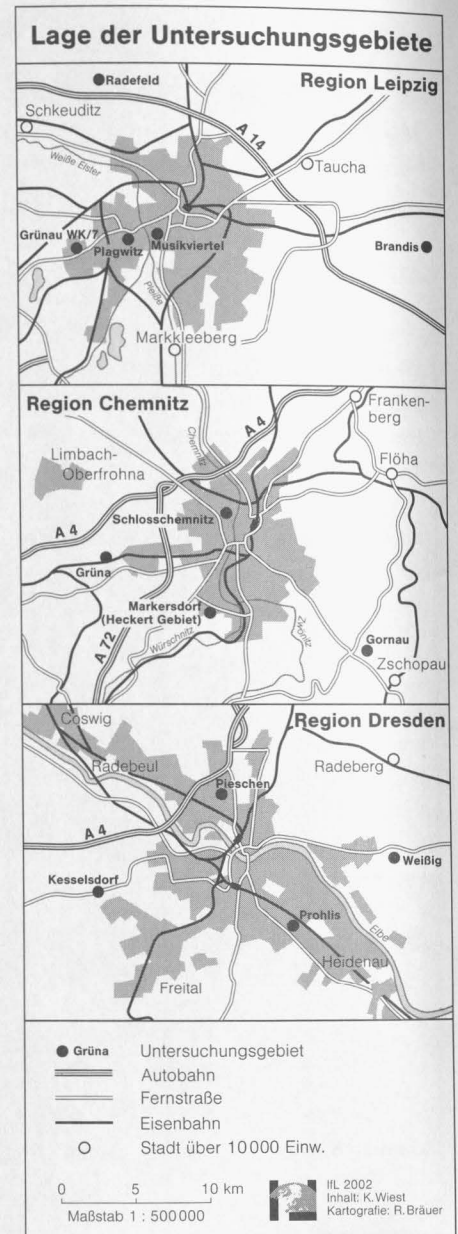


Abb. 1: Lage der Untersuchungsgebiete

genheimgebieten. Ziel war es, hinsichtlich ihrer Baustruktur, Wohnumfeldqualität und Genese unterschiedliche Gebietstypen zu betrachten, um den Einfluss signifikanter Quartiersmerkmale auf die Wohnzufriedenheit und das Umzugsverhalten zu analysieren. Dabei beinhalten die dreizehn ausgewählten Wohngebiete sehr unterschiedliche Potenziale und Problemlagen mit zum Teil hoher planungspolitischer Brisanz (Abb. 1, Tab. 2).

Sozialräumliche Differenzierungstendenzen nach Wohngebietstypen

Die nachfolgenden empirischen Ergebnisse unserer Studie zu den Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der Bewohner, sollen dazu beitragen, bereits formulierte Hypothesen zur Entwicklung von guten und schlechten Adres-

Stadtregion:	Leipzig	Dresden	Chemnitz
Wohngebietstypen:			
Innerstädtischer gründerzeitlicher Altbau: Bürgerliche Quartiere	Musik-/Bachstraßenviertel (N=145), grenzt unmittelbar an die Innenstadt, direkte Lage an innerstädtischen Grün- und Parkflächen	-	Schloßchemnitz (N=153) 1-2 km von der Innenstadt entfernt, direkte Lage an innerstädtischen Grün- und Parkflächen
Innerstädtischer gründerzeitlicher Altbau: Arbeiterquartiere	Plagwitz-Lindenau (N=174), gründerzeitliches Arbeiterwohngebiet, kaum Grün- u. Erholungsflächen, Status: Sanierungsgebiet.	Pieschen (N=134), gründerzeitliches Arbeiterwohngebiet, kaum Grün- u. Erholungsflächen, Status: Sanierungsgebiet	-
Großwohnsiedlungen	Grünau WK7 (N=268), Entfernung vom Stadtzentrum ca. 7 km, Bj. 1981-86, 5 bis 16-Geschosser, höchste bauliche Verdichtung und höchster Kinder-/Jugendlichenanteil innerhalb der Großwohnsiedlung Grünau	Prohlis (N=193), Entfernung zum Stadtzentrum ca. 7 km, Bj. 1976-85, 5-, 6- u. 11-Geschosser, Status: Programmgebiet „soziale Stadt“	Markersdorf (N=158), Entfernung zum Stadtzentrum ca. 6 km, Bj. 1975-85, überwiegend Elfgeschosser
Umland – neue mehrgeschossige Wohnsiedlung	Radefeld (N=47), 10 km vom Stadtzentrum entfernt, Bj. 1995-98, viergeschossige Mietshäuser, unattraktives Umfeld (GVZ, Autobahn)	Weißig (N=95), 15 km vom Stadtzentrum entfernt, Bj. 1990-96, Reihenhäuser und mehrgeschossige Mietshäuser in hoher baulicher Dichte, landschaftlich attraktives Umfeld (Dresdner Heide)	Grüna, Siedlung „am Hexenberg“ (N= 82), ca. 10 km vom Stadtzentrum entfernt, Bj. 1993-96, überwiegend zwei- und dreigeschossige Mietshäuser (20% Eigentumswohnungen)
Umland – neue Eigenheimsiedlung	Brandis (N=84), 15 km vom Stadtzentrum entfernt, Bj. 1995-1998, ca.150 vorwiegend freistehende EFH mittleren bis höheren Standards, landschaftlich attraktives Umfeld (Wald- u. Seenlandschaft)	Kesselsdorf (N=61), 15 km vom Stadtzentrum entfernt, Bj. 1997, 78 WE in individueller Einfamilienhausbebauung, landschaftlich mäßig attraktives Umfeld	Gornau (N=37), 13. km vom Stadtzentrum entfernt, Bj. ab 1994, ca. 50 WE in individueller Einfamilienhausbebauung bzw. Doppelhaushälften, landschaftlich attraktives Umfeld (Erzgebirge)

Tab. 2: Untersuchungsgebiete in den sächsischen Stadtregionen:

Auf konkrete Leerstandsangaben wurde in dieser Darstellung verzichtet, da die kommunalen Ämter z. T. unterschiedliche Definitionen für Leerstand zugrunde legen und sich die Leerstandsquoten innerhalb sehr kurzer Zeit drastisch verändern können.

sen bzw. funktionsfähigen und nicht funktionsfähigen Bereichen in schrumpfenden Stadtregionen zu überprüfen bzw. zu belegen. Dabei stehen folgende Aspekte im Mittelpunkt:

- Die Zusammensetzung der Bewohner nach Alter, Haushaltsform und Qualifikation gibt Aufschluss über die seit 1990 bereits abgelaufenen demographischen und sozialen Segregationsprozesse in den untersuchten Wohngebietstypen.
- Die Wohnzufriedenheit nach Merkmalen der Wohnung und der Wohnumfeldqualität sowie die Ursachen eines Umzuges spiegeln Defizite und Potenziale der Gebiete aus der Sicht der Bewohner wider und lassen Rückschlüsse auf die Bindung der Befragten an ihr Quartier zu.
- Aus dem Mobilitätspotenzial lassen sich bevorstehende Segregationstendenzen ableiten. Mobilität wurde da-

bei über den Zeitpunkt des Zuzugs ins Quartier sowie weitere Umzugspläne und Umzugsziele der befragten Haushalte operationalisiert.

Die soziale Zusammensetzung nach Gebietstypen

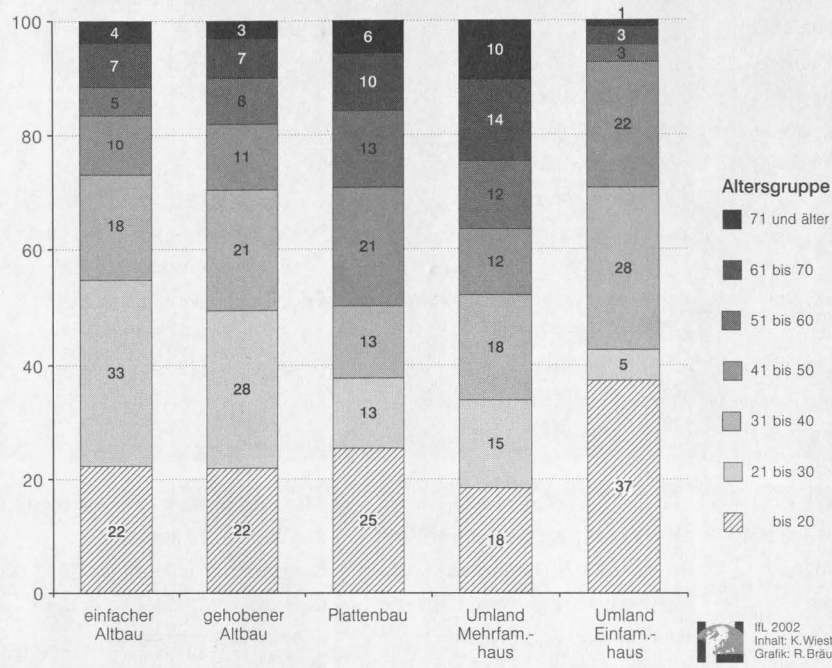
Da bis zur Vereinigung der deutschen Staaten die soziale Segregation in ostdeutschen Städten nur schwach ausgeprägt war, weist die unterschiedliche Zusammensetzung der Bewohner nach Haushaltsformen und Sozialstatus in den Wohngebieten auf das Einsetzen sozialräumlicher Entmischungsprozesse seit 1990 hin:

Die Altbaugebiete zeigen sich dabei als Wohnorte der unter 30-Jährigen (Abb. 2). Dies äußert sich im allgemein erhöhten Anteil an Studenten und Auszubildenden (z. B. Pieschen 27 %, Musikviertel knappes Viertel) und in der Verbreitung der für diese Altersgruppe typi-

schen Lebensform der Wohngemeinschaft (11 % der Haushalte). Hinsichtlich des sozialen Status sind zum Teil auffällige Differenzen zwischen den untersuchten gründerzeitlichen Gebieten erkennbar: Weist die soziale Zusammensetzung in den einfacheren Altbaugebieten noch deutlich auf die traditionelle Bedeutung der Arbeiterschicht in diesen Stadtteilen hin, ist in den baulich repräsentativeren Vierteln (Schloßchemnitz, Musikviertel) der Anteil der Bewohner, die über hohe berufliche Qualifikationen verfügen, wesentlich größer. In den einfacheren Gründerzeitgebieten scheint ein unmittelbares Nebeneinander von Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichem sozialen Kapital (z. B. Arbeiterfamilien und Studenten), aber insgesamt geringeren ökonomischen Handlungsspielräumen charakteristisch. Auch der Anteil der Arbeitssuchenden ist im Gebietsvergleich überdurchschnittlich hoch.

Sächsische Großstadtreionen Altersstruktur der Bewohner nach Wohngebietstypen 1999

Prozent



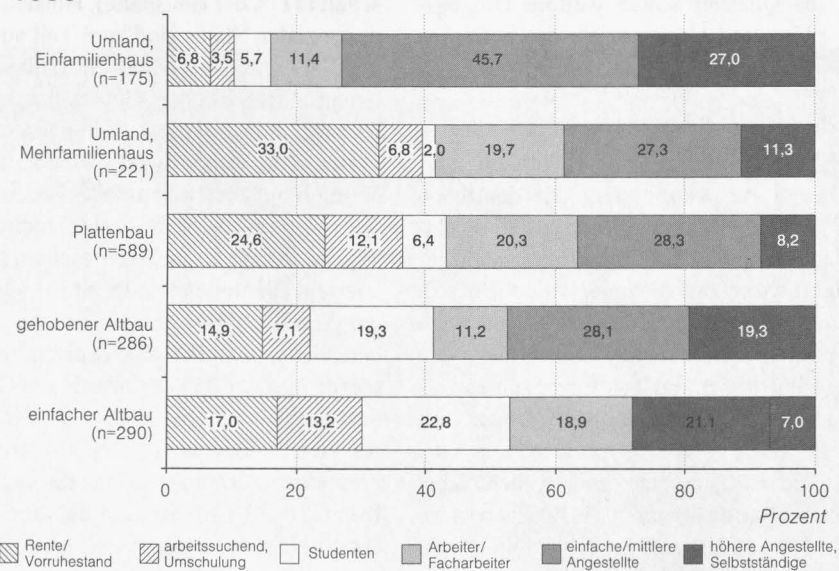
IFL 2002
Inhalt: K. Wiest
Grafik: R. Bräuer

Abb. 2: Altersstruktur nach Wohngebietstypen

In den untersuchten Plattenbaugemeinden dominieren 40- bis 50-jährige sowie unter 20-jährige Personen: Familien mit älteren Kindern, die ihre Wohnungen mit der Familiengründung in den frühen 1980er Jahren bezogen haben. Bei dieser

Gruppe ist absehbar, dass mit der eigenen Haushaltsgründung der Kinder ein erheblicher Teil der derzeit jüngsten Bewohner die Großwohnsiedlungen verlassen wird. Daneben zeichnet sich in den erhöhten Anteilen an befragten arbeitslo-

Sächsische Großstadtreionen Erwerbsstrukturen der Bewohner nach Wohngebietstypen 1999



IFL 2002
Inhalt: K. Wiest
Grafik: R. Bräuer

Abb. 3: Erwerbsstrukturen nach Wohngebietstypen

sen und alleinerziehenden Gebietsbewohnern eine Tendenz zur Konzentration von Gruppen mit geringeren finanziellen Spielräumen ab.

In den nach 1990 im Umland entstandenen Geschosswohnungssiedlungen dominieren die Zweipersonenhaushalte. Dabei fallen überdurchschnittliche Anteile an über 60-jährigen Rentnerhaushalten auf. Eine Erklärung liefert die Abwanderung von älteren Bewohnern aus den innerstädtischen Altbauquartieren in die neuen Mietwohnungen im Umland im Zuge der Sanierungstätigkeiten Mitte der 1990er Jahre.

In den nach 1990 entstandenen Einfamilienhausgebieten im Umland hat sich eine verhältnismäßig homogene Bewohnerstruktur etabliert: Hier sind ganz überwiegend Familien ansässig (76%), wobei Bewohner mit hohen beruflichen Qualifikationen³ im Vergleich mit anderen Wohngebietstypen deutlich überrepräsentiert sind (Abb. 3).

Beurteilung der Wohngebiete durch die Befragten

Die subjektive Zufriedenheit der Bewohner mit den Eigenschaften ihrer Wohnung und besonders ihres Wohnumfeldes gibt Aufschluss über die Defizite und Potenziale der einzelnen Gebietstypen. Da es sich beim Konstrukt „Wohnzufriedenheit“ um eine äußerst komplexe Größe handelt, wurden im Rahmen der Erhebungen neben allgemeinen Angaben zur Zufriedenheit detaillierte Beurteilungen von Einzelaspekten der Wohnzufriedenheit wie unter anderem die Erreichbarkeit und Qualität sozialer und kultureller Infrastrukturen, das soziale Umfeld und die ästhetische Wirkung des Standorts abgefragt. Bei der Ergebnisformulierung stand allerdings nicht der Grad der geäußerten Zufriedenheit (sehr zufrieden, weniger zufrieden) im Mittelpunkt, sondern die relativen Unterschiede zwischen den Gebieten. Vor dem Hintergrund der starken Konkurrenzsituation auf den regionalen Wohnungsmärkten können schon geringfügige Unterschiede im Zufriedenheitsniveau deutliche Hinweise auf eine zukünftige Problemlage in einzelnen Quartieren geben.

An den Wohnstandorten im Umland wird insgesamt eine höhere Zufrieden-

³ Hohen beruflichen Qualifikationen entsprechen die Berufsabschlüsse „Fachhochschul-“ und „Hochschulabschluss“. Einfachen Qualifikationen entsprechen die Berufsabschlüsse „ohne Ausbildung“ und „Facharbeiter“.

	Zufriedenheit mit der Wohnung	Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld
Umland Eigenheim	1,51	2,09
Umland Geschosswohnungsbau	1,89	2,05
Altbau gehoben	2,07	2,25
Altbau einfach	2,20	2,74
Großwohnsiedlungen	2,46	2,86

Tab. 3: Zufriedenheiten mit der Wohnung und dem Wohnumfeld nach Quartierstypen (1= sehr zufrieden, 5= überhaupt nicht zufrieden)

heit geäußert als an den innerstädtischen Standorten, und zwar nicht nur in Bezug auf die Wohnung selbst, sondern auch auf die Lebensbedingungen im Umfeld. Die Plattenbaugebiete weisen dagegen sowohl hinsichtlich der Merkmale der Wohnung als auch des Wohnumfeldes die ungünstigsten Werte auf (Tab. 3).

Zu ähnlichen Ergebnisse in der Bewertung der Gebiete führte die Antwort auf die Frage an die zugezogenen Haushalte, ob ihre Wünsche und Vorstellungen, die sie mit dem Wohnungswechsel verbunden hatten, in Erfüllung gegangen sind. Tabelle 4 zeigt, dass die Wohnvorstellungen besonders häufig und vollständig in allen Einfamilienhausgebieten erfüllt wurden. Die Umlandsiedlungen in Geschossbauweise schneiden hier dagegen z. T. deutlich schlechter ab. Je weniger die Wohnwünsche erfüllt werden konnten, in desto stärkerem Maß muss von einer weiteren Umzugs- bzw.

suchten Plattenbaugebieten gegeben: Hier konnten die Wohnvorstellungen durch einen Umzug relativ häufig nur zum Teil bzw. überhaupt nicht erfüllt werden, wobei die Streubreite zwischen vollständig erfüllten Wohnwünschen und überhaupt nicht erfüllten Wohnwünschen mit am größten ist. Gleichzeitig kann angenommen werden, dass, wenn Wohnverhältnisse durch einen Umzug nicht verbessert, sondern höchstens auf gleichem Niveau gehalten werden, überwiegend Sachzwänge für den Wohnungswechsel ausschlaggebend gewesen sind.

Aufschluss über die Gründe für die Wohnzufriedenheit bzw. über die Ursachen, weshalb Wohnwünsche nicht erfüllt werden konnten, ergeben die in den Befragungen genannten Vor- und Nachteile des aktuellen Wohnstandortes. Das Ausmaß der Defizite und Potenziale, die die Befragten an ihrem jeweiligen Wohnstandort wahrnehmen, wird in Relation

Sind Ihre Wünsche und Vorstellungen, die Sie mit dem Wohnungswechsel verbunden hatten, in Erfüllung gegangen? (1= vollständig, 5= überhaupt nicht)				
	Befragungsgebiet	Mittelwert	N	Standardabweichung
Umland Eigenheim	DD-Kesselsdorf	1,6	62	0,7
	L-Brandis	1,7	85	0,7
	CH-Gornau	1,7	43	0,5
Umland Geschosswohnungsbau	CH-Grüna	1,7	84	0,7
	DD-Weiβig	2,1	95	0,8
	L- Radefeld	2,2	48	1,0
Altbau	L-Musikviertel	2,0	114	0,8
	DD-Pieschen	2,1	102	0,9
	L-Plagwitz	2,1	137	1,0
	CH-Schloβchemnitz	2,2	131	0,8
Großwohnsiedlungen	L-Grüna	2,3	111	1,1
	CH-Markersdorf	2,4	43	0,8
	DD-Prohlis	2,6	59	1,1
	Gesamtdurchschnitt	2,1	1.114	0,9

Tab. 4: Erfüllung von Wohnwünschen nach einem Umzug

Wegzugsbereitschaft aus dem Gebiet ausgegangen werden. Nimmt man den Grad der Nichterfüllung von Wohnvorstellungen als Indikator für eine problematische Instabilität, dann wäre diese Situation am ehesten in den drei unter-

zur Bedeutung dieses Standortnachteils in den anderen Wohngebietstypen dargestellt. Im Gebietsvergleich konnten dabei die folgenden „relativen“ Mängel festgestellt werden:

- In den drei Plattenbaugebieten wird

mit einem Fünftel der Nennungen am häufigsten ein negatives soziales Umfeld (u. a. Kriminalität, Konflikte mit Nachbarn) angesprochen. Dieser Befund kann als Indikator für beginnende soziale Erosionserscheinungen einzelner Bereiche dieser Wohnstandorte gewertet werden. Zwar werden soziale Kontakte hier zum Teil auch als Vorteile des Wohngebiets genannt. Eine durchgängige positive Wertung des sozialen Umfeldes, z. B. in Form einer bewährten Hausgemeinschaft, häufig als wesentliches Merkmal der Wohnqualität in Großwohnsiedlungen hervorgehoben (vgl. KAHL 1997, S. 25), lässt sich auf der Grundlage der Erhebungen jedoch nicht belegen. An den untersuchten Standorten haben sich bestehende soziale Netze durch Umzugsprozesse nach der Wende offensichtlich eher aufgelöst oder negativ entwickelt, wobei gerade für die Beurteilung der Plattenbaugebiete keine pauschalen, sondern wohnblockbezogene Aussagen notwendig sind. Mit dem WK7 in Leipzig-Grüna und der Großwohnsiedlung Dresden-Prohlis sind jedoch Beispiele für problematische Plattenbaustandorte in die Analyse einbezogen worden.

- Die Art der Bebauung und die Architektur des Wohngebietes stoßen vor allem bei den Bewohnern von zwei Geschosswohnungsneubaugebieten im Umland (Grüna 21 % und Weiβig 15 %) sowie in allen drei Siedlungen in Plattenbauweise, insbesondere in Prohlis (19 %) auf wenig Gefallen.
- Eine hohe Miete wird auffällig häufig in den Mehrfamilienhausgebieten im Umland als Nachteil des Wohnstandortes und als wichtigstes Motiv für einen möglichen Wohnungswechsel genannt. Der Vergleich der tatsächlichen Quadratmeterpreise in den einzelnen Wohngebieten bestätigt die Einschätzung der Bewohner, überdurchschnittliche Mietpreise zu bezahlen. Allerdings sind auch in diesem Wohnungsmarktsegment die Preise bei Neuvermietungen bereits drastisch reduziert worden.
- In den einfacheren Altbaugebieten werden neben schlechten Wohnungsausstattungen und geringen Wohnungsgrößen Defizite im Bereich des Wohnumfeldes offensichtlich.
- In den Einfamilienhausgebieten sind die mangelhafte infrastrukturelle Ausstattung und die schlechte Verkehrs-

anbindung die wichtigsten Nachteile. Gegenüber diesen Defiziten werden in den Quartieren die folgenden *positiven Eigenschaften* wahrgenommen:

- In den Plattenbaugebieten sind es vor allem die günstigen Mietpreise und die Wohnungsausstattung, die als positive Aspekte angeführt werden. In Prohlis (32 %) und Grünau (34 %), aber auch im einfacheren Altbaubereich Plagwitz und in der Umlandsiedlung Radefeld (27 %) lässt die Nennung der „Wohnung an sich“ als Vorteil der Wohnbedingungen jedoch vermuten, dass wenig andere positive Aspekte wahrgenommen werden.
- In den Einfamilienhausgebieten werden naturgemäß die ruhige Lage und das attraktive Wohnumfeld als wichtiger Standortvorteil genannt. Hinsichtlich der Nähe zu Grün- und Erholungsflächen können jedoch manche innerstädtischen Gebiete wie Schloßchemnitz (24 % der wahrgenommenen Vorteile) und Musikviertel (26 %) mit ihren fußläufig erreichbaren Parks und Grünanlagen problemlos mit vielen Umlandstandorten konkurrieren.

Mobilitätspotenziale

Die Frage nach dem Zeitpunkt des Zuzugs in die aktuelle Wohnung (Abb. 4) verdeutlicht, dass sich in den Plattenbaugebieten ein wesentlich höherer Bevölkerungsanteil bisher immobil verhalten hat als in den Altbaugemeinden. Zweidrittel der Befragten haben bereits vor 1990 in ihrer heutigen Wohnung gelebt. Dagegen hat in den einfachen Altbaugemeinden lediglich ein Fünftel (20 %) der Befragten bereits zu DDR-Zeiten in der selben Wohnung gewohnt. In den repräsentativen Gründerzeitgebieten sind dies sogar nur 17 %. Die geringere Fluktuation in den Großwohnsiedlungen bedeutet zum einen, dass im Vergleich zu den anderen innerstädtischen Gebietstypen nur wenig Neuzuzüge und kaum quartiersinterne Umzüge stattgefunden haben. Zum anderen stellt sich jedoch grundsätzlich die Frage, ob die festgestellte Sesshaftigkeit in fehlenden Möglichkeiten das Wohngebiet zu verlassen begründet liegt oder aber in einer starken Bindung an das Viertel. Die Analyse der in den Gebieten vorhandenen Umzugsabsichten liefert hierzu weitere Informationen. Die Frage „Beabsichtigen Sie, in den nächsten Jahren Ihre Wohnung (erneut) zu wechseln“ ergab in allen Wohngebietstypen mit

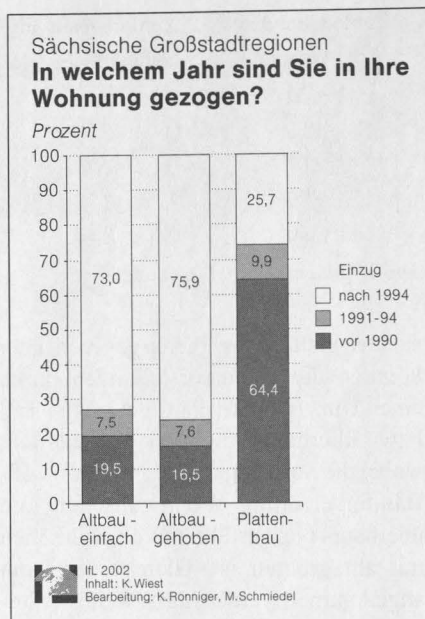


Abb. 4: Fluktuation nach Wohngebietstypen

Ausnahme der Eigenheimsiedlungen eine sehr hohe Umzugsbereitschaft. Es zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede in den Zielorten eines Umzugs (Abb. 5, Abb. 6).

In den Altbauquartieren, allen voran im Musikviertel und in Pieschen existiert ein relativ großer Anteil an Haushalten, die innerhalb des Wohnviertels umziehen möchten. Dieser quartiersinterne Umzugswunsch kann als positive Viertelbindung bewertet werden. Gleichzeitig sind aber auch gerade in den einfacheren Altbaugebieten Pieschen und Plagwitz große Abwanderungspotenziale vorhanden. Darüber hinaus fällt besonders

hier ein relativ hoher Anteil an Fällen auf, die nach außerhalb der Region ziehen möchten. Dabei handelt es sich häufig um ausbildungs- bzw. arbeitsplatzbedingte Wandermotive, die nicht in der Qualität der Wohnquartiers begründet liegen (Studenten, die Studienort wechseln). Im Gegensatz zu diesen teilweise ambivalenten Tendenzen liegt die Problematik der insgesamt hohen Mobilitätsbereitschaft in den Großwohnsiedlungen Markersdorf, Prohlis und Grünau vor allem in der Tatsache, dass das Umzugsziel von nur wenigen Haushalten innerhalb der Siedlung liegt. Hier ist daher auf der Grundlage der Befragungsergebnisse mit starken Abwanderungsverlusten zu rechnen. Für ein Drittel bis Viertel der umzugsbereiten Plattenbauwohner liegt das bevorzugte Umzugsziel in den Umlandgemeinden der Großstädte (Abb. 6). Der Prozess der Abwanderung in das Umland, der in innerstädtischen Altbaugebieten u. a. unterstützt durch das rasche Einsetzen der Sanierungstätigkeit bereits abgelaufen ist, stand in den Großwohnsiedlungen zum Zeitpunkt der Erhebungen noch bevor. Damit ist zu erwarten, dass die Städte durch den Wegzug aus diesen Gebieten in den nächsten Jahren erneut starke Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen, sofern es nicht gelingt, dieses Mobilitätspotenzial an attraktive innerstädtische Standorte zu lenken bzw. diese Haushalte in den Großwohnsiedlungen zu halten.

Für die vom Suburbanisierungsprozess geschädigten sächsischen Großstädte stellt sich vor dem Hintergrund anhal-

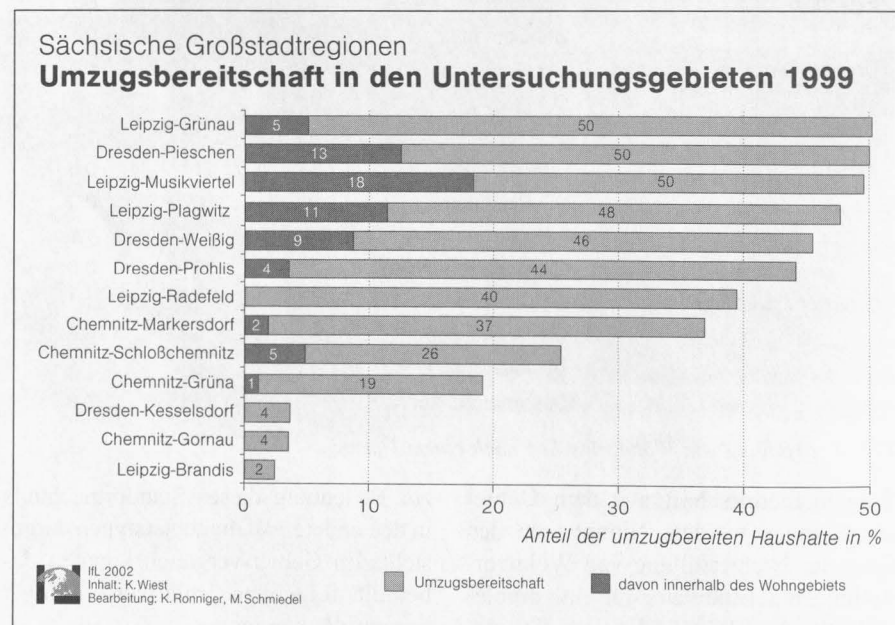


Abb. 5: Umzugsbereitschaft in den Untersuchungsgebieten

Sächsische Großstädte Ziele umzugsbereiter Haushalte in innerstädtischen Wohngebieten 1999

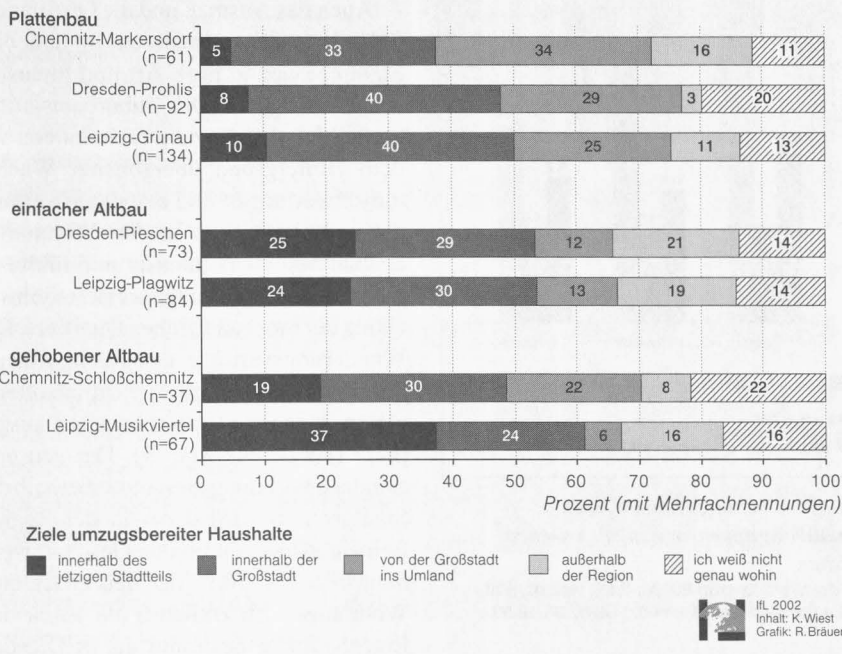


Abb. 6: Ziele umzugsbereiter Haushalte innerstädtischer Wohngebiete

tender Einwohnerrückgänge die Frage, ob und inwieweit zukünftig auch Zuzüge von den neuen Umlandstandorten zurück in die Städte zu erwarten sind. Dabei ist eine vom Umland in die Stadt gerichtete Rückwanderung nur aus den Mehrfamilienhausgebieten zu erwarten, nicht aber aus den Einfamilienhausgebieten (Abb. 5). Aber auch hier lassen die Untersuchungsergebnisse Tendenzen dieser Art bisher nicht in größerem Umfang erkennen. Zwar existieren in einigen Mehrfamilienhausgebieten im Umland große Umzugspotenziale. So wollen in Rade- feld 39 % der befragten Haushalte außer- halb ihrer Siedlung eine neue Wohnung beziehen, in Weißig 37 %. Der Anteil der umzugswilligen Haushalte, der vom Umland zurück in die Stadt ziehen möchte, ist jedoch insgesamt gering (13 %). Die Mehrzahl möchte innerhalb der Gemein- de (38 %) bzw. in eine andere Umlandge- meinde ziehen (18 %).

Sozialstrukturelle Merkmale zuziehender Gebietsbewohner

In der Gegenüberstellung von langjährig Gebietsbewohnern und neu zuziehenden Haushalten, die sich sowohl im Alter, in der Lebensform als auch im Sozialstatus unterscheiden, spiegeln sich soziale Veränderungen in Wohnquartieren besonders deutlich wider. Abbildung 7 zeigt für die gründerzeitlichen Altbauge-

biete und die Großwohnsiedlungen die Unterschiede in den Qualifikationsstrukturen zwischen eingewohnten Bewohnern, die bereits vor der Wende in ihre

Sächsische Großstädte Erwerbsstruktur eingewohnter und nach 1994 zugezogener Bewohner 1999

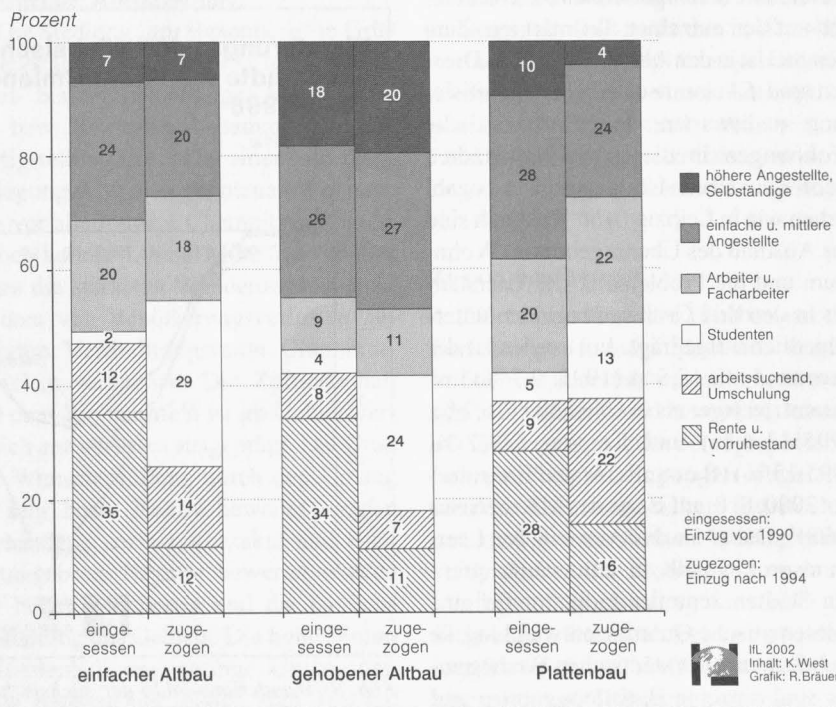


Abb. 7: Unterschiede in den Erwerbsstrukturen zwischen eingewohnten und neu zugezogenen Bewohnern

derzeitige Wohnung gezogen sind und Personen, die ihre Wohnung erst in den letzten Jahren bezogen haben. Die Darstellung beschränkt sich dabei auf die Wohngebiete innerhalb der Stadtgrenzen, da die Siedlungen im Umland erst in den 1990 Jahren entstanden sind.

Wurde in den Altbaugebieten ein Großteil der neubezogenen Wohnungen von studentischen Haushalten belegt, ist unter den Befragten in den Großwohnsiedlungen, die ihre aktuelle Wohnung in den letzten fünf Jahren bezogen haben, im Vergleich zur alteingesessenen Bevölkerung der Anteil der Arbeitslosen überdurchschnittlich hoch. In den gehobenen Altbauvierteln zeigt die Bevölkerungsstruktur der nach 1994 Zugezogenen einen gegenüber der sesshaften Bevölkerung leicht erhöhten Anteil an beruflich hochqualifizierten Personen. Gleichzeitig fällt auf, dass der Anteil der Arbeiter und Facharbeiter sowohl unter den eingewohnten als auch zugezogenen Gebietsbewohnern im gehobenen Altbau deutlich geringer ist, als in den anderen innerstädtischen Gebietstypen.

Berücksichtigt werden muss bei dieser Darstellung allerdings, dass sich auf der Grundlage der Erhebungen nur die soziale Zusammensetzung der Haushalte

belegen lässt, die im Gebiet wohnen geblieben sind, nicht aber der Haushalte, die die Untersuchungsgebiete seit der Wende bereits verlassen haben. Segregationsprozesse, die auf der Abwanderung bestimmter Bevölkerungsschichten beruhen, sind nicht direkt erkennbar. Geht man jedoch z. B. idealtypisch davon aus, dass es vor der Wende kaum soziale Segregation innerhalb des Stadtraumes gegeben hat, muss man die Unterschiede in den Erwerbstrukturen der alteingesessenen Bewohner zwischen den Gebiets-typen folgendermaßen interpretieren: In den repräsentativeren Altbaugebieten sind Bevölkerungsschichten mit höchsten Berufsabschlüssen nicht im gleichen Ausmaß abgewandert wie in den Großwohnsiedlungen und den einfacheren Altbaugebieten.

Regionale Besonderheiten

Die Analyse der Untersuchungsgebiete zeigt, dass zu charakteristischen Wohngebietstypen (Plattenbau, einfacher und gehobener Altbau, Eigenheimsiedlung und Geschosswohnungsneubau) generalisierbare Aussagen möglich sind. Die allgemeinen Segregationstendenzen zwischen den unterschiedlichen Teilmärkten werden jedoch von differenzierteren Entwicklungen auf Grund spezifischer regionaler und lokaler Einflussfaktoren überlagert. Eine wesentliche Ursache für regional differenzierte Entwicklungsperspektiven der Wohngebiete ist die unterschiedliche Verfügbarkeit von Wohnungen auf den einzelnen Teilmärkten. Zum Beispiel ist in den Altbaugebieten in Dresden und Chemnitz eher eine Stabilisierung zu erwarten, da gründerzeitliche Wohnungen in diesen beiden Städten nicht im selben Umfang zur Auswahl stehen wie in Leipzig (Abb. 8). Auch sind das Ausmaß des Überangebots an Wohnraum und die Problematik des Leerstandes in den drei Großstadtregionen unterschiedlich ausgeprägt. In Dresden ist der Leerstand mit 18,5 % (1995: 9,7 %) insgesamt geringer als in Chemnitz (26,7 %, 1995: 13,4 %) und Leipzig (29,7 %, 1995: 13 %) (BANSE, BLUM und EFFENBERGER 2000, S. 8, auf Basis des Mikrozensus 1998)⁴. Dabei ist das Ausmaß der Leerstandsproblematik in den schrumpfenden Städten zentraler Indikator für eine problematische Quartiersentwicklung. Je nach Struktur des städtischen Baubestandes sind einzelne Baualtergruppen und damit auch unterschiedliche Wohnquartierstypen in unterschiedlichem Maß be-

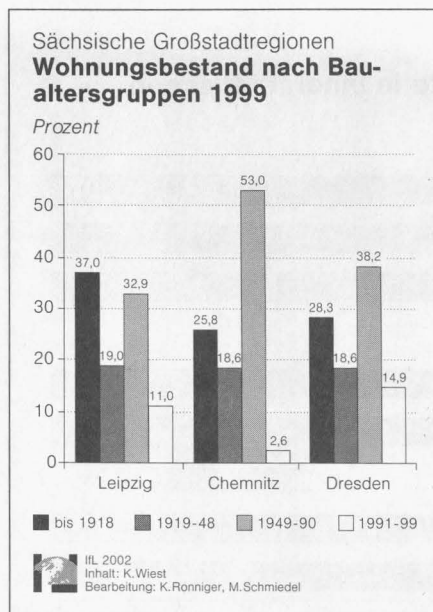


Abb. 8: Wohnungsbestand nach Baualtergruppen in den sächsischen Städten
Quelle: Stadt Leipzig 2000c, S.29, Komm. Stat. Stelle Dresden und Chemnitz, Stand 31.12.99.

troffen. So konzentriert sich der Hauptanteil leer stehender Wohnungen in Leipzig, entsprechend dem hohen Anteil an Wohneinheiten in Gebäuden, die vor 1918 errichtet wurden, auf den unsanierten Altbau. 71 % der Wohneinheiten in unsanierten Gründerzeitgebäuden stehen hier leer (Stadt Leipzig 2000 a, S. 16). In Dresden zeigen sich z. B. mit dem Vorschreiten des Sanierungsprozesses ein

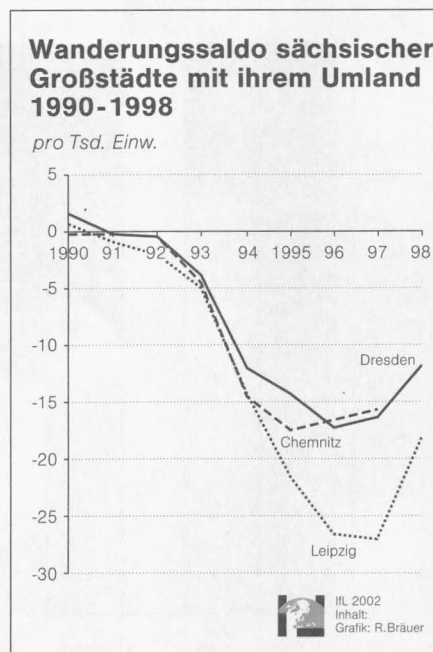


Abb. 9: Wanderungssaldo der sächsischen Städte mit ihrem Umland 1990-1998
Quelle: Stat. Landesamt Sachsen; berechnet am IfL Leipzig

Rückgang des Leerstandes im Altbau und Zunahmen bei den jüngeren Wohneinheiten, insbesondere in den Großwohnsiedlungen.

Auch das Ausmaß und die Qualität der Suburbanisation variieren in den drei Stadtregionen je nach Art und Intensität der Bautätigkeit. Die Suburbanisierung verlief dabei in Leipzig nicht zuletzt vor dem Hintergrund überzogener Wachstumserwartungen und den damit verbundenen Investitionen in den Wohnungsneubau besonders intensiv und führte zu einer besonders ausgeprägten Schwächung der innerstädtischen Quartiere. Die Wanderungsverluste der Städte Chemnitz und Dresden an die Umlandkreise waren dagegen etwas schwächer ausgeprägt (vergleiche Abb. 9). Der neu entstandene Wohnungsbestand außerhalb der Stadtgrenzen wird dabei in der Region Leipzig stärker durch den Geschosswohnungsbau (ca. 70 % der neu errichteten Wohnungen im Umland) als durch den Eigenheimbau bestimmt als in Dresden und Chemnitz (jeweils ca. 50 % des Neubaus). Mit den bereits höchsten Leerstandsdaten und der besonders intensiven Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau ist davon auszugehen, dass sich die Problematik der negativen Quartiersinstabilität in Leipzig noch überspitzter darstellt als in den beiden anderen Großstadtregionen.

Lokale Besonderheiten

Neben regionalen Besonderheiten machte die Auswertung der Untersuchungsergebnisse deutlich, dass einzelfallspezifische, lokale Bedingungen letztendlich über die Perspektiven eines Quartiers entscheiden. Eine individuelle Interpretation erscheint daher notwendig, nicht zuletzt um pauschale Aussagen zur Entwicklung in ostdeutschen Altbau-, Plattenbau- und Einfamilienhausgebieten zu relativieren. So zeigt die Tabelle 5, dass sich innerhalb einzelner Quartierstypen Gebiete mit z. T. recht unterschiedlichen Entwicklungschancen finden. Am Beispiel zweier Siedlungen in Geschossbauweise, die in den 1990er Jahren außerhalb der Großstädte entstanden sind, Radefeld und Grüna, soll dies kurz veranschaulicht werden:

⁴ Angaben zum Wohnungsleerstand variieren jedoch. Nach Angaben der Kommunen liegt der Leerstand in Leipzig bei 19 % (STEP) und in Dresden bei 14,2 % zum 31.12.1999.

Indikatoren	Altbau gehoben		Altbau einfach		Großwohnsiedlungen			Geschosswohnungsbau Umland			Eigenheimgebiete Umland		
	Musikviertel	Schloßhemnitz	Pieschen	Plagwitz	Grüna	Prohlis	Markersdorf	Grüna	Weißig	Radefeld	Kesselsdorf	Brandis	Gornau
Arbeitslosigkeit überdurchschnittlich				x	x	x	x			x			
Wohnzufriedenheit unterdurchschnittlich					x	x	x			x			
Wünsche, die mit dem Bezug der Wohnung verbunden waren, wurden häufiger nicht erfüllt		x			x	x	x			x			
Abwanderungspotenzial hoch			x		x	x			x	x			
Leerstand hoch (> 20%)			x	x									
Tendenz zur Überalterung					x			x	x				
Überdurchschnittlicher Zuzug von jüngeren Bewohnern seit 1994	x		x										
starke regionsexterne Zuzüge (außerhalb Sachsens)	x												
Zuzug von stathöheren Bewohnern	x										x	x	
Wohnzufriedenheit überdurchschnittlich								x			x	x	x
Wünsche, die mit dem Bezug der Wohnung verbunden waren, wurden häufiger erfüllt	x							x			x	x	x
Überdurchschnittliche Mietpreise	x							x	x	x	-	-	-

Tab. 5: Indikatoren zur Beurteilung der Quartiersentwicklung

Treffen in der Neubausiedlung Radefeld, die in den späten Boomphase der Bautätigkeiten im Leipziger Umland entstanden ist, Gegebenheiten zusammen, die auf eine äußerst kritische Entwicklung schließen lassen, überwiegen in der Siedlung „Am Hexenberg“ in der 1999 nach Chemnitz eingemeindeten Kommune Grüna eher positive Faktoren.

Radefeld wurde 1998 fertig gestellt und zeichnet sich durch eine hohe bauliche Dichte der viergeschossigen Mehrfamilienhäuser und ein wenig attraktives Umfeld aus. Weitere Bauvorhaben an diesem Standort wurden eingestellt. Der Wohnungsleerstand hat deutlich zugenommen. Die relativ hohe Umzugsbereitschaft spiegelt sich in einer sehr starken Fluktuation bei den Mietern wider. Bei den geplanten Umzügen herrscht das Ziel vor, in eine andere Umlandgemeinde zu ziehen (46 %). In Radefeld ist der Grad der Wunscherfüllung, der mit dem Zuzug ins Gebiet verbunden war, relativ gering. Im Vergleich zu anderen Umlandstandorten ist die schlechteste Bewertung der Wohnumfeldqualität zu erkennen, die auf Grund der Lage an der Autobahn und der Nähe zum Güterverkehrszentrum nicht erstaunt. Die Neubausiedlung ist damit ein besonders ne-

gatives Beispiel für die nicht an der regionalen Wohnungsnachfrage orientierten Neubauprojekte der 1990er Jahre. Für den Standort besteht im starkem Maß die Gefahr eines zunehmenden Niedergangs, bedingt durch fehlenden Neuzuzug und anhaltende Abwanderung.

Die Siedlung „am Hexenberg“ in Grüna entstand zwischen 1993 und 1996 in zwei- bis dreigeschossiger Mehrfamilien- bzw. Reihenhausbauung. Mit der Fertigstellung kam es zu einer sofortigen Belegung der hier angebotenen Wohnungen vor allem durch Chemnitzer Bürger. Dabei konnte Grüna Mitte der 1990er Jahre die stärksten Wanderungsgewinne in dem von Bevölkerungsverlusten geprägten Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau verbuchen. Die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld ist im Gebietsvergleich am stärksten ausgeprägt. Der Grad der Wunscherfüllung durch den Umzug ist sehr hoch. Positiv bewertet werden vorhandene soziale Kontakte und Freizeitangebote. Negativ bewertet werden die hohen Mietpreise und die bauliche Gestaltung des Gebiets. Die hohe Wohnzufriedenheit und geringe Umzugsneigung müssen hier jedoch zum Teil auf den sehr hohen Anteil an älteren Bewohnern zurückgeführt werden. Zum Zeit-

punkt der Erhebungen erscheint die Siedlung „am Hexenberg“ vor dem Hintergrund des wachsenden Überangebots an Wohnraum in der Region noch als ein verhältnismäßig unproblematisches Gebiet. Ein Vorteil gegenüber anderen Standorten dürfte neben dem frühen Entstehungszeitpunkt auch das in der Nähe vorhandene Arbeitsplatzangebot sein. Allerdings zeigen neueste Entwicklungen, dass auch hier mittlerweile stärkere Fluktuationen eingesetzt haben, in deren Zug der Wohnungsleerstand angewachsen ist.

Zusammenfassung

Auf der Grundlage der Erhebungen des Forschungsverbundes Stadt und Region in Sachsen konnten wesentliche Aussagen zur Stabilität und Instabilität einzelner Gebietstypen unter demographischen Schrumpfungsbedingungen abgeleitet werden. Die festgestellten Entwicklungen in den untersuchten Wohngebieten verdeutlichen die Problematik einer zukünftigen Polarisierung innerhalb der sächsischen Großstadtreionen zwischen langfristig funktionsfähigen Gebieten einerseits und Teilräumen mit wachsenden sozialen und raumstrukturellen Problemen andererseits. Dabei rückt insbe-

sondere der Grad der Gefährdung einzelner Quartiere durch Entleerung und selektive Abwanderung in das Zentrum des Interesses. Viele der Ergebnisse deuten auf eine kritische Entwicklung in den untersuchten Großwohnsiedlungen und in den einfacheren Gründerzeitgebieten hin. Die Situation in den Eigenheimgebieten und im repräsentativeren Altbau stellt sich dagegen verhältnismäßig unproblematisch dar. Diese Tendenzen haben seit der Durchführung der Erhebungen bis zum Jahr 2002 bereits weiter verstärkt. Die Befunde lassen sich nach Quartierstypen folgendermaßen zusammenfassen:

- In den untersuchten Großwohnsiedlungen ist die Wohnzufriedenheit im Gebietsvergleich am geringsten und der Wunsch innerhalb der Siedlung umzuziehen schwach ausgeprägt. Besonders gravierend zeigte sich die Unzufriedenheit mit dem sozialem Umfeld, die das Hauptwegzugsmotiv darstellt. Die soziale Zusammensetzung der Bewohner weist auf eine Konzentration von ökonomisch schwachen Haushalten hin. Im Extremfall kann sich hier die Situation marginalisierter, negativ stabiler Wohnmilieus einstellen. Neben Einwohnerverlusten durch Abwanderung muss vor dem Hintergrund einer bereits bestehenden Tendenz zur Überalterung in einigen Bereichen der Großwohnsiedlungen davon ausgegangen werden, dass mit dem zunehmenden Alterungsprozess der Bewohner eine zusätzliche Entleerung stattfindet, wodurch wiederum der Erhalt einer tragfähigen Infrastruktur in Frage gestellt ist.
- Die nach 1990 neuentstandenen Geschosswohnsiedlungen im Umland ostdeutscher Großstädte zeigen eine Problemlage, die aus westdeutschen Städten bisher in diesem Umfang nicht bekannt war. Bei einem Überhang an Wohnraum auf dem regionalen Markt verbinden sich hier oft die Nachteile innerstädtischer Standorte (hohe bauliche Dichte) mit den Defiziten peripherer Wohnlagen (ungünstige Erreichbarkeitsverhältnisse). Hinzu kommt eine oft geringe Bauqualität. Dieser Wohngebietstyp scheint durch Abwanderungstendenzen gefährdet. Dabei gewinnt vor allem die Frage nach selektiven Umzugsprozessen in Richtung Eigenheim an Bedeutung. Klare Unterschiede zeigen sich bereits heute in der sehr unterschiedlichen

Haushaltsstruktur an den Eigenheim- und den Mietwohnungsbaustandorten im Umland, die auf eine dichotome Entwicklung auf diesen Teilmärkten hinweist (vergleiche dazu auch HERFERT 2000, S. 194).

- In den gründerzeitlichen Altbauvierteln sind die Entwicklungen insgesamt dynamisch, aber am wenigsten einheitlich, da sich Auf- und Abwertungstendenzen hier am stärksten überlagern. Insbesondere in den einfacheren Gebieten steht z. B. dem Zuzug von jungen studentischen Haushalten die Abwanderung von ökonomisch gesicherten Familien gegenüber. In den gehobenen Quartieren sind dagegen bei starker Fluktuation Zuzüge sowohl von Studenten erkennbar, als auch von Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten mittlerer Altersgruppen und von Familien. Als besonders auffällig stellten sich z. B. im Musikviertel starke überregionale Zuzüge, insbesondere Zuzüge aus den alten Ländern (25 % der Neuzuzüge ins Gebiet), dar. Bei einer insgesamt hohen Mobilität zeigt sich in der Bedeutung des Wunsches innerhalb des Quartiers umzuziehen und in den genannten Umzugsgründen (Wechsel des Arbeitsplatzes, familiäre Gründe, bevorstehende Sanierung), dass andere als Wohngebietsmängel die Ursache der Migration sind. Unter den Bedingungen eines Mietermarktes in den sächsischen Städten existiert jedoch fast keine Verdrängungsproblematik.
- Die Eigenheimstandorte im Umland sind im Gegensatz zu allen anderen untersuchten Wohngebietstypen nicht durch Abwanderungsprozesse gefährdet. Diese Gebiete repräsentieren am ehesten den Typ des positiv stabilen Wohnmilieus. Die geäußerte Wohnzufriedenheit ist hoch, der Grad der Wunscherfüllung durch den Bezug des Eigenheims ist im Gebietsvergleich mit am höchsten und es existieren kaum weitere Umzugsabsichten. Diese positive Wertung der Gebiete muss jedoch vor allem im Zusammenhang mit der vollzogenen Eigentumsbildung betrachtet werden: Beim Erwerb von Wohneigentum werden von vorne herein höhere Ansprüche an den Grad der Wunscherfüllung gestellt. Durch die starke Bindungswirkung des Eigentums besteht im Ernstfall auch die Neigung, vorhandene Mängel im Gebiet zu übersehen. Dieser Befund ver-

anschaulicht aber auch, dass die Frage nach der Instabilität bzw. Stabilität besonders in schrumpfenden Stadtregionen im starkem Maß an die Frage nach der Eigentumssituation gekoppelt ist.

Literatur:

- BANSE, J., A. BLUM u. K.-H. EFFENBERGER (2000): Wohnungsleerstand und Wohnungsverorgung in sächsischen Städten. (= IÖR Texte 127). Dresden.
- DANGSCHAT, J. (1997): Sozialer Wandel in der Stadt – Beispiel Ostdeutschland. In: KOVÁCS, Z. u. R. WIESSNER (Hrsg.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa (= Münchener Geographische Hefte, H. 76). Passau, S. 97-122.
- Empirica: Wohneigentumsbildung und Stadterneuerung in den neuen Bundesländern. Berlin, Juli 2001.
- FRIEDRICH, J. u. A. KAHL (1991): Strukturwandel in der ehemaligen DDR – Konsequenzen für den Städtebau. In: Archiv für Kommunalwissenschaften II/30, S. 169-197.
- FRIEDRICH, M. (1999): Die räumliche Dimension städtischer Armut. In: DANGSCHAT, J.: Modernisierte Stadt – gespaltene Stadt. Ursachen von Armut und sozialer Ausgrenzung. Opladen. S. 263-287.
- FRIEDRICH, J. u. J. BLASIUŠ (2000): Leben in benachteiligten Wohngebieten. Opladen.
- 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). S. 23-28.
- KELLER, C. (1999): Armut in der Stadt. Zur Segregation benachteiligter Gruppen in Deutschland. Opladen. Wiesbaden.
- 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 u. G. SCHELLER (1998): Segregation in ostdeutschen Städten. Eine empirische Studie. Opladen.
- HÄUSSERMANN, H. (2000): Die „soziale Stadt“ in der Krise. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, H. 2-3, S. 147-159.
- HÄUSSERMANN, H. (2001): Die „soziale Stadt“ in der Krise. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, H. 2-3, S. 147-159.
- HERFERT, G. (2000): Wohnsuburbanisierung in sächsischen Stadtregionen – Trends der 90er Jahre. In: ECKART, K. u. S. TZSCHASCHEL (Hrsg.): Räumliche Konsequenzen der so-

zialökonomischen Wandlungsprozesse in Sachsen (seit 1990). Berlin, S. 185-199.

IWANOW, I. u.a. (2001): Zukünftige Wohnungsnachfrage und Neubaubedarf in Ost- und Westdeutschland. (=IÖR-Texte 133). Dresden.

Stadt Leipzig (2000a): Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung. Leipzig. Entwurf 6/2000.

WEISKE, C. (1996): Gentrification und Incumbent Upgrading in Erfurt. In: FRIEDRICH, J. u. R. KECSKES (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 193-226.

WIEST, K. (1997): Die Neubewertung Leipziger Altbauquartiere und Veränderungen des Wohnumfelds. Gesellschaftliche Modernisierung und sozialräumliche Un-

gleichheiten (= Beiträge zur Regionalen Geographie, Bd. 43). Leipzig.

Dr. KARIN WIEST
Institut für Länderkunde
Schongauerstr. 9
04329 Leipzig