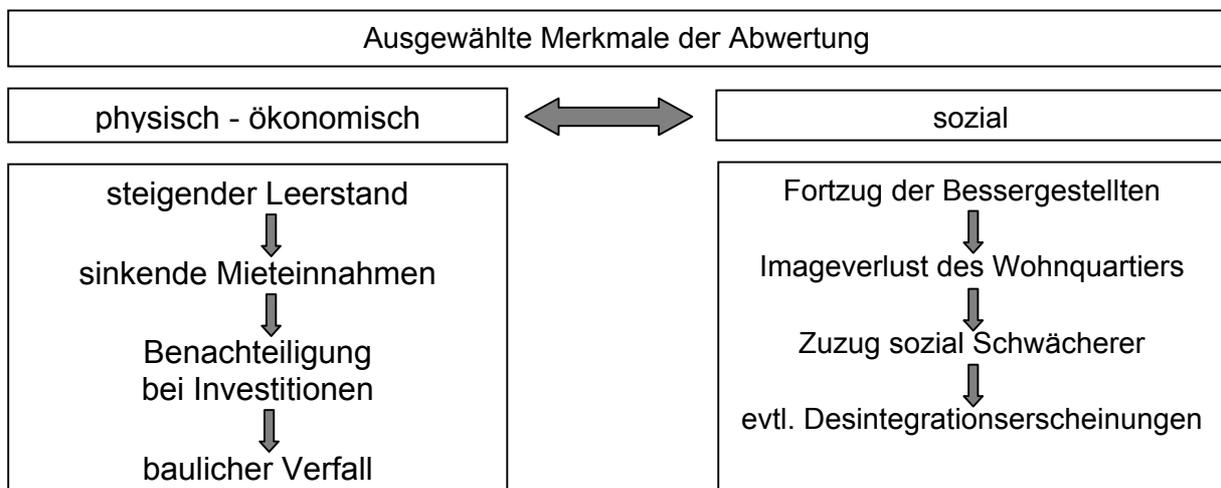


## Soziale Aufwertung und Abwertung von Wohnungsbeständen als Ergebnis erkennbarer Segregationstendenzen

Hervorgerufen durch eine vorwiegend steuerinduzierte Neubautätigkeit in Ostdeutschland bei gleichzeitigem, durch Geburtendefizit und Abwanderung hervorgerufenem Bevölkerungsrückgang ist in den neuen Bundesländern ein gravierendes Wohnungsüberangebot zu verzeichnen. Mit dem anwachsenden Wohnungsleerstand geht gleichzeitig die Tendenz der Mietersegregation einher, wenn sich innerhalb einer Gemeinde die räumliche Trennung unterschiedlicher sozialer Gruppen manifestiert. Die Folge sind soziale Aufwertungs- und Abwertungserscheinungen in den unterschiedlichen Wohnungsbeständen.

### Aufwertung und Abwertung von Beständen

Das in Ostdeutschland zu verzeichnende Wohnungsüberangebot eröffnet nahezu allen Mietern die Möglichkeit, einen ihren individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen entsprechenden Wohnraum zu wählen. Daraus ergeben sich allmähliche Entmischungsprozesse unter den Bewohnern einzelner Wohnungsbestände, die dann wiederum zu sozialen und wirtschaftlichen Aufwertungs- bzw. Abwertungserscheinungen für den gesamten Bestand führen. Am Beginn einer sich daraus ergebenden Kausalkette steht zu allererst, dass durch steigenden Leerstand auch die Mieterlöse sinken, was häufig zu Benachteiligungen bei Investitionen führt und Instandhaltungs- und Instandsetzungsstau entstehen lässt. Als soziale Determinante ist innerhalb des Abwertungsprozesses zu beobachten, dass verstärkt Bessergestellte wegziehen und damit einen voranschreitenden Imageverlust des gesamten Wohnquartiers beschleunigen. In die dann frei werdenden Wohnungen ziehen vermehrt sozial Schwächere, sodass im Extremfall Desintegrationserscheinungen beobachtet werden können.



...

Soziale wie auch physisch-ökonomische Merkmale sind oftmals kausal miteinander und selbstverstärkend verknüpft. Problematisch ist, dass derartige Abwertungsprozesse gleichzeitig gravierende Auswirkungen auf die Stabilität des jeweiligen Wohnungsbestandes haben.

Typisch für instabile und damit problematische Quartiere sind

- hoher Leerstand,
- überalterte Mieter,
- Dominanz ökonomisch und sozial schwächerer Haushalte,
- überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit,
- Zuzug beruflich und finanziell Schlechtergestellter,
- geringe Wohnzufriedenheit,
- hohes Abwanderungspotential aufgrund von Mängeln am Wohngebiet und
- negatives Image des Bestandes.

### **Sozio-demographische Analysen**

Um gerade auf Vermieterseite angemessen auf derart negative Entwicklungstrends reagieren und gegensteuern zu können, ist es notwendig, Segregationserscheinungen frühzeitig zu erkennen. Spezielle sozio-demographische Untersuchungen nehmen sich dieser Problematik im Besonderen an. Dabei werden für die einzelnen Bestandscluster Auf- und Abwertungserscheinungen festgestellt, bewertet und hinsichtlich ihrer Stabilität eingeordnet, um daraus letztendlich konkrete Steuerungsmaßnahmen abzuleiten.

Grundlage dieser Untersuchungen sind umfassende Erhebungen empirischer Daten in Form von Mieterbefragungen zu den Themen Wohnzufriedenheit, Fortzugsneigungen und struktureller Zusammensetzung der Haushalte. Die im Folgenden vorgestellten verallgemeinerungswürdigen Erkenntnisse basieren auf konkret durchgeführten Analysen für Wohnungsunternehmen in Städten mit 10.000 bis 20.000 Einwohnern, denen in den neuen Bundesländern eine besonders wichtige Rolle zukommt, da gerade hier die Probleme der aktuellen Wohnungsmarktlage besonders ausgeprägt sind.

...

Drei ausgewählte Bestandscluster entsprechen dabei den typischen Beständen ostdeutscher Wohnungsunternehmen.

1. Die Altstadtbestände sind meist im Stadtzentrum in Streulage verteilt und zu einem beträchtlichen Anteil unsaniert. Der Leerstand ist insgesamt relativ hoch.
2. Die in den 1960er Jahren in Blockbauweise errichteten Wohnsiedlungen sind dagegen meist saniert und befinden sich am Rand der Kernstadt. Leerstehende Wohnungen sind kaum vorhanden.
3. Plattenbausiedlungen der 1970er/80er Jahre in äußerster Stadtrandlage sind zum größten Teil saniert. Der Leerstand ist noch relativ gering, steigt hier aber besonders rasant an.

### **Bereits abgelaufene Segregationsprozesse**

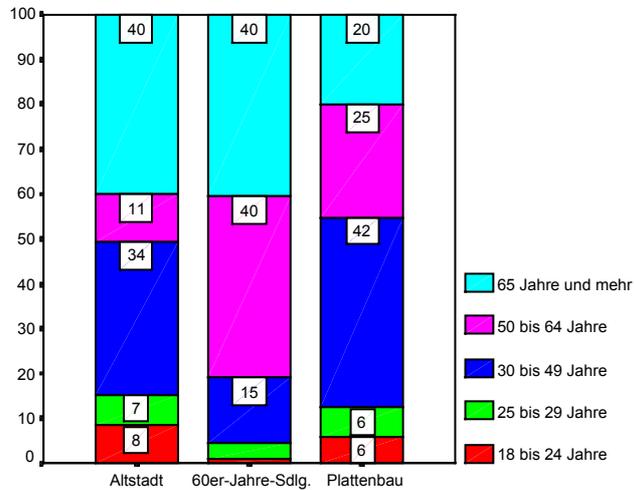
Zwei sozio-demographische Merkmale sollen im Folgenden herausgegriffen werden, die für in den letzten Jahren bereits abgelaufene Segregationsprozesse stehen, nämlich Alter und Beschäftigung der Haushaltsvorstände, wobei letztere auf das zur Verfügung stehende Einkommen schließen lässt.

Ausgangspunkt der Betrachtungen ist der Umstand, dass es vor 1989 in Ostdeutschland kaum soziale Segregation gab, sieht man von der Altersstruktur der Mieter ab, die entsprechend der Fertigstellung von neu errichteten Wohngebieten für diese Bestände relativ homogen war.

Die Basis der Betrachtungen sind die drei o.a. typischen Bestandscluster, in denen die Mieter nach ihren sozialen Merkmalen ursprünglich, vor 1989, etwa gleichverteilt waren.

...

Abb.1: Verteilung der Altersklassen in %



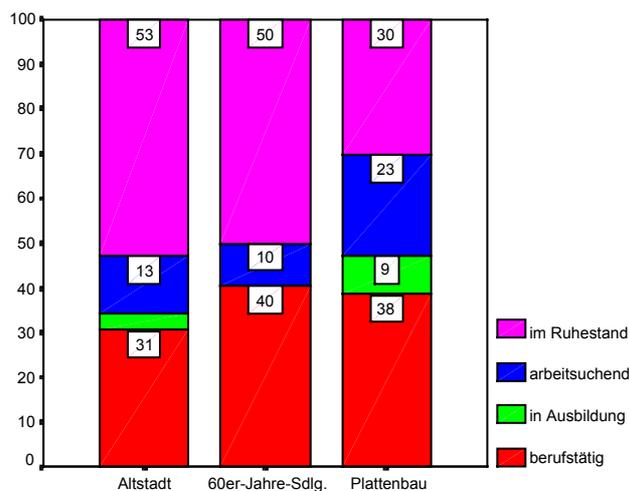
In den typischen Altstadtbeständen wohnen heute vor allem Mieter gemischter Altersklassen. Die Gruppe der über 64-jährigen dominiert deutlich, es ziehen jedoch zunehmend junge Mieter zu. Unter diesen überwiegen Ein-Kind-Familien, kinderlose Paare und Singles.

Die 60er-Jahre-Siedlung dagegen ist in den letzten Jahren besonders stark überaltert. An der Alterszusammensetzung ist das Bezugsjahr der Wohnungen noch heute deutlich abzulesen. Mit damaliger Fertigstellung zogen in der Mehrheit 25- bis 30-jährige Mieter mit ihren Kindern in die Wohnungen ein. Diese Mieter sind heute zwischen 65 und 70 Jahre alt.

Auch im Plattenbau ist das Bezugsjahr anhand der Altersklassen noch abzulesen. Dementsprechend sind die Bewohner 15 bis 20 Jahre jünger als im vorhergehenden Bestand. Die Kinder leben zum Teil noch im Haushalt oder haben ihn gerade erst verlassen. Die Zahl der Familien mit Kindern ist im Plattenbau also vergleichsweise höher. Insgesamt ist die Alterszusammensetzung die jüngste und vor allem die gemischtste der drei Bestände.

...

Abb.2: Beschäftigung der Haushaltsvorstände in %



Ein weiteres Indiz für die in den letzten Jahren vollzogenen sozialen Veränderungen ist die Beschäftigungssituation der Haushaltsvorstände, die sich unmittelbar auf die ökonomischen Verhältnisse der Mieter auswirkt.

Entsprechend der Verteilung der über 64-jährigen ist der Anteil der Mieter, die sich bereits im Ruhestand befinden, in der Altstadt am höchsten, im Plattenbau am niedrigsten. Noch ist die Zahl der Berufstätigen in der Altstadt am geringsten. Wenn jedoch in den nächsten Jahren die Wohnungen der alteingesessenen älteren Mieter in diesem Segment frei werden, wird der Wohnstandort Altstadt vor allem für jüngere Berufstätige attraktiv.

In der 60er-Jahre-Siedlung fällt der sehr hohe Anteil Rentner auf. Diese Konzentration stellt gegenwärtig noch kein Problem dar. Doch werden die heute noch berufstätigen Älteren zwischen 50 und 64 Jahren demnächst bald ebenfalls in den Ruhestand treten. In absehbarer Zeit ist demnach ein Rentneranteil von 80% aller Mieter in der 60er-Jahre-Siedlung zu erwarten.

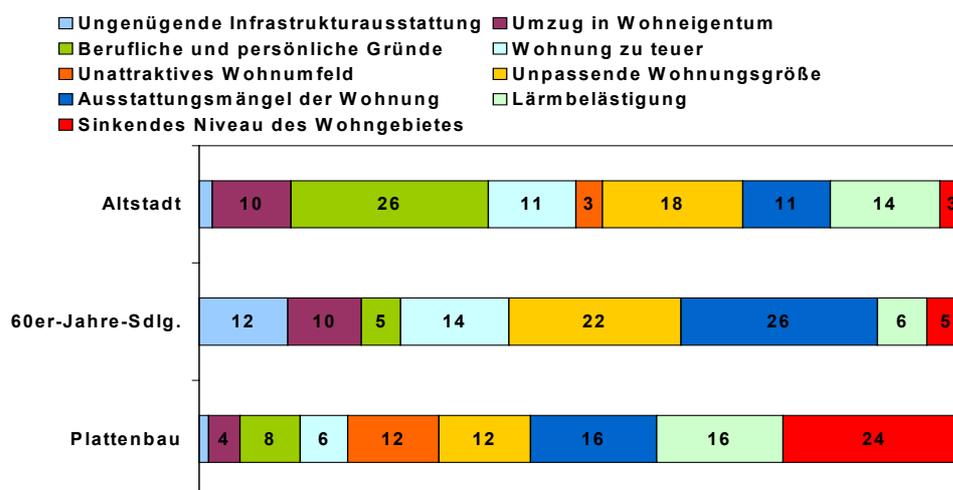
Im Plattenbau ist die Anzahl der derzeit arbeitslosen Haushaltsvorstände am höchsten, was das geringere ökonomische Potenzial dieser Bewohner verdeutlicht. Eine Gruppe, die in den beiden ersten Segmenten kaum vorhanden ist, sind die Auszubildenden. Die Plattenbauten wirken offensichtlich auf Mieter, die noch am Anfang ihres beruflichen Werdegangs stehen und denen damit auch weniger finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, besonders interessant für die Wahl der ersten Wohnung. Problematisch im Sinne der Stabilität bzw. Fluktuation in der Wohnlage ist sicherlich der hohe Mobilitätsanspruch dieser Mietergeneration.

...

## Zukünftig ablaufende Segregationsprozesse

Aufschluss zu künftig noch zu erwartenden sozialen Auf- und Abwertungsprozessen geben die Angaben der Mieter zu ihren aktuellen Umzugsplänen. Umzugsbereite Haushalte gehören vor allem den jüngeren Altersgruppen an. Besonders im Plattenbaubestand sind es die im Verhältnis statushöheren Berufsgruppen, die finanziell besser gestellt, zukünftig ihren Wohnstandort verlagern möchten.

Abb.3: Fortzugsgründe in % (Mehrfachnennungen möglich)



Die Gründe für einen Umzug unterscheiden sich dabei innerhalb der Wohnstandorte. Während in der Altstadt berufliche Gründe für einen Auszug überwiegen, sind es in der 60er-Jahre-Siedlung vor allem Fragen der Wohnungsgröße und –ausstattung. Von den Mietern der Plattenbauten wird das sinkende Niveau des Viertels mit deutlichem Abstand am häufigsten als Fortzugsgrund genannt.

## Einordnung der Wohnstandorte

Auf Basis der bereits beobachteten und noch bevorstehenden Veränderungen, können die drei Wohnstandorte hinsichtlich ihrer sozialen und ökonomischen Stabilität charakterisiert und eingeordnet werden, um Schlussfolgerungen für Gegenmaßnahmen und entsprechende Planansätze zu ziehen.

Werden anhand eines Indikatorenkatalogs die positiven und negativen Merkmale der Wohnstandorte gegenübergestellt, so ist die Altstadt als ein sich „stabil“ entwickelndes, das Plattenbaugebiet eher als ein sich „instabil“ entwickelndes Wohngebiet einzuordnen.

...

In den Objekten der 60er-Jahre-Siedlung überwiegen die positiven Faktoren gegenwärtig noch. Es ist jedoch absehbar, dass sich dies in Zukunft hauptsächlich auf Grund der Altersstruktur ändern wird, daher die Einordnung: „mäßig stabil“.

Abb. 4: Ausgewählte Merkmale stabiler und instabiler Wohnungsbestände

<b>Einordnung der Wohnstandorte</b>			
	<b>Altstadt</b>	<b>60er-Jahre-Sdlg.</b>	<b>Plattenbausdlg.</b>
<b>Qualitativ gut bewertetes infrastrukturelles Angebot</b>	x		x
<b>Relativ geringer Leerstand</b>		x	
<b>Durchmischte Altersgruppen</b>	x		x
<b>Dominanz ökonomisch gesicherter Haushalte</b>		x	
<b>Niedriger Anteil Arbeitsloser</b>		x	
<b>Zuzug jüngerer, statushöherer Bewohner</b>	x		
<b>Verstärkter Wille zum Bleiben</b>		x	
<b>Berufliche und familiäre Fortzugsgründe</b>	x		
<b>Besonders hoher Leerstand</b>	x		
<b>Tendenz zur Überalterung</b>		x	
<b>Dominanz ökonomisch schwacher Haushalte</b>			x
<b>Überdurchschnittl. hoher Anteil Arbeitsloser</b>			x
<b>Zuzug finanziell und beruflich statusniederer Bewohner</b>		x	x
<b>Fortzug aufgrund Mängeln des Wohngebiets</b>		x	x
<b>Negativ bewertetes Image des Bestandes</b>			x
<b>Stabilität</b>	<b>stabil</b>	<b>mäßig stabil</b>	<b>instabil</b>

verändert nach Wiest 2002

## Strategien und Lösungsansätze

Bei der Suche nach Strategien und Lösungsansätzen, um die analysierten und bezüglich ihrer Stabilität eingeordneten Bestände weiter zu entwickeln, stellen sich primär drei Fragen:

1. Wer sind die Hauptzielgruppen?
2. Was sind die Wohnbedürfnisse der Hauptzielgruppen?
3. Welche Investitionen sind für das Unternehmen notwendig, um die vorhandene Situation den Bedürfnissen der Zielgruppen anzupassen?

Die Altstadt, als ein relativ stabiler Bestandscluster, ist im Sinne der künftigen Bestandsentwicklung im Allgemeinen als eher unproblematisch einzuordnen. Hauptzielgruppe sind kleinere Senioren- und junge Haushalte, die Wert auf intakte Infrastruktur und Innenstadtlage legen. Investitionen sollten sich deshalb aus naheliegenden Gründen stabilisieren und auf die Fortführung von Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten richten.

...

In der 60-Jahre-Siedlung stellt sich die sozio-demographische Situation hingegen weitaus schwieriger dar. Hauptzielgruppe sind, dem relativ hohen Altersdurchschnitt geschuldet, Mieter mit einem erhöhten Bedürfnis nach Sicherheit und Ruhe. Diesen Ansprüchen kann gegenwärtig noch relativ einfach begegnet werden. Die Altersstruktur in diesen Siedlungen lässt jedoch in ca. 15 Jahren ein überdurchschnittliches schnelles und hohes Anwachsen des Leerstandes erwarten. Sollen auf Grund der familienfreundlichen Wohnlagen dann insbesondere auch jüngere Zielgruppen angesprochen werden, so kann es zu Konflikten zwischen jungen und alten Mietern kommen, wie bereits heute teilweise im Bestand zu beobachten. Parallel dazu muss dem Trend, dass Senioren ihre Selbständigkeit und damit ihre Wohnung immer später aufgeben, durch eine zunehmend altersgerechte Ausstattung Rechnung getragen werden.

Hauptzielgruppe der Plattenbaugebiete sind stark gemischte Bevölkerungsgruppen, die tendenziell sozial schwächer sind. Ein wichtiger Grund für das Verbleiben im Bestand ist in der Regel die vergleichsweise niedrigere Miete.

Unzufriedenheit bei den Bewohnern der Plattenbaugebiete besteht sehr häufig in der Umfeldgestaltung und dem allgemeinen sozialen Image der Wohngegend. In diese Bereiche sollten insbesondere Investitionen fließen, um sowohl die Wohnumfeldgestaltung attraktiver zu machen als auch das Sozialimage der Gebiete anzuheben und den Mietern Identifikationsmöglichkeiten mit ihrem Viertel zu bieten.

## **Fazit**

Sozio-demographischen Analysen kommt eine besondere Bedeutung zu, um soziale Aufwertungs- und Abwertungserscheinungen von Wohnungsbeständen zu erkennen und Gegenstrategien zu entwickeln. Einordnung und Systematisierung der beschriebenen Wohnungsbestände entsprechen nur einem groben Muster, das je nach Spezifika des lokalen Wohnungsmarktes variiert. Analytische Erkenntnisse, die im Rahmen sozio-demographischer Analysen gewonnen werden, sind geeignet, die wohngebietspezifischen Planungen mit dem Ziel zu determinieren, die Stabilität der einzelnen Bestandscluster zu erhöhen bzw. zu erhalten.

Ansprechpartnerin: Frau Dipl.-Geogr. Katharina Gladis