

Reinhard WIEßNER, Leipzig

Ostdeutsche Wohnungsmärkte im Wandel

Summary

The post-socialist transformation process led to fundamental changes in the East German housing markets. A rapidly growing new housing sub-market emerged with new housing constructions in the expanding suburbs. The renewal of residential quarters in the inner city started with a time lag. In some very attractive old quarters a growing gentrification process is evident. The extensive new construction and upgrading activities were not only a result of an increasing regional demand for new or renovated houses and flats, but to a high degree a consequence of high subsidies and tax reductions for investors that mainly came from West Germany. As the population is decreasing in East Germany, new constructions and renewal led to a high number of vacant flats (more than 10 per cent of the housing stock), mainly concentrated in less desirable old housing quarters and in the large housing estates. The vacancies are indicators for current problems of the housing market and the general development of those quarters.

1 Ostdeutsche Wohnungsmärkte im Focus der Wohnungsmarktforschung

Wohnungsmarktforschung erlebt immer dann eine besondere Konjunktur, wenn sich Wohnungsmärkte tief greifend verändern und wenn soziale oder ökonomische Probleme für öffentliche Aufmerksamkeit sorgen. In der westdeutschen Diskussion gab es solche Konjunkturen in den vergangenen Jahrzehnten z.B. in der Debatte um die „Stadtflucht“ im Zuge der wachsenden Suburbanisierung und der drohenden Erosion der innerstädtischen Altbaugebiete, im Umfeld der Revitalisierung innerstädtischer Wohnquartiere durch kommunale und private Sanierungsmaßnahmen („Gentrification“, „neue Wohnungsnot“) oder in der Auseinandersetzung mit den wachsenden sozialen und wohnungswirtschaftlichen Problemen der Großwohnsiedlungen (vgl. z.B. KREIBICH 1981; INSTITUT WOHNEN UND UMWELT 1981; BLASIUS, DANGSCHAT 1990).

Seit der deutschen Vereinigung liegt ein deutlicher Schwerpunkt der Wohnungsmarktforschung auf der Analyse von Veränderungen auf ostdeutschen Wohnungsmärkten. Die Beiträge in diesem Heft der *Berichte zur deutschen Landeskunde* gehen zurück auf Vorträge und Diskussionen im Arbeitskreis Wohnungsmarktforschung in der Deutschen Gesellschaft für Geographic, auf dessen Tagungen in den vergangenen Jahren die Entwicklung ostdeutscher Wohnungsmärkte intensiv reflektiert wurde (vgl. KILLISCH, SIEDHOFF 2001; ODERMATT, VAN WEZEMAEEL 2002).

Die Transformation eines weitgehend staatlich regulierten Wohnungswesens in einen vorrangig privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsmarkt stellt ein epochales Großexperiment mit tief greifenden Veränderungen dar. Nahezu alle Segmente des Wohnungsmarkts sind von diesem strukturellen Wandel betroffen, neue Wohnungsteilmärkte entstehen z.B. im Bereich des Neubaus und treten in Konkurrenz zu den Bestandsmärkten. Die Neustrukturierung des Wohnungsangebots steht dabei in engem Zusammenhang mit Prozessen des gesellschaftlichen Wandels, mit der Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung sowie mit staatlicher und kommunaler Wohnungspolitik (vgl. z.B. HÄUßERMANN 1996; SCHMIDT 1997).

Die Wohnungsmärkte in Ostdeutschland stehen auch deshalb beständig im Mittelpunkt der Diskussion, weil sich Entwicklungstendenzen und Kernprobleme seit der Wende mehrfach grundlegend verändert haben. Man kann die bisherige Entwicklung grob in vier Phasen unterteilen (vgl. WIEßNER 2002):

- Anfang der 1990er Jahre, in den ersten Jahren nach der Wende, führte die noch aus DDR-Zeiten anhaltende Wohnungsknappheit bei noch zögernder Neubau- und Sanierungstätigkeit zu einem erheblichen Anstieg der Miet- und Immobilienpreise auf dem freien Markt.
- Mitte der 1990er Jahre setzte ein Neubauboom ein, verbunden mit umfangreichen Prozessen der Suburbanisierung. Der Neubau von Geschosswohnungen und Eigenheimen erlebte in den Jahren 1996 und 1997 seinen Höhepunkt.
- Im letzten Drittel der 1990er Jahre gingen Neubautätigkeit und Suburbanisierung stark zurück. Dafür setzten wachsende Aktivitäten der Sanierung im Wohnungsbestand ein.
- Als Folge des umfangreichen Neubaus und der Sanierungen sind die jüngsten Jahre durch ein Überangebot an Wohnraum geprägt. Wohnungsleerstände im Umfang von mehr als einer Million Wohnungen (mehr als 10% des Wohnungsbestands), vor allem in noch unsanierten Altbauten und in Großwohnsiedlungen, ein deutlicher Rückgang der Mieten und Immobilienpreise und andere Phänomene der „schrumpfenden Stadt“ charakterisieren die aktuellen Ungleichgewichte und Probleme der ostdeutschen Wohnungsmärkte (vgl. REICHART 2001; KABISCH 2002).

Konzepte zum Rückbau und Abriss von Gebäuden und Wohnungen werden im Rahmen des „Stadtumbau-Ost“ entwickelt und umgesetzt. Gleichzeitig zeichnet sich auf manchen Wohnungsteilmärkten eine Konsolidierung und Aufwertung ab, z.B. für attraktive Teilbereiche des sanierten Altbaubestands.

Viele Prozesse, Probleme und Diskussionen, die die Wohnungsmarktentwicklung der vergangenen Jahrzehnte in Westdeutschland geprägt haben, scheinen sich in Ostdeutschland quasi im Zeitraffer zu wiederholen: Mit Suburbanisierung, Revitalisierung von Altbauquartieren, aber auch mit der problembehafteten Entwicklung von Großwohnsiedlungen ergeben sich in der Tat markante Parallelen. Selbst ein Leerstandsproblem gab es schon in Westdeutschland. Dass Überangebot und Knappheit sich im Verlauf von Wohnungsmarktzyklen als Folge einer verzögerten Reaktion des Angebots auf Veränderungen in der Nachfrage abwechseln, ist prinzipiell auch nicht ungewöhnlich, sondern durchaus typisch für die Entwicklung von Wohnungsmärkten.

Bei tiefer gehender Betrachtung wird allerdings deutlich, dass die Prozesse der Wohnungsmarktentwicklung in Ostdeutschland unter andersartigen sozialen, ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen ablaufen als in Westdeutschland und dadurch spezifische Verläufe, Ausprägungen und Probleme aufweisen. Die Ausschläge in der Entwicklung sind erheblich extremer ausgefallen als bei normalen Wohnungsmarktzyklen. Dies wird u.a. bei der derzeit akuten Leerstandsproblematik deutlich, die – wie noch zu verdeutlichen sein wird – nicht durch selbstregulierende Mechanismen des Marktausgleichs beseitigt werden wird.

In den folgenden Ausführungen soll auf der Basis vorliegender Forschungsarbeiten ein einführender Überblick über die spezifische Entwicklung ostdeutscher Wohnungsmärkte nach der Wende herausgearbeitet werden. Bezugspunkte bilden dabei die drei bedeutenden städtischen Wohnungsmarktsegmente:

- die Neubaumärkte im suburbanen Raum,
- der Teilmarkt der (vorwiegend gründerzeitlichen) Altbauwohnungen und
- der Teilmarkt der Wohnungen in Großwohnanlagen der 1970er und 1980er Jahre.

Wesentliche Bestimmungsgründe für die Entwicklung des Wohnungsmarkts sind dabei in den Kalkülen und Maßnahmen der Anbieter und Investoren, in den Bedürfnissen, Präferenzen und materiellen Möglichkeiten der Nachfrager sowie in Mechanismen und Instrumenten der staatlichen, regionalen und kommunalen Steuerung des Wohnungsmarkts zu sehen, aber auch im zum Teil erheblichen Wandel dieser Einflussfaktoren im Zeitverlauf.

2 Neubaumärkte und Suburbanisierung: Zersiedlung und Steuervorteile

Prozesse der Suburbanisierung waren in Ostdeutschland bis zur Wende weitgehend unbekannt. Die Neubautätigkeit war dem Ziel der klassenlosen Gesellschaft verpflichtet und auf den Bau von standardisierten Wohnformen in kompakten Großwohnsiedlungen konzentriert. Private Einfamilienhäuser stellten eine ideologisch unerwünschte Eigentums- und Wohnform dar (vgl. SCHÖLLER 1986; HUNGER et al. 1990).

Entsprechend spektakulär war dann nach der Wende die rasant einsetzende Neubautätigkeit, die vor allem im suburbanen Umland der Städte neuartige Wohnungsteilmärkte entstehen ließ. Allein in der Umgebung von Leipzig wurden neue Wohngebiete für mehr als 100.000 Einwohner ausgewiesen (STADT LEIPZIG 1997). Freistehende Einfamilien- und Reihenhäuser sowie auffallend viele kleinere Wohnanlagen mit Geschosswohnungen prägen die neuen Siedlungsbereiche. Die neuen Wohnformen korrespondierten durchaus mit der autochthonen Nachfrage nach gut ausgestatteten, individuelleren Neubauwohnungen, bei entsprechendem Einkommen und Vermögen konnte auch der in DDR-Zeiten zwangsläufig unterdrückte Traum vom Eigenheim realisiert werden. Der damals noch vorhandene Mangel an entsprechendem Wohnraum in den Kernstädten führte dazu, dass vielfach die Qualität der Wohnung ausschlaggebender für die Wohnstandortwahl war als die Lage.

Problematisch am ostdeutschen Suburbanisierungsprozess ist vor allem die unkoordinierte Entwicklung, die deutlich im Widerspruch zu aktuellen Stadt- und Regionalplanungskonzepten in Deutschland steht. Neue Siedlungen entstanden häufig in nicht-integrierten Lagen, zum Teil im wahrsten Sinne des Wortes auf der grünen Wiese abseits jeglicher Versorgungsinfrastruktur. Bemerkenswert ist ferner, dass die erstanlich intensive Suburbanisierung nicht unter Bedingungen eines Bevölkerungsdrucks erfolgte, sondern bei schrumpfenden Einwohnerzahlen in den Regionen. Die unkoordinierte und expansive Entwicklung des ostdeutschen Suburbanisierungsprozesses ist letztlich auch weniger über die autochthone Nachfrage nach Wohnraum zu erklären, sondern vielmehr durch spezifische Rahmenbedingungen in den ersten Jahren nach der Wende (vgl. u.a. HERFERT 1997 und 2000; MEYER, PÜTZ 1997; SAILER-FLIEGE 1998; BURDACK, HERFERT 1998; WIEßNER 2001).

Die Zeit nach der Wende war durch Orientierungslosigkeit und Handlungsunfähigkeit im administrativen Bereich gekennzeichnet. Es existierten weder konsistente Konzepte der Stadt- und Regionalentwicklung noch handlungsfähige Planungs- und Verwaltungsinstitutionen. Nicht die Stadt- und Regionalplaner, sondern die Investoren bestimmten damals die Leitlinien der Entwicklung im „Wilden Osten“. Investoren waren daran inter-

essiert, so schnell wie möglich Grundstücke für ihre Bauvorhaben zu erhalten. Günstige Gelegenheiten waren an suburbanen Standorten zu finden: Verhandlungen waren mit ländlichen Gemeindeverwaltungen einfacher zu führen als mit großstädtischen Administrationen, Probleme mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen spielten in den Umlandgemeinden eine geringere Rolle als in den Kernstädten und schließlich lagen auch die Bodenpreise im Umland niedriger. Die Umlandgemeinden waren ihrerseits daran interessiert, Investitionen auf sich zu lenken.

Entscheidend forciert wurde die Intensität der Suburbanisierung zudem durch hohe staatliche Steuervergünstigungen für Kapitalanleger. Die finanziellen Konditionen gestalteten sich außerordentlich lukrativ für einkommensstarke Personen, die die errichteten Wohnungen und Häuser zu vermieten beabsichtigten. In solchen Fällen konnten 50% des Kaufpreises in den ersten fünf Jahren nach dem Erwerb als Sonderabschreibung von der Steuer abgesetzt werden. Ein Spitzenverdiener mit einem Einkommenssteuersatz von 50% konnte auf diese Weise ein Viertel der Kaufpreises vom Finanzamt zurückerhalten. Solche Spitzenverdiener sind in der ostdeutschen Bevölkerung kaum vorzufinden.

Bauträger und Immobiliengesellschaften, vor allem aus Westdeutschland, rekrutierten derartige einkommensstarke Kapitalanleger hauptsächlich ebenfalls aus Westdeutschland. Weder die Lage der Objekte, noch die architektonische Qualität, die infrastrukturelle Ausstattung der Siedlungen oder die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum stellten bei geschickter Vermarktung besonders relevante Kriterien für die Käufer dar. Ihr primäres Interesse bestand darin, Steuerzahlungen zu reduzieren. Die ostdeutsche Bevölkerung stand weitgehend außerhalb dieses Steuerabschreibungsspiels.

Die dargestellte Entwicklung auf dem ostdeutschen Neubaumarkt kann deshalb kaum mit normalen Ausgleichsprozessen zwischen Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Markt begründet werden, wie sie für westdeutsche Suburbanisierungsprozesse typisch waren und sind. Die treibenden Kräfte unter den Marktakteuren kamen von außerhalb. Die Marktentwicklung unterlag in doppelter Hinsicht einer hohen externen Steuerung: durch die Aktivitäten auswärtiger Investoren und Kapitalanleger und durch die massiven, von staatlicher Seite gewährten Anreize der Steuervergünstigungen.

Die hohen Neubauleistungen Mitte der 1990er Jahre führten zu Ungleichgewichten zwischen Angebot und Nachfrage, die Preise begannen zu sinken. Mit der Reduzierung bzw. Abschaffung der hohen Sonderabschreibungen Ende 1996 bzw. 1998 wurde die Dynamik des Wohnungsneubaus und der Wohnsuburbanisierung deutlich gebremst. Der auf Kapitalanleger ausgerichtete Bau von Geschosswohnungen kam mehr oder weniger zum Erliegen. Bei Wohnanlagen in ungünstigen suburbanen Lagen sind mittlerweile

bereits Vermietungsprobleme und Leerstände zu verzeichnen. Stabiler, aber auch vom Rückgang betroffen, entwickelt sich demgegenüber der mehr auf Selbstnutzer bezogene Neubau von Eigenheimen entsprechend der regionalen Nachfrage (s. Abb. 1). Die zunehmend wirksamere regionalplanerische Koordinierung der Siedlungsentwicklung und eine mittlerweile stärker an Lagekriterien orientierte Wohnstandortwahl tragen dazu bei, dass sich die Neubautätigkeit heute vor allem auf integrierte Wohnlagen konzentriert. Auch Gemeindegebietsreformen, durch die Teile des suburbanen „Speckgürtels“ in die Kernstädte eingemeindet wurden, haben der Diskussion um Zersiedlung und Abwanderung einkommensstarker Haushalte aus den Kernstädten manche Brisanz genommen.

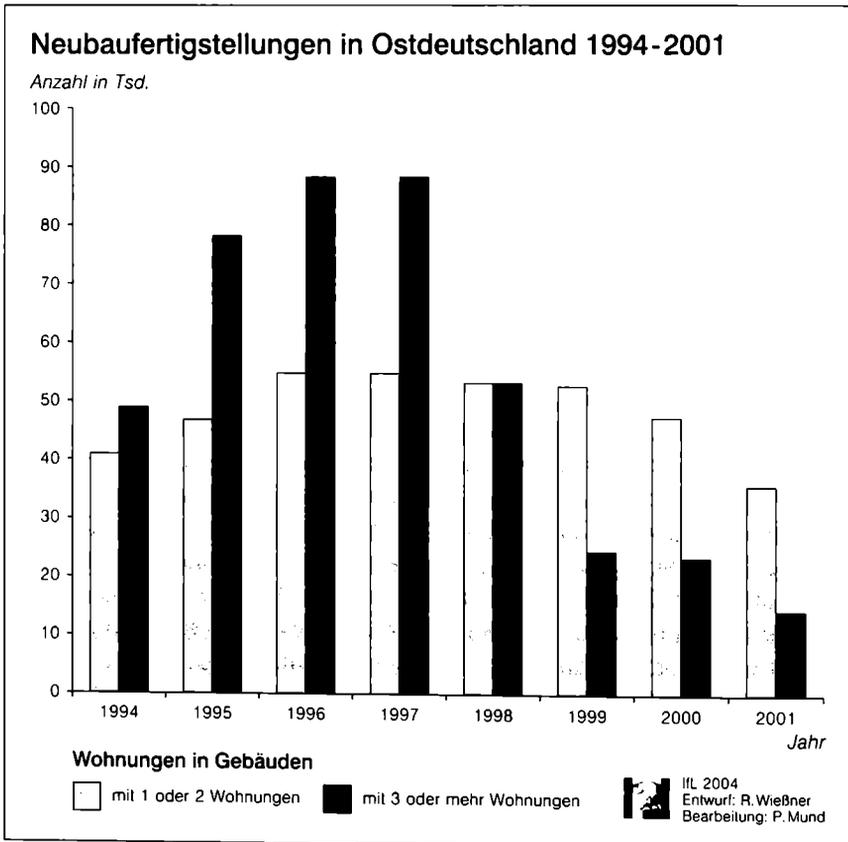


Abb. 1: Neubaufertigstellungen in Ostdeutschland 1994-2001
 Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter und eigene Berechnungen

3 Wohnungsteilmärkte im Altbaubestand: zwischen Verfall und Gentrification

Die Entwicklung der Wohnquartiere im Altbaubestand, insbesondere in den gründerzeitlichen Innenstadtrandgebieten, wurde in DDR-Zeiten stark vernachlässigt. Die Folge waren Ausstattungsdefizite, bauliche Mängel bis hin zum baulichen Verfall und eine zunehmende soziale Erosion. Zum Zeitpunkt der Wende rechneten 51% der Altbauwohnungen zu den Bauzustandsstufen III und IV (schwerwiegende Mängel bzw. in der Funktion unbrauchbar), viele Wohnungen standen aufgrund der Missstände leer (BMBAU 1991; HUNGER et al. 1990). Entsprechend negativ fiel in der Einschätzung der Bevölkerung die Bewertung dieser Wohnquartiere aus. Auch in den ersten Jahren nach der Wende änderte sich wenig an diesen Verhältnissen. Ungeklärte Eigentumsfragen stellten in vielen Fällen ein zusätzliches Investitionshindernis dar.

Erst mit der Rücknahme der überdimensionierten Neubauförderung und der verstärkten Orientierung der Wohnungspolitik auf Sanierung und Innenentwicklung in den Kernstädten änderte sich die Situation. Kommunale Sanierungsprojekte und die sukzessive Umorientierung der Wohnungsbauförderung auf den Bestand führten zu einer signifikanten Modernisierungswelle im Altbaubereich. Unter den Investoren waren wiederum externe, vor allem westdeutsche Unternehmen und Kapitalanleger zu finden, für die u.a. großzügige Abschreibungsmöglichkeiten bei der Sanierung denkmalgeschützter Objekte auf Interesse stießen. Über die Investorensseite im Prozess der Altbauerneuerung liegen allerdings kaum systematische Erkenntnisse vor.

Heute sind in Ostdeutschland weite Teile des Altbaubestands saniert (vgl. z.B. HEINIG 2001), allerdings bei unterschiedlicher Sanierungsintensität in den einzelnen Teilräumen der Städte. In besonderem Maße konzentrierten sich Erneuerungsinvestitionen neben förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebieten auf repräsentativere gründerzeitliche Quartiere, die als Wohnviertel für das ehemalige Großbürgertum in anspruchsvoller Architektur und mit repräsentativen Wohnungszuschnitten entstanden sind und häufig an ihr traditionelles Image als gehobener Wohnstandort anknüpfen können.

Am anderen Ende der Skala stehen manche weniger gut beleumundeten Wohnviertel, die in schlichterer Bauweise für die Industriearbeiterschaft der Gründerzeit errichtet worden waren. Ein heterogenes Nebeneinander aus sanierten, unsanierten und desolaten Wohngebäuden, Baulücken und Gewerbebrachen prägt solche Viertel ebenso wie hohe Leerstandsraten bei Wohnungen und Geschäftsräumen. Gleichzeitig entwickeln sich solche Viertel infolge des Wegzugs besser gestellter Haushalte zu Wohnquartieren sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen. Kommunale Maßnahmen der

Stadterneuerung greifen nur zögernd. Rückbau und Abriss stellen in solchen Quartieren eine realistische Perspektive dar.

Die Sanierungsaktivitäten der Kommunen und privaten Investoren bewirkten eine bauliche und optische Aufwertung in großen Teilen der Altbauquartiere. Sie trugen aber auch dazu bei, den Wohnungsüberhang weiter zu vergrößern, vor allem durch die Sanierung von vorher unbewohnten Wohnungen und die Teilung großer Wohnungen in kleinere, besser vermietbare Einheiten. Wohnungsleerstände trotz anhaltend niedriger Mieten in den sanierten Beständen, selbst in den besseren Wohnlagen, waren Ende der 1990er Jahre die unmittelbare Folge. Transparente mit Vermietungsangeboten prägten vielfach das Straßenbild. Nach dem Neubau gingen Ende der 1990er Jahre auch die Sanierungsaktivitäten zurück. Zurecht stellte sich die Frage, ob wiederum öffentliche und private Mittel in einen Wohnungsteilmarkt investiert worden sind, für den es keine ausreichende marktgängige Nachfrage gibt.

Ausgehend von diesen Entwicklungen und Beobachtungen wurde diskutiert, ob es in Ostdeutschland zu einer Gentrification ähnlich wie in westdeutschen Altbauquartieren kommen würde. Empirische Untersuchungen führten zu unterschiedlichen Einschätzungen (vgl. ZISCHNER 2003). HARTH, HERLYN und SCHELLER (1996) kamen in einer frühen Untersuchung am Beispiel von Magdeburg zu dem Ergebnis, dass die Aufwertung von Wohnquartieren zwar in baulicher Dimension stattfindet, eine soziale Umschichtung aber kaum zu erkennen ist. Auf der Nachfrageseite sind den westdeutschen Gentrifiern vergleichbare Haushalte in Ostdeutschland kaum vertreten. Auch das aus DDR-Zeiten ererbte Negativ-Image von Altbauquartieren steht einer Wohnstandortwahl im Altbaubestand entgegen. HARTH, HERLYN und SCHELLER charakterisierten den Prozess als „gespaltene Gentrification“. Andere Studien aus den 1990er Jahren stellten zumindest Ansätze für eine Gentrification fest (z.B. WEISKE 1996 für Erfurt und WIEST 1997 für Leipzig).

Untersuchungen und Beobachtungen aus jüngerer Zeit belegen jedoch eindeutig, dass jedenfalls in größeren Städten eine wachsende Nachfrage auf den sanierten Altbaubestand in besseren Stadtlagen gerichtet ist (z.B. FRIEDRICH 2000; WIEST 2001; BERNT, HOLM 2002; HILL, WIEST und GLATTER, KILLISCH in diesem Band). Die Transparente sind von den Gebäuden verschwunden, die Leerstände gehen deutlich zurück, die Einwohnerzahlen wachsen wieder, die Quartiere entwickeln sich zu attraktiven Wohnvierteln und erfahren eine soziale Aufwertung.

Bei den neuen Bewohnern handelt es sich aber keinesfalls um Vertreter einer neureichen Yuppie- und Jet-Set-Population, die in Westdeutschland als Trendsetter der Gentrification gelten. Solche Gruppen sind in Ostdeutschland tatsächlich kaum präsent. Typische Zuzügler sind jüngere Haushalte

mit solidem Einkommen und eindeutigen Präferenzen für das Ambiente der Altbauquartiere und die innenstadtnahe Wohnlage, darunter in nennenswerter Zahl auch Haushalte mit Kindern und aus Westdeutschland zugezogene Bewohner, die ihre gewohnten Wohnpräferenzen am neuen Wohnort realisieren. Die günstigen Mieten lassen es zu, dass auch weniger einkommensstarke Haushalte in diese Viertel ziehen, wie z.B. studentische Wohngemeinschaften. Das Negativ-Image der Altbauquartiere gehört bei den neuen Bewohnern der Altbauquartiere der Vergangenheit an. Man muss sich dabei auch verdeutlichen, dass in den 15 Jahren seit der Wende eine neue Generation herangewachsen ist, die wesentliche Prägungen ihres Lebensstils in der Nach-Wende-Zeit erfahren hat.

Neben den baulichen und sozialen Aufwertungsprozessen in besonders bevorzugten Stadtlagen stabilisieren sich in jüngerer Zeit auch manche Altbauquartiere, die als eher kleinbürgerliche gründerzeitliche Wohnviertel zu charakterisieren sind oder die durch kommunale Stadterneuerungsmaßnahmen Impulse erhalten haben. In Leipzig belegen Fallstudien über Altbauquartiere in den Stadtteilen Connewitz und Reudnitz, dass sich die großenteils sanierten Bestände zu bevorzugten Wohnstandorten von Studenten und Jungakademikern entwickeln, die zumeist in Wohngemeinschaften leben (vgl. ZISCHNER 2003; JUNG 2003). Auch in diesen Vierteln sind Wohnungsleerstände deutlich zurückgegangen, die sanierten Wohnungen finden also eine wachsende Nachfrage. In Connewitz hat sich eine lebendige Jugendkultur- und Kneipenszene ausgebildet. Für die weitere Entwicklung dieser Quartiere sind zwei Perspektiven denkbar: Die Viertel stabilisieren sich entweder als Quartiere studentischer Wohnmilieus. Oder es kommt, wenn die Nachfrage einkommensstärkerer Gruppen nach Altbauwohnungen weiter wächst, zu einer sukzessiven Verdrängung der studentischen Pionierbevölkerung durch nachfragestärkere Haushalte entsprechend der These eines doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus (vgl. CLAY 1979; DANG-SCHAT 1988).

Im Unterschied zu den Gentrificationprozessen in Westdeutschland sind in Ostdeutschland Auswüchse im Erneuerungsgeschehen, die in Form von Altbauspekulation, Luxusmodernisierung und der massiven Verdrängung alteingesessener Bewohner für Schlagzeilen sorgten (vgl. z.B. WIEßNER 1987), praktisch unbekannt. Sanierungen finden zumeist in unbewohnten Objekten statt, die ehemaligen Bewohner haben ihre Wohnungen häufig zugunsten besserer Wohnungen bereits freiwillig verlassen oder finden, selbst wenn sie sanierungsbedingt ausziehen, auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt relativ schnell eine geeignete Alternative.

Insgesamt weichen die Prozesse der Aufwertung innerstädtischer Altbauquartiere in vieler Hinsicht von den bekannten, in den gängigen Theorien formulierten Gentrificationprozessen ab. HILL und WIEST (in diesem Band)

charakterisieren die Entwicklung entsprechend als „sanfte Gentrification“, ZISCHNER (2003) spricht von „gebremster Gentrification“.

4 Großwohnanlagen: Probleme der „sozialistischen Neustädte“

Bis zur Wende konnte in den Großwohnanlagen das ideologische Ziel, eine soziale Mischung unterschiedlicher sozialer Schichten bei einheitlichen Wohnstandards zu erreichen, weitgehend realisiert werden. Tendenziell waren sogar Gruppen aus den mittleren und höheren Schichten der Gesellschaft sowie jüngere Haushalte überproportional in den damals präferierten Wohngebieten vertreten (vgl. HANNEMANN 1996).

Bereits unmittelbar nach der politischen Wende setzte eine breite Diskussion über die Zukunft der ostdeutschen Großwohnanlagen ein (vgl. z.B. MÜLLER 1997b; RIETDORF 1997b). Würde die bis dahin positive Einschätzung dieser Wohnlagen abnehmen, wenn die Bewohner nun andere Wohnalternativen besitzen als in sozialistischen Zeiten? Würde ein Prozess der sozialen Erosion und des städtebaulichen Verfalls beginnen wie in vielen Großwohnsiedlungen Westdeutschlands, wo besonders in Teilräumen mit einem hohen Anteil an Sozialwohnungen Gebiete mit wachsenden sozialen Konflikten entstanden sind?

Politiker und Planer waren sich derartiger Gefahren bewusst und initiierten Sonderprogramme für die Verbesserung der Lebensqualität und der Infrastruktur in den Großwohnanlagen. Tatsächlich wurden umfangreiche Maßnahmen durchgeführt: die Sanierung von Häusern und Wohnungen wurde vorangetrieben, neue Einkaufszentren und Freizeiteinrichtungen entstanden und reduzierten infrastrukturelle Defizite, die Wohnumfeldqualität verbesserte sich durch die Gestaltung von Grünflächen und Maßnahmen der Verkehrsplanung (vgl. RIETDORF 1997a; MÜLLER 1997a; KEITEL 1997). Insgesamt wurden erhebliche Fördermittel auf die Großwohnanlagen gelenkt. Im Vergleich mit gleichartigen Wohnanlagen in den mittel- und osteuropäischen Nachbarländern beeindruckten die ostdeutschen Großwohnsiedlungen durch ihren gepflegten und intakten äußeren Zustand.

Trotz aller Initiativen belegen viele Indizien, dass es nicht nachhaltig gelungen ist, die Attraktivität dieser Quartiere zu steigern und die sozialen Strukturen zu stabilisieren. Problematisch ist vor allem eine Wegzugstendenz bei bessergestellten Haushalten und bei Familien, die auf dem vielseitiger gewordenen Wohnungsmarkt bessere, größere und familiengerechtere Alternativen vorfinden. Demgegenüber sind Zuzüge von sozial schwächeren Haushalten zu registrieren, so dass eine schleichende soziale Erosion stattfindet. In Leipzig rechnet z.B. die Großwohnsiedlung Grünau zu den Quartieren mit den höchsten Arbeitslosenraten in der Stadt (vgl. SCHMIDT, WIEßNER 2002). Die durchschnittlichen Haushaltseinkommen in Grünau werden

im Vergleich mit dem Staddurchschnitt stetig niedriger (vgl. KAHN 1997 und 2003).

Auch Anstrengungen, einen Teil der Wohnungen in Großwohnanlagen durch den Verkauf an Mieter zu privatisieren, sind mehr oder weniger fehlgeschlagen und belegen die geringe Nachfrage nach diesen Wohnungen (vgl. auch KILLISCH, HOLTMANN 1996; GROßHANS 1997; STEINMETZ 2002).

Eine bedenkliche Tendenz zeichnet sich in jüngerer Zeit ab: als Folge des Wohnungsüberhangs und der insgesamt stagnierenden bis rückläufigen Bevölkerungsentwicklung steigt die Zahl der Wohnungsleerstände in Großwohnsiedlungen erkennbar an. Neben den unsanierten Altbaubeständen bilden Großwohnsiedlungen den Schwerpunkt des Wohnungsleerstands. Vielerorts werden derzeit Konzepte zum Rückbau und Abriss von Wohngebäuden in Großwohnanlagen entwickelt und umgesetzt. Das 2001 von der Bundesregierung ins Leben gerufene Förderprogramm „Stadtumbau-Ost“ unterstützt neben der Altbausanierung auch diesen Rückbau (vgl. REICHART 2002). Mit dem Abriss soll nicht nur eine Verringerung der Wohnungsleerstände erreicht werden und der Gefahr von ökonomischen Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden. Die Planer verbinden damit erneut Hoffnungen, die Wohnqualität in den Großwohnanlagen durch Entdichtung und eine attraktive Neugestaltung der Quartiere weiter zu verbessern.

Relativierend ist anzumerken, dass die Entwicklung von Großwohnsiedlungen durchaus differenziert verläuft. Die größten Probleme finden wir tendenziell in den größeren Großwohnanlagen. Im Vergleich dazu scheint die Entwicklung anderer Plattenbausiedlungen, die kleiner dimensioniert sind und sich in zentralerer städtischer Lage befinden, nicht so problematisch zu verlaufen.

Die Wohnungsbestände in den Großwohnsiedlungen stehen überwiegend im Eigentum von kommunalen Wohnungsunternehmen (denen der staatliche Wohnungsbestand nach der Wende übertragen wurde) und Genossenschaften. Diese Unternehmen sind unter schwierigen wohnungswirtschaftlichen Bedingungen besonders gefordert, die erforderlichen Umbaukonzepte durchzuführen und neue Strategien in der Vermarktung ihres Wohnungsbestands zu entwickeln (vgl. HEYDENREICH 2001; SOMMER und ODERMATT, VAN WEZEMAEL in diesem Band).

5 Brachflächen als Ressourcen für kreative Projekte

Im Vergleich mit dynamischen westdeutschen Verdichtungsräumen, in denen Flächenengpässe die Stadtplanung vor große Herausforderungen stellen, sorgen in Ostdeutschland Flächenüberschüsse für Probleme in der Stadtentwicklung. Umfangreiche Brachflächen bestehen in Form von nicht

mehr genutzten Industrie- und Gewerbegrundstücken, in Konversionsflächen nach dem Abzug der sowjetischen Streitkräfte und in vielfältigen Baulücken. Hinzu kommen leerstehende, vielfach ruinöse Wohn-, Industrie- und Gewerbegebäude in erheblicher Zahl, die das Stadtbild negativ beeinträchtigen. Durch den absehbaren weiteren Abriss von Wohngebäuden werden weitere Freiflächen entstehen. Die Brachflächen und Leerstände befinden sich häufig in integrierten, innerstädtischen Lagen und sind unter derzeitigen ökonomischen Rahmenbedingungen nur schwer verwertbar.

Allerdings stellen diese Flächen auch Entwicklungsressourcen für die Stadtentwicklung dar, sie eröffnen Spielräume für innovative Projekte und die Verbesserung städtischer Lebensqualität. Im Hinblick auf Wohnungsbau und Wohnqualität sind durchaus bereits Beispiele für den kreativen Umgang mit solchen Ressourcen zu beobachten. So existieren erfolgreiche Projekte der Nachnutzung von leerstehenden Industriegebäuden durch Loft-Wohnobjekte, wodurch der Wohnungsmarkt um ein außergewöhnliches Segment bereichert wird (vgl. BÜTTNER, MÜHMER in diesem Band). Ebenso besteht die Chance, Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern in innenstadtnaher Lage bereit zu stellen, um einer Abwanderung ins suburbane Umland entgegenzuwirken (vgl. SACHS in diesem Band). Auch Stadthausprojekte, wie sie z.B. in Leipzig zur Lückenschließung im gründerzeitlichen Bestand projektiert werden, gehen in diese Richtung. Schließlich bieten Baulücken und Brachflächen Möglichkeiten, Wohnumfeldqualitäten z.B. durch Grünflächen, Spielplätze und Stadtteilparks zu erhöhen. Solche Chancen für den Stadtumbau könnten insbesondere in den als problematisch erkannten Wohnquartieren der entwicklungsschwachen Altbauviertel und der Großwohnanlagen für Entwicklungsimpulse sorgen.

6 Fazit

Insgesamt kann der ostdeutsche Wohnungsmarkt als ein Markt charakterisiert werden, auf dem sich nach der Wende durch Sanierung und Neubautätigkeit umfangreiche Veränderungen und Aufwertungen vollzogen haben, der aber in diesem Prozess auch erheblich aus den Fugen geraten ist. Wohnungsüberhänge und entsprechende Leerstände sowie erkennbare Entwicklungsschwächen in Teilen des Altbaubestands und in den Großwohnanlagen sind Ausdruck der aktuellen Probleme. Eine wesentliche Ursache für diese Fehlentwicklungen ist im hohen Ausmaß der externen Steuerung der Wohnungsmarktprozesse durch auswärtige Investoren und Kapitalanleger sowie durch staatliche Regelungen zur Wohnungsbauförderung und Steuerabschreibung zu erkennen.

Für Mieter und Nachfrager nach Immobilien bieten sich in dieser Situation die Vorteile eines attraktiven Nachfragermarkts. Günstige Mieten und

Immobilienpreise und ein umfangreiches Angebot an verfügbaren Wohnungen in allen Marktsegmenten gestatten eine große Wahlfreiheit. Innerhalb Deutschlands rangieren in einem Vergleich der größeren Städte die ostdeutschen Großstädte sowohl bei den Mieten als auch bei den Immobilienpreisen jeweils am unteren Ende der Preisskala. Für den Preis eines Reihenhauses in München oder Frankfurt kann man in ostdeutschen Großstädten zwei bis drei Häuser erwerben bzw. seine Wohnsituation entsprechend großzügiger gestalten (s. Tab. 1).

Eine schwere Hypothek für den ostdeutschen Wohnungsmarkt ist allerdings das Leerstandsproblem, nicht nur aus wohnungswirtschaftlicher Sicht, sondern auch aus der Perspektive der Stadtentwicklung. Die Situation eines Nachfragermarkts und die überdurchschnittlich hohe Mobilität der ostdeutschen Bevölkerung führen dazu, dass sich Wohnungsleerstände sehr schnell in den weniger präferierten Marktsegmenten konzentrieren und sich Entwicklungsprobleme derartiger Wohnquartiere verdichten (vgl. STEINFÜHRER 2002; WIEßNER 2002). Dem gegenüber stehen stabile oder sich konsolidierende Verhältnisse auf den bevorzugten Wohnungsteilmärkten, vor allem in den Neubaugebieten am Stadtrand und im Umland der Städte, aber auch in den sanierten Altbauquartieren in attraktiven Stadtlagen. Es kommt also zu einer Polarisierung der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung, die mit einer sozioökonomischen Polarisierung und Segregation der Bevölkerung korrespondiert.

Eine signifikante Reduzierung des Leerstands und der Entwicklungsproblematik benachteiligter Quartiere durch Mechanismen eines normalen Marktausgleichs ist nicht zu erwarten. Im Gegensatz zum erhöhten Wohnungsangebot verläuft die Nachfrage nach Wohnraum tendenziell rückläufig. Ein wesentlicher Grund sind die anhaltenden Bevölkerungsverluste aufgrund von Abwanderung und hohen Geburtendefiziten. Auch die Zahl der Haushalte, die seit der Wende durch den Zuwachs neuer Haushaltsformen (insb. Singlehaushalte) sogar leicht gestiegen ist, wird nach vorliegenden Prognosen bestenfalls stagnieren (vgl. BUCHER, SCHLÖMER 1999; BMBAU 2000; IWANOW et al. 2001; KABISCH 2002). Rückbau und Abriss, verbunden mit einer nachhaltigen Aufwertung der Wohnungs- und Wohnumfeldqualität scheinen demnach tatsächlich geeignete und notwendige Planungs- und Entwicklungsperspektiven für die benachteiligten Quartiere zu sein. Hier gilt es, wie auch beim Umgang mit den vielfältigen Brachflächen, die Schrumpfung als Chance zu begreifen.

Tab. 1: Mieten und Kaufpreise in Großstädten über 200.000 Einwohner in Deutschland im 1. Quartal 2002

NEUBAUWOHNUNGEN Nettokaltmiete pro m ² Erst- bezug/-vermietung, 3 Zim- mer, ca. 70 m ² , mittlerer Wohnwert		ALTBAUWOHNUNGEN Nettokaltmiete pro m ² Bau- jahr bis 1948, Neuvertrags- miete, 3 Zimmer, ca. 70 m ² , mittlerer Wohnwert		REIHENMITTELHÄUSER Kaufpreis pro m ² bezugsfrei, ca. 100 m ² , mittlerer Wohn- wert	
Städte	€/m ²	Städte	€/m ²	Städte	1000 €/m ²
München	11,80	München	10,00	München	370
Düsseldorf	9,20	Frankfurt/M.	8,00	Frankfurt/M.	305
Köln	9,20	Bonn	6,70	Freiburg/Br.	290
Frankfurt/M.	9,00	Hamburg	6,70	Stuttgart	280
Stuttgart	9,00	Köln	6,20	Wiesbaden	280
Hamburg	8,80	Stuttgart	6,20	Karlsruhe	250
Wiesbaden	8,20	Wiesbaden	6,10	Köln	250
Bonn	7,70	Rostock	6,00	Mannheim	245
Freiburg/Br.	7,60	Freiburg/Br.	5,90	Essen	235
Aachen	7,50	Düsseldorf	5,60	Düsseldorf	230
Karlsruhe	7,00	Karlsruhe	5,50	Nürnberg	221
Nürnberg	6,70	Kiel	5,30	Augsburg	220
Rostock	6,50	Lübeck	5,10	Bonn	200
Dortmund	6,40	Nürnberg	5,00	Hamburg	200
Essen	6,40	Braunschweig	4,90	Dortmund	199
Kiel	6,40	Bremen	4,90	Aachen	190
Lübeck	6,40	Hannover	4,90	Dresden	190
Mannheim	6,40	Aachen	4,70	Berlin/West	175
Bremen	6,20	Essen	4,60	Hannover	174
Braunschweig	6,10	Mannheim	4,60	Leipzig	157
Augsburg	6,00	Dortmund	4,50	Kiel	155
Erfurt	6,00	Leipzig	4,40	Lübeck	150
Halle	6,00	Berlin/West	4,30	Berlin/Ost	150
Berlin/Ost	5,80	Dresden	4,30	Rostock	145
Berlin/West	5,80	Augsburg	4,10	Bremen	140
Hannover	5,60	Chemnitz	4,00	Braunschweig	138
Leipzig	5,40	Erfurt	4,00	Erfurt	130
Chemnitz	5,30	Halle	4,00	Magdeburg	127
Magdeburg	5,20	Magdeburg	3,80	Chemnitz	125
Dresden	4,40	Berlin/Ost	3,70	Halle	120

Quelle: www.rdm.de (Ring Deutscher Makler: Preisspiegel); Zugriff: 31.01.2004
Fett hervorgehoben sind die ostdeutschen Großstädte und Berlin (West).

Literatur

- BERNT, M. u. A. HOLM 2002: Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 42, H. 2, S. 125–150.
- BLASIUS, J. u. J.S. DANGSCHAT (Hrsg.) 1990: Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete. Frankfurt, New York.
- BMBAU – Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.) 1991: Raumordnungsbericht 1991. Bonn.
- BMBAU – Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) 2000: Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission. Berlin.
- BUCHTER, H. u. C. SCHLÖMER 1999: Die privaten Haushalte in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 11/12, S. 773–792.
- BURDACK, J. u. G. HERFERT 1998: Neue Entwicklungen an der Peripherie europäischer Großstädte – Ein Überblick. In: Europa Regional 6, H. 2, S. 25–44.
- CLAY, P.L. 1979: Neighborhood Renewal. Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods. Lexington.
- DANGSCHAT, J. 1988: Gentrification. Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel. In: FRIEDRICH, J. (Hrsg.): Soziologische Stadtforschung. Opladen, S. 272–292 (= Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Sonderheft 29).
- FRIEDRICH, K. 2000: Gentrifizierung. Theoretische Ansätze und Anwendung auf Städte in den neuen Bundesländern. In: Geographische Rundschau 52, H. 7/8, S. 34–39.
- GROßHANS, H. 1997: Humanisierung der großen Siedlungen – der Beitrag der Wohnungswirtschaft. In: RIETDORF, W. (Hrsg.): Weiter wohnen in der Platte. Berlin, S. 79–108.
- HANNEMANN, C. 1996: Entdifferenzierung als Hypothek – Differenzierung als Aufgabe: Zur Entwicklung der ostdeutschen Großsiedlungen. In: HÄUßERMANN, H. u. R. NEEF . (Hrsg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Folgen. Opladen, S. 87–106.
- HÄUßERMANN, H. 1996: Die Transformation des Wohnungswesens. In: STRUBELT, W. et al.: Städte und Regionen – Räumliche Folgen des Transformationsprozesses. Opladen, S. 289–325 (= Berichte der Kommission für die Erforschung des sozialen und politischen Wandels in den neuen Bundesländern, Bericht 5).
- HARTH, A., U. HERLYN u. G. SCHELLER 1996: Ostdeutsche Städte auf Gentrificationkurs? Empirische Befunde zur „gespaltenen“ Gentrification in Magdeburg. In: FRIEDRICH, J. u. R. KECKES (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 167–191.
- HEINIG, S. 2001: Neue Wohnungsmarktstrategien der Stadt Leipzig in Reaktion auf Abwanderung und Wohnungsleerstand. In: KILLISCH, W. u. M. SIEDHOFF (Hrsg.): Beiträge zur Wohnungsmarktentwicklung – Mietspiegel und kommunale Wohnungsmarktstrategien. Dresden, S. 65–78 (= Dresdner Geographische Beiträge, 7).
- HERFERT, G. 1997: Suburbanisierung in Ostdeutschland. In: KOVÁCS, Z. u. R. WIEßNER (Hrsg.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Passau, S. 269–290 (= Münchener Geographische Hefte, 76).
- HERFERT, G. 2000: Wohnsuburbanisierung in sächsischen Stadtregionen – Trends der 90er Jahre. In: ECKART, K. u. S. TZSCHASCHEL (Hrsg.): Räumliche Konsequenzen der sozial-ökonomischen Wandlungsprozesse in Sachsen (seit 1990). Berlin, S. 185–199.
- HEYDENREICH, S. 2001: Macht oder Ohnmacht? Große Wohnungsunternehmen in der städtischen Transformation. In: KILLISCH, W. u. M. SIEDHOFF (Hrsg.): Beiträge zur Wohnungsmarktentwicklung – Mietspiegel und kommunale Wohnungsmarktstrategien. Dresden, S. 79–95 (= Dresdner Geographische Beiträge, 7).
- HUNGER, B. et al. 1990: Städtebauprogramm DDR. Städtebauliche Grundlagen für die lang-

- fristige intensive Entwicklung und Reproduktion der Städte. Berlin (= Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin, 42).
- IWANOW I., et al. 2001: Zukünftige Wohnungsnachfrage und Neubaubedarf in Ost- und Westdeutschland. Dresden (= IÖR-Texte, 133).
- INSTITUT WOHNEN UND UMWELT (Hrsg.) 1981: Wohnungspolitik am Ende? Opladen.
- JUNG, C. 2003. Jüngere Entwicklungen in den gründerzeitlichen Quartieren von Reudnitz. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.
- KABISCH, S. 2002: Kann weniger mehr sein? Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand in ostdeutschen Städten. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 76, H.1, S. 5–29.
- KAHL, A. 1997: Wohnzufriedenheit in Leipzig-Grünau 1979–1995 – Ergebnisse einer soziologischen Intervallstudie. In: MÜLLER, E. (Hrsg.): Großwohnsiedlungen in europäischen Städten. Leipzig, S. 23–29 (= Beiträge zur Regionalen Geographie 45).
- KAHL, A. 2003: Erlebnis Plattenbau. Eine Langzeitstudie. Opladen (= Stadtforschung aktuell, 84).
- KETTEL, T. 1997: Leipzig-Grünau: Verkehrssituation, ruhender Verkehr, Grünakzeptanz. In: MÜLLER, E. (Hrsg.): Großwohnsiedlungen in europäischen Städten. Leipzig, S. 29–37 (= Beiträge zur Regionalen Geographie, 45).
- KILLISCH, W. u. E. HOLTSMANN 1996: Einstellungen der Mieter zur Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern. In: HEINRITZ, G., J. OSSENBRÜGGE u. R. WIEßNER (Hrsg.): Raumentwicklung und Sozialverträglichkeit. Stuttgart, S. 63–72 (= 50. Deutscher Geographentag Potsdam 1995, Band 2).
- KILLISCH, W. u. M. SIEDHOFF (Hrsg.) 2001: Beiträge zur Wohnungsmarktentwicklung – Mietspiegel und kommunale Wohnungsmarktstrategien. Dresden (= Dresdner Geographische Beiträge, 7).
- KREIBICH, V. 1981: Stadtflucht – zur Kritik der Erklärungsansätze und politischen Leitbilder. In: AHRENS, P. et al. (Hrsg.): Stadt-Umland-Wanderung und Betriebsverlagerung in Verdichtungsräumen. Dortmund, S. 1–12.
- MEYER, G. u. R. PÜTZ 1997: Transformation der Einzelhandelsstandorte in ostdeutschen Großstädten. In: Geographische Rundschau 49, S. 492–498.
- MÜLLER, E. 1997a: Bürgerbeteiligung und gemeinwesenorientierte Arbeit in Grünau. In: MÜLLER, E. (Hrsg.): Großwohnsiedlungen in europäischen Städten. Leipzig, S. 38–45 (= Beiträge zur Regionalen Geographie, 45).
- MÜLLER, E. (Hrsg.) 1997b: Großwohnsiedlungen in europäischen Städten. Leipzig (= Beiträge zur Regionalen Geographie, 45).
- ODERMATT, A. u. J.E. VAN WEZEMAEL (Hrsg.) 2002: Geographische Wohnungsmarktforschung. Zürich (= Wirtschaftsgeographie und Raumplanung, 32).
- REICHART, T. 2001: Entvölkerte Städte – Überkapazitäten auf den ostdeutschen Wohnungsmärkten. In: Petermanns Geographische Mitteilungen 145, H. 5, S. 42–50.
- REICHART, T. 2002: Auswirkungen des Programms Stadtumbau-Ost der Bundesregierung. In: ODERMATT, A. u. J.E. VAN WEZEMAEL (Hrsg.): Geographische Wohnungsmarktforschung. Zürich, S. 83–95 (= Wirtschaftsgeographie und Raumplanung, 32).
- RIETDORF, W. 1997a: Genese, Status und Perspektive ostdeutscher Großsiedlungen. In: RIETDORF, W. (Hrsg.): Weiter wohnen in der Platte. Berlin, S. 11–57.
- RIETDORF, W. (Hrsg.) 1997b: Weiter wohnen in der Platte. Berlin.
- SAILER-FLIEGE, U. 1998: Die Suburbanisierung der Bevölkerung als Element raumstruktureller Dynamik in Mittelthüringen. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 42, S. 97–116.
- SCHMIDT, H. 1997: Veränderungen auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt – das Beispiel... Leipzig. In: KOVÁCS, Z. u. R. WIEßNER (Hrsg.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. Passau, S. 171–188 (= Münchener Geographische Hefte, 76).

- SCHMIDT, H. u. R. WIEßNER 2002: Veränderungen in der sozialen Situation der Leipziger Bevölkerung 1995-1999. In: HASSE, R. u. C. KUNZE (Hrsg.): Die Situation und die Rolle von Großstädten im Transformationsprozess. Ökonomische Entwicklung und soziale Prozesse der Städte Leipzig und Wrocław 1995 bis 1999 im Vergleich. Leipzig, S. 85–131 (= Transformation. Leipziger Beiträge zu Wirtschaft und Gesellschaft, 11).
- SCHÖLLER, P. 1986: Städtepolitik, Stadtbau und Stadterhaltung in der DDR. Stuttgart (= Erdkundliches Wissen, 81).
- STADT LEIPZIG (Hrsg.) 1997: Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen. Leipzig (= Beiträge zur Stadtentwicklung, 16).
- STEINFÜHRER, A. 2002: Wohnstandortentscheidungen unter den Bedingungen städtischer Transformation. Untersuchungen in Leipzig und Brünn (Brno). Dissertation an der Philosophischen Fakultät der Technischen Universität Chemnitz.
- STEINMETZ, F. 2002: Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern unter besonderer Berücksichtigung ländlicher und verstädterter Räume. Dissertation im Fach Geographie an der Math.-Nat. Fakultät II der Humboldt-Universität Berlin.
- WEISKE, C. 1996: Gentrification und Incumbent Upgrading in Erfurt. In: FRIEDRICHS, J. u. R. KECKES (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen, S. 193–226.
- WIEßNER, R. 1987: Wohnungsmodernisierungen – ein behutsamer Weg der Stadterneuerung? Empirische Fallstudie in Altbauquartieren des Nürnberger Innenstadtrandgebiets. Kallmünz (= Münchener Geographische Hefte, 54).
- WIEßNER, R. 1999: Urban development in East Germany – specific features of urban transformation processes. In: GeoJournal 49, 1, S. 43–51.
- WIEßNER, R. 2001: Développements périurbains en Allemagne de l'Est: l'exemple de la région de Leipzig. In: Revue Géographique de l'Est XLI, N.3, S. 115–124.
- WIEßNER, R. 2002: Grundzüge und aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarkts in Deutschland (Ost). In: ODERMATT, A. u. J.E. VAN WEZEMAEL (Hrsg.): Geographische Wohnungsmarktforschung. Zürich, S. 39–54 (= Wirtschaftsgeographie und Raumplanung, 32).
- WIEST, K. 1997: Die Neubewertung Leipziger Altbauquartiere und Veränderungen des Wohnumilieus. Leipzig (= Beiträge zur Regionalen Geographie, 43).
- WIEST, K. (für den Forschungsverbund Stadt und Region in Sachsen) 2001: Die Stabilität von Wohngebieten in schrumpfenden Stadtregionen Sachsens – eine Analyse charakteristischer Problemkonstellationen. In: Europa Regional 9, H. 4, S. 192–203.
- ZISCHNER, R. 2003: Gentrification in Leipzig-Connewitz? Theoretische Gentrification-Ansätze und deren Gültigkeit in Städten der neuen Bundesländer. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.