

Sigrun KABISCH, Leipzig

## **Kann weniger mehr sein?**

Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand in ostdeutschen Städten

### **Summary**

One of the most urgent problems of East German cities at present time is the huge amount of vacant apartments. It is estimated that more than one million apartments (13 per cent of the housing stock) are unoccupied. The consequences for the cities are diverse: dilapidation, security problems, closing down of infrastructural facilities, out-migration of higher-income residents, social erosion etc. In districts with an overlapping of these problems, the urban life suffers and it influences the image of the whole city in a negative sense. In looking for strategies counteracting these trends, qualitative patterns of urban development have to become prior while overcoming the motion of quantitative growth. Opportunities and obstacles for sustainable reurbanisation processes need to be analysed, taking into account town-planning, economic, ecological and social aspects. First examples for such an approach are projects of detached family houses in the material cover of multi-storey tenement buildings or pulling down of vacant buildings and reshape the area in an attractive public green space. In order to find out the best ways for stabilising and improving the urban body, new alliances of and arrangements between urban players including the residents have to be established considering all interests and reaching concurrent aims for the future urban life.

### **1 Einleitung**

Seit dem Ende der 1990er Jahre wird in der öffentlichen und der wissenschaftlichen Debatte das Thema „Wohnungsleerstand“ mit seinen verschiedenen Implikationen in wachsendem Maße diskutiert und in zahlreichen Publikationen dokumentiert (vgl. z.B. SCHADER-STIFTUNG 2001; PETZOLD, REICHAERT 2001). Denn mit diesem gesellschaftlichen Phänomen sind ökonomische, städtebauliche und nicht zuletzt auch soziale Fragen hinsichtlich der weiteren Stadtentwicklung verbunden. Erstmals in der jüngeren Geschichte muss nicht der Wohnungsmangel sondern der Wohnungsüberschuss als Problem thematisiert werden. Die Größenordnung von mehr als

einer Million unbewohnter Wohnungen beeinträchtigt in erheblichen Maße die Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen und der Privateigentümer. Das städtische Erscheinungsbild leidet, da mit Leerstand häufig baulicher Verfall und soziale Erosion verbunden sind. Nachfolgende Sicherheitsprobleme mindern die Wohnqualität sowie das Ansehen gesamer Viertel und tragen damit zur Abwanderung der noch ansässigen Bevölkerung bei. Die Auseinandersetzung mit dem Leerstandsproblem erfordert somit eine komplexe Betrachtungsweise, welche in die ganzheitliche Debatte um die zukünftige Stadtentwicklung einzubetten ist.

Die Suche nach Lösungsangeboten geht dabei von einem Paradigmenwechsel aus, der sich von den Strategien des quantitativen Wachstums abwendet und qualitative Entwicklungsmuster präferiert. Dabei gilt es, die Chancen eines entspannten Wohnungsmarktes im Rahmen neuer Möglichkeiten von Stadtentwicklung auszuloten. Es ist zu prüfen, welche Strategien im Umgang mit dem überdimensionierten Wohnungsleerstand entsprechend der vorgefundenen Problemlage greifen, wie die Betroffenheiten der verschiedenen Akteursgruppen gelagert sind und welche Chancen sich im Rahmen des nachhaltigen Stadtumbaus ergeben. In den nachfolgenden Kapiteln werden diese Aspekte behandelt, wobei am Anfang zunächst eine Bestandsaufnahme erfolgt. Im Verlauf des Textes wird exemplarisch auf ausgewählte Städte zurückgegriffen, in denen die Diskussion zum Stadtumbau schon relativ weit gediehen ist und entsprechende Daten sowie Konzepte vorliegen.

## **2 Ursachen des Wohnungsüberhangs**

Obwohl schon in der ersten Hälfte der 1990er Jahre deutliche Anzeichen eines Angebotsüberhangs auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt erkennbar waren, konnte im Hinblick auf den Wohnungsneubau und die –sanierung von einer Kehrtwende unter der Orientierung am Bedarf nicht die Rede sein. Die sich mit dem Bevölkerungsschwund ankündigende nachlassende Wohnungsnachfrage wurde ignoriert, u. a. auch deshalb, weil die Einwohnerentwicklung und die Haushaltsentwicklung nicht synchron verliefen. Letztere, als wohnungsmarktrelevante Größe, wies während der neunziger Jahre eine steigende Tendenz auf. Im Vergleich zur Bevölkerung verfügen die privaten Haushalte über eine intensivere Dynamik bezüglich ihrer Veränderung. Eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist seit Jahren erkennbar. Neue Haushaltsstrukturen und eine zunehmende Zahl von Einpersonenhaushalten haben insgesamt zu einer Vermehrung der Anzahl der Haushalte geführt. Die dafür verantwortlichen Ursachen sind im wesentlichen Änderungen insbesondere im Familien-

bildungsverhalten und Altersstrukturverschiebungen (vgl. BUCHER 1999, 7). Dennoch sind durch die vergrößerte Haushaltszahl keine durchschlagenden Nachfrageeffekte auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt, die zu einer Reduzierung von Wohnungsleerstand geführt hätten, entstanden.

### *2.1 Neubau und Sanierung*

Die Zahl der Haushalte stieg in den 1990er Jahren um etwa 300.000, dagegen erhöhte sich das Wohnungsangebot allein durch Neubau um 690.000. Von 1996–1999 wurden 210.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut, soviel wie in der DDR zwischen 1970–1990. Daneben wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an älteren Gebäuden durchgeführt und Dachausbauten realisiert (vgl. BMVBW, 12). Zu stark und auch nachvollziehbar war offensichtlich der Druck, den erfolgreichen Transformationsprozess mit konkreten Verbesserungen im Bereich Wohnen zu untermauern. Denn 1990 lagen trotz des in der DDR propagierten Wohnungsbauprogramms noch immer 500.000 unerledigte Wohnungsanträge vor (vgl. HINRICHS 2000, 901f.). Die gesetzlichen Regelungen wie das Fördergebietsgesetz von 1991 und die ab 1996 vereinheitlichte Eigenheimförderung schufen Voraussetzungen für umfangreiche, gewinnversprechende Investitionen. Die dadurch initiierte massive Stärkung des Bausektors, der sich für einen befristeten Zeitraum zur Boombranche entwickelte, wurden sichtbare Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes erzielt. Einerseits entstanden neben innerörtlichen Sanierungs- und Neubauten Einfamilienhauskolonien und mehrgeschossige Wohnensembles am Rande ländlicher Siedlungen und kleinerer Städte. Das suburbane Umland großer Städte wurde in kurzer Zeit ein attraktiver Wohnstandort für bisherige Stadtbewohner, die nun ihre Wohnpräferenzen umsetzen konnten. Andererseits verstetigte sich innerhalb der Kernstädte der Wandel von der grauen Stadt zur vielfarbigen (vgl. MARCUSE 1991, 203f.) und brachte unerwartete und bislang verborgene Schätze städtebaulicher Kunst zum Vorschein (vgl. Abb. 1). Die sanierte Bausubstanz bestimmte allmählich zusammen mit den innerstädtischen Neubauten das Gesicht der Städte. Es entstand in einem relativ kurzen Zeitraum eine städtische Gebietskulisse neuer Qualität, auch wenn es nicht gelungen ist, die verbliebenen unsanierten und verfallenden Baukörper vollständig zu beseitigen.

### *2.2 Abwanderung*

Die baulichen Neuerungen sind von dem wirtschaftlichen Zusammenbruch gesamter Regionen in Ostdeutschland nicht zu entkoppeln. Der damit verbundene, in seinem Umfang und seiner zeitlichen Dimension bisher ein-



Abb. 1: Sanierte Straßenzüge in Leipzig

(Foto: E. u. R. Lehmann)

malige Arbeitsplatzverlust hatte erhebliche soziale Konsequenzen. Berufsbiographien waren plötzlich unterbrochen, Lebensplanungen verloren ihre Orientierungsfunktion, und lokale Verankerungen waren mit einem Mal obsolet.

Große Bevölkerungsgruppen sahen sich vor die für sie absolut neue Frage gestellt: Wo finde ich einen Arbeitsplatz? Da eine positive Antwort häufig nicht im täglich erreichbaren räumlichen Umfeld gegeben werden konnte, tauchten zwei neue Phänomene im Alltag auf: zum einen Arbeitslosigkeit verbunden mit einem massiven Schub an „freier Zeit“, deren räumliches Pendant die Wohnung und das Wohnumfeld wurden. Beide Gelegenheiten waren allerdings für die damit verbundenen Funktionen größtenteils nicht vorbereitet. Besonders die Großsiedlungen waren ursprünglich nicht mit dem Ziel, ganztägiger Aufenthaltsraum für Menschen im arbeitsfähigen Alter zu sein, errichtet worden (vgl. Abb. 2).

Zum anderen wurde eine starke Abwanderungsbewegung ausgelöst. Die Migrationsströme in Richtung alte Länder, dorthin wo Arbeitsplätze verheißen wurden und werden, sind bis in die Gegenwart anhaltend, wenn auch in unterschiedlich starker Wellenausprägung.

In demographischer Hinsicht ist zu betonen, dass sich das Abwanderungspotenzial überwiegend aus jüngeren, mobilen und gut qualifizierten Bevölkerungsgruppen speist. Sind diese in den alten Ländern sesshaft geworden, ist mit ihrer Rückkehr (selbst bei Prämienzahlung) nicht mehr zu rechnen. Denn der Arbeitsmarkt in den neuen Ländern kann bislang nur begrenzt adäquate Angebote unterbreiten. Obwohl seit 1992 auch eine West-Ost-Migration zu beobachten ist, existiert eine deutliche Schiefelage,

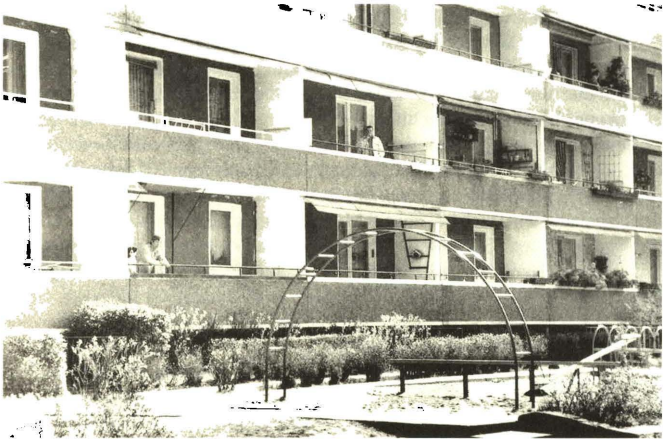


Abb. 2: Zeitvertreib in einer Plattenbausiedlung in Weißwasser  
(Foto: E. u. R. Lehmann)

da von 1990 bis 1999 über zwei Millionen Menschen von Ost nach West wechselten, in umgekehrter Richtung aber nur etwa 1,2 Millionen ihren Wohnort verlagerten (vgl. HINRICHS 2000, 911).

### 2.3 Geburtenrückgang

Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit geht mit dieser Abwanderung gerade jenes Potenzial verloren, welches eine zukunftsorientierte und selbsttragende Entwicklung in den neuen Ländern stützen müsste. Zugleich wandert gerade die Bevölkerungsgruppe ab, die sich in der Phase einer möglichen Familiengründung befindet. Kinder werden demzufolge am neuen Wohnort geboren. Die stark gesunkene Geburtenrate in den neuen Ländern muss demnach auch auf diesen Sachverhalt mit zurückgeführt werden (vgl. MÄDING 2000, 9f.).

1993 lag in Ostdeutschland die zusammengefasste Geburtenrate pro Frau<sup>1</sup> bei 0,8. Dies war der weltweit niedrigste Wert. Bewegt sich dieser deutlich unter dem Bestandserhaltungsniveau von 2,1, dann ist eine Schrumpfung der Bevölkerungszahl zu erwarten. Für das Jahr 2000 betrug die Ziffer 1,4

<sup>1</sup> Die zusammengefasste Geburtenrate pro Frau gibt die Anzahl der Kinder an, die eine Frau im Laufe ihrer reproduktiven Periode durchschnittlich zur Welt bringen würde, wenn sie den für einen bestimmten Zeitpunkt maßgeblichen Fruchtbarkeitsverhältnissen unterworfen wäre und dabei von der Sterblichkeit abgesehen wird (vgl. BÄHR 1997, 183).

(vgl. ebd., 2). Obwohl seit 1993 ein leichter Anstieg der Rate zu verzeichnen ist, fehlt im Generationenabstand etwa ein Drittel des Nachwuchses. Die demographische Entwicklung der verbliebenen Bevölkerung weist infolgedessen und aufgrund der weiteren Zunahme der Lebenserwartung eine überproportionale Alterung auf.

Bevölkerungsprognosen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung machen darauf aufmerksam, dass bis zum Jahr 2015 die Bevölkerungszahl in privaten Haushalten um fast 1,2 Mio. abnehmen kann. Die Zahl der Haushalte wird sich bei etwa 8 Mio. einpegeln, allerdings in einer erheblich verkleinerten Konstellation (vgl. BUCHER, SCHLÖMER 1999, 786).

Das Institut empirica geht in seinen Berechnungen von einem Anstieg der Haushaltszahl bis 2015 auf etwa 8,7 Mio. aus. Danach wird ein Abwärtstrend einsetzen, der voraussichtlich im Jahr 2030 etwa 8 Mio. Haushalte erreicht haben wird (EMPIRICA 2001, 3)

Eine übereinstimmende Meinung herrscht hinsichtlich der Verkleinerung der Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird bei 2,03 liegen. Drei Viertel aller Haushalte werden aus maximal zwei Personen bestehen. Die für hochverdichtete Großstadtregionen typischen Haushaltsgrößen, hier geprägt durch neue Haushaltstypen und Lebensstile, werden für die neuen Bundesländer flächendeckend bestimmend. Allerdings verfügen diese voraussichtlich über eine völlig andere Charakteristik, verwitwete Personen und Rentnerhepaare werden vermutlich im Erscheinungsbild dominieren.

#### *2.4 Suburbanisierung*

Für den großstadtspezifischen Bevölkerungsverlust ist in erheblichem Maße der Suburbanisierungsprozess, der in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre einsetzte, verantwortlich (vgl. BRAKE et al. 2001). Die Abwanderungen ins vermeintliche „Häuschen im Grünen“, aber auch in den Geschosswohnungsbau zur Miete in Ermangelung adäquater innerstädtischer Angebote haben den Entleerungsprozess der Kernstädte befördert. Immerhin sind die Suburbaniten in der weiteren Stadtregion verblieben. Äußerungen von Stadtplanern hinsichtlich eines „Zurückholens in die Stadt“ durch attraktive innerstädtische Wohnungsangebote sind eher skeptisch zu betrachten. Deren Zuversicht basiert auf Untersuchungsergebnissen, welche besagen, dass der Umzug ins Umland nicht stattgefunden hätte, wenn entsprechende städtische Angebote zum damaligen Zeitpunkt vorhanden gewesen wären (vgl. HERFERT 1998, 733). Sicher trifft diese Hoffnung für einen Teil der Mieter im suburbanen Geschosswohnungsbau zu. Besitzer von Wohneigentum sind dagegen wesentlich gebundener und damit sesshafter.

Obwohl durch die Eingemeindungen Ende der 1990er Jahre ein Teil der Abgewanderten rein statistisch wieder zur kernstädtischen Bevölkerung zählt, ist damit das Problem des Wohnungsleerstandes natürlich nicht gelöst.

Es bleiben die innerstädtischen Gebiete in Teilen entleert und zwar in einer sehr kleinteiligen Weise. In vielen Blöcken und Häuserzeilen sind sanierte und unsanierte Gebäude, die vor allem im Altbaubestand jeweils verschiedenen Eigentümern gehören können, benachbart (vgl. Abb. 3). Innerhalb der Wohnhäuser existiert ein Gemisch von bewohnten und leeren Wohnungen unterschiedlicher Zusammensetzung. Diese starke Heterogenität im Leerstandsgrad der Wohngebäude erschwert den Umgang mit dem Problem und erfordert auf die jeweilige hausbezogene Lage zugeschnittene Lösungen.



Abb. 3: Sanierte und unsanierte Wohnhäuser in enger Nachbarschaft in Leipzig (Foto: S. Kabisch)

### 3 Wohnungsleerstand – gestern und heute

Zahlreiche leerstehende Wohnungen und Wohngebäude kennzeichneten bereits vor 1990 das Bild jener ostdeutschen Städte, die über einen umfangreichen Altbaubestand verfügten. Mangelnde Wertschätzung der historischen Wohnbausubstanz durch die politischen Entscheidungsträger, wirtschaftliche Engpässe einschließlich knapper Handwerkskapazitäten in klein- und mittelständischen Betrieben und äußerst niedrige Mieteinnahmen, die die Instandhaltung der Gebäude durch Privateigentümer nicht gewährleisteten, führten zu einem schleichenden Verfall. Dem anhaltenden Wohnungsmangel wurde staatlicherseits mit einem Wohnungsbauprogramm begegnet, das sich fast ausschließlich auf die Errichtung kompakter Wohngebiete an

größeren Standorten, meist am Stadtrand, durch industrielle Wohnungsbauverfahren konzentrierte. Der Erhaltung des Altbaubestandes wurde nur punktuell Aufmerksamkeit zuteil. Es entstanden vielmehr Pläne, denen zufolge innerstädtischer Altbaubestand flächendeckend abgerissen werden sollte, um nachfolgend auch an diesen Standorten industriellen Wohnungsbau zu installieren. Die Umsetzung dieser Pläne an einigen Standorten ist erfolgt. Auf der ersten Volksbaukonferenz in Leipzig 1990 wurde sehr deutlich die reale Lage der Bauwirtschaft charakterisiert und auf die stellenweise katastrophalen baulichen und Wohnbedingungen in einigen Vierteln hingewiesen (vgl. Initiativgruppe 1. Leipziger Volksbaukonferenz, 1990).

Die heute sichtbaren städtebaulichen Fehlentwicklungen nahmen somit bereits Jahrzehnte vor der Wende ihren Ausgang. So bezifferten im Jahr 1970 die damaligen Verantwortlichen für Leipzig den Abbruch in der Fläche in Höhe von jährlich 2.000 Wohnungen. Eine Realisierung dieser Vorstellungen hätte einen Abriss von ca. 45.000 Wohnungen bis 1990 bedeutet (vgl. EICHHORN 1997, 18). Tatsächlich gab es in Leipzig 1989/90 etwa 30.000 leere Wohnungen. Für Ostdeutschland insgesamt wird ein Wert von 400.000 leeren Wohnungen zu diesem Zeitpunkt genannt (vgl. BMVBW 2000, 2). Wohnungsleerstand in erheblichem Umfang ist demnach in vielen Städten mit einem hohen Anteil an gründerzeitlicher Bausubstanz „geerbt“ worden.

In den neuen Ländern erreichte Ende 1999 der Wohnungsleerstand einen Wert von 13% bzw. einer Million (vgl. GdW 2000, 9). Bis zum Jahr 2030 rechnet die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen berufene Leerstandskommission in ihrem Gutachten sogar mit einem Gesamtleerstandspotenzial in Ostdeutschland in Höhe von 1,5 bis 2 Millionen (vgl. BMVBW 2000, 43).

Die neuen Problemlagen sind aus dem rechnerischen Ungleichgewicht zwischen neuem und saniertem Wohnungsangebot einerseits und der Anzahl der Nachfrager andererseits entstanden. Durch die Baumaßnahmen ist ein umfangreiches neues Wohnungsangebot geschaffen worden, wodurch die Wohnbedingungen in Ostdeutschland qualitativ und quantitativ erheblich verbessert werden konnten. Allerdings hielt die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt mit dem steigenden Angebot nicht Schritt.

Das entstandene Ungleichgewicht ist folgenreich. Denn der Wohnungsleerstand konzentriert sich heute nicht nur auf marode, also aufgrund ihrer mangelhaften Ausstattungsqualität und des schlechten Bauzustandes nicht vermietbare Wohnungen. Auch im sanierten und neugebauten Bestand machte sich Leerstand breit. Ein Überblick über den Leipziger Wohnungsbestand zeigt, dass im Jahr 2000 im hiesigen Gründerzeitbestand von etwa 108.000 Wohnungen, das sind 37% des gesamten Wohnungsbestandes, 39.000 leer standen (vgl. Tab. 1).



Tabelle 1: Wohnungsleerstand in Leipzig nach Baualter-Segmenten und Sanierungsgrad

Segment im Geschosswohnungsbau	Anteil am Wohnungsbestand Leipzigs	Anzahl leer stehender Wohneinheiten	Leerstandsquote: saniert	Leerstandsquote: unsaniert
Gründerzeitbestand	37,0%	39.000	23%	71%
Altbaubestand 1919–1945	19,0%	9.000	5%	52%
DDR-Wohnungsbau	32,9%	9.000	8%	13%
Sonstiges	11,1%	3.000		
Gesamt	100% = 310.329 WE	60.000		

Quelle: Stadt Leipzig, Dezernat Planung und Bau (Hrsg.) 2000: Stadtentwicklungsplan – Wohnungsbau und Stadterneuerung, Leipzig, S. 29.

Wird die Leerstandsquote im sanierten und im nichtsanieren Bereich verglichen, zeigen sich erwartungsgemäß große Unterschiede. Allerdings ist auch die Quote von 23% im sanierten Gründerzeitbestand viel zu hoch und wirtschaftlich nicht vertretbar. Denn die Kosten leer stehender Wohnungen müssen aus den Einnahmen vermieteter Bestände finanziert werden. Wird dabei ein vertragliches Maß überschritten, sind die Belastungen nicht mehr zu verkraften. Zahlungsunfähigkeit ist die Konsequenz. Nach den Angaben des GdW werden, „um die Kosten für eine leer stehende Wohnung zu decken, im Durchschnitt die Einnahmen von mindestens vier nicht modernisierten Wohnungen benötigt“ (GdW 2000, 10).

Große Wohnungsunternehmen sind genauso betroffen wie private Eigentümer mit Besitz von einem oder einigen Mietshäusern. Während sich die Unternehmen mit großen Wohnungsbeständen in den Plattenbaugebieten der Problematik der Rückzahlung der DDR-Altschulden gegenübersehen, sind viele private Grundstückseigentümer in ihrer unmittelbaren Existenz gefährdet. Letztere konzentrieren sich gerade im gründerzeitlichen Bestand. Unter ihnen wächst die Anzahl der Stimmen, die ihre weitere wirtschaftliche Handlungsfähigkeit unter den Leerstandsbedingungen aufgrund der geringen Abpufferungsmöglichkeiten bei Verlusten bereits in Frage gestellt sehen.

Im Vergleich zu diesem älteren Wohnungsbestand betrug der Leerstand im sog. DDR-Wohnungsbau, mehrheitlich Plattenbau, in Leipzig im Jahr 2000 „nur“ 9.000 Wohnungen (11%). Dennoch darf das Leerstandsproblem

in den Plattenbausiedlungen nicht geringgeschätzt werden. Seit dem Ende der 1990er Jahre sind Verschiebungen zu beobachten, die wachsenden Leerstand in den Großsiedlungen und eine Verringerung desselben in den Altbauquartieren der Kernstadt signalisieren, ohne dass dies jedoch bisher auf eine Entspannung der Problematik hin wirkt. Neuere Angaben des Stadtplanungsamtes Leipzig weisen 11.000 leer stehende Wohnungen im Plattenbau, davon 6.500 in der Großsiedlung Leipzig-Grünau, aus. Um das Ziel „Umbau der Großsiedlungen zu grünen Wohnsiedlungen mit verringerter Dichte und guter Infrastruktur“ zu erreichen, wird einerseits die Sanierung und die Wohnumfeldverbesserung weiter forciert. Andererseits geht die Stadtplanung von einem Abrissvolumen in Höhe von 10.000 Wohnungen in Plattenbauweise aus (vgl. WÖLPERT, HEINIG 2002, 118f.).

Für Leipzig werden insgesamt 60.000 leer stehende Wohnungen (20% des Bestandes) angegeben, von denen die Hälfte auf dem Markt ist. Das städtebaulich und strukturell verträgliche Rückbaupotenzial in Leipzig beträgt nach Einschätzung des Dezernates Planung und Bau der Stadt etwa 15.000 bis 20.000 Wohneinheiten. Mit den erforderlichen Sanierungs-, Umbau- und Abrissmaßnahmen wird das Ziel verbunden, die Lebensqualität in den hochverdichteten Quartieren der Gründerzeit und Großsiedlungen zu verbessern sowie eine qualitätsvolle Nachnutzung freiwerdender Flächen zu garantieren (vgl. HEINIG 2000, 30). Dieses mehrgleisige Vorgehen ist außerordentlich wichtig, um nicht Signale auszusenden, die den Strom an Erneuerungsmaßnahmen weiter verebben lassen. Deren Rückgang war bereits folgenreich, sowohl den Zustand des Straßenbildes als auch die Lage der Bauwirtschaft und hier insbesondere der kleinen Handwerksbetriebe betreffend. Bezogen auf die Stadtkulisse existiert nach wie vor eine nicht zu übersehende Zahl verfallender Wohngebäude, häufig eingestreut in bereits weitgehend sanierte Straßenzüge. Diese Grundstücke in schlechtem baulichen Zustand strahlen auf die intakten Nachbarhäuser aus und schmälern deren Wohnwert.

Das Leipziger Beispiel verdeutlicht die sächsische Problemlage mit dem sehr hohen Leerstandsanteil in dem innerstädtischen gründerzeitlichen Geschosswohnungssegment. Zugleich wird die Problematik der Plattenbaugebiete deutlich.

#### **4 Paradigmenwechsel im Transformationsprozess und Betroffenheiten städtischer Akteure**

Während in Ostdeutschland noch bis etwa 1995 die Anzahl der bewohnbaren Wohnungen nicht ausreichte und ein „bis ins nächste Jahrtausend nicht behebbarer Wohnungsmangel“ prognostiziert wurde (FRIEDRICHS 1995, 57), fehlen heute die Nachfrager. Das Phänomen des Wohnungsleerstandes in der jetzt existenten Dimension gehört zu den Begleiterscheinungen des

Transformationsprozesses in Ostdeutschland, in dem alle Bereiche des gesellschaftlichen und des persönlichen Lebens eine Beeinflussung und Veränderung erfahren. Demzufolge ist ein adäquates Herangehen an die neue Problemlage erforderlich, welches die Begleiterscheinungen der Transformation in ihrer Breite und Tiefe berücksichtigt und relativ kurzfristige passende Antworten anbieten muss. PETZOLD (2001, 3ff.) macht darauf aufmerksam, dass in den vergangenen fünfzig Jahren bereits mehrere Paradigmenwechsel bezüglich des Wohnungs- und Städtebaus vorgenommen wurden. Das Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ hatte ebenso seine befristete Konjunktur wie jenes der „kompakten Stadt der kurzen Wege“ oder der „Urbanität durch Vielfalt“. Weitere Beispiele ließen sich anfügen. Bezogen auf die aktuelle Leerstandsdiskussion ist zu bemerken, dass das Thema Wohnungsleerstand an sich als Erscheinung auf dem Wohnungsmarkt nicht neu ist. Es lassen sich in der Geschichte des Wohnens und der Stadtentwicklung durchaus entsprechende Beispiele dafür finden, die zumeist mit wirtschaftlichen Krisensituationen gekoppelt waren.

#### *4.1 Chancen der Schrumpfung*

Im Zusammenhang mit dem Schlagwort der „Schrumpfung“ und den sich daraus ergebenden möglichen Chancen städtischer und städtebaulicher Entwicklung sind schon in den vergangenen Jahrzehnten entsprechende Diskurse geführt worden. Bereits 1988 stießen Häußermann und Siebel eine Diskussion zu Schrumpfung als „andere lokal spezifische gesellschaftliche Realität“ an. Sie wendeten sich ab von dem Wachstumsprozess als „einzige Form kulturell akzeptabler Entwicklung von Städten“ (HÄUßERMANN, SIEBEL 1988, 86f.) und fragten nach den „Chancen der Schrumpfung“. Die sich dahinter verbergende Aufforderung zur Suche nach qualitativen Entwicklungsmustern und Maßstäben für die städtische Zukunft hat nichts an ihrer Bedeutung eingebüßt. Im Gegenteil, die aktuellen Rahmenbedingungen für die Städte in den neuen Ländern sind fast durchgängig von einem Abschmelzungsprozess die Bevölkerungszahl, die Arbeitsplätze, die infrastrukturellen Angebote und die Vielfalt der städtischen Angebote betreffend, bestimmt. Dieser erfordert zwangsläufig einen Paradigmenwechsel hin zu „Modellen der Stadtentwicklung, die unabhängig sind von der Idee quantitativen Wachstums“ (WEISKE, SCHMITT 2000, 161). Es werden Modelle gebraucht, die Möglichkeiten des Umgangs mit neu entstandenen Spielräumen aufzeigen. Damit ist unmittelbar die Frage nach Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand in den ostdeutschen Städten verbunden.

#### *4.2 Neue Akteursallianzen*

Im Zuge des ablaufenden Transformationsprozesses sind die ostdeutschen Städte mit einer Vielzahl von Einflussfaktoren konfrontiert worden, die

aufgrund ihrer Massivität und der Gleichzeitigkeit ihres Eintreffens in einem historisch kurzfristigen Zeitraum zu existentiellen Schwierigkeiten städtischer Akteure und damit zur eingeschränkten Funktionsfähigkeit des städtischen Gesamtorganismus geführt haben. Keim bemerkt dazu, dass „Transformation auch eine Restrukturierung des Sozialen, eine neue Sozialstruktur, umfasst, dass neue gesellschaftliche Relevanzstrukturen, neue Legitimierungen organisiert werden müssen. Sowohl die wirtschaftlichen als auch die politischen und sozio-kulturellen Dimensionen werden, gerade in ihrer wechselseitigen Durchdringung, neu buchstabiert. Alle lokalen Akteure, die Kommune vorneweg, sehen sich daher vor die Situation gestellt, im alltäglichen Konzipieren und Handeln neue, mit hoher Elastizität ausgestattete Akteurskonzepte zu erproben.“ (KEIM 1995, 10) Diese Schlussfolgerungen sind auf den Prozess der Auseinandersetzung mit dem Leerstandsproblem zu übertragen. Keim unterstreicht die neuartige Problemlage, für die es bisher keinen Vergleich und demzufolge keine Lösungsangebote gibt. Die eher auf Wachstum ausgerichteten Denkkulturen im Bereich der Stadtplanung und der Stadtentwicklung sowie der Unternehmensführung müssen zwangsweise an ihre Grenzen stoßen. Es sind andere und der Problemlage besser entsprechende ökonomische und rechtliche Denkweisen und Instrumente erforderlich. Für alle Beteiligten unabhängig von ihrem fachlichen Hintergrund ist eine veränderte Situation mit dem Charakter des Lernens und Experimentierens eingetreten. Wird diese Ausgangsposition von den Akteuren respektiert, besteht die Chance, innovative Formen der Problemlösung zu erarbeiten. Eine Kultivierung des Experiments im Sinne eines positiven Umgangs mit bisher teilweise unbekanntem Ausgangsbedingungen und daraus resultierenden offenen Ergebnissen, die auch die Notwendigkeit veränderter Instrumentarien und Verfahren begründet, wäre ein möglicher Entwicklungspfad.

Dazu sind neue Allianzen der betroffenen Akteursgruppen, die möglichst schnell und treffsicher auf die aufgeworfenen Problemstellungen reagieren können, notwendig. Dies setzt einerseits die vor Ort angepasste, auf den jeweiligen Verantwortungsbereich bezogene Problemanalyse und die Ableitung geeigneter Handlungsentscheidungen sowie andererseits ein verändertes Rollenverständnis der einzelnen Akteure voraus. Die Verschiedenheit ihrer Konstituierung und Positionierung auf den Entscheidungsebenen zeichnet diese neuen Akteurskonstellationen aus. Alle Beteiligten verfügen über Entscheidungs- und Gestaltungsmacht in räumlichen Zusammenhängen, wenn auch in unterschiedlichem Maße. Kommunikation und Kooperation gewinnen als Medien der Konsensfindung und Regulierung verstärkt an Bedeutung (vgl. HANNEMANN et al. 2002, 265).

Für das einzelne Wohnungsunternehmen besteht das vorrangige Interesse an der Sicherung seiner eigenen wirtschaftlichen Überlebensfähigkeit. Die

Rahmenbedingungen verlangen jedoch, dass Wohnungsunternehmen als Marktkonkurrenten in Teilbereichen ihres Handlungsspektrums zusammenarbeiten, um tragfähige Konzepte für den Umgang mit dem Wohnungsleerstand zu entwickeln. Allerdings ist aufgrund der Marktlage nicht auszuschließen, dass einzelne Unternehmen vom Markt verschwinden werden. Möglicherweise werden künftig Fusionen von Unternehmen auch in der Wohnungsbranche zu beobachten sein.

Die Rolle der Banken und Kreditinstitute wird im Zusammenhang mit der Anwendung vorhandener und der Entwicklung neuer Finanzierungsinstrumente für den Stadtumbau immer bedeutungsvoller. In diesem Zusammenhang ist die Frage der Rückzahlung der DDR-Altschulden noch offen. Rückbaumaßnahmen infolge des Einwohnerschwundes betreffen neben den Wohngebäuden auch überschüssige Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Die entsprechenden Unternehmen bzw. Betreiber müssen deshalb in diesen Allianzen berücksichtigt werden. Der Stadtverwaltung kommt die wichtige Funktion des Moderators zu, der auf der Basis des Stadtentwicklungsplans die verschiedenen Interessen zu harmonisieren versucht. Sie ist für die Entwicklung des städtischen Gesamtkörpers zuständig. In dieser Rolle ist es ihr Anliegen, die verschiedenen Interessenkonstellationen einschließlich ihrer eigenen in Übereinstimmung zu bringen.

#### *4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Betroffenenmitwirkung*

Ein aktuelles Beispiel für die Umsetzung dieses Anliegens auf Landesebene ist die Erarbeitung von gemeindlichen „Integrierten Stadtentwicklungskonzepten“. Sie sind die Voraussetzung für die Bereitstellung von Fördermitteln für Stadtumbauaßnahmen seitens des Sächsischen Staatsministeriums des Innern. Diese Fördermittel werden mit dem Ziel ausgereicht, zur „Sicherung und Herstellung der Funktionsfähigkeit der lokalen Wohnungsmärkte durch den Ausgleich von Angebot und Nachfrage“ (SMI 2001, 2) beizutragen. 57 sächsische Kommunen sind aufgefordert worden, plausible gesamtstädtische Entwicklungsziele im Rahmen eines „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ festzulegen, wobei als Ausgangspunkt eine in sich schlüssige Konzeption zum gezielten Abbau des Wohnungsleerstandes gilt. Damit soll ein dynamisches Instrument der Stadtentwicklung entstehen, das den sich ändernden Rahmenbedingungen anzupassen ist und die strategischen Ziele eines qualitativen Stadtumbaus konsequent verfolgt. Die Initiativen auf Landesebene korrespondieren mit dem Wettbewerb zum „Stadtumbau Ost“, welcher auf Bundesebene ausgelobt worden ist (vgl. BMVBW 2001). Es verschränken sich darin Fördermöglichkeiten der Länder und des Bundes im Umgang mit dem Wohnungsleerstand. Zugleich werden Best-Practice-Beispiele aufgezeigt, um damit methodische Zugänge

für die Erarbeitung und Weiterentwicklung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten anzubieten.

Eine Grundvoraussetzung für die Erarbeitung und Verabschiedung eines „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ ist der Nachweis der Einbindung der verschiedenen Interessen städtischer Akteure. Dies betrifft sowohl die Anbieterseite als auch die Nutzerseite. Die Akteursvernetzung erfasst die Fachressorts auf kommunaler Ebene, die Akteure des Wohnungsmarktes und die betroffenen Bürger. Der Erfolg von Stadtumbaukonzepten wird letztlich von den Einwohnern bestimmt. Deshalb bedarf es ihrer engagierten Mitwirkung. Die Konkretisierung von Rückbauvorhaben mit Rücksicht auf die spezifischen Betroffenheiten von Bewohnergruppen setzt geordnete und klare Kommunikationsformen voraus, in denen verlässlich und transparent Informationen übermittelt werden können. An klaren und akzeptierten Strukturen dieses Kommunikationsprozesses, die zum Mittun einladen, sich nicht doppelten oder gar konkurrieren und überzeugende Zwischenergebnisse vorlegen können, mangelt es noch. Von vorrangiger Bedeutung für die Einwohner sind bauliche Vorhaben in ihrem unmittelbaren Umfeld und die damit verbundenen Konsequenzen. Grundvoraussetzung für eine offene und zielorientierte Diskussion ist die Darstellung und der nachvollziehbare Beleg für die Bewohner, dass sie im Zuge des Umbauprozesses einen Gewinn für ihre Lebens- und Wohnbedingungen erzielen werden. Beispiele dafür sind ein Zuwachs an Wohnumfeldqualität durch die Beseitigung von ruinöser Bausubstanz und die Anlage einer Grünfläche; aber auch der freiwillige Umzug in eine höherwertige Wohnung ohne erhebliche finanzielle und körperliche Belastung. Der Stadtumbau muss also mit positiven Signalen einer Erhöhung der Lebensqualität verbunden sein. Nur dann wird auch seitens der Bewohner Akzeptanz und Engagement zu erwarten sein. Die Teilhabe an einer Umgestaltung des persönlichen Lebensumfeldes durch die Berücksichtigung von Vorschlägen und Hinweisen aus der ansässigen Bevölkerung sowie die Erlebbarkeit des Veränderungsprozesses stärken die Bindung an das Wohnquartier. Wegzugsabsichten können eingedämmt werden, wenn eine akzeptable Bleibeperspektive erkennbar ist<sup>2</sup>. Um dieses Ziel zu erreichen, sind integrative und kooperative Akteurskonstellationen unerlässlich. Der Interessenausgleich zwischen allen Marktteilnehmern wird zu einer zentralen Fragestellung.

<sup>2</sup> Diese kausalen Zusammenhänge können mit Untersuchungsergebnissen belegt werden, die im Rahmen eines siedlungssoziologischen Forschungsprojektes zu Revitalisierungschancen niedergegangener Gemeindestrukturen im Braunkohlebergbaugebiet entstanden (vgl. KABISCH, LINKE 2001).

## 5 Beispielcharakter kleinerer Städte

In der Debatte um die Auseinandersetzung mit dem Wohnungsleerstand und der Suche nach Handlungsalternativen wird der Fokus vorrangig auf Großstädte gerichtet. Hier treten die Probleme geballt und in großer Dimension auf. Allerdings fehlen vielerorts visuell wahrnehmbare Beispiele im Stadtbild, die zeigen, wie mit Wohnungsleerstand im Sinne von „weniger ist mehr“ umgegangen werden kann.

Demgegenüber sind in kleineren Städten bereits erste Beispiele für innovative Problemlösungen wahrzunehmen. Im Falle von Leinefelde, Stendal oder Weißwasser konnten bauliche Umgestaltungsmaßnahmen erfolgreich begonnen werden. In deren Ergebnis zeigte sich eine Variabilität im Erscheinungsbild mit dem Effekt einer Imageverbesserung. In Leinefelde war ein hoher Auslastungsgrad des neuen Wohnungsangebotes die Folge, da die Rückbau-, Umbau- und Abrissmaßnahmen nicht nur zu interessanten Wohnungsangeboten führten und das Wohnumfeld aufwerteten, sondern auch hinsichtlich der Kostenkalkulation auf Akzeptanz der potenziellen Nutzer stieß. Leinefelde hat sogar für sein Umbauprojekt zur Modernisierung von Plattenbauten den Bauherrenpreis 1999 erhalten (vgl. Abb. 4 und 5). Die Stadt ist eine von zehn Geehrten bundesweit, immerhin im Kreis von 426 Bewerbern (vtw 2000, 171).

Obwohl Leinefelde sich in der prominenten Position eines besonders geförderten Korrespondenzstandortes der Weltausstellung EXPO 2000 befand und dadurch die finanziellen Rahmenbedingungen für den Stadtumbau komfortabel waren, muss den kommunalen Entscheidungsträgern zugute gehalten werden, dass sie sehr zeitig die Problemlage richtig eingeschätzt und mit Phantasie und Kreativität Lösungsstrategien erarbeitet haben. Dies zahlt sich nun für die Stadt hinsichtlich Positivimage und Stabilisierung der vorhandenen Strukturen aus.



Abb. 4: Umgebaute Fassade und erneuerter Hauseingangsbereich eines Wohnblocks in Leinefelde



Abb. 5: Neue Ecklösung als Ergänzungsbau und vergrößerte Balkone sowie Laubengänge, teilweise zur Erschließung übereinanderliegender Wohnungen (Fotos: S. Kabisch)

In Stendal existiert schon seit einigen Jahren eine Arbeitsgruppe, die sich mit den Konsequenzen des Wohnungsleerstandes beschäftigt. Der drohende Zusammenbruch der Wohnungswirtschaft vor Ort bewirkte die gemeinsame Suche nach Möglichkeiten einer Lastenverteilung zwischen Unternehmen, Kommune, Land, Bund und Gläubigerbanken. Erste Schritte zur Problemlösung konnten gefunden werden. Jedoch belegt dieses Beispiel auch, dass mit dem Wohnungsleerstand ein strukturelles Problem anzugehen ist, für welches keine kurzfristigen Lösungschancen zu erwarten sind! Eher mittel- bis langfristige Konzepte werden gebraucht, die allmählich das wirtschaftlich ungesunde Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt abbauen helfen. Die für kleinere Städte typischen Lebenszusammenhänge könnten sich als Vorzüge für den Stadumbau erweisen. Die Funktionsfähigkeit sozialer Netzwerke, die Vertrautheit mit der Umgebung, die Verlässlichkeit im Umgang miteinander aufgrund langfristig gewachsener Handlungsbezüge drücken sich in Form des ausgeprägten Sozialkapitals aus (vgl. HANNEMANN 2002, 12ff.). Die unmittelbare Sichtbarkeit lokalen Engagements, die Vorzüge der Überschaubarkeit städtischer Strukturen, die niedrigschwelligen Möglichkeiten zur Mitwirkung in Vereinen und Initiativen sowie der hohe Bekanntheitsgrad und die gewährleistete persönliche Ansprechbarkeit von Mieter, Vermieter und Eigentümer sind wichtige Kriterien der Wohnqualität. Es lässt sich ein Zusammentreffen von räumlicher Kompaktheit und sozialer Nähe konstatieren, womit auch eine Voraussetzung zur Risikominimierung in unsicheren Zeiten benannt ist. Diese Ausgangssituation stärkt die Gewissheit, dass trotz Bevölkerungsschwund kleinstädtische Strukturen weiter Bestand haben werden. Eine Stabilisierung der Einwohnerzahl auf niedrigerem Niveau in Kombination mit der hier möglichen Ausprägung hoher Lebensqualität, die sich in die Vorzüge des kleinstädtischen Lebenszusammenhangs einordnet, ist deshalb ein wahrscheinliches Szenario. Möglicherweise ist in kleineren Kommunen ein „Pakt der Vernunft“ eher zu erreichen. Denn aufgrund der zahlenmäßigen Überschaubarkeit der verschiedenen Akteursgruppen sind deren Interessen offenbar eher auszudeklinieren, abzuwiegen und zu vereinbaren.

Allerdings ist hier keine vorschnelle Verallgemeinerung und Vereinfachung der Problemlage vorzunehmen. Denn auch gegenteilige Beispiele dafür, dass in Kleinstädten der Wohnungsleerstand sehr hoch ist und gegensteuernde Maßnahmen ausbleiben, lassen sich finden.

## **6 Wider den Wohnungsleerstand – mögliche Gegenstrategien**

Der Umgang mit dem Wohnungsleerstand erfordert jeweils konkrete und auf die lokalen Bedingungen angepasste Strategien. Dabei muss Elastizität gegeben sein. Die verschiedenen Varianten sollten die Wandlungsfähigkeit



von Wohnimmobilien und neue Nutzungsideen aufzeigen (vgl. KUNZE 2000, 320ff.). Der Erprobungscharakter kann Fehlschläge nicht vollständig ausschließen. Doch daraus sind Lerneffekte abzuleiten, um künftige Vorhaben qualitativ zu verfeinern. Es wird nicht nur eine Lösungsstrategie geben, sondern komplexe Varianten mit verschiedenen Maßnahmepaketeten sind angemessen.

Seitens der Kommission zur Untersuchung des wohnungswirtschaftlichen Strukturwandels werden zwei Strategien präferiert (vgl. BMVBW 2000):

1. Abriss
2. Eigentumsförderung im Bestand

Als weitere Strategien können angeführt werden:

3. Rück- und Umbau
4. Konservieren

a. Der *Abriss* wird aktuell vordergründig unter ökonomischem Vorzeichen diskutiert. Punktuell sind in verschiedenen Städten, darunter in Leipzig, Gebäudeabrisse vorgenommen worden. Nach Angaben des VSWU (2001) sind durch die kommunalen Wohnungsunternehmen bis Jahresende 2000 bereits 1.357 Wohnungen in Sachsen abgerissen worden. Für 2001 ist ein Umfang von 3.800 Wohnungen vorgesehen. In Sachsen ist für den Zeitraum bis etwa 2010 nach Meldungen des sächsischen Innenministeriums der Abriss von zirka 150.000 Wohnungen geplant (vgl. LVZ vom 30.1.2002).

Die vergangenen Abrisse betrafen baufällige sowie seit längerem leer stehende Gebäude. Damit fanden bisher eher symbolische Aktionen, die die Handlungsfähigkeit des städtischen Wohnungsunternehmens bzw. der Genossenschaften signalisieren, statt. Die herausfordernden Problemstellungen, nämlich der Abriss in Größenordnungen von Gebäuden die zum Teil bewohnt sind, warten noch auf ihre Lösung. Weder für den Umgang mit den verbliebenen Mietern hinsichtlich einer Umzugsstimulierung noch für die Übernahme der Kosten eines möglichen Abrisses sind bislang stabile Instrumente und Mechanismen vorhanden. Des Weiteren sind die Interessen und Problemlagen der Kleineigentümer bzw. der verwertungsorientierten Eigentümer nicht ausreichend berücksichtigt.

b. Die *Eigentumsförderung im Bestand* soll durch eine Zulage bei Erwerb im Bestand in der Größenordnung, wie sie bisher für den Neubau gezahlt worden ist, erfolgen. Damit wird ein interessantes Angebot für mögliche Eigentümererwerber offeriert. Es wird aber voraussichtlich nur dann Interessenten finden, wenn neben den finanziellen Konditionen auch die weiteren Rahmenbedingungen mit den Erwartungen der Eigentümererwerber harmonisiert werden können. Denn bisher ist es eher fraglich, ob die Verschiebung der Anreize ausreicht, einen Teil der Haushalte mit dem

Wunsch nach einem Einfamilienhaus zum Erwerb einer Eigentumswohnung im Bestand umzulenken (vgl. FRANZ 2001, 33). Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Nachfrage nach zusätzlicher Wohnfläche im Geschosswohnungsbau laut Aussage der Wohnungsprognose 2015 mittelfristig sinken wird, wenn auch regional in unterschiedlichem Maße (vgl. IWANOW et al. 2001, 27, Karte 1: Nachfrageentwicklung 1998/2015 nach Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern für Ostdeutschland). Somit sind Effekte hinsichtlich einer Eindämmung des Leerstandes durch den zusätzlichen Flächenkonsum im Bestand nur begrenzt zu erwarten (vgl. ebd., 26). Weiterhin ist nach Meinung des Direktors des Verbandes Thüringer Wohnungswirtschaft e.V. der Bedarf nach Wohneigentumsbildung aus dem Bestand fast verschwunden. Er begründet dies wesentlich mit dem Ausbleiben der erhofften Verbesserung auf dem Arbeitsmarkt und hinsichtlich der Einkommensverhältnisse (vtw 2000, 15). Damit ist ein wichtiges Kriterium für Zurückhaltung bei der Eigentumsbildung genannt worden, wenn auch seitens der Bausparkassen darauf verwiesen wird, dass in nächster Zeit Bausparverträge in größerem Umfang zuteilungsfähig werden.

- c. Der *Rück- und Umbau* von Wohngebäuden korrespondiert mit der Zielstellung, den Eigentumserwerb im Bestand zu forcieren. Denn damit muss Kriterien entsprochen werden, die einerseits den Wohnbedürfnissen und Qualitätsmaßstäben der künftigen Nutzer verpflichtet sind und die andererseits die Bezahlbarkeit im Auge haben. Die auf Plattenbaugebiete bezogenen Vorhaben eröffnen aus städtebaulich-architektonischer Sicht die Möglichkeit, neue experimentelle Umbauten vorzunehmen, diese mit den zukünftigen Nutzern gemeinsam zu planen und umzusetzen und damit den Ruf der „Platte“ neu zu bestimmen. Das Ziel besteht darin, Diversifikation in die Nutzungsmöglichkeiten und Vielfalt in das Erscheinungsbild der Plattenbauten zu bringen. Erste realisierte Projekte orientieren auf einen positiven Umgang mit Plattenbauten und auf einen Qualitätsgewinn, der auf schon vorhandenen qualitativen Grundlagen beruht. In diesen Baukörpern eröffnen sich Möglichkeiten des kreativen Umgangs durch Baukastensysteme, flexible Wände, dem Spiel von Licht und Schatten durch ehemalige Treppenhauswände u. v. m.

Aber auch in gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern der inneren Stadt existieren bauliche Voraussetzungen für typologische Verbesserungen, um „einfamilienhausnahe“ Wohnangebote, z.B. durch die Umgestaltung der Erdgeschossbereiche, die Schaffung einer attraktiven Freiraumatmosphäre oder einen direkten Wohnungszugang, zu unterbreiten. Weitgehende Transparenz der Umbaumöglichkeiten in Form von Musterwohnungen, Fotos, Modellen sind erforderlich, um die Chancen des Rück- und Umbaus zu verdeutlichen und sie mit den Wohnbedürfnissen

zu spiegeln. Um treffsichere Angebote unterbreiten zu können, sind Analysen hinsichtlich möglicher Zielgruppen und deren Wohnwünsche unerlässlich (vgl. SCHNEIDER, SPELLERBERG 1999).

- d. Das *Konservieren* bezieht sich auf leerstehende Gebäude, für die aktuell kein Handlungsbedarf besteht, die aber für den Stadtbilderhalt wertvoll bzw. aus ökologischen Gründen wie dem Lärmschutz notwendig sind. Um diese einem möglichen künftigen Verwendungszweck zuzuführen, müssen finanzielle Mittel vorhanden sein, um sie zu sichern und unzugänglich zu machen. Eine Fassade ist erforderlich, die die Bewahrung des Gebäudes signalisiert und nicht dessen fortschreitenden Verfall verfolgen lässt. Kann dieses Erscheinungsbild geschaffen werden, dann ordnen sich derartige Gebäude auch unproblematisch in die Nachbarschaft genutzter Bausubstanz ein. Neben dem Konservieren ganzer Gebäude ist auch die Stilllegung einzelner Geschosse denkbar. Damit sind ökonomische Vorteile für die Unternehmen verbunden, weil die Grundsteuer auf der Grundlage der verringerten Wohnfläche abgesenkt wird und sich der Umlageschlüssel für die Betriebskosten ändert.

Die baulichen Strategien, mit denen auf den Wohnungsleerstand reagiert werden soll, richten sich letztlich auf die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des städtischen Organismus mit seinen sozialen, ökologischen, wirtschaftlichen und baulichen Bestandteilen. Deshalb gehören die baulichen Strategien zu einem komplexen Wirkungszusammenhang, der sozialräumliche, stadtökologische, infrastrukturelle und stadtästhetische Komponenten einschließt.

## **7 Sozialräumliche Auswirkungen des Wohnungsleerstandes**

Der Wohnungsleerstand ist ein neuer Indikator für die Fragmentierung der Stadt. Er korrespondiert mit der Einwohnerzahl und dem sozioökonomischen Status der Bevölkerungsgruppen. Letzterer differenziert sich aus, wesentlich bedingt durch die Lage auf dem Arbeitsmarkt. Eine zunehmende soziale Ungleichheit und eine Teilung der Stadtgesellschaft in Teilhabende und Benachteiligte ist die Folge. Diese Entwicklung schlägt auch auf den Wohnungsmarkt durch, sowohl in Großstädten als auch in kleineren Kommunen. In den ostdeutschen Stadtgebieten sind Wegzüge ohne nachfolgende Wiederbelegung der Wohnungen vor allem, aber nicht ausschließlich, aus den Lagen zu beobachten, die bauseitige und Umfeldmängel aufweisen. Haushalte mit höherem Einkommen und Aufstiegschancen ziehen aus Gebieten mit unattraktivem Erscheinungsbild verstärkt weg oder vermeiden es, dort hinzuziehen. Zurück bleiben eher einkommensschwache Haushalte, die die Voraussetzungen für einen Wegzug in bessere Lagen nicht auf-

bringen. Sind zudem in diesen Gebieten Reserven im belegungsgebundenen Wohnungsbestand vorhanden, werden wohnungssuchende Haushalte dort eingewiesen. Diese Haushalte weisen häufig Mehrfachbenachteiligungen auf und sind auf Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen. Es kommt zur Konzentration von Bevölkerungsgruppen mit gleichen oder ähnlichen Charakteristika in städtischen Teilräumen. Somit verschränken sich Erscheinungen der sozialen Aussortierung und des Wohnungsleerstandes. In der Folge verstärken sich räumliche Spaltungstendenzen zwischen den Wohngebieten der Stadt. Wird diese Entwicklung in Kauf genommen und bleiben gegensteuernde Maßnahmen aus, kann eine sich allmählich selbstverstärkende Abwärtsspirale in Gang kommen. Am Ende stehen die bauliche und die soziale Erosion und der Niedergang gesamter Gebiete (vgl. KABISCH 2001, 12).

Im vergangenen Jahrzehnt ist die sozialräumliche Differenzierung jedoch nicht so weit vorangeschritten, dass bereits eindeutig benachteiligte und stigmatisierte Wohnquartiere, ohne eine Chance der Aufwertung, existieren. Anzeichen für sozialräumliche Disparitäten sind erkennbar, deren Verstärkung ist wahrscheinlich. Einzelne Teilräume mit einer Kumulation benachteiligter Gruppen und benachteiligender Faktoren bilden sich in Konturen heraus.

Diese Einschätzung konnte anhand des „Sozialatlas der Stadt Leipzig“ (vgl. KABISCH et al. 1997) exemplarisch belegt werden. Im Rahmen dieses Sozialatlas wurde erstmalig für eine ostdeutsche Großstadt ein Gesamtüberblick über sozialräumliche Entwicklungstendenzen auf der Grundlage der im Arbeitszeitraum verfügbaren kleinräumigen Daten erarbeitet. Die integrierte Betrachtung von sozialstrukturellen, städtebaulichen, stadtoökologischen und infrastrukturellen Merkmalen führte zur Herausarbeitung von Typen sozialer Räume. Diese wurden in ihrer jeweiligen historischen Entstehungsgeschichte betrachtet und in ihrer aktuellen sozialen und räumlichen Situation beschrieben. Auf dieser Basis konnten Kontinuitäten, Brüche und Persistenzen in der Entwicklung der Gebiete belegt und die jeweiligen Entwicklungschancen in die Kategorien Aufwertung, Abwertung und Stabilisierung eingeordnet werden. In diesem Kontext bildete das Ausmaß des Wohnungsleerstandes einen wichtigen Indikator. Die östlich und westlich nahe des Stadtzentrums gelegenen Wohngebiete mit hochverdichteter einfacher Gründerzeitbebauung wiesen die höchste Konzentration leerstehender Wohnungen auf. Zugleich wurden hier die stärksten baulichen und sozialen Verfallserscheinungen festgestellt.

Zwischenzeitlich hat sich der Abwärtstrend dieser Gebiete fortgesetzt, allerdings in abgebremster Geschwindigkeit. Denn die Stadt Leipzig hat mit gezielten Maßnahmen und Fördermitteln im Rahmen der Programme „So-

ziale Stadt“ und „Urban II“ reagiert. Insgesamt ist weiterhin der Einschätzung zuzustimmen, dass der „Segregationsprozess erst zögerlich in Gang gekommen ist. Ob und inwieweit er ... zukünftig weiter fortschreiten wird, hängt neben der sozialstrukturellen Differenzierung, der Lokalisierung belegungsgebundener Wohnungsbestände, der Ausweisung neuer Wohnbaustandorte ganz entscheidend von den Schwerpunktsetzungen der Stadtentwicklungsmaßnahmen sowie dem planerischen Umgang mit Segregation ab“ (HARTH et al. 1998, 228).

Der Wohnungsleerstand gibt in Abhängigkeit von seiner Dimension Auskunft über die Attraktivität einzelner Stadtteile und speist damit die Außen-sicht auf den Wohnstandort. Das gebietsspezifische Ausmaß des Wohnungs-leerstandes ist zugleich ein Barometer für die Akzeptanz eines Standortes durch seine sesshaften bzw. ehemaligen Bewohner. Ein entspannter Woh-nungsmarkt eröffnet Möglichkeiten für Bewohnergruppen, ihren Wohnstan-dard in einem Maße zu erhöhen, wie dies unter angespannten Markt-konstellationen finanziell nicht zu bewältigen wäre. Die Gebietsauswahl für einen Wohnstandort kann ausgedehnt werden. Durch diese Mechanismen verzögert sich der sozialräumliche Differenzierungsprozess innerhalb der Stadt. Während ein überschaubarer Leerstand Verdrängungstendenzen abbremsst und damit eine sozialstrukturell stabilisierende Wirkung haben kann, kippt diese bei Überschreiten eines Schwellenwertes in ihr Gegenteil um. Hinzu kommt eine nachlassende Nutzung, die die Funktionalität der Wohnviertel bedroht (vgl. REICHART 2001, 43). Loslösungserscheinungen vom Quartier werden verstärkt. Diese können durch ruinöse Gebäude mit fortschreitendem Verfall weiter befördert werden. Denn derartige Störfaktoren strahlen auf das Gesamtbild des Quartiers aus und beeinträchtigen dessen Erscheinung. Wird der Verfall nicht wahrnehmbar zurückgedrängt, sondern ist eine Ausweitung sichtbar, kann sich in der Folge die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld bei den verbliebenen Mietern vergrößern. Betrifft der Leerstand gesamte Häuser und Häuserzeilen, lassen „blight“-Phänomene (vgl. LICHTENBERGER 1991, 246) nicht lange auf sich warten. Ein beschleunigter Niedergang des betroffenen Gebietes sowohl baulich, infrastrukturell als auch sozial ist die Folge.

Dieses mögliche Szenario vor Augen werden Konzepte gesucht, um den Abwärtsstrudel aufzuhalten und umzukehren. Vorrangig ist die Beseitigung ruinöser Baukörper und die Beräumung von vermüllten Flächen. Damit ist bereits eine relativ einfache Form der Aufwertung in Gang gesetzt. Ihre Wirksamkeit wird allerdings durch häufig unklare Eigentumsverhältnisse der verfallenen Bausubstanz, fehlende finanzielle Mittel der Eigentümer oder einfach deren Desinteresse aufgrund des zu geringen wirtschaftlichen Handlungsdrucks gebremst.

Die Bemühungen um eine Aufwertung der Stadt orientieren auf die Vermeidung extremer Negativausprägungen in städtischen Teilräumen bezüglich der Kombination von baulichem Verfall und sozialer Erosion. Dies ist die Grundlage, um den Stadtzusammenhalt zu sichern. Bereits existente punktuelle Perforationen sollen durch gezielte Interventionen im kleinen Maßstab langfristig Umbaustrategien in Gang setzen, die zu einem veränderten Stadtteiltypus führen (vgl. LÜTKE DALDRUP 2001, 40ff.). In den ostdeutschen Städten ist aktuell eine Problemkumulation eingetreten, die bauliche Maßnahmen erfordert, in deren Rahmen seitens der Verantwortlichen auch gezielt soziale Intentionen verfolgt werden können. Es wäre zu diskutieren, ob damit eine Chance der Loslösung von der „Pfadabhängigkeit“ für die Entwicklung von Stadtgebieten, die einen sozialen Wandel nur innerhalb eines bestimmten Möglichkeitskorridors zulässt, entstanden ist (HÄUBERMANN, SIEBEL 2000, 130). Diesem Anspruch sind die Konzepte zum qualitativen Stadtbau aufgrund der leerstandsbedingten Konfliktlage verpflichtet. Soziale Zielstellungen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Konzepte, ohne dabei dem utopischen Anspruch zu verfallen „mit einer besseren Stadt eine bessere Gesellschaft bauen zu können“ (HÄUBERMANN 1999, 72).

## **8 Stadtentwicklung – alte und neue Fragen**

Auf jeden Fall hat der Wohnungsleerstand die Debatte um die Zukunft unserer Städte neu entfacht und eine Reihe von „alten“ Fragestellungen unter veränderten Rahmenbedingungen wieder ins Rampenlicht gerückt. Die Chancen des Schrumpfens sind heute noch zu undeutlich. Sich ihnen aus wissenschaftlicher Perspektive zuzuwenden, erscheint lohnenswert. Denn die heute auf die ostdeutschen Städte fokussierte Suche nach Handlungsalternativen im Umgang mit dem Wohnungsleerstand ist unter den Rahmenbedingungen des demographischen Wandels von weiterreichender Bedeutung. Auf Regionen in Westdeutschland, z. B. das Ruhrgebiet, bezogene Analyseergebnisse machen bereits heute mit Nachdruck auf die vieltätigen Dimensionen und Implikationen der demographischen Veränderungen aufmerksam (vgl. KLEMMER 2001). Untersuchungen zum Umfang des Wohnungsleerstandes in Wuppertal kommen zu der Schlussfolgerung, dass der Handlungsbedarf steigt, um das Ungleichgewicht am dortigen Wohnungsmarkt zu reduzieren (vgl. ROSENKRANZ 2001, 46).

Die Wohnungsmärkte in Deutschland stehen vor einer gewaltigen Umbruchsituation. Die zu beobachtende Nachfrageschwäche auf vielen Wohnungsteilmärkten wird nicht von kurzer Dauer sein. Da sich ab 2015 die rückläufige Bevölkerungsentwicklung auch in einer sinkenden Haushaltszahl niederschlagen wird, ist ein gnadenloser Qualitätswettbewerb zu erwarten.

ten, der zur Polarisierung des Wohnungsmarktes führen kann. Neben Objekt- und Standortqualität werden wohnbegleitende Serviceleistungen, die Kundenbetreuung, die Flexibilität bei der Vermietung u.a. über den Vermarktungserfolg entscheiden (vgl. EICHENER, SCHAUERTE 2002, 65ff.). Entsprechend dieser Denkmuster stellen sich folgende Fragen: Sind neue Arbeitsmarkteffekte im Zusammenhang mit den notwendigen Umbaumaßnahmen und den neuen Wohnserviceangeboten denkbar? Wie kann Flächenverfügbarkeit als Standortkriterium für Investitionsentscheidungen aufgewertet werden? Welche experimentellen Spielräume für architektonische Entwürfe, die bezahlbar sind, lassen sich eröffnen? Gibt es die Möglichkeit der verstärkten Einordnung ökologischer Kriterien wie Flächenentsiegelung, Regenwasserverwendung, Solarenergienutzung und grünes Wohnumfeld? Worin bestehen die Chancen von Freiraum im Sinne von Hereinholen von Landschaft in städtische Strukturen? Können im Zuge der wohngebietlichen Gestaltungsmaßnahmen neue Formen sozialer Kohäsion entstehen? Kann damit auch die Toleranz gegenüber einem Spektrum von unterschiedlichen Lebensstilen erweitert werden? Dies sind einige zentrale und bisher offene Fragen, die sich in diesem Zusammenhang stellen. Deren Beantwortung eröffnet Entwicklungspfade, die quantitative Maßstäbe verlassen und im Sinne der Bejahung der Ausgangsfrage „Kann weniger mehr sein?“ qualitative Neuerungen im Zusammenleben der Menschen in den Städten zulassen.

## Literaturverzeichnis

- BÄHR, J. 1997: *Bevölkerungsgeografie*. Opladen.
- BMVBW BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU- UND WOHNUNGSWESEN 2001: *Stadtumbau in den neuen Ländern*. Berlin.
- BMVBW BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU- UND WOHNUNGSWESEN 2000: *Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission unter der Leitung von H. Lehmann-Grube*. Berlin.
- BRAKE, K., J. DANGSCHAT, G. HERFERT (Hrsg.) 2001: *Suburbanisierung in Deutschland*. Opladen.
- BUCHER, H. 1999: *Demographische Prognosen für die neuen Länder – Bevölkerung und private Haushalte in den Raumordnungsregionen bis 2015*. In: STADT LEIPZIG, Amt für Statistik und Wahlen (Hrsg.): *Statistischer Quartalsbericht 4/1999*, S. 6–9.
- BUCHER, H., C. SCHLÖMER 1999: *Die privaten Haushalte in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland*. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 11/12.1999, S. 773–792.
- EICHENER, V., M. SCHAUERTE 2002: *Wohnungsleerstände – Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft*. In: SCHRÖTER, F. (Hrsg.): *Städte im Spagat zwischen Wohnungsleerstand und Baulandmangel*. Dortmund, S. 65–82 (= *Raum Planung spezial 4, 1/2002*).
- EICHHORN, G. 1997: *Planung und Realisierung des Neubauwohngebietes Leipzig-Grünau – Rückblick und Ausschau*. In: MÜLLER, E. (Hrsg.): *Großwohnsiedlungen in europäischen Städten*. Leipzig, S. 17–23.

- EMPIRICA Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH 2001: Wohneigentumsbildung und Stadterneuerung in den neuen Bundesländern. (Kurzfassung) Berlin.
- FRANZ, P. 2001: Leerstand in ostdeutschen Städten: keineswegs nur ein wohnungspolitisches Problem. In: INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG HALLE (Hrsg.): *Wirtschaft im Wandel* 2/2001, S. 27–34.
- FRIEDRICH, J. 1995: *Stadtsoziologie*. Opladen.
- GdW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V. (Hrsg.) 2000: *Daten und Fakten 1999/2000 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern*. Berlin.
- HAGER, F., W. SCHENKEL (Hrsg.) 2000: *Schrumpfung: Chancen für ein anderes Wachstum*. Berlin.
- HANNEMANN, CH. 2002: „Soziales Kapital“ kleiner Städte – Perspektive für schrumpfende Städte in Ostdeutschland? In: HANNEMANN, CH., S. KABISCH, CH. WEISKE (Hrsg.): *Neue Länder Neue Sitten? Transformationsprozesse in Städten und Regionen Ostdeutschlands*. Berlin, S. 12–34.
- HANNEMANN, CH., S. KABISCH, CH. WEISKE 2002: *Neue Länder – Neue Sitten? Fazit und weiterführende Forschungsfragen*. In: DIES. (Hrsg.): *Neue Länder – Neue Sitten? Transformationsprozesse in Städten und Regionen Ostdeutschlands*. Berlin, S. 264–271.
- HARTH, A., U. HERLYN, G. SCHELLER 1998: *Segregation in ostdeutschen Städten*. Opladen.
- HÄUBERMANN, H. (1999): *Eine andere Stadt oder eine andere Gesellschaft!* In: MÖNNINGER, M. (Hrsg.): *Stadtgesellschaft*. Frankfurt a. M., S. 72–86.
- HÄUBERMANN, H., W. SIEBEL 1988: *Die schrumpfende Stadt und die Stadtsoziologie*. In: FRIEDRICH, J. (Hrsg.): *Soziologische Stadtforschung*. Opladen, S. 78–94.
- HÄUBERMANN, H., W. SIEBEL 2000: *Wohnverhältnisse und Ungleichheit*. In: HARTH, A., G. SCHELLER, W. TESSIN (Hrsg.): *Stadt und soziale Ungleichheit*. Opladen, S. 120–141.
- HEINIG, S. 2000: *Der Leipziger Wohnungsmarkt als Herausforderung für die Stadtentwicklung*. In: STADT LEIPZIG. Amt für Statistik und Wahlen (Hrsg.): *Statistischer Quartalsbericht* 4/2000, S. 28–30.
- HERFERT, G. 1998: *Stadt-Umland-Wanderung in den 90er Jahren. Quantitative und qualitative Strukturen in den alten und neuen Ländern*. In: BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.): *Wanderungen regionale Strukturen und Trends*, Heft 11/12.1998, S. 763–777.
- HINRICHS, W. 2000: *Angleichung der Wohnverhältnisse in Ost und West*. In: *Deutschland Archiv*, Heft 6/2000, S. 901–914.
- INITIATIVGRUPPE 1. Leipziger Volksbaukonferenz 1990: *Tagungsergebnisse der 1. Leipziger Volksbaukonferenz 1990*. Leipzig.
- IWANOW, I., M. METZMACHER, R. SCHMID, M. WALTERSBACHER 2001: *Zukünftige Wohnungsnachfrage und Neubaubedarf in Ost- und Westdeutschland*. In: IÖR-*Texte*, 132, Dresden.
- KABISCH, S. 2001: *Wohnungseerstand und sozialräumliche Differenzierung untersucht am Fallbeispiel Leipzig*. In: PETZOLD, H., TH. REICHART (Hrsg.): *Wohnungsmarkt in Sachsen im Spannungsfeld von Schrumpfung und Wachstum*. Dresden, S. 121–135 (= IÖR-Schriften, 35).
- KABISCH, S., A. KINDLER, D. RINK 1997: *Sozialatlas der Stadt Leipzig*. Leipzig.
- KABISCH, S., S. LINKE 2000: *Revitalisierung von Gemeinden in der Bergbaufolgelandschaft*. Opladen.
- KEIM, K.-D. 1995: *Vorwort*. In: DERS. (Hrsg.): *Aufbruch der Städte. Räumliche Ordnung und kommunale Entwicklung in den ostdeutschen Bundesländern*. Berlin, S. 7–13.
- KLEMMER, P. 2001: *Steht das Ruhrgebiet vor einer demographischen Herausforderung?* In: Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung Essen, *Schriften und Materialien zur Regionalforschung*, Heft 7, Essen.



- KUNZE, R. 2000: Zwischen Abriss und Nachbesserung. Zur strategischen Umsetzung von Projekten im Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“. In: ARBEITSKREIS STADTERNEUERUNG (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2000. Berlin, S. 313–333.
- LICHTENBERGER, E. 1991: Stadtgeographie. Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse. Stuttgart.
- LÜTKE DALDRUP, E. 2001: Die perforierte Stadt. Eine Versuchsordnung. In: StadtBauwelt 24, S. 40–46.
- LVZ Leipziger Volkszeitung vom 30.1.2002.
- MÄDING, H. 2000: Wanderungsprozesse – Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft und die Städte. In: DIFU DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (Hrsg.): Aktuelle Information. November 2000.
- MARCUSE, P. 1991: Die Zukunft der „sozialistischen“ Städte. In: Berliner Journal für Soziologie, Heft 2, S. 203–211.
- PETZOLD, H. 2001: Strategien der Stadtentwicklung für schrumpfende Städte – Überlegungen zum Umgang mit dem Wohnungsleerstand. In: PETZOLD, H., TH. REICHART (Hrsg.): Wohnungsmarkt in Sachsen im Spannungsfeld von Schrumpfung und Wachstum. Dresden, S. 1–17 (= IÖR-Schriften, 35).
- PETZOLD, H., TH. REICHART (Hrsg.) 2001: Wohnungsmarkt in Sachsen im Spannungsfeld von Schrumpfung und Wachstum. Dresden (= IÖR-Schriften, Band 35).
- REICHART, TH. 2001: Entvölkerte Städte – Überkapazitäten auf den ostdeutschen Wohnungsmärkten. In: Petermanns Geographische Mitteilungen, 145, 2001/5, S. 42–50.
- ROSENKRANZ, B. 2001: Wohnungsleerstand 2001 in Wuppertal. In: Stadtforschung und Statistik 2/2001, S. 44–46.
- SCHADER-STIFTUNG (Hrsg.) 2001: Wohnwandel: Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt.
- SCHEIDER, N., A. SPELLERBERG 1999: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen.
- SMI SÄCHSISCHES MINISTERIUM DES INNERN 2001: Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung von Stadumbaumaßnahmen im Mietwohnungsbestand (VwV-Stadumbaumaßnahmen) vom 6.4.2001.
- STADT LEIPZIG, Dezernat Planung und Bau (Hrsg.) 2000: Stadtentwicklungsplan – Wohnungsbau und Stadterneuerung. Leipzig.
- VSWU VERBAND SÄCHSISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN (2000): Daten und Fakten der kommunalen Wohnungswirtschaft in Sachsen.  
<http://www.vswu.de/statist/statistik2000.htm>.
- vtw VERBAND THÜRINGER WOHNUNGSWIRTSCHAFT e.V. 2000: Wohnen und Bauen in Thüringen 2000. Erfurt.
- WEISKE, Ch., J. SCHMITT 2000: Metamorphosen der Stadt: Cities on the Move. In: RaumPlanung 91, August, S. 161–164.
- WÖLPERT, R., S. HEINIG 2002: Strategien für die schrumpfende Stadt. In: SCHRÖTER, F. (Hrsg.): Städte im Spagat zwischen Wohnungsleerstand und Baulandmangel. RaumPlanung spezial 4, 1/2002. Dortmund, S. 111–120.