

Andreas PETER, Leipzig

Stadtquartiere auf Zeit in einer alternden Gesellschaft. Detailstudien in Wolfen-Nord und Hoyerswerda-Neustadt.

Summary

In the course of the last years population decline and demographic aging have become decisive determinants of urban developments in the eastern part of Germany. Dealing with housing vacancies and a shrinking demand for social and technical infrastructures has come to be a routine job in the work of most local authorities. In numerous towns the population decline is so serious, that whole residential areas have to be given up.

This process of urban restructuring will extend over several years and cause stresses, strains and uncertainties. Extensive urban restructuring schemes, that include the demolition of whole housing blocks, do therefore come together with significant social and psychological implications. Here we discuss the results of an empirical study that, for the first time, addressed the relations between the ageing of residents and urban restructuring. The analysis shows that already today the supply of residential alternatives for older people, who have to leave their apartments do make place for demolitions, is neither quantitatively nor qualitatively guaranteed in a sufficient manner. As a result, we find that urban restructuring needs to go beyond the aim of achieving a housing market equilibrium. We see a significant need for a new role of changes of social and demographical structures in urban planning.

Die demographische Entwicklung wird alle Bereiche der Gesellschaft tief greifend verändern. Der Rückgang und die Alterung der Bevölkerung haben nicht nur Auswirkungen auf Beschäftigung, Wirtschaft und die sozialen Sicherungssysteme, sondern insbesondere auch auf die Siedlungs- und Infrastruktur.

Im Osten Deutschlands sind die damit verbundenen Herausforderungen nahezu flächendeckend zu den maßgeblichen Entwicklungsdeterminanten der Stadtentwicklung geworden. Der Umgang mit massenhaftem Wohnungsleerstand und nicht mehr ausgelasteter technischer und sozialer Infrastruktur gehört hier inzwischen zum Tagesgeschäft. In zahlreichen Städten

ist der Schrumpfungprozess derart gravierend, dass im Rahmen des Stadtumbaus ganze Wohngebiete abgerissen werden. Tief gehende Eingriffe in die baulich-räumliche und soziale Umwelt der Bewohner befinden sich in Realisierung oder sind geplant. Es kommt zur Entstehung von Stadtvierteln, die nur noch kurz- bis mittelfristig existieren, den Stadtquartieren auf Zeit. Die älteren Bewohner stellen in diesen Gebieten oftmals die größte Gruppe unter den verbliebenen Einwohnern.

Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Beitrag zunächst wesentliche demographische Rahmendaten umrissen und die wichtigsten Determinanten der Stadtentwicklung unter den Bedingungen von Schrumpfung und Stadtumbau vorgestellt. Dies ist notwendig, um zur Thematik der Stadtquartiere auf Zeit hinzuführen. Nachfolgend steht die alte und alternde Bewohnerschaft in diesen temporären Vierteln mit ihren Verhaltensweisen, Wahrnehmungen und Entscheidungsunsicherheiten im Zentrum der Betrachtung. Dazu werden erste Ergebnisse eines empirischen Forschungsprojektes, welches Bestandteil des Dissertationsvorhabens¹ des Autors ist, herangezogen. Der Beitrag bewegt sich damit in der Schnittmenge von Stadt- und Altersforschung.

1 Demographische Entwicklung – Extremfall Ostdeutschland

Die demographischen Rahmendaten, welche die zukünftige Entwicklung Deutschlands prägen, verweisen auf einen eindeutigen Trend. Alle Varianten der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zeigen in Richtung Schrumpfung und Alterung. Je nach Annahmen wird ein Rückgang der Einwohnerzahl von heute 82 Millionen auf bis zu 67 Millionen im Jahr 2050 vorhergesagt (STATISTISCHES BUNDESAMT 2003b, 26). In 50 Jahren wird jeder dritte Deutsche 60 Jahre und älter sein (ebd. 29).

Dieser demographische Prozess ist irreversibel und verstärkt sich selbst. So nimmt infolge der seit Jahrzehnten zu niedrigen Geburtenhäufigkeit die Zahl der potenziellen Mütter von heute etwa 20 Millionen auf 14 Millionen im Jahr 2050 ab (EBD. 6). Die Zahl der Geburten wird weiter sinken. Der Wanderungsüberschuss mit dem Ausland kann das zunehmende Geburtendefizit zukünftig nicht mehr auffangen. Gleichzeitig ist von einer weiteren Zunahme der Lebenserwartung auszugehen.

Innerhalb Deutschlands zeigen sich hinsichtlich der Dynamik dieses Prozesses jedoch große Disparitäten. Der Osten ist in kurzer Zeit zum be-

¹ Im Rahmen eines Promotionsstipendiums der Heinrich-Böll-Stiftung wird die Arbeit gemeinsam vom Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle, Department Stadt- und Umweltsoziologie und von der Universität Leipzig, Institut für Geographie betreut. Laufzeit: 10/2004–4/2007

sonderen demographischen Problemfall geworden. Hauptgründe hierfür sind ein beispielloser Rückgang der Geburtenraten in den 1990er Jahren und ein stark negativer Wanderungssaldo. Während 1988 in der DDR noch 215.000 Kinder geboren wurden (STATISTISCHES AMT DER DDR 1990, 403) waren es 1994 in den neuen Ländern und Berlin-Ost nur noch 79.000. Mit statistisch 0,77 Kindern je Frau wurde 1995 eine historisch niedrige zusammengefasste Geburtenziffer gemessen (STATISTISCHES BUNDESAMT 2003b, 12). Nur noch etwa ein Drittel des Bestandserhaltungsniveaus wurde erreicht. Zwischen 1990 und 2003 ging die Einwohnerzahl allein aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung um etwa 850.000 zurück (eigene Berechnung, STATISTISCHES BUNDESAMT 1990–2002, 2003a, 2004, 2005). Damit steht das Geburtendefizit dem stärker in der öffentlichen Diskussion befindlichen negativen Wanderungssaldo mit den alten Ländern kaum nach. Infolge einer regelrechten Deindustrialisierung in den neuen Ländern zogen auf der Suche nach Arbeits- und Ausbildungsplätzen seit 1990 über eine Million Personen mehr von Ost nach West als umgekehrt. Die Abwanderung betrifft vor allem junge Menschen².

Die beschriebenen Entwicklungen haben tiefe Zäsuren in der demographischen Zusammensetzung der ostdeutschen Bevölkerung hinterlassen. Die Alterung erhielt eine besondere Dynamik. Der Anteil Minderjähriger ging zwischen 1989 und 2003 von 23 auf 15 Prozent zurück, der Anteil der Personen im Alter von 65 und darüber nahm von 13 auf 19 Prozent zu (eigene Berechnungen; STATISTISCHES AMT DER DDR 1990, 392; STATISTISCHES BUNDESAMT 2005, 42).

Ein Ende des Schrumpfungs- und Alterungsprozesses ist nicht in Sicht. In wenigen Jahren kommen sehr schwach besetzte Jahrgänge selbst in die Familiengründungsphase. Die Abwanderung hält an. Für das einwohnerstärkste Land in Ostdeutschland, den Freistaat Sachsen, wird für das Jahr 2020 noch eine Einwohnerzahl von 3,8 Millionen vorhergesagt. 1990 waren es noch 4,9 Millionen (STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN 2004, 5f.).

Hinsichtlich der demographischen Entwicklung kann zusammengefasst werden, dass der Osten Deutschlands seit 15 Jahren regelrecht im Zeitraffer einen Prozess erlebt, der sich perspektivisch in weiten Teilen Deutschlands einstellen wird, hier allerdings schleichender und erst mittel- bis langfristig.

Aus der Raumordnungsprognose 2020 geht schon heute deutlich hervor, dass deutschlandweit die Gruppe der Kreise mit Schrumpfungsprozessen stetig zunimmt und einer immer kleiner werdenden Gruppe von Kreisen mit teilweise erheblichen Wachstumsprozessen gegenüber steht (BUCHER u. GATZWEILER 2004, III).

² Der negative Wanderungssaldo des Jahres 1999 von knapp 44.000 Menschen wurde beispielsweise zu 94 Prozent von den unter 30 Jährigen getragen (MAI 2003, 255).

2 Bevölkerungsrückgang und Alterung als maßgebliche Entwicklungsdeterminanten der ostdeutschen Stadtentwicklung

Auf kommunaler Ebene werden in Ostdeutschland Bevölkerungsverluste von mehr als einem Drittel zwischen 1990 bis 2020 keine Seltenheit sein. Zahlreiche Gemeinden befinden sich mitten im Prozess einer regelrechten Bevölkerungsimplosion. Innerhalb weniger Jahre sahen sich die lokalen Akteure wie Kommunalpolitiker, Wohnungswirtschaftler oder Infrastrukturbetreiber mit einer nicht mehr ausgelasteten sozialen und technischen Infrastruktur und einem massenhaften Wohnungsleerstand konfrontiert. Letzterer wurde durch eine gleichzeitige Ausweitung des Wohnungsbestandes forciert. Der Einwohnerrückgang ist zu der alles beherrschenden Entwicklungsdeterminante geworden. Auf Dauer werden nahezu alle Ressorts der Stadtentwicklung in Mitleidenschaft gezogen, denn baulich-räumliche, versorgungstechnische, soziale, kulturelle und fiskalische Bereiche werden erfasst.

So sorgt der starke Rückgang des Verbrauchs an Trinkwasser, Energie und Fernwärme bei den Infrastrukturbetreibern für wachsende betriebswirtschaftliche und technische Probleme. Ohne immense Investitionen kann sogar die Funktionsunfähigkeit der inzwischen zu großen Leitungssysteme eintreten (MOSS 2003).



Foto 1: Wolfen – Geschlossene Kindertagesstätte

Foto: A. Peter

Erhebliche Folgen hat die Schrumpfung aber auch für die soziale Infrastruktur einer Stadt. Sinkende Kinderzahlen führen zur Schließung von Kindertagesstätten (siehe Foto 1) und Schulen. Auch kulturelle Einrichtungen wie Kinos, Bibliotheken und Bäder stehen unter Druck. Gegensätzlich dazu wächst die Nachfrage nach Senioreneinrichtungen, der Investitionsbedarf in diesem Bereich steigt an.

Die lokale Wirtschaft kämpft mit Umsatzeinbußen infolge von Kundenrückgängen. Die Alterung der Bewohnerschaft führt zum Rückgang der Personen im Erwerbsalter. Das Niveau wirtschaftlicher Attraktivität geht weiter zurück, lokale Wirtschaftskreisläufe werden geschwächt.

Begleitend dazu schrumpft bei sinkender Einwohnerzahl der Spielraum der Kommunen, diese Entwicklungen abzufangen. Denn der Rückgang der Bevölkerung führt sowohl auf der Einnahmen- als auch auf der Ausgaben- seite zu einem erheblichen Druck auf die öffentlichen Haushalte. Zuweisungen des Bundes und der EU sind an die Bevölkerungszahl gekoppelt und selbst ein schonungsloser Sparkurs ändert an der Finanzlage der Kommunen oftmals nur wenig, denn die Pro-Kopfverschuldung nimmt bei Bevölkerungsrückgängen stetig zu. Bei den Ausgaben stehen die Kommunen vor dem Problem der Kostenremanenz (SEITZ 2002). Das heißt, dass die Gemeinden bei einem Rückgang der Bevölkerung nicht im gleichen Verhältnis ihre Ausgaben für Infrastruktur und Verwaltung reduzieren können und somit die Pro-Kopf-Ausgaben ansteigen.

Schon anhand dieser wenigen Beispiele wird deutlich, dass die Schrumpfung und die Alterung der Bewohnerschaft eine ganze Reihe von Problemen erzeugen, die sich überlagern und gegenseitig verstärken (BERNT u. PETER 2005, 219).

Nach wie vor wird die Schrumpfung aber vor allem als Problem des Wohnungsmarktes wahrgenommen, weil der Einwohnerverlust in Form eines massiven Wohnungsüberhangs sichtbar wird. Alle Stadttypen und Teilmärkte wurden erfasst, wenn auch unterschiedlich stark. Innerhalb kurzer Zeit wurde die Wohnungswirtschaft mit erheblichen ökonomischen Problemen konfrontiert. Vier vermietete Wohnungen sind nötig, um die Einnahmeverluste durch eine leere Wohnung aufzufangen. Somit geraten Vermieter ab einem Leerstand von 20 Prozent in eine Krisensituation. Bei dauerhaft höheren Leerstandszahlen sind Konkurse abzusehen (KIL et al. 2003).

Der Abschlussbericht der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen eingesetzten Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ machte das Ausmaß deutlich. Im Jahr 2000 standen eine Million Wohnungen leer und damit 13 Prozent des Gesamtbestandes in den neuen Ländern. 400.000 Wohnungen waren schon im Jahr 1990 unbewohnbar. Durch den Neubau von 800.000

Wohnungen nach der Wende stieg der Leerstand trotz gestiegener Haushaltszahlen um weitere 600.000 Wohnungen an. Ein Drittel der bis 1918 gebauten Wohnungen waren nicht vermietet. Im industriell gefertigten Wohnungsbestand musste ein dramatischer Anstieg des Wohnungsüberhangs mit regionalen Konzentrationen von 30 Prozent Leerstand festgestellt werden. Ohne eine Veränderung der politischen Rahmenbedingungen wurde für das Jahr 2020 ein Leerstand von zwei Millionen Wohnungen prognostiziert (LEHMANN-GRUBE 2002, 36). Damit wäre der Zusammenbruch des ostdeutschen Wohnungsmarktes nur noch eine Frage der Zeit. Um dies zu verhindern, forderten die Experten einen ersatzlosen Abriss von mehreren hunderttausend Wohnungen. Diese Diagnose war ein Paukenschlag. Die Themen Wohnungsleerstand, Schrumpfung und Stadtumbau stießen endlich bundesweit auf Resonanz, nicht zuletzt auf Druck ostdeutscher Großvermieter.

Kurz darauf wurde das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ begründet. Mittels eines finanziell untersetzten Maßnahmeplans sollten nicht nur Aufwertungsmaßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Städte, sondern auch ein umfangreicher Abriss von Wohngebäuden ermöglicht werden. Innerhalb des Programms stehen zwischen 2002 und 2009 insgesamt 2,5 Mrd. Euro bereit. In diesem Zeitraum ist beabsichtigt, 350.000 Wohneinheiten vom Markt zu nehmen.³

Im Herbst 2001 wurde der Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ ausgeschrieben. 260 ostdeutsche Kommunen und 10 Berliner Stadtteile beteiligten sich an diesem Wettbewerb und erstellten integrierte Stadtentwicklungskonzepte. Für die Aufnahme in das Programm war das Vorhandensein eines solchen Konzeptes, in dem sich angesichts des Problemdrucks ein Umdenken in Bezug auf bisherige Ziele und Strategien der Stadtentwicklung widerspiegeln sollte, eine wichtige Voraussetzung (BMVBW 2002).

Es erfolgte eine Untersuchung aller städtischen Teilbereiche in Bezug auf mögliche Potenziale und ihre langfristige Entwicklung. Konsolidierte und stabile Bereiche, Erhaltungs- und Umstrukturierungsgebiete (auch als Rückzugs- oder Neustrukturierungsgebiete bezeichnet) wurden benannt, notwendige Abrisssummen festgelegt. Für eine Vielzahl der Konzepte ist eine Einengung des Themas zukünftiger Stadtentwicklung auf eine notwendige Wohnungsmarktbereinigung typisch (KABISCH et al. 2004, 22). Stark

³ Die Summe von 350.000 abzureißenden Wohnungen bis zum Jahr 2009 entspricht in etwa der Menge der im gleichen Zeitraum zusätzlich leer fallenden Wohneinheiten. Der massenhafte Abriss verhindert allenfalls ein Ansteigen der Leerstandszahlen. Zum Vergleich: Allein in Sachsen stehen derzeit etwa 400.000 Wohnungen leer. Die Landesregierung geht davon aus, dass ein jährlicher Abriss von 25.000 Wohnungen weit über das Jahr 2009 hinaus notwendig wäre, um die Funktionsfähigkeit lokaler Wohnungsmärkte mittel- bis langfristig zu sichern (SÄCHSISCHE AUFBAUBANK 2003, 8ff.).

vereinfacht wird folgender Formel gefolgt: Bevölkerungsverlust = Leerstand = „Platte“ = Rückbau (HANNEMANN 2003, 22).

In zahlreichen Kommunen sind die für eine Stabilisierung des städtischen Gesamtgefüges erachteten Abrissvolumen für eine alleinige Anwendung von Auflockerungs- und Entdichtungsmaßnahmen schlichtweg zu hoch. Die Zukunft ganzer Stadtteile kam auf den Prüfstand, über Flächenabriss wurde diskutiert.

In vielen erstellten integrierten Stadtentwicklungskonzepten, ihren Fortschreibungen und in aktuellen Flächennutzungsplänen sind inzwischen städtische Teilräume erkennbar, deren Entwicklungsziel der nächsten Jahre die teilweise oder völlige Aufgabe ist. Nahezu alle Kommunen befinden sich nun in der Realisierungsphase dieser Konzepte. Flächenabriss – vorerst ausschließlich im Plattenbaubestand – werden durchgeführt.

3 Stadtquartiere auf Zeit

Ein neuer Stadtteiltypp kristallisiert sich heraus, der mittel- bis langfristig vollkommen aufgegeben wird oder in Teilbereichen auf einem niedrigeren quantitativen, aber akzeptierten qualitativen Niveau erhalten bleiben soll.

Für diese Stadtteile werden verschiedene Umschreibungen geprägt. Neben „Stadtquartier auf Zeit“ werden auch Begrifflichkeiten wie „temporäre Viertel“ oder „Quartiere im Wartestand“ verwendet (BEER 2001).

In diesen Teilen der Stadt vollziehen sich die bereits beschriebenen Prozesse einer Stadtentwicklung unter Schrumpfungprozessen in einem zuspitzten Maß.

Investitionen und Instandsetzungen bleiben aus. Läden, Kindergärten und Schulen schließen. Das Erscheinungsbild wird von besonders hohen Leerständen und Abrissen geprägt. Bewohner warten auf ihren Auszug. Die Entleerung erfolgt selektiv, denn in den temporären Vierteln verbleiben bis kurz vor dem Abriss vor allem weniger mobile Gruppen wie Alte, Arme und Arbeitslose. Dieser Prozess vollzieht sich in der Regel über mehrere Jahre. Der Rückbau erfolgt in so genannten „Jahresscheiben“ und ist abhängig vom Fördermittelfluss. In Gebäuden, deren Rückbau entsprechend den langfristigen Unternehmenskonzepten der Vermieter erst in den nächsten Jahren erfolgen soll, entstehen Unsicherheiten bei den Bewohnern: „Wann sind wir dran?“, „Bleibt unser Haus vielleicht doch stehen?“

Von der Kommune werden Aufwertungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausdrücklich nicht mehr unterstützt. Ausbleibende Investitionen und befristete Mietverträge bei neuen Nachbarn werden als Zeichen eines geplanten Abrisses interpretiert. Weite städtische Teilbereiche befinden sich in einem relativ hoffnungslosen Wartezustand zwischen „Nicht mehr und noch nicht“ (BERNT u. PETER 2005, 220).

Der Stadtumbau mit seiner Konzentration auf Abrisse umfasst aber nicht nur baulich-räumliche, sondern hat erhebliche soziale und psychische Implikationen. Infolge der selektiven Wegzüge besteht die Gefahr, dass die Stadtquartiere auf Zeit zu besonderen sozialen Problemgebieten werden. Der stetige und überall sichtbare Niedergang führt zusätzlich zu Verlusterfahrungen, emotionalen Belastungen und Resignation unter den Bewohnern.

Quartiere auf Zeit werden ein lang anhaltendes Phänomen zukünftiger Stadtentwicklung sein, denn die eigentliche demographisch bedingte Entvölkerungswelle in ostdeutschen Kommunen steht erst bevor. Wenn die sehr schwach besetzten Jahrgänge der 1990er Jahre in die Familien- und Haushaltsgründungsphase eintreten und starke Jahrgänge in die Hochbetagtenphase kommen, ist absehbar, dass auch heute als stabil und konsolidiert bezeichnete Wohnquartiere aufgrund ihrer Bevölkerungsstruktur von innen heraus ebenfalls mittel- bis langfristig in Auflösung begriffen sein werden. Sie sind die Stadtquartiere auf Zeit der Zukunft.

4 Altersforschung vs. Raumforschung

Der Beziehung zwischen Stadtteilentwicklung unter Schrumpfbedingungen einerseits und Alterung der Bewohnerschaft kommt unter diesen Bedingungen eine besondere Bedeutung zu. Denn die tiefgehenden Eingriffe in die baulich-räumliche und soziale Umwelt treffen auf eine in weiten Teilen alte Bewohnerschaft, welche an die Siedlungs- und Infrastruktur neue Forderungen stellt.

Die Themen „Alter“ und „Altern“ haben derzeit Hochkonjunktur. Zahlreiche Untersuchungen wie die Berliner Altersstudie oder das Alterssurvey (MOTEL-KLINGEBIEL 2003) und ein weiteres umfangreiches Datenmaterial ermöglichen inzwischen eine tiefgehende Analyse der Lebenssituation älterer Menschen (MAI 2003).

Mit dem Wechselspiel zwischen alternden Personen und ihrer Umwelt beschäftigt sich die ökologische Gerontologie, die damit ein gemeinsames Dach für Fragen aus den unterschiedlichen Disziplinen wie Soziologie, Psychologie, Geographie oder Architektur und Stadtplanung darstellt. Trotz unterschiedlicher Zugänge besteht ein breiter Konsens in der Annahme, dass Menschen stets in spezifischen Umwelten altern und diese sich auf den Verlauf des Alternsprozesses und damit auf die Qualität des Alterns auswirken (WAHL et al. 1999, 14f.).

Zu den wesentlichen theoretischen Ansätzen zur Beschreibung der Mensch-Umwelt-Beziehung gehören das Umwelthanforderungs-Kompetenz-Modell (LAWTON 1980), die Person-Umwelt-Anpassungsmodelle (CARP u. CARP 1984; KAHANA 1982) und Stresstheoretische Perspektiven (SCHOOLER 1982). Aus ihnen lassen sich folgende Kernaussagen ableiten: Aufgrund

zurückgehender Kompetenzen älterer Menschen nimmt der Stellenwert der Umwelt zu und eine fehlende Übereinstimmung von Bedürfnissen und Umweltgegebenheiten führt zu ungünstigen Effekten im Erleben und Verhalten älterer Menschen⁴.

Traditionell wird die ökologische Gerontologie vor allem von soziologischen, psychologischen oder auch medizinischen Beiträgen geprägt, in denen jedoch konkrete Raumbezüge selten sind. Noch vor einem Jahrzehnt stellte Friedrich fest: „Die Raumwissenschaften haben weitgehend das ältere Bevölkerungssegment, die Altersforschung dagegen die Raumbezüge ausgeblendet“ (FRIEDRICH 1995, 4).

In dieser Härte trifft diese Aussage heute nicht mehr zu. In den letzten Jahren sind verschiedene Arbeiten mit räumlichen Bezügen entstanden, z.B. zur Wohnmobilität im Alter (FLADE 2001; FRIEDRICH 2001) oder zum Wohnen und Wohnumfeld ältere Bewohner in städtischen Quartieren (HEINZE et al. 1997; SCHNEIDER-SLIWA 2004; METTE u. NARTEN 2005).

Doch nach wie vor bestehen erhebliche Defizite, die bisher weder Raum- noch Altersforschung zu schließen vermochten.

Die Betrachtung der Situation älterer Menschen im Rahmen städtischer Schrumpfungsprozesse und die Untersuchung der räumlichen Auswirkungen des Alterungsprozesses der Gesellschaft auf die Siedlungs- und Infrastruktur gehören zu diesen bisher kaum betrachteten Forschungsgegenständen. Insbesondere die Wirkungen des Stadtumbaus auf die alternde Bewohnerschaft sind bisher in empirischen Studien zum Wohnen und zur Wohnmobilität im Alter nicht untersucht worden. Hier besteht dringender Forschungsbedarf, denn der Stadtumbau mit seiner Konzentration auf Flächenabriss greift in die Bereiche Wohnung, nähere Wohnumgebung und Nachbarschaft und damit in das Lebensumfeld der Bewohner ein. Dies ist vor allem für ältere Menschen von Bedeutung, denn Alltag im Alter heißt vor allem Wohnalltag (SAUP 1993, 18). Deshalb wurde ein Forschungsprojekt konzipiert, in dessen Zentrum die Untersuchung der Mensch-Umwelt-Beziehung im Alter unter den Bedingungen von Schrumpfung und Stadtumbau steht. Als Fallbeispiele wurden Wolfen-Nord und Hoyerswerda-Neustadt ausgewählt. Beide Städte bieten für die Untersuchung „laborhafte“ Bedingungen.

5 Fallbeispiele Wolfen und Hoyerswerda

Wolfen in Sachsen-Anhalt, etwa 40 km nördlich von Leipzig, und Hoyerswerda im sächsischen Teil der Lausitz, gehören zu den besonders stark von Schrumpfung und Alterung betroffenen Städten Ostdeutschlands. Beide Kommunen können der Kategorie der DDR-Entwicklungsstädte zugeordnet

⁴ Eine umfangreiche Betrachtung der Alterstheorien erfolgt bei SAUP 1993.

werden und waren bis 1989 von einem immensen Bevölkerungswachstum und einem Ausbau der Wohnfunktion und der Infrastruktur geprägt. Der selektive Zuzug vor allem junger Menschen machte beide Städte zu den „jüngsten“ des Landes.

Der Raum Bitterfeld-Wolfen wurde mit großen Investitionsmitteln zu einem der zentralen Chemiestandorte der DDR ausgebaut. Um den Wohnraumbedarf der zuziehenden Arbeitskräfte zu decken, erfolgte ab 1960 die Errichtung des Stadtteils Wolfen-Nord außerhalb der bis dahin bestehenden Siedlungsstruktur. Bis 1989 entstanden in vier Wohnkomplexen 13.500 Wohnungen in industrieller Bauweise für mehr als 30.000 Einwohner (STADT WOLFEN 2001, 8).

Hoyerswerda wurde per Beschluss der DDR-Regierung als Wohnstandort für die im Aufbau begriffene Braunkohleindustrie und Energiebranche in der Lausitz festgelegt. Die benachbarten Tagebaue und das Kombinat Schwarze Pumpe boten Zehntausenden eine Beschäftigung. Zwischen 1957 und 1990 entstand Hoyerswerda-Neustadt mit insgesamt zehn Wohnkomplexen in industrieller Block- und Plattenbauweise für etwa 60.000 Bewohner (STADT HOYERSWERDA 2001). Die Stadt galt nach Eisenhüttenstadt als zweite sozialistische Stadt in der DDR. Das ehemals kleine Ackerbürgerstädtchen verzehnfachte in 30 Jahren seine Einwohnerzahl.

Mit dem Zusammenbruch der wirtschaftlichen Basis im Zuge der gesellschaftlichen Wende in Ostdeutschland setzte innerhalb kurzer Zeit in beiden Städten ein beispielloser Bevölkerungsrückgang ein, der hauptsächlich von einer massenhaften überregionalen Abwanderung verursacht wurde. Geburtenrückgang und Suburbanisierung verstärkten den Prozess, der deutliche Auswirkungen auf die Bevölkerungszusammensetzung hatte. Tabelle 1 gibt einen Überblick über wichtige demographische Indikatoren beider Kommunen in den letzten Jahren.

Mit dieser Entwicklung sind weite Teile der aus dem Boden gestampften Stadtteile obsolet geworden. Sowohl in Hoyerswerda-Neustadt als auch in Wolfen-Nord wurde festgelegt, den Wohnungsbestand in den nächsten Jahren um mehr als ein Drittel zu reduzieren, um die Funktionsfähigkeit des städtischen Gesamtgefüges und des Wohnungsmarktes zu erhalten. Die Rückzugsgebiete wurden im Wesentlichen nach folgenden Kriterien ausgewählt: Abriss vorwiegend unsanierter und teilsanierter Gebäude mit hohen Leerständen, Beseitigung städtebaulicher Defizite und Rückbau von Außen nach Innen.

In Hoyerswerda wird ein Flächenabriss der Wohnkomplexe 9 und 10 angestrebt. Die Hälfte des WK 8 ist bereits vom Markt genommen worden (s. Abb. 1). Im WK 9 laufen gesteuerter Leerzug und Abriss (s. Foto 2) und im WK 10 befinden sich erste Abrisse in der Vorbereitung.

Tab. 1: Aktuelle demographische Rahmendaten der Städte Hoyerswerda und Wolfen

	Hoyerswerda	Wolfen
Bevölkerungszahl 1989/2003	67.900/45.000	45.700/26.000
Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2003	-34%	-43%
Durchschnittsalter 1990/2003	35,2/45,4	35,2/45,3
Altenquotient ⁵ 1991/2003	15/35	16/34
Verhältnis von Frauen zu Männern (18–25 Jahre) im Jahr 2003	85/100	75/100
Lebendgeborene je 1.000 Ew. 2003	5,5	5,7
Geburtendefizit je 1.000 Ew. 2003	6,9	6,3
Wanderungsverlust je 1.000 Ew. 2003	23,5	35,9
Bevölkerungsrückgang je 1.000 Ew. 2003	30,4	42,2
derzeit geplanter Abriss in Wohneinheiten	ca. 10.000	ca. 6.000

Quellen: Stadt Hoyerswerda 2001, 2004; Stadt Wolfen 2001, 2002, 2004; Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2006.



Foto 2: Abriss in Hoyerswerda-Neustadt

Foto: A. Peter

⁵ Personen im Alter von 65 Jahren und darüber, bezogen auf jeweils 100 Personen im Alter von 18 bis 64 Jahren.

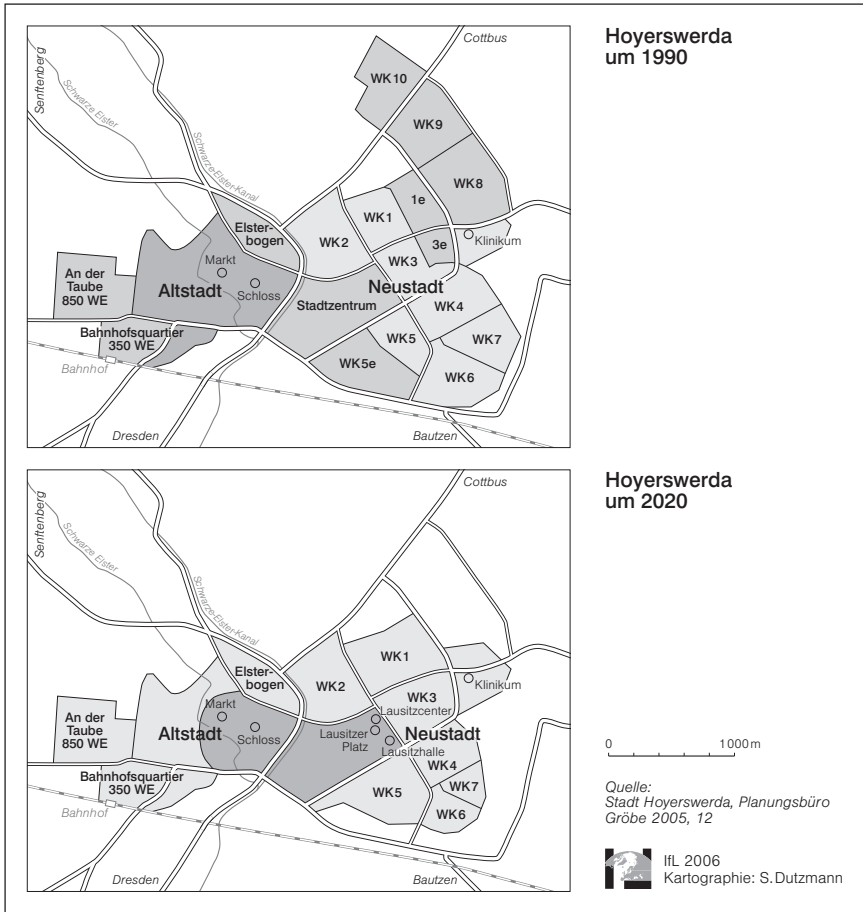


Abb. 1: Hoyerswerda Kernstadt – Stadtfigur etwa um 1990 und zukünftige Stadtfigur um 2020

In Wolfen wurde der Abriss der Wohnkomplexe 4.1, 4.2 und 4.3 festgelegt, der inzwischen in großen Bereichen schon umgesetzt ist (siehe Abb. 2). Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass selbst bei einem vollständigen Leerzug und Abriss des bisher festgelegten Rückzugsgebietes bis zum Jahr 2015 der Leerstand in den Bestandsgebieten auf über 30 Prozent anwachsen könnte (STADT WOLFEN 2002). Verantwortlich dafür ist vor allem eine alters- und haushaltsstrukturell homogene Belegung nach der Fertigstellung der einzelnen Gebiete, die für demographische Wellen sorgt. Die Quartiere auf Zeit der Zukunft liegen damit versteckt im heutigen als konsolidiert bezeichneten Bestand. Weitere Abrisse in der Zukunft sind infolge auch zukünftig zu erwartender dramatischer Bevölkerungsverluste unumgänglich

und werden schon heute von der Wohnungswirtschaft und der Kommune diskutiert.

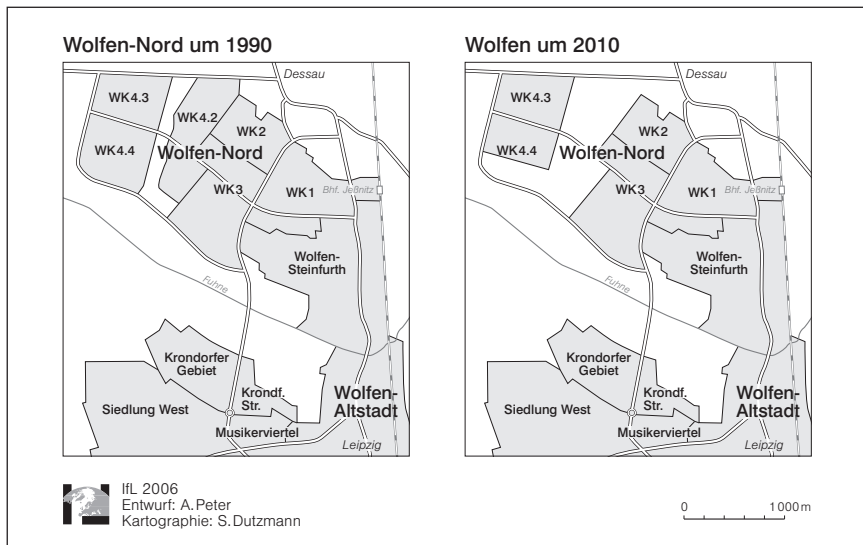


Abb. 2: Wolfen Kernstadt – Stadtfigur etwa um 1990 und zukünftige Stadtfigur um 2010

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in beiden Städten der Umgang mit Schrumpfung und Alterung der Bewohnerschaft und die Durchführung des Stadtumbaus eine Daueraufgabe ist. Es ist absehbar, dass dieser Prozess auch vor heute stabilen Teilen der Städte nicht halt machen wird.

6 Stadtschrumpfung, Stadtumbau und alter Mensch

In ausgewählten Wohnkomplexen der beiden Kommunen wurden 340 bzw. 300 Fragebögen an die Bewohner verteilt. Der Rücklauf von 75 Prozent lieferte ein umfangreiches Material, um den Zusammenhang von Wohnen, Alterung und Stadtumbau im Quartier näher zu betrachten. Nachfolgend werden ausgewählte Ergebnisse der Befragung in Hoyerswerda vorgestellt.

6.1 „Der Abriss ist in Ordnung, es muss endlich etwas geschehen.“

Die überwiegende Mehrheit der Befragten betrachtet den Abriss als eine erforderliche Maßnahme. Im Vergleich der Altersgruppen zeigt sich, dass die älteren Bewohner⁶ keine abweichende Meinung vertreten. Knapp 70

⁶ 36 Prozent der Befragten waren 60 Jahre und älter, 63 Prozent 50 Jahre und älter.

Prozent finden Abrisse von Wohngebäuden in Ordnung oder im Prinzip in Ordnung. Damit trifft der Abriss auf eine grundsätzlich breite Akzeptanz unter der Bevölkerung.

Dies ist bemerkenswert, da die Mehrheit der Bewohner davon ausgeht, mittel- bis langfristig direkt betroffen zu sein und mit einem Umzug rechnet. Außerdem fühlt sich die Mehrheit in ihrem jetzigen Wohngebiet wohl, auch die Zufriedenheit mit der Wohnung ist trotz ausbleibender Investitionen hoch. Die älteren Bewohner gehören in der Regel zur Erstbezugsgeneration und sind mit ihrem Wohngebiet entsprechend verbunden.

Der Leerstand wird seit vielen Jahren wahrgenommen. Einige Häuser werden nur noch von zwei oder drei Mietparteien bewohnt. Es ist daher für die Mehrheit der Bewohner nachvollziehbar, dass ein Handlungsbedarf von Seiten der Wohnungswirtschaft besteht. Die konkrete Zustimmung zu Abrissen wird aber von mehr als der Hälfte der Befragten mit Forderungen verbunden. Diese betreffen folgende Punkte:

- adäquate Angebote
- finanzieller Ausgleich und Hilfe im Bedarfsfall
- Nachvollziehbarkeit der Abrisspläne
- Abstimmung zwischen den Vermietern und der Stadt
- Pflege entstehender Brachflächen

6.2 „Wo soll ich denn hin?“

Die Probleme bei der Bereitstellung einer adäquaten Wohnung im Umzugsfall haben sich im Rahmen der Untersuchung als zentrales Thema herausgestellt.

Die Suche nach bedürfnisgerechten Wohnalternativen gestaltet sich nach Auskunft der betroffenen Mieter inzwischen sehr schwierig. Auch die Großvermieter berichten, dass der Spielraum inzwischen verengt ist.

Die Kombination aus Wünschen nach einer bestimmten Größe und Ausstattung und nach einer langfristigen Bestandssicherheit sorgt für Probleme. Für Mieter, die eine sichere Wohnperspektive über 10 bis 15 Jahre hinaus haben möchten, fallen weite Bereiche der Stadt bei der Wohnungssuche heraus. Konsolidierte Wohngebiete sind deshalb stark nachgefragt.

Darüber hinaus verringert sich das Angebot an preisgünstigen Wohnungen, weil un- und teilsanierte Wohnungsbestände – aufgrund ihres geringen Alters nicht selten noch in einem guten und von den verbliebenen Bewohnern akzeptierten Zustand – beinahe vollständig vom Markt genommen werden.

Ein weiterer Aspekt bezieht sich auf umgebaute und altersgerechte Wohnungen, deren Angebot der Nachfrage nicht standhält. Dabei bestehen selbst für finanziell abgesicherte Bewohner⁷ erhebliche Einschränkungen bei der

⁷ Die Mehrzahl heutiger Rentner in Hoyerswerda ist finanziell gut abgesichert. Zum einen

Realisierung angepasster Wohnbedürfnisse. Für Angebote des betreuten Wohnens gibt es inzwischen Wartelisten.

Es wird deutlich, dass der Stadtumbau in seiner jetzigen Form eher zu einer Homogenisierung des Wohnungsbestandes als zu einer Erweiterung der Wohnalternativen führt. Es kommt zu einer paradoxen Situation: Es entsteht in bestimmten Segmenten eine Wohnungsnot im Überfluss. Die einen Wohnungsmarkt mit Wohnungsüberhängen prägenden Vorteile eines attraktiven Nachfragermarktes und einer verfügbaren Wahlfreiheit (WIEßNER 2004, 18f.), kehren sich unter diesen Bedingungen vor allem für ältere Bewohner ins Gegenteil um. Der erzwungene Umzug kann nur von einer begrenzten Mieterzahl genutzt werden, um in altersgerechte Bestände zu wechseln. Gerade dieses Motiv hat aber im Alter eine besonders große Antriebskraft. Ein selbst bestimmtes Wohnen in den eigenen vier Wänden wird durch den Stadtumbau in seiner jetzigen Ausprägung nicht gefördert.

Es zeigt sich, dass nicht nur die Anpassung der Quantität, sondern auch der Qualität des zu erhaltenden Wohnungsbestandes an die verbliebene und zukünftige Bevölkerung eine zentrale Aufgabe des Stadtumbaus sein muss. Dies gilt insbesondere für DDR-Entwicklungsstädte, deren Wohnungsbestand ursprünglich auf junge Zwei-Generationen-Familien zugeschnitten wurde.

An der heutigen Bevölkerungsstruktur ist ablesbar, dass die Nachfrage nach preisgünstigen und altersgerechten Wohnungen erheblich zunehmen wird.

Vor allem die zukünftige Rentnergeneration wird mit finanziellen Einbußen rechnen müssen. Von den in den befragten Haushalten lebenden Personen im Alter zwischen 30 und 60 sind 42 Prozent arbeitslos. Knapp 80 Prozent der Befragten unter 60 Jahren gab an, Angst vor Altersarmut und sozialem Abstieg zu haben.

Bei einem den Bedürfnissen und Möglichkeiten angepassten Wohnungsangebot wird die erzwungene Mobilität hingenommen. Die Mehrheit der heutigen Alten – mit Ausnahme wirklich Hochbetagter – kann mit entsprechender Unterstützung einen Umzug in der Regel ohne große Probleme meistern.

Als weiteres Phänomen kommt hinzu, dass zahlreiche ältere Bewohner die Abrissankündigung auch zum Anlass nehmen, gänzlich neu über ihren zukünftigen Wohnort nachzudenken. Dabei werden auch Überlegungen einbezogen, in die Nähe der in andere Regionen abgewanderten Kinder zu ziehen oder in die ursprüngliche Heimat zurück zu kehren. Letzter Gesichtspunkt hat in einer Stadt, in der die Mehrheit der heute älteren Bewohner aufgrund der Geschichte selbst erst zuwanderte, eine besondere Brisanz. Die Kommune tritt in Konkurrenz zu andern Wohnstandorten.

haben sowohl Männer als auch Frauen in für DDR-Verhältnisse einkommensstarken Branchen gearbeitet und zum anderen beziehen viele von ihnen so genannte Bergbaarenten.

6.3 „Die Unsicherheit macht mich kaputt.“

Neben diesen bisher skizzierten Fragen der zukünftigen Wohnung treten für die Bewohner auch soziale und psychische Belastungen auf. Diese sind nach den bisher vorliegenden Ergebnissen zu weiten Teilen auf eine aus Sicht der Mieter untransparente und unzuverlässige Informationspolitik von Seiten der Vermieter und der Kommune zurückzuführen. Die vom Abriss Betroffenen werden in der Regel ein Jahr vor dem Rückbautermin informiert. Dies erfolgt zunächst über einen Brief des Vermieters und einer kurz darauf stattfindenden Informationsveranstaltung. Die Suche nach einer neuen Wohnung und die Organisation des Umzuges werden dann in Einzeltreffen vorgenommen. Die Vermieter begründen dieses Vorgehen damit, dass eine längerfristige Information, bereits mehrere Jahre vor dem eigentlichen Abrisstermin, zu verstärkten Wegzügen führt und damit der Niedergang des Quartiers beschleunigt würde. Außerdem könnte die in die Höhe schnellende Nachfrage nach Austauschwohnungen nicht befriedigt werden.

Gerade für ältere Menschen ist aber eine langfristige Sicherheit des für sie sehr wichtigen Gutes „Wohnung“ von zentraler Bedeutung. Von den Bewohnern wird spekuliert, ob und wann der Abriss des eigenen Hauses bevorsteht. Auch die Option, dass ein Rückbau erst in 10 oder 15 Jahren ansteht, ist vor allem für „jüngere Ältere“ kein Trost, denn dann würde ein Umzug als Hochbetagte bevorstehen. Damit ergibt sich ein Dilemma: Ältere Bewohner wissen nicht, ob sie in ihrer jetzigen Umgebung und Wohnung weiter alt werden können. Sie sind verunsichert und suchen nach einem Ausweg. Diese Sachlage erklärt auch, warum nur neun Prozent der über 50 Jährigen den Stadtumbau für sich persönlich mit mehr Vor- als Nachteilen verbinden.

7 Zusammenfassung

Die vorliegenden empirischen Ergebnisse, die sich erstmals schwerpunktmäßig der Alterung der Bewohnerschaft und dem Stadtumbau zuwenden, haben interessante und neuartige Facetten hervorgebracht.

Tief gehende und sich über mehrere Jahre erstreckende Eingriffe in das Lebensumfeld der mehrheitlich älteren Bewohner sorgen für Belastungen und Unsicherheiten. Eine fehlende Planungssicherheit für die eigene Zukunft, der Wegbruch der vertrauten Umgebung und Nachbarschaft sowie letztlich der Abriss der eigenen Wohnung sind einschneidende Ereignisse, die mit vielschichtigen Problemlagen verbunden sind. Stadtumbau hat damit erhebliche soziale und psychologische Implikationen.

Die dargelegten Untersuchungsergebnisse veranschaulichen, dass der Anspruch an den Stadtumbau deshalb weit über eine rein quantitative Bereinigung des Wohnungsmarktes hinausgeht. Verschiebungen in der Sozial-

und Alterstruktur der Bewohnerschaft machen eine Anpassung des Wohnungsbestandes an die zukünftige Bevölkerung notwendig. Die Analyse des bisherigen Stadtumbauprozesses zeigt, dass schon heute eine Bereitstellung von Wohnalternativen vor allem für ältere Bewohner, die ihre bisherigen Wohnungen verlassen müssen, sowohl quantitativ als auch qualitativ nicht im ausreichenden Maß erfolgt. Die Wohnungswirtschaft und die Stadtverwaltungen stehen vor neuen Herausforderungen. Obwohl zahlreiche Viertel nur noch mittelfristig gebraucht werden, muss ihre Funktionsfähigkeit gewährleistet sein. Die gezielte Aufwertung von Beständen, die eventuell vor Ablauf der Amortisationsfrist leer fallen, ist eine neue Aufgabe. Die spezifischen Wohnbedürfnisse der alternden Bewohnerschaft sind dabei ein wesentlicher Bestimmungsgrund für zukünftige Investitionen.

Es ist abschließend zu unterstreichen, dass Bevölkerungsrückgang und Alterung der Bewohnerschaft in Ostdeutschland innerhalb kurzer Zeit beinahe flächendeckend zu den beherrschenden Determinanten der städtischen Entwicklung geworden sind. Dieser Prozess, der Stadtquartiere auf Zeit hervorbringt, ist lang anhaltend und irreversibel. Stadtumbau wird damit zu einer gesamtgesellschaftlichen Daueraufgabe, die weit über die bisherige Programmlaufzeit bis 2009 hinausgeht.

Literatur

- BEER, I. 2001: „Wohnen und Leben im Wartestand“. Ein Quartier in Schwedt zwischen Abriss und Aufwertung. In: Berliner Debatte Initial 13, Heft 2, S. 1–8.
- BERNT, M. u. A. PETER 2005: Bevölkerungsrückgang und Alterung als maßgebliche Entwicklungsdeterminanten: der Fall Weißwasser. In: Raumforschung und Raumordnung, Heft 3/2005, S. 216–222.
- BMVBW 2002 = BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU- UND WOHNUNGSWESEN 2002: Fachdokumentation zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“. Expertisen zu städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten des Stadtumbaus in den neuen Ländern. Berlin
- BUCHER, H. u. H.-P. GATZWEILER 2004: Raumordnungsprognose 2020. Regionen und Städte im demographischen Wandel. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 3/4, S. III–XIV.
- CARP, F.M. u. A. CARP 1984: A complementary/congruence model of well-being or mental health for the community elderly. In: ALTMAN, I., M.P. LAWTON and J.F. WOHLWILL (Eds.): Elderly people and environment. New York, S. 279–336. (= Human behaviour and environment, vol. 7).
- FLADE, A. (Hrsg.) 2001: Mobilität älterer Menschen. Opladen.
- FRIEDRICH, K. 1995: Altern in räumlicher Umwelt: sozialräumliche Interaktionsmuster älterer Menschen in Deutschland und in den USA. Darmstadt (= Darmstädter Geographische Studien, 10).
- FRIEDRICH, K. 2001: Binnenwanderungen älterer Menschen. In: INSTITUT FÜR LÄNDERKUNDE LEIPZIG (Hrsg.): Bevölkerung. Heidelberg u. Berlin, S. 124–125 (= Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland, Bd.4).

- HANNEMANN, Chr. 2003: Schrumpfende Städte in Ostdeutschland – Ursachen und Folgen einer Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum. In: *Aus Politik und Zeitgeschichte*, B 28/2003, S.16–23.
- HEINZE, R. G., V. EICHENER, G. NAEGELE, M. BUCKSTEEG u. M. SCHAUERTE 1997: Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt.
- KABISCH, S., M. BERNT, u. A. PETER 2004: Stadtbau unter Schrumpfungsbedingungen. Eine sozialwissenschaftliche Fallstudie. Wiesbaden
- KAHANA, E. 1982: A congruence model of person-environment interaction. In: LAWTON, M.P., P.G. WINDLEY and T.O. BYERTS (Eds.): *Aging and the environment: Theoretical approaches*. New York, S. 127–141.
- KIL, W., M. DOEHLER, u. M. BRÄUER 2003: Zukunft der Städte und Stadtquartiere Ostdeutschlands. In: *Aus Politik und Zeitgeschichte*, B28/2003, S. 25–31.
- LAWTON, M.P. 1980: *Environment and aging*. Monterey.
- LEHMANN-GRUBE, H. 2002: Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Kurzfassung aus dem Bericht der Kommission. In: DEUTSCHE AKADEMIE FÜR STÄDTEBAU UND LANDESPLANUNG (Hrsg.): *Schrumpfende Städte fordern neue Strategien für die Stadtentwicklung. Aus dem Leerstand in neue Qualitäten?* Dortmund, S.35–42.
- MAI, R. 2003: *Die Alten der Zukunft. Eine bevölkerungsstatistische Datenanalyse*. Opladen (= Schriftenreihe des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung, 32).
- METTE, I. u. R. NARTEN 2005: *Modellprojekt des BMFSFJ. Selbstbestimmtes Wohnen im Alter*. Köln (= Abschlussbericht, Kuratorium Deutsche Altershilfe).
- MOSS, T. 2003: Schrumpfungsprozesse und die „unsichtbare Stadt“, In: *IRS aktuell*, Nr. 40, S.6–7.
- MOTEL-KLINGEBIEL, A. 2003: *Alterstudien und Studien mit alter(n)swissenschaftlichem Analysepotential. Eine vergleichende Kurzübersicht*. Berlin (= DZA-Diskussionspapier Nr.39).
- SAUP, W. 1993: *Alter und Umwelt. Eine Einführung in die ökologische Gerontologie*. Stuttgart, Berlin, Köln.
- SÄCHSISCHE AUFBAUBANK 2003: *Monitoring Wohnungswirtschaft 2003*. Dresden.
- SCHNEIDER-SLIWA, R. 2004: *Städtische Umwelt im Alter. Präferenzen älterer Menschen zum altersgerechten Wohnen, zur Wohnumfeld- und Quartiersgestaltung*. Basel (= Baseler Stadt- und Regionalforschung, 26).
- SCHOOLER, K.K. 1982: Response of the elderly to environment: A stress-theoretical perspective. In: LAWTON, M.P., P.G. WINDLEY and T.O. BYERTS (Eds.): *Aging and the environment: Theoretical approaches*. New York, S. 80–96.
- SEITZ, H. 2002: *Kommunal Finanzen bei schnell schrumpfender Bevölkerung in Ostdeutschland: Eine politikorientierte deskriptive Analyse*. In: www.makro.eu-v-frankfurt-o.de/declinefinale.pdf (04.12.2005).
- STADT HOYERSWERDA 2001: *Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Entwicklungskonzept Wohnen*. Bearbeitung: Planungsbüro Gröbe. Hoyerswerda.
- STADT HOYERSWERDA 2004: *Strukturdaten der Stadt Hoyerswerda nach Stadt- und Ortsteilen*. Hoyerswerda.
- STADT HOYERSWERDA, 2005: *Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Teilkonzept Infrastruktur*. Bearbeitung: Planungsbüro Gröbe. Hoyerswerda
- STADT WOLFEN 2001: *Stadtentwicklungskonzept Wolfen*. Bearbeitung Meyer und Bassin Architekten. Dresden.
- STADT WOLFEN 2002: *Städtebauliches Leitbild Wolfen-Nord, 2. Fortschreibung*, Bearbeitung: Meyer und Bassin Architekten. Dresden.
- STADT WOLFEN 2004: *Statistischer Jahrbuch 2003*. Wolfen.

- STATISTISCHES AMT DER DDR 1990: Statistisches Jahrbuch der Deutschen Demokratischen Republik '90. Berlin.
- STATISTISCHES BUNDESAMT 1990–2002, 2003a, 2004, 2005: Statistisches Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland. Wiesbaden.
- STATISTISCHES BUNDESAMT 2003b: Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 10. koordinierte Bevölkerungsprognose, Presseexemplar. Wiesbaden.
- STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN 2004: Demographischer Wandel in Sachsen. Kamenz.
- STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN 2006: www.statistik.sachsen.de/21/02_02/02_02_02_tabelle.asp (12.04.2006).
- WAHL, H.W., H. MOLLENKOPF u. F. OSWALD (Hrsg.) 1999: Alte Menschen in ihrer Umwelt. Beiträge zur Ökologischen Gerontologie. Opladen, Wiesbaden.
- WIEßNER, R. 2004: Ostdeutsche Wohnungsmärkte im Wandel. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, 78, S. 7–23.