

## **Historischer Abriss zu wesentlichen Entwicklungslinien städtischen Wohnens in Deutschland seit 1945**

„Die Stadt ist die kostbarste Erfindung der Zivilisation, die als Vermittlerin von Kultur nur hinter der Sprache zurücksteht.“

Brigitte Reimann,  
„Franziska Linkerhand“, 1974

<b>1. AUFGABENSTELLUNG UND EINFÜHRUNG</b>	<b>2</b>
<b>2. ZUR ENTWICKLUNG STÄDTISCHEN WOHNENS IN DER ALTEN BUNDESREPUBLIK</b>	<b>3</b>
2.1 Grundzüge der Entwicklung des Wohnungs- und Städtebaus	3
2.2 Zur „Modernisierung“ von Wohnen und Stadtstruktur	7
2.3 Zur Desurbanisierung des Wohnens durch die Stadt-Rand-Wanderung	9
2.4 Zur „Renaissance“ der Stadt und städtischer Lebensstile	11
2.4.1 (Inner-) Städtische Lebensstile der ‚neuen Haushaltstypen‘	14
2.4.2 Wohnstandortpräferenzen, Lebensstil und Innenstadt: Empirische Ergebnisse	17
2.5 Kommunale Strategien zur Stärkung der Innenstädte und zur Förderung innerstädtischen Wohnens	21
2.5.1 Innenstadtaufwertung durch Stadterneuerung	22
2.5.2 Städtebauliche Großvorhaben	32
2.5.3 Stadtmarketing	33
2.5.4 Tourismus und Kultur als Zielgröße der Innenstadtentwicklung	34
2.5.5 Ausblick: Paradigmenwechsel in der kommunalen Politik	35
<b>3. ENTWICKLUNGSLINIEN DES SEMIURBANEN WOHNENS IN DER DDR</b>	<b>36</b>
3.1 Grundzüge der Entwicklung des Wohnungs- und Städtebaus	36
3.2 Zum Stellenwert des innerstädtischen Wohnens in der DDR	42
3.3 Zur Differenzierung der Lebensweise in der DDR	46
3.4 Dichotomie von „Platte“ und Eigenheim	49
3.5 Zur ambivalenten Eigenheimpolitik in der DDR und ihrer Wirkung auf das Wohnleitbild	52
3.6 Zum Wandel des Wohnens in Ostdeutschland seit der Wende	56
<b>4. WOHNLEITBILDER, STÄDTISCHES WOHNEN UND LEBENSSTILE</b>	<b>59</b>
<b>LITERATUR</b>	<b>63</b>

## 1. Aufgabenstellung und Einführung

Die vorliegende Expertise zur Entwicklung des städtischen Wohnens in Deutschland seit 1945 entspricht dem Punkt 02 des Angebots der AG innerstädtisches Wohnen zur Erarbeitung des Gutachtens Wohn-Ort-Stadt, das durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg/Abtlg. 3, Ref. 30, am 15.9.1999 in Auftrag gegeben wurde.

Mit diesem Baustein im Rahmen der Gesamtstudie werden aus stadtsoziologischer Perspektive wesentliche Entwicklungslinien des städtischen Wohnens seit 1945 mit seinen Leitbildern und den jeweiligen Ausprägungen für die alte Bundesrepublik und die DDR nachgezeichnet. Die historische Darstellung fokussiert die Wahrnehmung und Wertschätzung städtischen Wohnens im Kontext städtebaulicher Entwicklungen in beiden deutschen Staaten bis zum Zeitpunkt der Wende. Spezifika der Entwicklung des Wohnens im Land Brandenburg werden bei der Darstellung der untersuchten Städte im Hauptteil des Gutachtens behandelt.

Im Zentrum der Analyse steht, welche Triebkräfte und Entwicklungen eine Renaissance des Städtischen nach der Phase der dominierenden Suburbanisierung in den 60er- und 70er-Jahren in der alten Bundesrepublik bewirkten und inwieweit diese durch staatliche Einwirkungen (Bund, Länder und Kommunen) ausgelöst bzw. verstärkt wurden. Hierbei wird auch der Frage nachgegangen, in welchem Rahmen sich dieses 'Zurück in die Städte' bewegte und inwieweit dieser Prozess von bestimmten Bevölkerungsgruppen getragen wurde. Des Weiteren wird untersucht, wie die Entwicklung des städtischen Wohnens in der DDR verlaufen ist und welche spezifischen Wohnleitbilder in Ostdeutschland entstanden sind. Es wird diskutiert, welchen Stellenwert das innerstädtische Wohnen in der DDR hatte und welche Entwicklung diesen bedingten.

Da sich, trotz struktureller Gemeinsamkeiten des Wohnleitbildes in beiden deutschen Staaten - das Eigenheim ist und bleibt des „Deutschen liebste Wohnform“ - zeitlich verschobene, städtebaulich unterschiedliche und systemspezifisch ausgeprägte Eigendynamiken der Entwicklung analysieren lassen, werden in dieser Expertise bezogen auf die Zielstellung des Gesamtgutachtens zuerst die Entwicklung des städtischen Wohnens in der alten Bundesrepublik (Kap. 2) und darauf folgend die in der DDR (Kap. 3) untersucht. Im abschließenden 4. Kapitel werden die Ergebnisse in ihrer Relevanz für das innerstädtische Wohnen möglicher Nutzergruppen reflektiert. Dazu werden empirische Materialien ausgewertet, die seit 1990 zur Entwicklung des Wohnens in Ostdeutschland erarbeitet wurden.

Die vorliegende Expertise untersucht die Entwicklung des innerstädtischen Wohnens nach dem Zweiten Weltkrieg und steht vor dem Problem, dass es weder für „Wohnen“ noch für „innerstädtisch“ eindeutige Begriffe gibt. Was ist Wohnen? Die vorhandene, unüberschaubare Literatur kommt zu keiner eindeutigen Definition. Es ist ein Thema vieler Fachdisziplinen: Architektur, Stadtplanung, Politikwissenschaft, Ethnologie, Psychologie, Medizin, Inneneinrichtung, Wohnungswirtschaft und natürlich der Soziologie. Wohnen ist, und darüber besteht Konsens, ein sozio-kultureller Prozess, der von Anschauungen und Prozessen ausgeht, die sich im Laufe der gesellschaftlichen Entwicklung herausbilden. Der Einzelne kann sich diesen Prozessen nicht entziehen. Diese Sichtweise prägt den Text, indem er die Entwicklung des Wohnens in beiden deutschen Staaten in ihrem jeweiligen gesellschaftlichen Kontext untersucht.

Wohnungspolitik, Städtebau und Wohnleitbild sind vom jeweiligen politischen System geprägt. Deshalb werden die für die Entwicklung des Wohnens jeweils systemspezifischen Prämissen in Ost- und Westdeutschland untersucht und die politischen, wirtschaftlichen und ethischen Faktoren des Wohnungsbaus und seiner Bedeutung für den Stellenwert des städtischen Wohnens diskutiert. Damit ist das nächste Problem benannt: Wie für das Wohnen gibt es für den Begriff Innenstadt – gleiches gilt für innerstädtisch oder städtisch – keine wissenschaftliche Übereinkunft. Aber jede/r weiß, was damit gemeint ist. Der Begriff bezieht sich auf den inneren, historisch gewachsenen Kern einer Stadt. Die Innenstadt kennzeichnet häufig eine historische Altstadt. Zentrale Verwaltungsbauten, Marktplatz, Kaufhäuser, Spezialgeschäfte für den gehobenen Bedarf, Restaurants, Kultureinrichtungen und Hotels charakterisieren den zentralen Bereich einer Stadt. Im Gegensatz zum Central Business District (CBD) nordamerikanischer Städte hat das innerstädtische Wohnen im deutschsprachigen Raum eine zentrale vitalisierende Innenstadtfunktion. Zur Innenstadt werden ebenso innenstadtnahe Wohngebiete gerechnet. Diese Überlegungen müssen an dieser Stelle den definitorischen Rahmen ersetzen.

Zur Entwicklung des innerstädtischen Wohnens ist bisher wenig und viel geschrieben worden. Viel insofern, als die Forderung nach einer vorwiegend innenorientierten Entwicklung seit geraumer Zeit immer stärker das Ziel theoretischer und praktischer Überlegungen darstellt – ohne bisher überzeugend zu greifen. Viel auch insofern, als darunter Vieles und Unterschiedlichstes verstanden wird - den kleinsten gemeinsamen Nenner bezeichnet dabei der Begriff „nachhaltige Stadtentwicklung“. Wenig insofern, als Darstellungen zur Entwicklung des Wohnens in Deutschland stark vereinfacht formuliert von zwei Seiten her kommen. Entweder wird die Entwicklung von Architektur und Städtebau mit Verweisen auf die Folgen für das Wohnen, insbesondere die Wohnungspolitik, dargestellt, oder es wird die Entwicklung des Wohnens als Folge staatlicher Wohnungspolitik und sozialgeschichtlicher Formierungen untersucht. In diesem Fall wiederum werden Architektur und Städtebau randständig behandelt. Eine umfassende Zusammenschau der Entwicklung des innerstädtischen Wohnens steht bis heute aus. Die vorliegende Expertise versucht sich an dieser Thematik, indem vorliegende sozialwissenschaftliche, stadtgeschichtliche und wohnungspolitische Materialien unter der Fragestellung ausgewertet und diskutiert werden, wie sich das „städtische Wohnen“ in beiden deutschen Staaten nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelt hat.

## **2. Zur Entwicklung städtischen Wohnens in der alten Bundesrepublik**

### *2.1 Grundzüge der Entwicklung des Wohnungs- und Städtebaus*

Das Wohnen in den alten Bundesländern hat sich auf vielfältige Art und Weise entwickelt. Prämissen dieser Entwicklung sind die staatliche Förderpolitik und deren Ziele, sich verändernde Marktbedingungen, der sozio-kulturelle Wandel und der technische Fortschritt. Besonders die „Wirtschaftswunderjahre“ – die Periode von der **Währungsreform** bis zur Krise 1966/67, die auch als die „langen 50er Jahre“ (Abelshäuser) bezeichnet werden, prägen Wohnungspolitik und Wohnwünsche bis heute; sie haben fast paradigmatische Bedeutung. Deutlich wird dies zum einen in der Wohnungsbauförderung, deren Grundlagen in den 50er-Jahren formuliert wurden, und die in weiten Teilen bis heute gültig sind. Zum anderen zeigt sich dies bei allen Untersuchungen zur bevorzugten Wohnform: Der Wunsch nach einem **„Häuschen im Grünen“** ist wiederkehrendes Ergebnis aller entsprechenden Untersuchungen. Die „eigenen vier Wände“ suggerieren Geborgenheit und Privatheit, sie sind der definitive Ort des privaten Lebens.

Bei Kriegsende war gut ein Fünftel des gesamten Wohnungsbestands im Gebiet der späteren BRD zerstört, und Trümmer prägten das Bild der Städte. Die Wohnungsnot wurde durch die Tatsache vergrößert, dass 1948 ca. acht Millionen Flüchtlinge und 1953 ca. zehn Millionen zusätzlich auf die Versorgung mit Wohnraum angewiesen waren. Der Wohnungsfehlbestand betrug 1949 ca. fünf Millionen und 1960 noch 1,3 Millionen Wohnungen (vgl. Hanauske 1996: 33f). Vierzehn Großstädte und vierundzwanzig Mittelstädte hatten jeweils mehr als die Hälfte ihres Wohnraums eingebüßt (vgl. Schildt 1995: 48f). Während viele ländliche Regionen und Kleinstädte kaum unter Zerstörung zu leiden hatten, waren Städte wie Berlin, Köln, Dortmund, Duisburg und Kassel stark zerbombt. Das „Notwohnen“ in Notunterkünften, Behelfshausungen, Baracken, Bunkern, Abrisshäusern, Nissenhütten, Schrebergartenhäuschen, Untermietverhältnissen und unter unwirtlichen Bedingungen prägten Leben und Wohnerfahrung der Nachkriegsgeneration. 1950 lebten 62 Prozent aller Haushalte zusammen mit anderen Haushalten in einer Wohnung, weitere 5 Prozent wohnten längerfristig in Notwohnungen (vgl. Klessmann/Wagner 1993: 317). Die mangelnde Privatheit beschrieb Heinrich Böll in einem biografisch motivierten Aufsatz „Zur Verteidigung der Waschküche“:

*„Die neue Tapete reicht bis zu unserer Tür und der neue Anstrich bis auf die Mitte der Türfüllung, die den Eingang zu unserer Wohnung bildet: einem einzigen Raum, von dem wir durch eine Sperrholzwand eine Kabine abgetrennt haben, in der unser Kleinster schläft, und wo der Krempel abgestellt wird.“ (Böll 1969, zit. nach Andersen 1999: 129)*

Ein wichtiges Ziel in den Westzonen, bzw. in der 1949 gegründeten BRD war die Wiederherstellung sowie die Schaffung von Wohnraum, deshalb waren Baugewerbe und Wohnungsbau auch gern gezeigte Beispiele für die Dynamik des wirtschaftlichen Aufstiegs. Zwischen 1950 und 1964 wurden in acht Millionen Wohnungen 184 Milliarden DM investiert, davon 50 Milliarden aus öffentlichen Mitteln (vgl. Durth 1993: 606). Städtebau war deshalb in der Nachkriegszeit vor allem Wohnungsbau. Angesichts der großen Wohnraumverluste durch den Krieg bildeten zudem staatliche Eingriffe in den Wohnungssektor, d.h. in die (Zwangs-)Bewirtschaftung (Wohnungsbelegungen und Mietenkontrolle) der noch vorhandenen Altbauwohnungen und in den Wohnungsneubau, zentrale sozial- (vgl. Hanauske 1996: 37ff.), aber auch wirtschaftspolitische Aufgaben (vgl. Riege 1993: 32).

Durch das 1950 verabschiedete Erste Wohnungsbaugesetz wurden die rechtlichen Grundlagen für eine staatliche Wohnungsförderung, den Sozialen Wohnungsbau, geschaffen. Innerhalb von sechs Jahren sollten 1,8 Millionen Wohnungen mit einfacher Ausstattung und geringen Größen errichtet werden. Staatliche Maßnahmen sollten die private Bautätigkeit aktivieren und deren soziale Tragbarkeit durch ein Belegungsrecht der jeweiligen Wohnungsämter und Mietobergrenzen sicherstellen, jedoch auf Dauer nicht den freien Markt ersetzen (vgl. Riege 1993: 33). Die Ziele des Ersten Wohnungsbaugesetzes wurden weit übertroffen. Ca. 60 Prozent der mehr als 5 Millionen Wohnungen, die bis Ende der 50er-Jahre gebaut wurden, waren Sozialwohnungen. 1960 waren mehr als ein Drittel aller vorhandenen Wohnungen Neubauwohnungen (vgl. Schildt 1995: 50). Mit dem 1956 verabschiedeten Zweiten Wohnungsbaugesetz, das den Rückgang der öffentlichen Förderung bzw. eine Subventionierung der am Kapitalmarkt entstehenden Zins- und Tilgungskosten vorsieht, verschoben sich allmählich die Gewichte vom Sozialen Wohnungsbau zum steuerbegünstigten Wohnungsbau und zur Eigenheimförderung (vgl. Riege 1993: 36ff.).

Durch den sozialen Wohnungsbau war der „unmittelbare Problemdruck der Nachkriegszeit, überhaupt eine Wohnung zu haben, bzw. aus den extrem beengten, oft mit anderen Familien oder Personen geteilten Wohnverhältnissen in eine eigene Wohnung zu kommen (...) schnell und erfolgreich abgebaut worden“ (ebd.: 34). Ähnlich wie in den 20er-Jahren profitierten aber, aufgrund der ‘Belegungspraktiken’, als Erstes überproportional viele Beamte, Angestellte und gut verdienende Facharbeiter vom Sozialen Wohnungsbau.<sup>1</sup> Die Namen der Wohnungsgesellschaften, z.B. ‘Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellte Heimstätten’, weisen darauf hin, für welche Teile der ‘breiten Schichten des Volkes’ die Siedlungen vorgesehen waren. „Das Problem, dass selbst im sozialen Wohnungsbau die am stärksten Bedürftigen der Konkurrenz der ‘Normalberechtigten’ oft unterlagen, ist ... nicht gelöst worden.“ (Riege 1993: 39)

Für die meisten Bundesbürger war der Wunsch nach Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse mit dem eigenen Haus verbunden. So beschrieben 1951 die Allensbacher Demoskopien, die die bundesdeutsche Bevölkerung nach ihren Lebenswünschen befragt hatten, dass „Haus, Wohnung, Garten“ noch vor „Sicherheit“, „Frieden“ und „Liebe, Ehe, Kinder“ an erster Stelle stehe. (Noelle/Neumann 1956: 117) Ein Wunsch, der unmittelbar aus den Kriegs- und Nachkriegserfahrungen resultierte: Dem Leben in den durch die Flächenbombardements zerstörten Stadtteilen standen die wesentlich besseren Lebensbedingungen der Bewohner auf dem Land und in den kleineren Städten gegenüber – denn diese besaßen zumeist einen kleinen Garten, in dem sie Lebensnotwendiges anbauten und so die Hungerjahre überstanden. Dies beeinflusste das Wohnleitbild und bewirkte eine Orientierung „raus aus den großen Städten“.

Bis in die 60er-Jahre war die Wohnungsversorgung stark von einem kriegsfolgenbedingten Nachholbedarf geprägt, und erst Ende der 60er-Jahre sah man die Versorgungsprobleme weitgehend gelöst. Mit der Schaffung sog. ‘weißer Kreise’ wurde nach und nach die Mietpreisbindung aufgelöst. Da gleichzeitig ein soziales Mietrecht noch fehlte, verschlechterte sich die Lage der Mieter dramatisch. Seit Mitte der 70er-Jahre ist die Wohnungsmarktlage durch rückläufige Fertigstellungen von Wohnungen gekennzeichnet. Gleichzeitig bekam die Wohnungsversorgung in der BRD den für sie typischen zyklischen Verlauf: Bereits 1971 trat die Erste ‘neue’ Wohnungsnot auf, die schon ab Mitte der 70er-Jahre von Berichten über sog. ‘Wohnhalden’ abgelöst wurde. Anfang der 80er-Jahre trat wiederum eine Wohnungsknappheit auf, die Mitte der 80er-Jahre schon wieder überwunden schien und sich Anfang der 90er-Jahre wieder verschärfte. Die rege Bautätigkeit in den Jahren danach hat inzwischen zu einer Entspannung vieler Wohnungsmärkte geführt und als solche, wie jeweils zuvor, wieder ein Absinken der Bautätigkeit nach sich gezogen. Diese Diagnose muss aber hinsichtlich des Wohnungsmarkts in den städtischen Ballungsgebieten relativiert werden, da hier die Angebot an preiswerten Marktsegmenten nach wie vor zu gering ist. Die Diagnose gilt insbesondere für mittlere und gehobene Marktsegmente.

An dieser zyklischen Abfolge änderte auch der Soziale Wohnungsbau wenig, zumal viele große Wohnsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus durch eine spezifische

---

<sup>1</sup>Die Einkommensgrenze, die zum Bezug einer Sozialwohnung berechnete, konnte dadurch unterlaufen werden, dass die Wohnungsgesellschaften aus einer großen Anzahl von Bewerbern selbst auswählten und „je nach eigenem Kapitaleinsatz weitere Interessenten berücksichtigen, die einen Baukostenzuschuss anboten (...). Immerhin zahlte im Zeitraum 1950 bis 1960 ca. ein Fünftel aller Bezieher von ‘Sozialwohnungen’ einen solchen Baukostenzuschuß, in Großstädten sogar häufig mehr als ein Drittel aller neuen Mieter“ (Schildt 1995: 50).

Vermietungs- und Bewirtschaftungspraxis gekennzeichnet und die wirklich preiswerten Wohnungen nach wie vor (Substandard-) Wohnungen im unsanierten Altbaubestand zu finden waren. Anfangs ausgerichtet auf die aufstrebenden neuen Mittelschichten, junge gut ausgebildete Facharbeiter- und Angestelltenfamilien, wurden die (Sozial-) Wohnungen hauptsächlich mit **kinderreichen Familien** belegt. Obwohl sich die Bewohnerschaft damals am ‘gesunden Durchschnitt’ orientieren sollte, war die regionale Belegungspraxis jedoch unterschiedlich.<sup>2</sup> Insgesamt waren in den ersten Jahren des Sozialen Wohnungsbaus Angestellten- und Beamtenhaushalte häufiger in den Siedlungen vertreten als im Bundesdurchschnitt (vgl. v. Saldern 1995: 274).

Ab den 70er-Jahren führten infrastrukturelle Defizite, bauliche Monotonie und ein mangelndes Preis-Leistungs-Verhältnis trotz hohen Wohnkomforts zu Imageproblemen in den großen Neubausiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus, wie z.B. in **Frankfurt/M.-Nordweststadt, Wulfen, Hamburg-Steilshoop oder Berlin-Märkisches Viertel**. Aufgrund der degressiven Förderungspraxis (vgl. Riege 1993: 36ff.) des Sozialen Wohnungsbaus stiegen die Mieten nach dem Erstbezug schnell auf das Zwei- bis Dreifache.<sup>3</sup> Die Folge waren erhöhte Fluktuationen: Wegzüge der wohlhabenderen und gut ausgebildeten Bevölkerungsteile, die die Neubausiedlungen als Sprungbrett ins Eigenheim oder in die sanierten Altbauviertel nutzten, führten zu erheblichen Umschichtungs- und Entmischungsprozessen der Bevölkerung in den Siedlungen - seit Mitte der 70er-Jahre sogar zu ersten Wohnungsleerständen (‘Wohnungshalden’). Die Wohnungsämter reagierten hierauf wiederum mit der Zuweisung von Mietern, die bisher weniger von öffentlich geförderten Sozialwohnungen profitiert hatten: Ausländer, ‘sozial Schwache’ und so genannte Problemmieter. Dies wurde von den Bewohnern als sozio-kultureller Abstieg empfunden und verschärfte die Spirale aus Image- und Leerstandsproblemen.

Die Politik hatte an dieser Entwicklung maßgeblichen Anteil, da zu Beginn der 60er-Jahre die klassische Wohnraumbewirtschaftung abgeschafft und der staatlich subventionierte Wohnungsbau reduziert wurde: „Um öffentliche Gelder einzusparen, stellte man die Finanzierung auf Darlehen des freien Kapitalmarktes um, programmierte damit aber die horrenden Mietsteigerungen der kommenden Jahre. Zudem setzten konservative Sozialpolitiker durch, dass die öffentliche Förderung vermehrt Einfamilienhäuser (‘Eigenheime’) berücksichtigte“ (Klessmann/Wagner 1993: 317). ‘Einfamilienhauspolitik’ und Suburbanisierung bzw. Eigentumsförderung bedingten die steigende **Eigentumsquote**, die in den alten Bundesländern derzeit bei ca. 45 Prozent liegt. Zur Erhöhung dieser Quote hatte auch die zunehmende Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beigetragen. Mit diesen beiden Prozessen verbunden ist die durchschnittliche Wohnflächenversorgung pro Kopf ebenso stetig gestiegen wie der allgemeine Ausstattungsstandard der Wohnungen. Dennoch gelten eine Reihe von Bevölkerungsgruppen nach wie vor als unterversorgt. Das sind neben Obdachlosen Haushalte mit geringem Einkommen, Haushaltsgründer, Schwerbehinderte, Ausländer und besonders häufig Alleinerziehende sowie kinderreiche Familien.

---

<sup>2</sup>So hatte z.B. in den 60er Jahren, kurz nach Bezug, die Großsiedlung München Neu-Perlach einen Arbeiteranteil von 19% und einen Angestellten- und Beamtenanteil von 58%. In der Großsiedlung Dortmund-Scharnhorst drehte sich diese Verteilung mit 52% zu 17% um.

<sup>3</sup>Im Berliner Märkischen Viertel waren z.B. 1971 ca. 3,30 DM/qm zu bezahlen, im unsanierten Altbau in Kreuzberg oder Wedding dagegen ca. 1,20 DM/qm.

## 2.2 Zur „Modernisierung“ von Wohnen und Stadtstruktur

Nach 1945 wurden eine Reihe von Plänen für **‘neue’ Städte** entwickelt, die radikal mit den bestehenden Stadtstrukturen brachen. Teilweise zog man sogar in Betracht, an anderer Stelle, als Zeichen des Neuanfangs, neue Städte zu errichten (vgl. Schäfers 1996: 25). Die Bomben des Zweiten Weltkrieges hatten für viele Planer den ‘positiven’ Nebeneffekt, dass sie die Städte ‘mechanisch aufgelockert’ hatten, woran nur anzuknüpfen war (vgl. Geist/Klüvers 1989: 180f.). Vielfach waren zwar nur gut 10 Prozent der vorhandenen Gebäudesubstanz erhalten; jedoch waren Kellerfundamente, Straßen und mehr noch die darunter liegenden Leitungssysteme und das kleinteilige Grundeigentum unzerstört. Die Stadtstruktur des 19. Jh. bestand noch, dennoch wollte man an ihrer Stelle weitläufige, gut belichtete und belüftete Siedlungen erstellen. Zum Bedauern mancher wurde jedoch zunächst entrümpelt, wieder aufgebaut, repariert und Baulücken bescheiden gefüllt.

Pragmatische Erwägungen und Erwartungen eines rapiden Wirtschaftsaufschwungs sowie einer beschleunigten Motorisierung fanden dann aber in Planungen und im Grundriss vieler Städte ihren Ausdruck. Die Stadt sollte mittels Durchgrünung und Senkung der Baudichte aufgelockert, ihr sollte Raum, Licht und Luft gegeben werden.<sup>4</sup> Die ‘Stadtlandschaft’ war geboren und nach Planer- und Politikerdiktation waren die Städte nur dadurch in der Lage, „der wachsenden Wirtschaft und dem Verkehr im innerstädtischen Bereich neuen Raum zu geben“ (Rodenstein 1991: 59). Eine auf das **Auto als hauptsächlich innerstädtisches Transportmittel** zugeschnittene Innenstadtentwicklung sowie neue City-Bauten kennzeichneten nun den Städtebau. Die ‘modernistischen’ Planer werteten die ‘alte’ Stadt mit ihren Konzepten implizit oder explizit ab: Sie sei verantwortlich für Enge, Immobilität, Dunkelheit sowie Ursache für eine zu starke Konzentration auf das Stadttinnere, eine chaotische Verteilung der Funktionen **Wohnen und Arbeiten**, eine **ungleiche Wohndichte**, ein **großes Wohnungselend**.

Mitte der 50er-Jahre war der Wiederaufbau der Wirtschaft weitgehend abgeschlossen. Der Übergang zu intensiverer Kapitalakkumulation sowie das Bedürfnis nach Ökonomisierung des gesellschaftlichen Lebens<sup>5</sup> erforderte neben neuen Verkehrsinfrastrukturen (innerstädtischen) Raum für die Verwertungsinteressen bzw. die Standortwahl von Handel und Dienstleistungen (vgl. Rodenstein 1991: 59). nunmehr wurde von einem Bevölkerungswachstum der Städte und Agglomerationen ausgegangen. Die allmählich beginnende, weitgehende Zersiedlung der Landschaft durch den Nachkriegsneubau schuf Wohnangebote die nicht auf die Innenstadt orientiert waren, viele Bombenflüchtlinge kehrten deshalb nicht wieder aus dem Umland in die Städte zurück (vgl. Schildt 1995: 52).

Stadterneuerung und Neuaufbau sind mehr als nur baulich-ökonomische Prozesse, sie sind Prozesse kultureller Wertungen, Entwertungen, Neubewertungen, Diffamierungen

---

<sup>4</sup>Die Charakteristika der ‘neuen’ Stadt, wie sie in den Aufbauplänen zum Ausdruck kamen, waren: Dezentralisierung, gleichmäßige Siedlungsdichte, Schaffung von Stadträumen mit eigenen Infrastrukturen, Orientierung der räumlichen Ordnung an Flussläufen, Parallelanordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten, Automotorisierung, Durchgrünung, Verbesserung der Wohnqualität und deren Organisation in sog. Wohnzellen bzw. Siedlungen.

<sup>5</sup>Hiermit sind beispielsweise die sogenannte Fress-, Reise-, Kleidungs- oder Einrichtungswellen gemeint, also das Bestreben nach Konsum und Wachstum der Wirtschaft. Man wollte ‘wieder wer sein’.

oder Rehabilitierungen der alten, vorhandenen oder neuen Stadt: In vielen deutschen Städten war nach dem verlorenen Krieg und nach der Befreiung eine gewisse Feindschaft gegen die historische Stadt auszumachen. Die **Mietskasernenstadt**, wie die mittelalterliche Stadt, verkörperte für viele die 'Un-Stadt', eine 'barbarische Mischung' aus schlechten hygienischen und baulichen Zuständen und 'unmoderner' Hässlichkeit. Ein Ansatz zur Erklärung des Nachkriegsstädtebaus ist deshalb die verbreitete Kritik an dieser bisherigen Stadt, speziell an der kaiserzeitlichen Mietskasernenstadt. Ihre kulturelle Entwertung beginnt in den beiden Jahrzehnten vor dem Ersten Weltkrieg, die ihre Fortsetzung in der Zwischen- und Nachkriegszeit hat und in der praktischen Umsetzung der 50er, 60er und 70er-Jahre gipfelt. Hinter einem Reichtum an Stuck und Ornamentik verbarg sich in vielen Stadtteilen großes Wohnungselend: Überbelegung, Rechtlosigkeit, Hygiene- und Gesundheitsgefahren. Die 'Mietskaserne' und damit die gründerzeitlich strukturierte Stadt galt bereits 1913 als „**Grab der Volksgesundheit**“ (Bodenschatz 1990: 20).<sup>6</sup> In dieser Zeit wurde der Grundstein für die typische 'Abbruch-Mentalität' und die mentale Ausrichtung des Wohnleitbildes der Bevölkerung auf das nichtstädtische Wohnen der Nachkriegszeit gelegt.

Der **Wiederaufbau** westdeutscher Städte vollzog sich in einer großen Vielfalt unterschiedlicher Planungskonzepte und ästhetischer Vorstellungen. Das Spektrum reichte von getreuen Rekonstruktionen auf dem alten Stadtgrundriss bis zu radikalen, neuen Ansätzen der Stadtstruktur oder der Siedlungsform. Die Entscheidungen hierzu fielen vor dem Hintergrund unterschiedlicher kultureller und politischer Konstellationen vor Ort. Ob historischer Wiederaufbau oder Neubepanungen - beide Konzeptbereiche blieben bis Ende der 50er-Jahre, trotz aller Kontraste der 'traditionellen' und der 'modernistischen' Vorstellung, den Zielen Verringerung der Einwohnerdichte, Gliederung der Siedlungsmasse und weiträumige Verkehrserschließung verbunden (vgl. Durth 1993: 596f).

Bis in die 60er-Jahre hinein dominierte das Leitbild der **'gegliederten und aufgelockerten Stadt'** (Göderitz et al.: 1957) den Städtebau in Westdeutschland - als Allgemeingut und planungspolitisches Selbstverständnis. Es stellte sich in den 'antistädtischen' Tenor der damaligen Zeit, der in biologistischer Sichtweise die Ansprüche des Menschen an seinen Lebensraum in den Städten als unerfüllbar sah. Man wollte auch in den Agglomerationen die biologischen Ansprüche des Menschen erfüllen, d.h. auch hier ähnliche Verhältnisse schaffen, wie sie in manchen kleinen Städten oder in Gartenstädten anzutreffen waren. Eine 'soziale Gesundung' sollte herbeigeführt und der 'Vermassung' Einhalt geboten werden. Wesentliches Merkmal der 'gegliederten und aufgelockerten Stadt' ist die Organisation des Städtischen Raumes: Die Trennung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholen und Verkehr, die Hierarchisierung der Zentren, das Wachstum durch Addition halbautonomer Siedlungseinheiten unterschiedlicher Größe und deren Einbettung ins Grüne, die Ausweisung von Grünanteilen für jede Wohnung, die Erschließung durch Stichstraßen, die Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr sowie die Verdichtung mit Einfamilienhäusern und niedrigen Geschossbauten in Zeilenbauweise.

---

<sup>6</sup>Diese Kritik wurde von bürgerlichen Reformern, wie auch von den Arbeiterparteien aufgegriffen. Wegen Wohnungsnot und fehlender öffentlicher Mittel konnten die reformerischen Visionen des sozialeren, rationaleren, gemeinnützigeren und entmischteren Wohnens in den 20er Jahren aber nur am Stadtrand verwirklicht werden. Auch in der Zeit des Nationalsozialismus wurden Pläne zur Erneuerung oder 'Sanierung' der Mietskasernenstadt durchgespielt, diesmal vor dem Hintergrund, dass sie als Nährboden für die marxistische Arbeiterbewegung galt.

Überlagert wird das Modell der 'gegliederten und aufgelockerten Stadt' von korrespondierenden Leitbildern, der 'autogerechten Stadt' sowie der sog. 'Organischen Stadtbaukunst'<sup>7</sup>. Zwar schaffen die sinnverwandten Begriffe 'Stadtlandschaft', 'Landstadt', 'Gartenstadt' einen begrifflichen Spagat zwischen ländlicher und städtischer Siedlungsform, jedoch führte erst die erzeugte Zunahme des Individualverkehrs zur 'Auflockerung', d.h. zur Ausuferung der Städte ins Umland und zur Ausdifferenzierung der städtischen Funktionen zu großflächig monoton genutzten Gebieten. Die Innenstädte wurden „verkehrsgerecht“ umgebaut und die Sanierung sozial „rückständiger“ und baulich verfallener Innenstadtviertel bedeuteten meist Abriss und Neubau. Diese Politik der beschönigend Flächensanierung genannten Kahlschlagsanierungen inklusive des Neubaus von Sozialwohnungen hatte dann auch bei der Wohnungsversorgung und besonders in den Innenstädten bis in die 70er-Jahre Priorität vor der Erhaltung der Bausubstanz. Nur in Ausnahmefällen wurde rechtzeitig der Wert der historischen Bausubstanz und die Einzigartigkeit der Baustruktur für den Tourismus erkannt. Ein Konzept zur Altstadterneuerung, das die „Wahrung der Atmosphäre“ zum Ziel hatte, verhinderte z.B. in Regensburg ähnliche Entwicklungen wie in den meisten westdeutschen Grosstädten. (vgl. Harlander 1999: 299/300)

### 2.3 Zur Desurbanisierung des Wohnens durch die Stadt-Rand-Wanderung

Neue Wohnsiedlungen, nach dem Krieg als Antwort auf Wohnungsnot und Wachstum der Städte konzipiert, symbolisierten Aufschwung, Wohlstand, Demokratie und Modernität. In einer durchgrünten Neubausiedlung mit geringer Baudichte zu wohnen, verkörperte das moderne, das 'neue Wohnen'. Es bedeutete für die Bewohner sozialen Aufstieg und sollte eine humane Alternative zur Mietskaserne darstellen. Nach der Zeit der Notunterkünfte und des Untermieterdaseins begann in den 50er-Jahren eine Sehnsucht nach dem erbaulichen Wohnen, dem 'Schöner Wohnen': Man zeigte, dass man es ‚geschafft‘ hatte und sich erhöhten Wohnkomfort mit Zentralheizung, Balkon, Müllschlucker, etc. sowie eine höhere Miete leisten konnte. Dies steigerte sich bis zum Traum vom 'Eigenheim': **Der Bungalow am Stadtrand** hatte diese Funktion, gab er doch denen, „die sich in der nivellierten Mittelstandsgesellschaft zur oberen Schicht zählten“ (Glaser 1990: 131) Sozialprestige und galt als gute 'grüne Stube': Neue Siedlungen galten als Ausdruck einer neuen Lebensweise, als Symbole für Modernität.

Bis ca. 1950 hatten die Städte wieder ihre Vorkriegseinwohnerzahlen erreicht und erst 1960 mehr Einwohner als vor dem Ersten Weltkrieg. Danach waren die Einwohnerzahlen jedoch leicht rückgängig und die Städte verloren Einwohner - wobei sich dieses Bild ändert, betrachtet man die Städte nicht in ihren administrativen Grenzen, sondern als Stadtregionen. Zwar haben viele Städte auch schon vor 1960 Einwohner an das Umland abgegeben, konnten dies jedoch durch Zuzüge (später hauptsächlich von Arbeitsmigranten) ausgleichen. Die Auswirkungen dieses Trends wurden erst in den 70er-Jahren politisch bedeutsam, als das Stadtwachstum aufhörte und die Suburbanisierung an die Substanz ging. Das Wachstum verlagerte sich stetig in die sich langsam verstädterten Randbereiche (vgl. Heil 1974: 183f).

In die **suburbanen Wohngebiete** am Stadtrand zogen hauptsächlich einkommensstärkere Mittelschicht Haushalte mit Kindern. 'Im Grünen' vor der Stadt ließen sich die

---

<sup>7</sup>Sie verstand die Siedlung als organisches Abbild der Gesellschaft, als Schau eines Nebeneinander unterschiedlicher Bau- und Bewohnerstrukturen, wollte das 'Großstadtleben gesunden', indem man Gemeinschaft und Naturnähe herstellt und implizit soziale Kontrolle ausübt.

Lebensvorstellungen dieser Haushalte besser verwirklichen. Steigende Wohnraumbedürfnisse und Kapitalinteressen verwiesen auf den Stadtrand, bzw. auf Bauland an der Peripherie (Heil 1974: 187). Das suburbane Wohnen möglichst im Einfamilienhaus vermittelte Prestige, zumal das innenstädtische Wohnen einen kulturellen Bedeutungsverlust erlitt: Altbauwohngebiete und das Wohnen im Altbau galten als nicht mehr zeitgemäß und sollten durch Bauten für Handel, Dienstleistungen und Verwaltung ersetzt werden. Arbeitsmigranten und andere 'wohnmobile' Gruppen (Alte, Arme) verblieben oder zogen aufgrund der niedrigen Mieten, 'vorübergehend' in von De-Investitionen (unterlassene Erhaltungsinvestitionen) geprägte Gebäude und Stadtviertel. "Alle Lebens- und Wohnformen, die nicht der klaren Trennung von (industrieller) Arbeit und (Freizeit-) Wohnen folgten, galten daher bald als rückständig oder vormodern." (Häußermann 1988: 78f.)

Die neuen Wohnviertel sollten darüber hinaus der täglichen Reizüberflutung eine reizarme und gesunde Feierabendwelt entgegenstellen, die, ganz den patriarchalen Blick der Zeit widerspiegelnd, die Arbeit der Frauen 'draußen am Stadtrand' souverän übersieht. In den städtebaulichen, gesellschaftlichen, wie auch den Wohnleitbildern drückt sich ein Determinismus des Baulich-räumlichen aus, mit dem die kausale Beeinflussung sozialen Verhaltens durch baulich-räumlich Bedingungen behauptet wird (Rodenstein 1991: 54): Durch funktionalistische und typisierte Wohnungszuschnitte (hauptsächlich im Sozialen Wohnungsbau) sollte das Wohnen von überflüssiger Arbeit befreit werden und dadurch Gelegenheiten für individuelle oder berufliche Tätigkeiten eröffnen. Annahmen über künftige Bewohnerstrukturen erschöpften sich im Zuschnitt der Wohnungen auf die 'Zwei-Generationen-Familie' als Normtypus. Andere, von dieser Norm abweichende Haushaltstypen wurden allenfalls in Sonderwohnformen, wie Alten- oder Ledigenheimen, vorgesehen (vgl. Jessen 1998: 109). Zu Grunde liegt ein (kleinbürgerliches) Familienleitbild, das junge und gut ausgebildete Facharbeiter- und Angestelltenfamilien als 'Ort' sozialer Stabilität betrachtet: Der Vater hatte die Funktion des Haushaltsvorstands und Hauptverdieners. Wohnen und Arbeiten waren räumlich getrennt, Freizeit wurde zunehmend identischer mit Urlaub/Reisen und mit dem Konsum von Waren der Massenproduktion, von Massenmedien und von Dienstleistungen. Realisiert wurde dieses fordistische Lebensmodell in den Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus der sechziger und siebziger Jahre und in den monotonen Einfamilienhaus-Stadtrandsiedlungen.

"Bis Mitte der siebziger Jahre herrschte im Wohnstandortverhalten der städtischen Bevölkerung folgendes Muster vor: Die wachsende Bevölkerung breitet sich immer mehr ins Umland aus - zwangsläufig, weil es einerseits immer mehr Menschen gab, andererseits, weil mit wachsendem gesellschaftlichem Reichtum jeder Einzelne mehr Wohnfläche haben konnte als zuvor." (Häußermann 1988: 79f.) Der Suburbanisierungsprozess betraf zeitversetzt ebenso die Industrie und die der Bevölkerung nachziehenden Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen. Die Folge ist seitdem eine große Verkehrsbelastung der Städte aufgrund von Pendlerströmen zu den Orten von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und Erholung.

Die Suburbanisierung ging einher mit parallel stattfindenden Projekten des Stadtbbaus und der Kahlschlagsanierungen zur Ausweitung der City-Funktionen für „neue, höhere Rendite ermöglichende Nutzungen“ (Heil 1974: 183) mit stetig steigenden Raumansprüchen – einer Form der ‚Abrechnung‘ mit der alten Stadt: Neben die Überwindung von Wohnungsnot, partiell katastrophalen hygienischen Wohnbedingungen oder City-Ausweitungen treten dabei zum Teil weitere Faktoren: Mit der Neuordnung von ‚rückständigen Vierteln‘ konnten auch als rückständig

empfundene Lebensweisen an die sozialen Normen der ‚breiten Schichten des Volkes‘ angepasst werden. Neben den vermeintlich kulturellen und sozialen Erfordernissen der Neuregelung der Klassen- oder Schichtenverhältnisse und deren soziale Stabilisierung treten aber auch ökonomische Erfordernisse, die Druck auf die baulich-räumliche Stadtgestaltung und die Stadtentwicklung ausüben. Dem städtebaulichen Funktionalismus folgend, entstanden ab den 50er-Jahren neue Verkehrsinfrastrukturen, innerstädtische Neubebauungen sowie randstädtische Großsiedlungen und Einfamilienhausgebiete, in denen für diejenigen Wohnraum geschaffen wurde, die von der Expansion der innerstädtischen Dienstleistungen vertrieben wurden oder für den Teil der neuen, mobilen Arbeitnehmer dieser Dienstleistungen.

Die Ursachen der Stadt-Umland-Wanderung der Bevölkerung, in der Fachliteratur häufig als **Wohnsuburbanisierung** bezeichnet, resultiert nach übereinstimmenden Erkenntnissen deutscher und internationaler Studien weitgehend aus den Bedingungen des regionalen Wohnungsmarktes (vgl. Friedrichs 1995): Schnore, so Friedrichs, formulierte schon 1957 die Hypothese, dass sich ein Haushalt zunächst eine neue Wohnung innerhalb der Kernstadt suche, um dann festzustellen, dass es vorteilhafter ist, im Umland zu wohnen. Es sei zweifellos keine „Stadtflucht“, wie einige Autoren meinen, so Friedrichs, sondern entspreche einem rationalem Kalkül. Deren Ursache sei eine **Güterabwägung**, in der die **Höhe der Miete** und die **Größe einer Wohnung** und das **Wohnumfeld** in der Kernstadt gegen den Kauf eines Hauses im Umland abgewogen werde. Gemeinhin führe diese **Kosten-Nutzen-Kalkulation** dazu, sich für ein Eigenheim zu entscheiden. (vgl. ebd.: 105f.) Des Weiteren bedinge vor allem die innerstädtische Wohnqualität die Randwanderung, so die Autoren einer Studie über Ursachen und Probleme der „Stadtflucht“. Die Analyse von Untersuchungen zu Wanderungsmotivbefragungen und Wohnungsmarktanalysen ergab, dass die Stadt-Umland-Wanderung vor allem wohnungsorientiert erfolgt. Sie ist Konsequenz von zwei gegenläufigen Motiven: Verdrängung der Wohnnutzung aus den Innenstädten und schlechtere Wohnverhältnisse in der Innenstadt gegenüber dem Umland. (vgl. Heuer/Schäfer 1978: 31ff.)

#### 2.4 Zur „Renaissance“ der Stadt und städtischer Lebensstile

Nach Wiederaufbau- und Wirtschaftswunderphase, die mit einer Abwendung des Stadtleitbildes von der ‘alten Stadt’ zur ‘neuen Stadt’, d.h. mit der Erweiterung des Stadtraums durch Kleinfamilienhausgebiete und Großsiedlungen bei gleichzeitiger “Entwohnung” und kulturellen Entwertung der Innenstädte verbunden war, erlebt die Stadt, vor allem die Stadt der Kaiserzeit und die mittelalterliche Stadt, eine enorme Renaissance. Hatte sich die Marktposition der Altbauquartiere bis in die 70er-Jahre verschlechtert, so beförderte deren Wiederentdeckung einen starken Wandel. Sie wurden aufgrund der demografischen Entwicklung zunächst aus einer ‘Mangelsituation’ als preiswerte Einsteigerwohnungen von Angehörigen der geburtenstarken Jahrgänge sowie der Gruppe der Arbeitsemigranten nachgefragt. Im Zuge einer sich verändernden Werthaltung zum Leben in der Innenstadt und nach Modernisierungsmaßnahmen ergaben sich Aufwertungen dieser Quartiere. Die Prozesse der verdrängenden Aufwertung innerstädtischer Gebiete wurden nicht wenig gefördert durch die öffentliche, teilweise großflächige Stadterneuerungswelle in den 70er-Jahren und die sich daran anschließenden privat organisierten Modernisierungen der abgesehenen Wohnbausubstanz. (vgl. Kujath 1988) Das veränderte Wohnstandortverhalten wurde zudem durch **steuer- und stadtpolitische Maßnahmen** gestützt. **Steuerersparnisse** durch **Wohneigentumsbildung** konnten seit Anfang der siebziger Jahre auch im Altbaubestand realisiert werden (vgl. Häußermann 1988). Aufgrund gestiegener Baupreise und der

immer schwerer zu finanzierenden Objektförderung von Sozialwohnungen gewann die Förderung von Sanierungen im Bestand zunehmend an Gewicht. Urbanität ist heute zum Schlagwort für eine Lebensführung geworden, die vor allem von den 'neuen Haushaltstypen', den Trägern so genannter neuer Lebensstile, angestrebt wird. Sozialräumlich zeigt sich, dass die Wiederentdecker der Stadt vor allem innerstädtische Standorte bevorzugt bewohnen.

Als soziologischer Ausgangspunkt der Renaissance des Städtischen wurde die **Herausbildung neuer Lebensstile und neuer Wohnleitbilder** durch „neue Haushaltstypen“ diagnostiziert. Gewachsener Wohlstand, starke Bildungsexpansion, verlängerte Freizeit, kleinere Familien, abgeschwächte Alltagsnormen, gestiegene soziale Sicherheit, zunehmende Mobilität, veränderte Kommunikationsformen so wird konstatiert, haben auf der soziokulturellen Ebene eine Pluralisierung und „Individualisierung der Lebensstile“ (Beck 1986) zur Folge, die zugleich neue Wohnleitbilder evozieren. Die Wiederbelebung innerstädtischer Gebiete wird insbesondere von der Kindergeneration der ins Grüne gezogenen „Kleinfamilien“-Haushalte getragen. Diese Generation, zumeist erst als Studierende, dann als zahlungskräftige Mittelschicht, entdeckt die Innenstädte als attraktiven Wohnort. In der Regel korrespondiert der (studienbedingte) Wechsel vom (Um-)Land zur Stadt mit einer Veränderung der Lebensformen. Die 68er-Bewegung und die Bildungsoffensive der 70er-Jahre bewirken bei vielen „Jungen“ eine bewusste Abkehr von der kleinfamilialen Lebensweise.

Seit den 70er- und 80er-Jahren entwickelte sich ein grün-alternatives Milieu, das postmaterielle Werte sowie alternative Rollen- und Lebenskonzepte präferierte und Kritik an den bisherigen fordistischen Wirtschafts- und Politikkonzepten artikulierte. Mit der **Ökologie-, Anti-Atom-, Frauen- oder Friedensbewegung** entstanden „Neue soziale Bewegungen“ (vgl. Raschke 1988), die diesen veränderten Werthaltungen und Lebensvorstellungen Auftrieb gaben. Die massenhaften Proteste gegen die Aufrüstung infolge des Nato-Doppelbeschlusses, gegen das Waldsterben oder aber der Einzug der Grünen Partei in den Bundestag verdeutlichen, dass die „Neuen sozialen Bewegungen“ nicht mehr auf einen kleinen, bestimmten Teil der Gesellschaft beschränkt waren. Im Zuge der Kritik am bürgerlichen Lebensmodell mit den Zentren Beruf und Kleinfamilie sowie der eindeutigen geschlechtsspezifischen Rollenzuweisung entstand zunächst ein neuer hedonistisch, später leistungs- und konsumorientierter Lebensstil. Dieser führte zu Wohn- und Lebensformen, die im relativ entleerten großstädtischen Innenstadtbereich der (alten) Bundesrepublik ihren Raum fanden. Diese Entwicklungen markieren die Geburtsstunde der neuen Haushaltstypen.

Die sozial-räumliche Analyse der Wohn- und Lebensorte der neuen Haushaltstypen ist, so das Ergebnis sozialwissenschaftlicher Untersuchung, mit bestimmten **Lebensstiltypen** gekoppelt: 'Singles', 'Dinks' oder 'Gentrifier' wurden diese Milieugruppen medienwirksam benannt, denn die groß angelegten Lebensstilforschungen hatten ihren Ausgangspunkt in den „Lifestyle-Analysen“ der Konsumenten und Marktforschung in den USA. In die sozialwissenschaftliche Forschung Deutschlands sickerten der Forschungsansatz und die Begrifflichkeiten insbesondere durch die SINUS-Studien ein.

Genauer betrachtet ist die Wohngemeinschaft und nicht der Single-Haushalt die wirklich „neue“ Wohn- und Lebensform. Der Typ des allein stehenden Haushalts ist schon seit der Industrialisierung als Alternative zum Familienhaushalt bekannt. Nur war er bisher kein großstädtisches Massenphänomen und, zumal wenn er Frauen betraf, stigmatisiert: ‚Junggesellen‘ und ‚späte Mädchen‘ hat es immer gegeben, auch ‚wilde

Ehen‘ und ‚unverheiratete Mütter‘. Die Begriffe ‚Single‘, ‚Partnerschaft‘ und ‚Alleinerziehende‘ zeigen aber an, dass sich die subjektiven Motive und die gesellschaftliche Bewertung dieser Lebensformen geändert haben. Ein Begriff wie ‚Swinging Single‘ ist eindeutig positiv aufgeladen, was auf ‚Hagestolz‘ und ‚alte Jungfer‘ nicht zutrifft. Waren früher diese Kategorien immer auf die (...) gelungene Lebensform, nämlich die vollständige Familie bezogen (...), so werden heute bewusst Begriffe für die neuen Wohn- und Lebensformen gewählt, die Eigenständigkeit und Gleichwertigkeit signalisieren sollen.“ (Häußermann/Siebel 1996: 323) Die neuen Begriffe wie „Single“ oder „Lebenspartner“ verweisen auf die nunmehr vorhandene gesellschaftliche Akzeptanz dieser Lebensform und verstärken semantisch deren gleichberechtigte Existenz neben der Familie. Die Wohngemeinschaft, im Zusammenhang mit der 68er-Bewegung auch als Kommune bezeichnete gemeinschaftsorientierte Lebensform, ist ein „gemeinsamer Haushalt mit oder ohne Kindern, die in der Regel nicht miteinander verwandt sind“ (Spiegel 1986, zit. n. Häußermann/Siebel 1996: 326). Mit der Abkehr vom bürgerlichen Lebensmodell und der Hinwendung zu neuen Lebensformen und -stilen entstanden neue Ansprüche an das Wohnen, den Wohnort und das –umfeld, die auf innerstädtische Quartiere verwiesen.

Durch die Stadtsoziologie wurde die gestiegene Attraktivität innerstädtischer, insbesondere großstädtischer, Wohngebiete für bestimmte Bevölkerungsgruppen zuerst unter dem Begriff der „Gentrification“ behandelt (vgl. Dangschat/Friedrichs 1988 als Erste westdeutsche Untersuchung und nachfolgend z.B. Blasius/Dangschat, Hrsg. 1990; Alisch 1993, Friedrichs/Kecskes 1996 und neuerdings Kecskes 1997).

Gentrification meint die Verdrängung angestammter Innenstadtbewohner durch neue höherqualifizierte und besserverdienende Schichten. Mit dieser Begrifflichkeit, die auf die berechtigte Gefahr der Entstehung neuer sozialer Ungleichheiten im Raum verweist, wird aber zugleich eine stigmatisierende Konnotation bewirkt. In Folge dessen diskutierte die Stadtsoziologie die Aufwertung der Innenstädte zumeist mit ideologisch begründeter Distanz.<sup>8</sup> Wertfreie Untersuchungen zu Wohnstandortpräferenzen verschiedener sozialer Schichten und Gruppen wurden nur in Einzelfällen realisiert, somit fehlen heute Untersuchungen über Ursachen und Bedingungen, über Anreize und Hemmnisse für das innerstädtische Wohnen.

Untersuchungen zeigen, dass am Gentrificationprozess sehr verschiedene Bevölkerungsgruppen beteiligt sind. In der US-amerikanischen Literatur ist eine trennscharfe Unterscheidung von „Pionieren“, diejenigen Gruppen die zuerst in die Viertel eindringen und den „Gentrifizierern“, denjenigen die dann mittels guter Einkommen die Aufwertung dieser Viertel herbeiführen, bekannt. Diese Unterscheidung ist für Deutschland so nicht abzuleiten (zum Felde/Alisch 1992). Hier verlaufen diese Prozesse eher moderater. Sehr oft gibt es ein Nebeneinander von Gentrifizierern, Pionieren und Alteingesessenen von Straße zu Straße, von Haus zu Haus, von Vorder- zu Hintergebäuden und Seitenflügeln. Aus diesem Nebeneinander der Lebensstile kann sich aber, wie z.B. eine Hamburger Untersuchung zeigt, auch ein Gegeneinander ergeben: „Die Konflikte äußern sich im Unbehagen der Alteingesessenen oder bereits in deren sukzessiver Verdrängung“ (ebd.: 185). Arbeitsmarktbedingte soziale Polarisierungseffekte schlagen sich im

---

<sup>8</sup>Andere gesellschaftliche Gruppen wie Arbeitslose, Rentner oder Ausländer werden kaum durch die Lebensstil- und die neue Haushaltstypenforschung bzw. oftmals (nur) als ‚Opfer‘ städtischer Lebensstilisierungen betrachtet, zumal bei ihnen eine Chance zur Lebensstilisierung nicht gesehen wird.

‘Distinktionskampf’ per Lebensstilisierung und damit auch in sozialräumlichen Mustern der Verteilung der städtischen Wohnbevölkerung nieder (vgl. Dangschat 1996b: 115). Der städtische Raum mit seinen Aneignungs- und Nutzungsformen ermöglichen die ‘Organisation’ einer sich polarisierenden Gesellschaft. Raumbezogene Lebensstilisierungen, so warnen die Stadtsoziologen, werden somit schnell zu Hegemonialstrategien der durchsetzungsstärkeren (jüngere, besser ausgebildeten deutsche Wohngemeinschaften, Paare oder Single-Haushalte) gegenüber artikulationsschwächeren Gruppen (Ausländer, Alte, Alleinerziehende, schlechter gebildete oder ökonomisch schwächere Haushalte) (vgl. ebd.: 125).

#### 2.4.1 (Inner-) Städtische Lebensstile der ‚neuen Haushaltstypen‘

Was sind nun die städtischen Aspekte der Lebensstildebatte? Diese Frage kann in verschiedener Hinsicht beantwortet werden. Zum einen bekam die Lebensstilforschung, wie schon dargelegt, durch die Entdeckung der neuen Haushaltstypen und deren Wohnstandortverhalten einen entscheidenden Anstoß. Deren veränderte Verhaltensweisen bei der sozial-räumlichen Positionierung bilden wesentliche Indikatoren für die empirische Lebensstilforschung. **Die deutlichsten Veränderungen zeigten sich dabei in den inneren Quartieren der großen Städte der Bundesrepublik.** Die Wiederbelebung der Innenstädte, als einem der herausragenden Merkmale des gesellschaftlichen Wandels auf räumlicher Ebene, betraf vor allem die Quartiere, an denen die Modernisierungswelle bis Ende der siebziger Jahre vorbeigegangen war. “Die Ursache für diese Revitalisierung liegt nicht in den Orten, in den Stadtteilen oder in den Häusern, sondern in veränderten Vorlieben für bestimmte Wohnstandorte und eine spezifische sozialräumliche Umgebung” (Häußermann 1988: 79). Bevorzugt waren vor allem die Gebiete, die nicht nach den Kriterien des Wohnleitbildes der Nachkriegs-Bundesrepublik saniert worden und die von den Wanderungsprozessen der Suburbanisierung betroffen waren.

Seit **Anfang der siebziger Jahre** kam es zu einer gravierenden **Trendwende**. Diese wurde durch einen rapiden **Geburtenrückgang**, eine **sinkende Zahl der Eheschließungen** und einen **Anstieg der Scheidungsquoten** eingeleitet. Im Gegenzug stieg die Anzahl der Alleinwohnenden und der Einpersonen-Haushalte. Die sozialdemographischen Veränderungen wiederum wurden durch Entwicklungen ausgelöst, die eine Mannheimer Sozialforschergruppe (Zapf u.a. 1987) auf folgende ursächliche Faktoren zurückführt: Das Bildungswesen wurde auch für nicht privilegierte Sozialgruppen und Frauen geöffnet. Dies führte zu einer Erhöhung des Bildungsstandes in der Gesellschaft (Bildungsexpansion). Ein Zweiter wichtiger Punkt ist die Zunahme der Frauenerwerbstätigkeit. Auskömmliche Erwerbseinkommen bildeten die Grundlage für eine zunehmend selbständige, nicht-familienorientierte Lebensführung von Frauen. Daraus ergibt sich der dritte Faktor: Die Verringerung der Kinderzahl in den Haushalten. Die Phase der Familienlebenszeit schrumpfte. Nichtfamiliale Lebensweisen wurden für die individuelle Lebensplanung zeitlich und räumlich immer bedeutender. Zudem wurde die postadoleszente Phase des Lebens ausgedehnt, in der man sich nicht festlegen (lassen) will: Es ist die Zeit individueller Experimente mit Ausbildung, Jobs, Karriere, Partnerschaften und Wohnformen, in der Kinder und Bindungen meist als einschränkend empfunden werden und zumindest zeitlich verschoben werden. Entscheidend aber für die Zunahme neuer Modelle der Lebensführung - als Pluralisierung der Lebensformen und -stile reflektiert - war der langfristige Einkommenszuwachs, der die enorme Erhöhung der Ausgaben für nichtlebensnotwendige Dinge ermöglichte. (vgl. Hannemann 1997)

Die Vorliebe der nun auftretenden 'neuen' Haushaltstypen für die bis dahin vernachlässigten Altbauquartiere liegt in der Abkehr vom fordistischen Lebensmodell, das durch eine suburbanisierte Lebensweise gekennzeichnet war. Es war für die damals "atypischen" neuen Haushaltstypen und Wohnformen (wie Wohngemeinschaften oder unverheiratete Paare) leichter, in der Innenstadt Wohnraum zu finden, da die Zuwanderungen von Arbeitsmigranten in die Städte abnahm und zahlungskräftige Konkurrenz dort in geringerem Umfang vorhanden war. Die Nähe zu Ausbildungs-, Kultur- oder Arbeitsorten war zudem für die flexiblen (sich nicht festlegen wollenden) neuen Haushalte vorteilhaft. "Außerdem richtete sich die kommunale Infrastrukturpolitik auf eine Veränderung des Wohnumfeldes in den Innenstädten zugunsten einer weniger verdichteten, gestylten Planung [...]. Modernisierung für kaufkräftige Schichten wurde ein lukratives Geschäft, da [...] die einkommensstarken Schichten nicht mehr so stark zur Randlage tendierten" (Häußermann 1988: 82).

Die seit Mitte der 80er-Jahre zu konstatierende neuerliche Zunahme der Bevölkerungszahlen in den meisten Großstädten, insbesondere zwischen 1987 und 1993, basieren allein auf dem Zuwachs von ausländischer Bevölkerung. Hierbei steht nicht die Präferenz innerstädtischer Lebensstile im Vordergrund, sondern für Migranten sind Großstädte die Orte in denen sie aus vielfältigen Gründen am leichtesten „Fuß fassen können“ (vgl. Häußermann/Oswald 1996: 86).

Die baulich-räumliche Positionierung der (einkommensstarken) neuen Lebensstile durch das bevorzugte Innenstadtwohnen der neuen Haushaltstypen wird bei der Wahl des Haus- und Wohnungstyps fortgesetzt: Die **Gründerzeitwohnung mit Designerküche oder das modernisierte Dachgeschoss mit großer Sonnenterrasse** sind die bevorzugten individualräumlichen Stilisierungsziele der neuen Haushaltstypen. Sie fanden gerade in den Gründerzeitquartieren der Großstädte wichtige Möglichkeiten der sozial-räumlichen Stilisierung, die durch eine flexible Baustruktur unterstützt wurde. Dazu gehören die Grundrisse der Altbauwohnungen, die nicht wie in der sozialen Kleinwohnung funktionalisiert waren. An der Position der Steckdosen war nicht von vornherein ablesbar, welcher Raum als Schlafzimmer und welcher als Wohnzimmer zu nutzen ist. Die Altbauten haben zumeist große, das Wohnen auch in der Küche ermöglichende Grundrisse und sind generell für die verschiedenen Formen des Zusammenlebens flexibler nutzbar.

Im Gegensatz zu allen Formen der Stadterweiterung zeichnen sich die **Altbauquartiere durch eine vielfältige Infrastruktur, wie Läden, Cafés, Dienstleistungsgewerke** etc. aus. Auch die strikte Trennung von Arbeiten und Wohnen ist hier teilweise aufgehoben. Da der Bestand an solchen Altbauquartieren in den Städten aber insgesamt relativ klein ist - bedingt durch Kriegszerstörungen, Kahlschlagssanierungsprojekte und/oder durch Umwandlungen von Wohnräumen in gewerblich genutzte Räume - ergibt sich eine relativ starke Konzentration der neuen Haushaltstypen auf wenige Stadtgebiete, was wiederum zu einer deutlichen Wahrnehmbarkeit dieser Lebensformen in der Stadtöffentlichkeit führte: Es entstanden städtische Räume, die von deren Interpretation und Nutzung von den neuen Lebensstilgruppen dominiert sind. Die territoriale Zeichensetzung (Distinktion) der neuen Lebensstilgruppen wird von der Lebensstilesemantik als eine der am deutlichsten sichtbaren Verhaltensweisen (Habitus) beschrieben. Diese wiederum steht im Zusammenhang mit Sprach- und Verhaltenscodes, Umgangsformen, Kleidung, Besitzgegenständen bis hin zu körperlichen Merkmalen (Schulze 1992). Dieser von Schulze als interne Homogenisierung bezeichnete Prozess wird ebenso durch die Adresse, das Wo und Wie man wohnt, geregelt. Der Stadtraum wird zur Bühne der Lebensstilisierung. Auf der

mittels Architektur, Geschäftsstruktur, demonstrativen Konsummöglichkeiten, Kleidung oder Verhaltensweisen die 'Räume der Sieger' deutlich von den 'Räumen der Verlierer' unterscheidbar sind (Dangschat 1996a: 45): „Die Wiederaufwertung innenstadtnaher Viertel geht einher mit dem Einzug von „neuen“ Bewohnern, die in der Regel in „neuen“ Haushaltstypen leben, die „neue Lebensstile“ haben [...]“ (Blasius 1993: 229). Hauptsächliche Träger der neuen Haushaltsformen sind Gruppen, die sich über Alter (20 bis Mitte/ Ende 30), Bildung (hoher Anteil mit Hochschulreife) und Einkommen (eher hoch, zumindest mit Aussicht auf Zuwachs) beschreiben lassen (Dangschat 1996a: 49).

Es ist schon vom Ansatz unmöglich, eine umfassende Systematik der in der Literatur beschriebenen Lebensstilgruppen und -milieus zu geben. Die neuen Lebensstile und Haushaltsgruppen werden oftmals vereinfachend als die „herangewachsene Generation der Kinder der 'Häuslebauer' der 60er- und 70er-Jahre bezeichnet, die in der Stadt das angemessene Umfeld für ihre 'neuen', in der Regel nicht familiären Lebensstile erblicken“ (Strohmeier 1996: 68). Darüber hinaus werden sie oft als mit einem hohen disponiblen Einkommen ausgestattete (Doppelverdiener) Haushalte ohne Kinder, in modernen Dienstleistungsberufen arbeitend und mit Hang zu sichtbarem Konsum dargestellt.

Die für die Entwicklung der Stadtbevölkerung relevantesten neuen Lebensstilgruppen sind verschiedentlich in der Literatur dargestellt worden. Am häufigsten sind folgende Gruppierungen zu finden (vgl. Zapf 1989: 469ff.): Nach dem Haushalts- und dem Ehestandstyp werden im allgemeinen **Singles**, **Wohngemeinschaften** und **Lebenspartnerschaften** unterschieden: Erst in den letzten Jahren wurde die Lebensform Single in Großstädten zum Massenphänomen und zum Modebegriff für Menschen mit eigener Wohnung, eigenem Einkommen und großem Gestaltungsspielraum in der Haushaltsführung. Die Wohngemeinschaft, als alternatives, ideologisch an sozialistische und utopische Wurzeln anknüpfendes Gemeinschaftsmodell der 68er-Generation entstanden, ist inzwischen zu einem Zweckbündnis mehr oder weniger informell miteinander verbundener Personen geworden, das vor allem durch die horrende Steigerung der Mieten in den Innenstädten der Ballungsräume der Bundesrepublik bedingt wird. Aus Wohngemeinschaften entstehen häufig Lebensgemeinschaften, die manchmal durch eine eheliche Verbindung "legitimiert" werden. Zu dieser Gruppe gehören ebenso die zunehmende Anzahl von gleichgeschlechtlichen Paaren. Gemeinsam ist ihnen, wie auch den nachfolgend aufgeführten Gruppierungen eine deutliche Präferenz für das innerstädtische Wohnen.

Ausgehend von ihren Wertorientierungen werden des Weiteren Yuppies/Dinkies und Alternative beschrieben: Als Yuppies, eine Gruppe, die insbesondere im Kontext der US-amerikanischen Forschung eine größere Rolle spielt, werden die *young urban professionals* bezeichnet. Darunter werden etwas klischeehaft die smarten und coolen, Handy bewaffneten und Laptop tragenden Aufsteiger, die nach guter Ausbildung in einem Karriereberuf Fuß gefasst haben, zusammengefasst. Bilden zwei dieser Yuppies ein Paar werden sie als Dinks oder Dinkies - double income, now kids - bezeichnet. Obwohl diese Lebensform in der bundesdeutschen Realität nur bedingt eine Rolle spielt, gilt diese Gruppe zusammen mit den Singles als Hauptträger der neuen Lebensstile. Sicherlich ist das damit zu erklären, dass diese Gruppen die ökonomisch erfolgreichste Form der Distanz zu den industriell ("fordistisch") geprägten Lebensweisen verdeutlichen. Demonstrativer Konsum, familiäre Ungebundenheit, hoher Wohnflächenverbrauch und Innenstadtwohnen sind die Markenzeichen dieses Lebensstils. Im Gegensatz zu den Yuppies sind die Alternativen zumeist auch "young"

und “urban”, aber sie sind keine “professionals”. Im Gegenteil: Eine explizite Kritik von Konsum- und Arbeitswelt ist die ideelle Basis dieser Lebensstilgruppe. Sie versucht durch nichterwerbs- aber auch nicht familienorientierte Lebensweisen neue Existenzmöglichkeiten, die von der Hausbesetzung bis zur Nischenproduktion reichen, zu finden. Auch diese Gruppe bevorzugt die Innenstädte, lebt aber häufig in Wohngemeinschaften.

Im Kontext der Flexibilisierung der Erwerbsarbeitsverhältnisse hat sich seit den 80er-Jahren eine weitere Lebensstilgruppe herausgebildet, die als Zielgruppe für innerstädtisches Wohnen von Bedeutung ist: Die **Dimidos**<sup>9</sup> sind Arbeitspendler und häufig, so die sicherlich überspitzte Formulierung, dienstags, mittwochs und donnerstags am Erwerbsarbeitsort präsent.<sup>10</sup> Dieser Lebensstil gewinnt zunehmend in der Industrie, besonders aber dem Dienstleistungssektor, an Bedeutung.<sup>11</sup> Auch diese Lebensstilgruppe bevorzugt das Innenstadtwohnen, allerdings in der kleinen Zweitwohnung.

Diese Aufzählung könnte fortgeführt werden, grundsätzliche Gemeinsamkeiten dieser Lebensstilgruppen werden schon an dieser Stelle deutlich: Diese Lebensstile entwickeln sich “jenseits von Stand und Klasse” (Beck). Soziale Stratifikationsgrenzen verblassen und werden andererseits durch neue, sozio-kulturell geprägte Verhaltensmuster ersetzt; die “feinen Unterschiede” (Bourdieu) werden zu entscheidenden Distinktionsmerkmalen. Des Weiteren handelt es sich bei den Lebensstilgruppen um Erwachsenengruppen, die eine nichtfamiliale, religiös ungebundene, Lebensführung präferieren. Mit Kindern werden “neue Lebensstile” bzw. Lebensstilisierungen schwierig (Zapf 1989), wenn nicht sogar unmöglich. Stadträumlich bevorzugen diese Gruppen Gebiete, die in der Gründerzeit bis zum Ersten Weltkrieg und in der vorindustriellen frühen Neuzeit entstanden sind.

#### 2.4.2 Wohnstandortpräferenzen, Lebensstil und Innenstadt: Empirische Ergebnisse

Während die Veränderung der Innenstädte vor allem als Aufwertungsprozesse untersucht und auf mögliche Gefahren für die gesellschaftliche Stabilität aufmerksam gemacht wurde, gibt es einige wenige Studien, die die Entstehung neuer städtischer Lebensstile als Resultat des sozialen Wandels beschreiben. Diese Studien haben das Ziel den Trend zur Stadt-Rand-Wanderung zu erklären und Möglichkeiten der Gegensteuerung zu analysieren.

Die nachfolgend ausgewerteten empirischen Studien analysieren Wohnstandortpräferenzen und deren Ursachen. Städte, insbesondere Großstädte, werden als die Orte analysiert, in denen Wohnstandortwahl und Lebensstilisierung zunächst aus finanziellen, später aber aus Gründen der Selbstdarstellung und des Erlebnisreichtums

---

<sup>9</sup>Dienstag-Mittwoch-Donnerstag

<sup>10</sup>Der Ausdruck stammt ursprünglich aus dem Hochschulumilieu – das „Vorreitermilieu“ für prekäre und wechselnde Lebensverhältnisse - und bezeichnet die Hochschullehrer, die ihren Lebensmittelpunkt nicht an ihrem Erwerbsort haben.

<sup>11</sup>Eine ganz neue Dimension hat dieser Lebensstil durch die Wiedervereinigung bekommen: Tausende von Westmenschenn konnten ihre berufliche Position durch die Übernahme einer Tätigkeit in Ostdeutschland verbessern, die wenigsten von ihnen wählten den Osten aber auch zum Wohnstandort. Commuter(Pendler)-Beziehungen, eine anderer Begriff aus der soziologischen Forschung für dieses Phänomen, werden angesichts der Mobilitätsanfordernisse auf dem Arbeitsmarkt immer bedeutender.

zur sozialen Positionierung eingesetzt wird. Darauf aufbauend werden die sozial-räumliche Stilisierung der neuen Lebensstile und deren Verortungen untersucht.

Zunächst soll hier eine Untersuchung referiert werden, die, wahrscheinlich als Erste im deutschsprachigen Raum, in der größten Schweizer Stadt Zürich und ihrem Umland, Wanderungsursachen zwischen Kern- und Umland untersuchte. (Iblher 1974) Die noch in der Hochphase der Suburbanisierung - 1974 - erschienene Studie wurde mit dem Ziel durchgeführt, die Abwanderung der Wohnbevölkerung aus den großen Städten zu erklären. Ihr Titel „Wohnwertgefälle als Ursache kleinräumlicher Wanderungen“ verdeutlicht das Hauptergebnis dieser repräsentativen Befragung von Innenstadtbewohnern („Problemgebiet“) und einem städtischen Randgebiet mit zunehmender Bevölkerung („Kontrollgebiet“) sowie einer repräsentativen Stichprobe von aus der Stadt in das Umland gezogenen Personen („Abwanderer“).

Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, und alle nachfolgend referierten Studien aus den 90er-Jahren bestätigen diese Erkenntnis, dass sich in der Innenstadt Einpersonen- und Haushalte ohne Kinder konzentrieren. Der Vergleich der Wohnungsgrößen und der Wohnqualitäten vor und nach dem Umzug zeigte für die Abwanderer deutlich verbesserte Werte. „Die Frage nach den Beweggründen, die die Abwanderer in der Stadt hätten halten können, führt schwergewichtig zu verbesserten Wohnbedingungen. Ein nicht zu unterschätzender Prozentsatz ehemaliger Innenstadtbewohner hätte allerdings durch nichts motiviert werden können, weiterhin in der Stadt zu bleiben.“ (Iblher 1974: 183)

Krämer veröffentlichte 1992 eine empirische Studie, die erstmals anhand des Wohnungsmarktes der Stadt Mannheim die Attraktivität großstädtischer Wohnstandorte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen untersucht.<sup>12</sup> Parallel wurden Migrationsmotive der Bevölkerung untersucht. Mittels des Konzepts der Lebensstile wurde eine allgemeine Zuordnung städtischer Lebensstile und Haushaltstypen vorgenommen. Als neue, städtisch orientierte Haushaltsformen und Lebensstile wurden diagnostiziert: Wohngemeinschaften, nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, verheiratete Paare ohne Kinder, alleinlebende jüngeren und mittleren Alters, Alleinerziehende und unverheiratete, getrennt lebende Paare (Krämer 1992: 33ff.).

---

<sup>12</sup>In dieser Untersuchung aus dem Jahr 1988 wurde der Wohnungsmarkt der Mannheimer Innenstadt zu Beginn der 80er Jahre unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsneubaus untersucht. Grundlage der Arbeit war eine Sekundärauswertung der „Mannheim-Studie“: Die Bedeutung des innerstädtischen Funktionswandels und der Stadterneuerung für die Zukunft der Innenstädte - Pilotstudie Mannheim. (Zapf/Krämer 1990) In mehreren Untersuchungsphasen wurde der Frage nachgegangen, welche Prozesse zum umfangreichen Wohnungsneubau in der Mannheimer Innenstadt führten, welche Auswirkungen sich für die Bevölkerungsstruktur ergeben, und ob sich hieraus auf eine Stabilisierung der Wohnfunktion gegenüber Tertiärnutzungen schließen ließe? Es wurde eine Investoren-/ Eigentümerbefragung der Wohnungsneubauten und Vergleichsaltbauten sowie auf Grundlage einer repräsentativer Haushaltsstichprobe standardisierte Fragebogeninterviews mit zufällig ausgewählten Haushaltsmitgliedern in den jeweiligen Gebäuden durchgeführt. Die zweite Untersuchung aus dem Jahr 1989, ermittelte mittels einer repräsentativen Stichprobe aller im Zeitraum vom 1.7.1987 bis zum 30.6.1988 aus dem Rhein-Neckar-Raum nach Mannheim gezogenen Personen die Zuzugsmotivation, die Akzeptanz und Bewertung der Wohnstandorte und die soziodemografische Zusammensetzung. Untersuchungszeitraum und -gebiet verweisen, nach Meinung des Autors, für die beiden Studien auf eine Gültigkeit der Aussagen für das Gebiet der (alten) BRD bis zum 3.10.1990. (Krämer 1992: 6f., 91ff., 132ff.)

Diesen Haushalts- und Lebensstiltypen wird eine größere Affinität zu inner- oder großstädtischen Lebensweisen zugeschrieben, darüber hinaus ist ihre Zahl sowohl absolut und relativ gestiegen, während die Zahlen in den peripheren Städten gesunken sind. Anhand der demografischen Entwicklung ist von einer verstärkten Nachfrage nach Wohnstandorten mit hohem Urbanisierungsgrad auszugehen, zumal die Kernstädte einen Wanderungsgewinn der 18- bis unter 25-jährigen aufweisen und die Haushaltsformen, die vom traditionellen Familienschema abweichen, überproportional in den Städten anzutreffen sind. (ebd.: 50f.) In Mannheims Innenstadt wurde aufgrund kommunaler und privat-wirtschaftlicher Initiative seit Anfang der 80er-Jahre Wohnungsbau realisiert, der das Ziel hatte, den soziodemografischen und soziokulturellen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen und dem Trend zu kleineren Haushalten Rechnung zu tragen - und regionale Gegebenheiten zu berücksichtigen. (ebd.: 170) Einerseits konnte der durch die innerstädtische Lage der Universität beeinflusste Bedarf an derartigen Wohnungen befriedigt werden und andererseits steuersparende Finanzierungsmodelle genutzt werden. (ebd.: 88f.) Folgendes Bild wurde bei der Betrachtung der neuen und der älteren Vergleichsbauten empirisch ermittelt: Deutlich wird die Dominanz kleiner Haushalte in den neuen Bauten. 89 Prozent sind maximal 2-Personen-Haushalte, 70 Prozent sind 1-Personen-Haushalte, in den Vergleichsbauten ist dieses Verhältnis ähnlich, jedoch mit 72 Prozent 2-Personen-Haushalten nicht ganz so hoch. Die meisten jungen Bewohner waren dabei auf eine befristete Wohndauer eingestellt (ebd.: 103f.).

Der geringe Anteil von Familien mit Kindern - der fast ausschließlich durch ausländische Familien getragen wird - deutet darauf, dass für diese der innerstädtische Wohnort nicht attraktiv ist. Gleiches gilt für die Lebensgemeinschaften mit Kindern und für Alleinerziehende. Menschen im mittleren Lebensalter sind neben den Jungen die zahlenmäßig am stärksten vertretene Gruppe und zu gleichen Anteilen in Neubauten wie Altbauten zu finden. Sie stellen die 'stabilere' Innenstadtbevölkerung dar. Die neuen Haushaltstypen sind vor allem durch den hohen Anteil an Alleinlebenden (Singles) vertreten, während die Wohngemeinschaften, auch in den Altbauten, kaum vorhanden waren. Alte Menschen lebten, so die Mannheimer Untersuchung, kaum in der Innenstadt. (ebd.: 124f.)

Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass der hohe Anteil neuer Haushaltstypen und weniger klassischer Familien in den untersuchten innerstädtischen Gebieten Mannheims keine unerwarteten neuen Ergebnisse ergab. Beachtenswert ist jedoch, dass dies eher auf einen 'allgemeinen' Prozess hinweist und nicht durch 'Gentrification' induziert ist. „Aus soziodemographischen Veränderungen resultiert eine Abschwächung der an die traditionellen Familienzyklusphasen gebundenen Wohnstandortpräferenzen. Es zeigt sich jedoch deutlich (...), dass der Rückgang der Dominanz dieses Lebensentwurfs nicht zu einer *generellen* Neubewertung der Innenstadt als Wohnstandort bei den ihm verbundenen Personen führt. Vielmehr wird offensichtlich nach der individuellen Relevanz der einzelnen Faktoren geurteilt. Diese Relevanz ist stark vom aktuell gewählten Lebensstil abhängig.“ (Krämer 1992: 126) Die neuen Haushaltstypen fragen also in größerem Ausmaß innerstädtische Wohnstandorte nach als traditionelle Familientypen. Die verstärkte Nachfrage nach großstädtischen Wohnstandorten ist auch dadurch hervorgerufen, „dass in den traditionelleren Lebenslaufphasen die dominanten Präferenzmuster hinsichtlich der Wohnstandortwahl Geltung verloren haben.“ (ebd.: 168) D.h., dass die familienorientierten Haushalte ihren Wohnstandort vermehrt nach individuellen Präferenzen und weniger im Zusammenhang mit ihrem Lebenszyklus wählen. Diese Ergebnisse werden auch durch eine zweite Untersuchung der innerhalb eines Jahres nach Mannheim gezogenen Personen bestätigt:

Die Mehrheit der Zuwandernden ist zwischen 20 und 35 Jahre alt und bevorzugt die innerstädtischen und innenstadtnahen Quartiere. Hauptsächliche Zuzugsgründe sind berufliche Motive. Familien bevorzugen zwar etwas stärker die peripheren Gebiete (ebd.: 137f.), jedoch ist unter den Zuwanderern aus dem Umland ein hoher Anteil an Haushalten mit kleinen Kindern und ein sehr geringer Anteil an älteren Menschen. Lebensphasenspezifische Ansätze würden ersteren Haushalten eine Präferenz nach einem randstädtischen und letzteren nach einem städtischen Wohnstandort unterstellen. (ebd.: 168) Die Autor schlägt folglich vor „das Lebensstilkonzept als Analyseraster für die Untersuchung des Wohnstandortverhaltens unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zu verwenden [...]“, da „[...] mit den auf die Lebensphasen des Familienzyklus beschränkten Interpretationen eine befriedigende Darstellung nicht mehr möglich ist.“ (ebd.: 169)

Eine weitere Untersuchung in der Stadt Nürnberg, die Zerweck 1997 veröffentlichte, kommt zu der banalen Erkenntnis, dass unterschiedliche Haushaltstypen unterschiedliche Realisierungschancen von Wohnstandortpräferenzen haben und, dass deshalb diese Haushaltstypen „tatsächlich ungleichmäßig über die Stadt und über nach verschiedenen Merkmalen differenzierte Wohnobjekte“ (Zerweck 1997: 12) verteilt sind. Auch Zerweck belegt mit seiner empirischen Untersuchung<sup>13</sup>, und deshalb wurde er hier genannt, dass bestimmte Haushaltstypen bevorzugt in innerstädtischen Wohngebieten wohnen. Und zwar hauptsächlich die schon in den Mannheimer Untersuchungen beschriebenen Haushaltstypen. Des Weiteren nennt Zerweck noch ausländische Haushalte, Haushalte mit ‘niedrigem’ und mit ‘mittlerem’ Einkommen. Den größten Anteil an innerstädtischen Bewohnern haben der Nürnberger Studie zufolge, Haushalte deren Arbeitsstätten im selben Stadtteil liegen wie der Wohnort.

Neben diesen im deutschsprachigen Raum explizit als Analyse von Wohnstandortpräferenzen angelegten Untersuchungen, ist die Arbeit von Kecskes, 1997 veröffentlicht, in diesem Kontext interessant. Kecskes untersucht empirisch ein Kölner Innenstadtgebiet mit dem Ziel, die Realität des viel diskutierten Prozesses der Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete einer Großstadt zu verifizieren.<sup>14</sup> Er kommt zu dem Ergebnis, dass für die veränderte Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum demografische Veränderungen und ein Wandel von Lebensformen und -stilen ursächlich ist und „in die Richtung einer starken Zunahme junger, einkommensstarker Haushalte“ (Kecskes 1997: 213) weist. Wobei festzuhalten ist, dass ein

---

<sup>13</sup>Die Untersuchung der Realisierungschancen von Wohnortpräferenzen (Wohnung, Wohnlage, Wohnstandort) aus raumplanerischer Sicht geht folgendermaßen vor: Aufgrund der Grundthese (unterschiedliche Haushalte haben unterschiedliche Wohnstandortpräferenzen) werden Haushalte in einer eigens entwickelten Klassifikation gruppiert, sowie die Wohnobjekte mittels des Datensatzes der Wohnungs- und Haushaltserhebung 1993 der Stadt Nürnberg (Wohaus`93) u.a. nach Baualtersklassen unterschieden. Das Datenmaterial der Wohaus`93 wurde ausgewertet und mittels einer Validitätsanalyse der Zusammenhang zwischen Haushaltstyp und Wohnstandortwahl bestätigt, und die Verteilung über 17 Teilgebiete der Stadt dargestellt. Auch Zerweck begrenzt die Aussagekraft seiner Untersuchung auf westdeutsche Städte zu Beginn der 90er-Jahre.

<sup>14</sup>Das Untersuchungsgebiet ist der innerstädtischen Stadtteil Köln Neustadt-Nord. Es ist in gewisser Weise zweigeteilt, da der westliche Teil schon einen vor geraumer Zeit begonnenen Prozess der Aufwertung durchläuft, während der östliche Teil erst erste Ansätze aufweist (zur genaueren baulichen und sozialstrukturellen Beschreibung des Gebiets, siehe Kecskes 1997: 119ff.). Es wurden 841 Interviews geführt, was ca. 60% der Stichprobe entspricht (zur genaueren sozialstrukturellen Beschreibung der Stichprobe vgl. Kecskes 1997: 122ff.).

Aufwertungsprozess ausschließlich aufgrund veränderter Nachfragestrukturen sehr langsam vonstatten gehen würde und einem normalen Wandel eines Wohngebiets entspräche. Beschleunigt werden kann der Prozess allerdings durch planerische Eingriffe, wie die Ausweitung von Sanierungsgebieten oder wie Maßnahmen zur Erhöhung der Lebensqualität und durch Modernisierungsmaßnahmen von Vermieterseite.



Als Lebensstile von Haushalten, die innerstädtischen Wohnraum anstreben, beschreibt Kecskes folgende Bevölkerungsgruppen:

- junge, außenorientierte, nicht sehr einkommensstarke, meist studentische 'Pioniere', für die Nähe zu Ausbildungs- oder Arbeitsplatz, zu Kulturstätten und zentrale Lage wichtig ist, da sie auf soziale Netze, vielseitige Aktionsräume und Minimierung der Wegstrecken angewiesen sind;
- meist kinderlose, berufstätige und oft doppelverdienende Haushalte, die 'Gentrifizierer', für die die Nähe zum Arbeitsplatz in der Innenstadt und die zentrale Lage wichtig sind, da so bei Doppelverdienern die Summe der Fahrwege minimiert werden kann. Auch hier ist die Nachfrage nach Kultur sowie der Aktionsradius und das ökonomische Kapital hoch.

Beide Gruppen werden als Träger kosmopolitischer Lebensstile bezeichnet, denen die innenstadtnahen Gebiete Möglichkeiten der Inszenierung bieten. Betrachtet man allerdings die (Wohn)Mobilität, so sind 'Pioniere' und 'Gentrifizierer' am mobilsten, wobei die alteingesessenen 'Jungen', aufgrund geringerer ökonomischer Ressourcen eine besonders starke Wohngebietsorientierung aufweisen und Wert auf das Vorhandensein sozialer Einrichtungen, von Kinderspielplätzen etc. legen, da Berufstätigkeit und Kinder stark binden. Die Wohngebietsorientierung trifft auch auf die 'Gesetzten' und die 'Alten' zu, für die ein Umzug aufgrund des hohen Durchschnittsalters mit hohen materiellen und sozialen Kosten verbunden wäre.

Die hier referierten empirischen Untersuchungen westdeutscher Großstädte – für kleinere Stadttypen konnten keine empirischen Erhebungen recherchiert werden, ergeben ein Bild des potentiellen Innenstadtbewohners, das durch folgende Merkmale gekennzeichnet ist: 2-Personen-Haushalte deren Lebensstil noch nicht, nicht mehr oder nie kinderorientiert ist. Es sind dabei nicht nur die innerstädtischen Wohnquartiere an sich, die eine Anziehung auf junge und mittelalte Erwachsene ausüben, sondern die Möglichkeit, hier „Urbanität als Lebensform“ zu realisieren.

### *2.5 Kommunale Strategien zur Stärkung der Innenstädte und zur Förderung innerstädtischen Wohnens*

Das folgende Kapitel analysiert und systematisiert eine Auswahl von Strategien und Maßnahmen, die auf kommunaler Ebene umgesetzt, aber auch von Kreisen, Ländern, dem Bund und anderen Institutionen initiiert oder getragen werden mit dem Ziel innerstädtische Standorte und/oder innerstädtisches Wohnen wieder zu beleben.

Hierbei erfolgt eine Beschränkung auf westdeutsche Strategien bis zum Jahr 1990. Dabei ist anzumerken, dass die einige Jahre zurückliegenden westdeutschen Projekte unter anderen finanziellen Spielräumen der öffentlichen Hand entstanden sind. Sie dürften daher - gerade aufgrund des aktuell größeren Handlungsdrucks einer nachholenden Suburbanisierung, akuter negativer Auswirkungen von kommunalen Infrastrukturentscheidungen und Gemeindegebietsausweitungen sowie eines allgemein

entspannten Mietermarkts in Ostdeutschland nur mehr historischen Wert besitzen. Sie dokumentieren allerdings das veränderte Stadtbewusstsein in der alten Bundesrepublik und seine Umsetzung in kommunale Entwicklungsstrategien.

### 2.5.1 Innenstadtaufwertung durch Stadterneuerung

#### - *Erste Innenstadterneuerungen*

Die Erneuerung der Alt- oder Innenstädte lief bereits in den 60er-Jahren, allerdings nur vereinzelt und allmählich, an, da die rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen fehlten: bisherige Stadterneuerungsmaßnahmen wurden im Wesentlichen von privater Seite getragen. Abriss war dabei in der Regel ‚sinnvoller‘, da die Kosten hierfür über eine höhere Grundstücksausnutzung refinanziert werden konnten (vgl. Harlander 1999: 300f.). Der Erneuerungsbedarf hatte mittlerweile, durch nachwirkende Kriegsbeschädigungen und vielfach unterbliebene Instandhaltung, ein Ausmaß angenommen, das nicht mehr durch Einzelmaßnahmen bewältigt werden konnte, sondern einer langfristigen Koordinierung und Förderung durch die öffentliche Hand bedurfte. Das Bundesbaugesetz von 1960 enthielt noch keine ausreichenden Regelungen. Erst 1971 konnte durch das Städtebauförderungsgesetz die in ihm verankerten Instrumente und durch die finanzielle Beteiligung von Bund und Ländern an Sanierungskosten mittels förmlich festgelegter Sanierungsgebiete zu aktiven Entwicklungs- und Erhaltungsplanungen übergegangen werden.

Durch die im Städtebauförderungsgesetz verankerte Übernahme der so genannten „unrentierlichen Kosten“ für Abriss, Entschädigung, Neuordnung und Umsetzung der Mieter durch die öffentliche Hand wurde den Hausbesitzern allerdings eine finanzielle Hürde genommen, die zu erhaltender Sanierung hätte anstiften können. So verschoben sich in den 70er-Jahren schon bald die Gewichte von den baulichen und hygienisch-sanitären Aspekten anfänglicher Bausubstanzerhaltung zu Funktionsschwächensanierungen (Beseitigung städtebaulicher Missstände mit großflächigen Abrissen und Neubebauungen - teilweise in Gebieten mit intakter Bausubstanz). Die Intention einer erhaltenden Stadterneuerung kehrte sich ins Gegenteil um (vgl. Harlander 1999: 302). Das Sanierungsgebiet Wedding-Brunnenstraße in Berlin ist ein Beispiel für diese Form der Abriss-Sanierung. Hier, wie in anderen Sanierungsgebieten geplant und umgesetzt, wurde nicht nur in Hinblick auf die Verbesserung von Wohnverhältnissen sowie die Beseitigung von Überbelegung ‚saniert‘, sondern auch eine Verbesserung der Sozialstruktur, d.h. der Austausch der nicht mehr zeitgemäßen Struktur der Wohnbevölkerung angestrebt (Bodenschatz 1987: 175; Harlander 1999: 304ff., vgl. auch Zapf 1969: 161f.).

Von fachlicher Seite wurde bereits Anfang der 60er-Jahre der angeblich geringe (kulturelle) Wert der Altbauten und der schlechte Zustand von Bausubstanz und Sozialstruktur angezweifelt und ein Gegenkonzept entwickelt. (Bodenschatz 1987: 179ff.) Zwar wurden schon 1966 in Berlin-Charlottenburg erste Modernisierungen durchgeführt, allerdings nur an denkmalgeschützten oder innerhalb geschützter Baubereiche liegender Gebäude. Mehr Modernisierungen blieben bis Mitte der 70er-Jahre reine Absichtserklärungen (ebd.: 189).

Anhand der bereits 1955 eingeleiteten Altstadtanierung in Kempten, an der sich der Bund seit 1963 beteiligte, wurde 1978 im „Modellvorhaben Kempten“ (BMBau 1982) erstmalig die Sanierungspraxis untersucht. Es sollte eine Gesetzesevaluierung erfolgen, Wirkungsmängel beschrieben und Empfehlungen für das intensivere Ausschöpfen der

Bundesprogramme erarbeitet werden: Ergebnisse des Modellvorhabens zeigten, dass zum einen veränderte ökonomische Rahmenbedingungen Modifikationen im Sanierungsverlauf und bei den Maßnahmenbündeln erzwingen und sich zum anderen in den kommunalen Sanierungsaktivitäten eine Verlagerung der Hauptakteure von der anfänglich sehr präsenten kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zur Stadtverwaltung ergab. Sie zeigten des Weiteren, dass die bisherigen Bundesprogramme zur intensiven Ausschöpfung und zugleich relativ geringem Eigenengagement einluden.

Das „Modellvorhaben Kempten“ wurde aufgrund der frühen Sanierungsbemühungen der Stadt als Pilotprojekt zur Auswertung der bundesweiten Sanierungsprogramme und gesetzlichen Regelungen verwendet. So konnten die gewonnenen Erfahrungen in das entstehende Städtebauförderungsgesetz eingebracht werden. Durch die Kemptener Erfahrungen gelangte man zu der Einsicht, dass für Städte mittlerer Größenordnung die im Gesetz verankerten Zwangsmittel und Eingriffsmöglichkeiten praktisch nicht geeignet waren. Ferner zeigte sich eine inhaltliche Verschiebung der Sanierungsziele<sup>15</sup>: Die neuen Gesetze machten die „erhaltende Sanierung“ nicht nur wünschenswert sondern auch realisierbar. (BMBau 1982: 12)

Auch in manch anderen kleineren Städten fand der Paradigmenwechsel von Abriss-Sanierungen zu erhaltenden Erneuerungen schon früh Gehör. So hat z.B. die Stadt Celle durch die Sanierung zweier eigener Häuser eine Vorreiterrolle übernommen. Außerdem wurde schon früh die Zugänglichkeit der Altstadt für den Autoverkehr beschränkt und mit einer Satzung 1971 die konsequente Erhaltungspolitik begonnen. (BMBau 1981: 47ff.) In der Stadt Ladenburg wurde der Erhaltung und Verbesserung des Wohnraums in der Altstadt und somit der Konkurrenzfähigkeit dieses Wohnungsbestands schon seit 1967 besondere Beachtung geschenkt. Mit dem Aufkauf sanierungsbedürftiger Gebäude und die Weitergabe (ohne Gewinn) durch die Stadt an sanierungswillige Bürger wurde das Ziel verfolgt, die Innenstadt als Wohnort zu stärken. Ebenso vorbildlich wurden historische Inhalte und Zusammenhänge in Veranstaltungen oder durch baulich-gestalterische Maßnahmen an Häusern oder auf Straßen und Plätzen den Bürgern vermittelt, um diese in den Prozess der Stadtentwicklung bewusst zu integrieren (ebd.: 61ff.).

In den Städten gerieten jedoch meist das Ziel der Ausdehnung der Geschäftsflächen und der Gestaltung einer lebendigen Innenstadt mit dem Ziel der Rückgewinnung von Wohnraum in Konflikt. Eine Verödung der historischen Zentren konnte dort vermieden werden, wo es gelang nach Kriegszerstörungen die Wohnfunktion wieder zu installieren oder sie vor Zurückdrängungen durch „die übermäßige Konzentration von Cityfunktionen“ (ebd.: 107) zu schützen.

*- Wechsel vom quantitativen Aufbau zum qualitativen Umbau - breit angelegte erhaltende Modernisierung und Stadterneuerung statt -erweiterung*

Die Art der Abriss- und Flächensanierung und der Umsetzung der Bewohner in neue (Groß-) Wohnsiedlungen geriet durch ihre sozialen Negativeffekte (Entwurzelung,

---

<sup>15</sup>Wie in der ganzen Republik dominierten in Kempten anfangs Vorstellungen, die Sanierung müsse dazu dienen, ältere Stadtstrukturen den Anforderungen der Zukunft anzupassen. Deshalb galt es, so meinte man damals, Modernisierungserfordernisse aus Wohnungsneu- und Straßenbau mittels umfassender Eingriffe in die alte Bausubstanz durchzusetzen. Dies führte aber, aufgrund des Bruchs in der sozialen und stadtgeschichtlichen Entwicklung, zu lokalen und überlokalen Widerständen.

Verlust der Heimat, finanzielle Belastung durch längere Wege und höhere Miet- und Lebenshaltungskosten) sowie in Folge der Studentenbewegung in die Kritik. Diese Kritik von Betroffenen und der Fachöffentlichkeit hatte einen schweren Stand. Die lokale Politik hielt die persönlichen Belastungen durch die ‚modernerer Wohnverhältnisse‘ kompensiert. Sie bewertete die quasi erzwungene Konzentration auf die Kleinfamilie als de facto nachgeholte und positive Angleichung an bürgerliche Lebensverhältnisse. (vgl. Harlander 1999: 306ff.)

Dennoch entwickelte sich seit Anfang der 70er-Jahre in den Großstädten der alten Bundesrepublik eine breite städtische Opposition gegen die herkömmliche Stadterneuerungspolitik. Sie wurde politisch von Organisationen der 68er-Bewegung angeführt und von Teilen der alteingesessenen und studentischen Quartiersbewohner sowie von Gewerbetreibenden getragen. Probleme der Stadterneuerung waren erstmals Anlass und Gegenstand gesellschaftlicher Konflikte: Gleichlaufend mit der veränderten ökonomischen Sichtweise formierte sich im Kontext der 68er-Bewegung zunehmender Unmut in grün-alternativ inspirierten Gruppen der Bevölkerung über die Ausnutzung von innerstädtischen Wohnbauten für Spekulationszwecke. „Wem gehört die Stadt?“ oder „Sanierung für wen?“ lauteten jetzt die Fragen. Nicht die Kritik an Abrissen per se war ein entscheidender Motor des (Mieter)Protests, sondern die Miethöhe nach der damals üblichen „umfassenden“ Sanierung. Sie erreichte teilweise Neubaumietenniveau und die Bewohner drohten durch Verteuerung aus ihren Wohnungen vertrieben und bestehende Sozialstrukturen und –netze zerstört zu werden. Es entstanden Bürgerinitiativen, Interessengemeinschaften und oppositionelle Stadtteilgruppen. Diese forderten eine sozialverträgliche *und* substanzerhaltene Sanierung, Partizipation, Transparenz und hinterfragten die Machtverhältnisse der Kommunal- oder Sanierungspolitik – kurzum eine Politisierung der Kommunalpolitik.

In diesem Kontext wurden (unabhängige) Sanierungszeitungen, Betreuungsgesellschaften, Mieterläden oder –beratungsbüros, etc. gegründet. In Großstädten erfolgten Hausbesetzungen. In Folge der Bürgerproteste wurden durch die Behörden zunehmend sozialverträgliche Sanierungsprogramme entwickelt, bei denen die Bürger- bzw. Betroffenenbeteiligung ein wichtiger Aspekt war.<sup>16</sup> (vgl. Müller-Raemisch 1996 und Bodenschatz 1987)

‚Vom Feindbild Gründerzeit zur guten alten Zeit‘, so könnte man den Paradigmenwechsel im Städtebau und in der Innenstadtpolitik bezeichnen, der in Folge des europäischen Denkmalschutzjahres 1975 Auftrieb erhielt: Im Zuge eines neuen Historizismus wurden die urbanen Qualitäten der historischen (Innen)Städte, der gründerzeitlichen Quartiere, des Baublocks und der historischen Gebäude auf breiter Basis wieder entdeckt. Dies geschah nicht mehr nur bezogen auf wenige ‚Perlen‘ sondern betraf die Art und Weise des Umgangs mit dem gesamten (älteren) baulichen Erbe und zielte nun auf die Rekonstruktion, Reparatur und Rehabilitation der Stadt(kultur): „Die über Jahrzehnte hinweg verfemte historische Stadt - nicht mehr nur die vorindustrielle, sondern explizit auch die Stadt des 19. Jahrhunderts - wurde schrittweise kulturell rehabilitiert. Stadterweiterungen und Großsiedlungsbau auf der ‚grünen Wiese‘ waren zum Negativsymbol der städtebaulichen und architektonischen Moderne geworden. [...] Erst das Nebeneinander von Bürgerinitiativen, kritischer Sozialwissenschaft und Neuorientierung in den Bau- und Kunstwissenschaften bildeten

---

<sup>16</sup>Je nach Standpunkt als „Instrument zur Durchsetzung bürgernaher Kommunalpolitik in den Augen der Reformkräfte, als Formel zur Entschärfung wie Kalkulierbarkeit der Konflikte und zur Spaltung der Opposition in den Augen der alten Verwaltung.“ (Bodenschatz 1987: 195)

das kulturelle Ferment des Einstiegs in den Abschied vom modernen Städtebau.“ (Bodenschatz/Harlander 1998: 145)

Dass die Kritik an der bisherigen Stadterneuerungspraxis Eingang in die kommunale Politik findet, ergab sich nicht zuletzt aus den sich verändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: Die Stadterweiterung und der Großsiedlungsbau am Stadtrand waren weitgehend abgeschlossen. Letzterer war massiv in die Kritik der Medien geraten und das Wohnungsdefizit war ab Mitte der 70er-Jahre rechnerisch beseitigt<sup>17</sup>. Somit war die Notwendigkeit der Planung weiterer großer Stadterweiterungs- und Wohngebiete entfallen, sogar erste Baupläne und Leerstände in den neuen Wohngebieten traten auf. Für die Umkehr der Planungskultur und der städtebaulichen Zielsetzungen waren jedoch wirtschaftliche Faktoren ausschlaggebend: Die Ölkrise der Jahre 1973/74 und 1979/80 beendeten die Wirtschaftswunderphase und führten zu krisenhaften wirtschaftlichen Entwicklungen sowie schrumpfenden Umverteilungs- und Reformspielräumen. Nicht mehr die Ausweitung des Investitionsstaates sondern Deregulierung bestimmten in der Folge die politische Agenda (vgl. Harlander 1999: 332).

- *Innenstadtrevitalisierung zur Begrenzung der Stadtflucht und behutsame Stadterneuerung*

Die Wiederentdeckung der Innenstädte und die kommunalen Revitalisierungsmaßnahmen hatten Mitte der 70er-Jahre einen für die Stadtpolitik sehr entscheidenden Grund: Die Stadtflucht der einkommensstärkeren Bevölkerungsschichten hatte nicht nur finanzielle Folgen im Sinne von steigenden Kosten für die städtischen soziokulturellen und verkehrlichen Infrastrukturen, sondern führte auch zu erheblichen Steuerausfällen. Auch die Gemeindefinanzierungsreform 1970, die die Gemeinden an der Einkommenssteuer beteiligte und damit die Abhängigkeit von der Gewerbesteuer und der Ansiedlung von Betrieben reduzierte, wurde ab Mitte der 70er-Jahre wirksam und weckte das Interesse der Kommunen an den Städten als Wohnstandorte für einkommens(steuern)starke Bewohner. Kommunale Investitionen zur Verbesserung von innerstädtischer Infrastruktur und Wohnumfeld sollten die Innenstädte attraktiver machen. Modernisierungen für kaufkräftige Schichten wurden zu einem lukrativen Geschäft, wenn einkommensstarke Schichten nicht mehr so stark zur Randlage tendierten. Ferner befürchtete man, die Stadtregionen könnten sich ohne Gegensteuerung in B-Siedlungen (Besserverdienende, Beamte, Bonzen) und innerstädtische A-Stadtteile (Arme, Alte, Alleinerziehende, Azubis, Ausländer) spalten.

Da ebenso die Umlandkommunen an der Einkommenssteuer partizipierten, waren die Städte zum Handeln gezwungen, um die Suburbanisierung zumindest abzuschwächen. (vgl. Heuer/Schäfer 1978: 19ff.) Ein Bündel von Maßnahmen diente diesem Ziel: Zur Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz kam 1976 die Erhöhung der Modernisierungsförderung nach dem Wohnungsmodernisierungsgesetz, 1978 das Modernisierungs- und Energiespargesetz sowie 1977 die Ausweitung der steuerlichen Eigentumsförderung nach §7b Einkommenssteuergesetz auf selbstgenutzte Altbauwohnungen (Harlander 1999: 334f.). Gerade Letzteres löste intensive Modernisierungen außerhalb der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete aus und hatte sozial-räumliche Folgen durch die Verdrängung alteingesessener und einkommensschwächerer Bevölkerung.

---

<sup>17</sup>Die Wohnraumversorgung für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen blieb weiterhin schwierig und verschärfte sich bis in die 80er Jahre.

Schon in den 70er-Jahren gab es Versuche, Segregation in Form von Konzentrationen der Armut in innerstädtischen Wohnvierteln zu vermeiden. Mehr jüngere, qualifiziertere Menschen und dafür keine überalterte Bevölkerung, weniger Problemfamilien und Ausländer sollten die innere Stadt bestimmen. Eine ökonomisch angemessenere Nutzung der Citylagen sei zu fördern, Investitionen und Modernisierungen sollten den Wohnwert für die erhofften neuen Bewohner erhöhen. Diese Ziele waren meist unvereinbar mit den ebenfalls formulierten Leitbildern, älteren, ärmeren und ausländischen Menschen das Verbleiben im Stadtteil zu ermöglichen. Ein 'sowohl als auch' prägte die kommunale Stadterneuerungspolitik (vgl. Alisch/Dangschat 1993: 75ff.). Das Augenmerk lag dabei auf der Erneuerung der Stadtstrukturen und der Verbesserung der Lebensqualität der ‚breiten Schichten der Bevölkerung‘, nicht aber der unteren sozialen Schichten.

Bereits 1974/75 wurde (als Beitrag für das europäische Denkmalschutzjahr) in dem innerstädtischen Westberliner Stadtteil Charlottenburg nach Konflikten mit Bewohnern und Interessenvertretern aufgrund deren Angst vor Verdrängung ein Altbaublock modellhaft ‚behutsam‘ saniert. Nur mit geringfügigen Abrissen im Blockinnenbereich und mit der Verhinderung von übermäßigen Mieterhöhungen und der Verdrängung von Mietern, stellte die behutsame Sanierung in der zweiten Hälfte der 70er-Jahre allerdings noch die absolute Ausnahme dar.

Enttäuschte Erwartungen an „neue“ Sanierungsstrategien oder Ohnmachterfahrungen aufgrund „alter“ obrigkeitstaatlicher Politikstile führten in einzelnen Großstädten der alten Bundesrepublik, wie West-Berlin, Frankfurt am Main und Hamburg zu Hausbesetzungen und Straßenkämpfen mit der Polizei: Eine Konsequenz aus den schlechten Erfahrungen mit den tendenziell weiterhin sozialautoritären kommunalen Politiken waren Instandbesetzungen. Diese Hausbesetzungen manifestierten den Protest und eine autonome Strategie gegen Luxussanierungen und aufwertende Stadterneuerung.

Die in den 70er-Jahren entstandenen Stadtteilinitiativen radikalisierten sich zunehmend und begannen Perspektiven neuer und selbstbestimmter Lebens- und Wohnformen in direkter Aktion in Form der Besetzung leer stehender Häuser auszuprobieren. Es wurden sich nicht nur die Häuser, sondern auch die Höfe und das Wohnumfeld angeeignet und durch eine alternative Kultur geprägt. Die Frage nach der Legalität solcher Aktionen wurde mit der Illegitimität des spekulativen Leerstands beantwortet. Hiermit änderte sich die Qualität des Widerstandes gegen die Stadterneuerung entscheidend und es wurde deutlich, dass autonome und direkte Aktionen Erfolg bringen konnten. (Bodenschatz 1987: 201)

Hoffnungen, im Kontext der politischen Aufbruchs- und Reformstimmung und der Planungseuphorie der 70er-Jahre, zu einer grundlegenden Neuorientierung der Stadterneuerung, zu einer sozialorientierten, integrierten und aktiv steuernden Stadtentwicklungsplanung zu gelangen, währten nur kurz. Für eine kurze Phase entstanden Stadtentwicklungsämter, ressortübergreifende Arbeitsgruppen oder eine Flut von Studien, Bestandsaufnahmen und Analysen, bevor sich in der zweiten Hälfte der 70er-Jahre Ernüchterung breit machte. Die ökonomischen Zwänge schraubten die Ansprüche wieder zurück und es wurde ‚die ‚integrierte Stadtentwicklungsplanung‘ von der inkrementalistischen ‚Planung durch kleine Schritte‘ abgelöst.“ (Bodenschatz/Harlander 1998: 144)

Erst Anfang der 80er-Jahre änderte sich nach Instandbesetzungen und Bewohnerprotesten sowie der Erhöhung entsprechender Bundesmittel zur Förderung dieser Form der Sanierung die Stadterneuerungspraxis: An die Stelle der bisherigen ‚durchgreifenden Altbaumodernisierung‘ (mit ihren Entmietungen, Sanierungen nach Neubaustandards, Abrissen von Hinterhäusern und ihrem dadurch hervorgerufenen Bevölkerungsaustausch) trat die ‚behutsame‘ Modernisierung (vgl. Harlander 1999: 336ff.): Instandsetzung ging vor Modernisierung und Modernisierung ging vor Abriss. Ein Beispiel für die sich nun verändernde städtische Politik sind die 1983 vom Berliner Senat verabschiedeten zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung für die Internationale Bauausstellung 1984 mit dem Fokus ‚Wohnen in der Innenstadt‘. Die Verwaltungen gingen nun aber auch verstärkt mit harter Hand gegen Hausbesetzungen vor.

Da die seit Mitte der 70er-Jahre veränderten Rahmenbedingungen und Leitbilder der erhaltenden Stadterneuerung mit Bürgerbeteiligung und Wohnumfeldverbesserungen aus staatlicher Sicht nur zu punktuellen Fehlerkorrekturen und nur in Ansätzen zu großräumigen Revitalisierungen zusammenhängender Stadtbereiche führten (BMBau 1983: 7), erschien eine Gegensteuerung angebracht: Um in städtischen Teilgebieten oder kleineren Städten, in denen sich bisherige gesetzliche Verfahren vom Umfang, zeitlich oder personell als ungeeignet erwiesen oder in denen Initiativen fehlten, nicht in isolierten Einzelmaßnahmen verharren zu müssen, sondern die erforderliche Stadterneuerung als Gesamtstrategie durchführen zu können, wurde eine „Stadterneuerung mittlerer Intensität“ (ebd.) untersucht. Hierbei sollte geklärt werden, wie Handlungsspielräume erschlossen und welche Anforderungen an das Planungsverständnis und die Organisation der Kommunen gestellt werden müssen, um mit geringen Mitteln die Sanierung und die Regenerationsfähigkeit der Stadtgebiete zu gewährleisten.

Es wurden Wege analysiert, die Organisation und Stadterneuerungsplanungen zu stärken, indem sie an die internen Abläufe dieser „Problemgebiete“ orientiert wurden. Und es gab Versuche, durch gezielte Einzelmaßnahmen mit geringem planerischen und finanziellen Aufwand einem Gebiet den Impuls zu geben, den es benötigt, um private Investitionen anzuregen. „Stadterneuerung mittlerer Intensität“ wurde als Besinnung auf das rechte Maß, auf Kontinuität und auf die eigentlichen sozialen Ziele und Adressaten (Mieter mit begrenzten Mietzahlungs- und Eigentümer mit geringen Investitionsfähigkeiten) verstanden. Ein Katalog von Instrumenten wurde entwickelt: Bebauungspläne, Gestaltungs- und Denkmalschutzsatzungen, Erbbaurechtsverträge, Ad-hoc-Maßnahmen, Verkehrsberuhigung, Ankauf und Erneuerung durch die Stadt, Anwendung der Bundesgesetze, Einsatz kommunaler Grundstücke und Förderprogramme.

Eine Fallstudienuntersuchung der Stadterneuerung in jeweils einem Viertel der neun Städte Freiburg, Ladenburg, Hannoversch-Münden, Saarbrücken, Hamburg-Altona, Bielefeld, Bonn, Troisdorf und Würzburg sowie in je zwei Stadtteilen Wiesbadens und Kölns zeigte, dass aufgrund der engeren persönlichen und informellen Kontakte die kleinteilige „Stadterneuerung mittlerer Intensität“ in den kleineren Städten und Gemeinden besonders gut funktionierte. Allerdings wurde auch festgestellt, dass über das erforderliche rechtliche und organisatorische Know-how der Stadterneuerung nur die Verwaltungen der Großstädte verfügten.

- *Aufwertende Innenstadtsanierung und Stadtumbau*

Im Laufe der 80er-Jahre gerieten die in den Städten durchgeführten und unterschiedlich etikettierten ‚behutsamen‘ Stadterneuerungsstrategien in Konflikt mit gleichzeitig verfolgten Konzepten des Stadtumbaus: Da die Wirtschaftslage sich verschlechterte, Arbeitslosenzahlen stiegen, Steuereinnahmen sanken und der Bund finanzielle Lasten auf die Kommunen abzuwälzen begann, schrumpften die Handlungsspielräume der Städte. Die Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung verwies auf einen dramatischen Strukturwandel und Schrumpfungsprozess. Um diesen Strukturwandel erfolgreich bestehen zu können, wurde die Städtekonkurrenz zum Kernziel der Kommunalpolitik und es wurden Konzepte verfolgt, die nicht mehr einen behutsamen Quartiers- oder Bewohnerbezug, sondern eine marktorientierte Stärkung der Stadt als (Wirtschafts)Standort zum Ziel hatten.<sup>18</sup> Dies führte zur Entdeckung der, für die Erkämpfung einer guten Position in der Konkurrenz um die Anwerbung von Unternehmen wichtigen, ‚weichen Standortfaktoren‘ (Image, Unverwechselbarkeit, Identität, Atmosphäre, Kultur).<sup>19</sup>

Das kommunalpolitische Handeln zielte nun mit der Hervorhebung der ‚weichen Standortfaktoren‘ auf eine Stärkung der Innenstädte als Visitenkarten. Eine Welle von historisierenden Verhübschungen wie auch postmoderner Museums-, Kultur- aber auch privatwirtschaftlicher Repräsentationsneubauten waren die Folge und Ausdruck der Inszenierung einer neuen postmodernen Urbanität der Innenstadt, einer funktionalisierten Ästhetisierung und Entleerung des eigentlichen städtischen und kulturellen Bedeutungszusammenhangs (vgl. Harlander 1999: 344ff.). Diese einzelnen Maßnahmen wurden zunehmend in einem engen Zusammenhang gesehen. Um eine möglichst gute Position in der regionalen sowie zunehmend auch in der internationalen Städtekonkurrenz zu erreichen, forcierten die Kommunen gerade Maßnahmen und Projekte, die neues Flair, anspruchsvolleres Leben, hochwertigeren Konsum und kulturelle Ereignisse erlaubten oder versprachen. Gebündelt bzw. kombiniert erhielten sie den Charakter eines Stadtumbaus, mitunter auch den einer Festivalisierung der Stadt(Politik). Sie sind als Versuch zu werten, den Wandel von einer Industrie- zu einer Dienstleistungsstadt zu bewältigen und eine Antwort auf die sich verengenden Handlungsspielräume der lokalen Politik zu finden.

Seit ca. Mitte der 80er-Jahre gilt Stadterneuerung in Form großflächiger Sanierung von Quartieren als erfolgreiche Strategie innerstädtische Stadtteile und Wohnstandorte aufzuwerten. Mittels kommunaler Investitionen in den öffentlichen Raum (Straßen, Plätze, Spielflächen oder Straßenmöblierung) sowie gleichzeitiger Sanierung oder Modernisierung des (teilweise kommunalen) Wohnungsbestandes bzw. finanzieller Förderprogramme für private Hauseigentümer zur Sanierung von Wohngebäuden und Wohnumfeld konnte ein baulicher und sozialer Erneuerungs- bzw. Revitalisierungsprozess in Gang gesetzt sowie privates Kapital mobilisiert werden. Eine Folge hiervon war jedoch vielerorts eine Verknappung von mietpreisgünstigen

---

<sup>18</sup>Diese exemplarische Strategie entspricht den Grundideen einer ‚unternehmerischen Stadt‘, die sich weniger eingebunden in eine größere Einheit, sondern vielmehr als Konkurrentin anderer Kommunen, Städte und Regionen begreift und agiert (Mayer 1990: 196).

<sup>19</sup>‚Weich‘ heißt, dass diese Faktoren nicht mit einem Investitionsplan kalkulierbar sind, sondern dass sie einen kulturellen Einfluss haben. Hierzu gehört die unverbrauchte Landschaft ebenso wie das städtische Ambiente. Dies wird von den Unternehmern und qualifizierten Arbeitskräften so sehr geschätzt, dass es als Standortfaktor gilt. (vgl. Häußermann/Siebel 1987: 124).

Wohnungsbeständen. Die mit Hilfe von öffentlichen Mitteln aufgewerteten öffentlichen Räume und ehemals unattraktiven innerstädtischen Quartiere wurden, wie auch die sanierten Altbauwohnungen der privaten Vermieter für die nun vermehrt nachfragenden kaufkraft- und durchsetzungsstärkeren neuen Lebensstilgruppen attraktiv. Hierdurch stiegen die Renditeerwartungen der Eigentümer. Durch Modernisierung, Zusammenlegungen oder Zweckentfremdungen von Wohnungen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, frühzeitige Rückzahlungen von Fördermitteln etc. ging preiswerter Wohnraum verloren. Dies war, wenn dafür attraktive Wohnräume, Praxen oder Büros entstanden, durchaus im Sinne der Städtekonkurrenz, konnten doch durch ein evtl. bestehendes Überangebot die Preise im gehobenen Wohnungs- und Bürosegment niedrig gehalten werden und als zusätzlicher Standortfaktor dienen. In Hamburg sprach man bezüglich des attraktiv an der Alster gelegenen innerstädtischen Stadtteils St. Georg schon früh von der Notwendigkeit, die unzeitgemäße und dem hochwertigen Standort nicht entsprechende Bevölkerung austauschen zu müssen (vgl. von Saldern 1995: 365). Auch die Zeitschrift *Capital* wies 1989 ihre Leser auf die zu erwartenden Renditesteigerungen beim Immobilienerwerb in diesem Sanierungsgebiet hin (Alisch/Dangschat 1993: 79). Vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktlage Ende der 80er / Anfang der 90er-Jahre wirkten somit Verdrängungsmechanismen. Zwar konnte durch die Stadterneuerungsmaßnahmen der Suburbanisierungsprozess abgeschwächt werden, jedoch wurden Gentrifizierungsprozesse initiiert. (vgl. Schubert 1998: 132)

Die Konzentration der Stadtentwicklung auf die Innenstadt führte in den 80er-Jahren zu einer immer größeren Ausschöpfung innerstädtischer Potenziale, um die Konkurrenzfähigkeit zu steigern und den weichen Standortfaktor ‚Stadtimage‘ zu fördern: So wurden Baulückenkataster angefertigt, Brachflächenrecycling vorgenommen, Stadtbildpflege betrieben und selbst schwer zu mobilisierende Flächenressourcen erschlossen. Ebenso wurden Sonderprogramme z.B. zum Dachausbau aufgelegt oder unterstützt, alte Fabrikgebäude umgenutzt und zu Lofts umgebaut, oder alternative Wohnformen sowie neue Lebensstile als Nachfrager für undeterminierte Flächen und Gebäude gesucht. Gegen Ende der 80er-Jahre verschoben sich die Gewichte dann immer stärker zu Großprojekten, die zunehmend in Form von public-private-partnership realisiert wurden.

- ‚Paradoxe‘ *Innenstadtstrategien: zwischen ausgleichender Sozialorientierung und Aufwertungszielen*

Im Laufe der 80er-Jahre geriet in den Städten nicht nur die behutsamen Stadterneuerungsstrategien in den Konflikt mit den Konzepten des Stadtumbaus, sie wurden Ende der 80er-Jahre aufgrund der teilweise negativen Auswirkungen dieser erst notwendig. Zwar waren die unterschiedlichen aufwertenden und revitalisierenden Innenstadtstrategien durchaus erfolgreich und drückten sich in den Wanderungszahlen positiv aus, die Reurbanisierung, der abgeschwächte Suburbanisierungsprozess und die Trendumkehr der schrumpfenden zur ‚boomenden‘ Stadt hatten aber durchaus auch negative Folgen (Harlander 1999: 375): Vor allem außerhalb der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete veränderten sich die innerstädtischen Wohngebiete. Die Aufwertung durch private Sanierungen und Modernisierungen führte zu sozialen Verdrängungsprozessen durch Luxusmodernisierungen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, Zusammenlegungen von kleinen Wohnungen oder Zweckentfremdungen. Hiermit war ein Prozess eingeleitet - anfänglich Yuppisierung genannt -, der lange Zeit vernachlässigte Räume und Bevölkerungsschichten betraf, deren sozio-ökonomische Benachteiligung durch eine Aufwertung ihrer Wohngebiete

verschärft wurde. Er begann sich räumlich niederzuschlagen und drohte die Stadt in Räume der ‚Sieger‘ und Räume der ‚Verlierer‘ (‚vergessene‘ oder zur Aufwertung noch nicht geeignete innerstädtische Wohngebiete oder periphere Wohnsiedlungen der 50er-, 60-er und 70er-Jahre) zu spalten.<sup>20</sup>

Wohnungsnot, ‚neue Armut‘ und deren räumliche Konzentration in den so genannten sozialen Brennpunkten machten ab Mitte/Ende der 80er-Jahre eine Veränderung der Zielsetzung politischer Inhalte notwendig. Die Angst vor ‚amerikanischen Verhältnissen‘ wuchs, ebenso die Befürchtungen der kommunalen Politiker, ihr Klientel könnte sich der Wahl enthalten oder am rechten Rand wählen. In der Folge wurden vielerorts wohngebiets- bzw. stadtteilbezogene Programme entwickelt, die helfen sollten, die Konzentration von Armut zu beseitigen und perspektivisch den sozialen Ausgleich anzustreben. Die Realisierung solcher ‚Armutsbekämpfungsprogramme‘, wie auch von kleinteiligen und behutsamen Sanierungskonzepten stellte oftmals eher ein Abfedern und eine Reparatur der unerwünschten Nebenfolgen des forcierten Strukturwandels, Stadtbbaus oder unternehmerischen Lokalpolitikstils dar, da ihr breites Maßnahmenspektrum meist nicht in eine städtische Gesamtstrategie eingeordnet war und ist. (Berger/Schmalfeld 1999: 329ff.) Mittels der Verweigerung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen und dem Erlass von Erhaltungs- oder Sanierungssatzungen versuchten die Kommunen seit Ende der 80er-Jahre in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Das sozial verträgliche Management der Polarisierungs- und Segregationsprozesse in vielen Städten wurde und wird mehr und mehr zu einer der schwierigsten kommunalpolitischen Aufgaben. Die Frage „Wem gehört die Stadt?“ stellte sich somit Anfang der 90er-Jahre erneut, allerdings nicht mehr im Kontext der 70er-Jahre, und wird seither von der Soziologie vor dem Hintergrund des Phänomens der ‚gated communities‘, der Privatisierung des öffentlichen Raums, der Schwächung des lokalen Staates bzw. der Macht der Investoren und ‚Developer‘ oder der städtischen Segregations-, Entmischungs- und Ausgrenzungs- wie auch der gegenwärtigen Globalisierungs- und Modernisierungsprozesse diskutiert.

Seit dem Ende der 70er-Jahre laufen in den Städten vielerorts die aufwertenden Innenstadtstrategien parallel zu kleinteiligen, behutsamen Sanierungs- und Stadterneuerungsprojekten. Zu den Sanierungen in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten kam im Laufe der Jahre eine Fülle von in der Wirkung und der Fördertechnik unterschiedlichen Maßnahmen durch die Kommunen hinzu: Ausweisung von Modernisierungszonen, Einsatz von Wohnungsmodernisierungs-, Instandsetzungs- oder Denkmalschutzprogrammen, Programme zu Umnutzungen oder Dachausbauten, Wohnumfeldverbesserungen, Verkehrsberuhigungen, Hofbegrünungen, Baulückenschließungen, weitergehende Bürgerbeteiligungen etc. Für kleinere Städte behielt jedoch die Sanierung im Sinne des vereinfachten und beschleunigten Verfahrens nach dem 1984 novellierten Städtebauförderungsgesetz den größten Stellenwert. (vgl. Harlander 1999: 374ff.) Die im Baugesetzbuch vorgesehene Zumutbarkeitsklausel machte die rechtlich verankerten Bau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsgebote stumpf und verlangte, um die Sanierungsbereitschaft der Privateigentümer und die Akzeptanz von Mietpreis- und Belegungsbindungen zu erhöhen, attraktive Förderkonditionen. Nur so waren Verdrängungen durch Mietpreissteigerungen, Umwandlungen oder Luxusmodernisierungen zu verhindern.

---

<sup>20</sup>Hierbei wird davon ausgegangen, dass vom Wachstum zunehmend nur noch Teile der Bevölkerung profitieren und dass gerade das neue Wachstum zunehmend soziale Ungleichheit erzeugt: Von der Armut im Wohlstand zur Armut durch Wohlstand so könnte dieser Weg beschrieben werden.

Die ‚Stadterneuerung in kleinen Schritten‘ ist eine ebenfalls behutsame und ausgleichende Innenstadtstrategie. In Hamburg erstmals 1974 im Stadtteil Ottensen durchgeführt, zielte sie darauf, der Gefahr des Hereinwachsens von Stadtteilen in die Sanierungsbedürftigkeit vorzubeugen und war der Versuch, die Stadterneuerung ohne aufwendige Bebauungspläne, orientiert an den lokalen Gegebenheiten und Bedürfnissen in kleinen Schritten durchzuführen (vgl. Alisch/Dangschat 1993: 71). Auch in Köln wurde die Stadterneuerung in kleinen Schritten erprobt. Sie fand in den 80er-Jahren bundesweit Akzeptanz und beinhaltete Bewohnerbeteiligung, auf die Vielzahl der unterschiedlichen Gebiete abgestimmte Verfahren, eine Orientierung an der Mietzahlungsfähigkeit und den Belangen der Bewohner, die Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude, ergänzenden Neubau. (Harlander 1999: 349ff.) Gegen Ende der 80er-Jahre gewannen sozialorientierte und sozial ausgleichende Strategien an Bedeutung:

Die gezielte Förderung von Wohngruppenprojekten sollte bestehende soziale Milieus erweitern, die Partizipation stabilisieren, das sozio-kulturelle Stadtleben aktivieren und nachteilige sozialräumliche Entwicklungen ausgleichen helfen, da die Lebensvorstellungen der Wohn- oder Lebensgruppen fast immer auch eine aktive Einmischung in das öffentliche Leben im Stadtteil beinhalteten (vgl. Schubert 1998: 132): Sozial aktive Bewohnergruppen wurden für das psycho-soziale Klima und die mittlerweile erhofften „Selbstreinigungskräfte“ von Wohngebieten als wichtig erachtet. Aufgrund ihrer Kommunikationsfähigkeiten, sozialen Kompetenzen und Kontakten wurden und werden ihnen höhere Konfliktlösungspotenziale zugeschrieben. Modellprojekte zur ökologischen Sanierung (z.B. als ExWoSt-Programme), unter ökologischen Aspekten durchgeführte Wohnumfeldmaßnahmen oder Fassadenbegrünungen sind ebenfalls als sozial (bzw. ökologisch) ausgleichend einzuordnen. Sie wirkten jedoch lokal begrenzt und waren meist nur für die Hausbewohner gedacht. Nach der Pionier- und Erprobungsphase erhielten sie im Sinne der Nachhaltigkeit größere Relevanz für den Ressourcenverbrauch, das Stadtklima und den Ökohaushalt.

Ungewünschte Verdrängungsprozesse weniger durchsetzungsstarker Bevölkerungsgruppen durch Aufwertungsstrategien werden jedoch auch in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten – gerade in Zeiten von Wohnungsnot - nicht verhindert werden können (vgl. Pfadt 1992: 120).

#### *- Weitere Maßnahmen und Methoden der Innenstadtrevitalisierung*

*Stadtreparatur:* Hierzu eignen sich hervorragend kommunale Bauten und Bauprogramme an zentraler innerstädtischer Stelle. So sollen z.B. Stadtteile oder Baukörper wieder in die vorhandene Stadtstruktur eingebunden oder entsprechend ihrer Lagepotenziale angemessenen Funktionen zugeführt werden. Diese Projekte sind meist von großem öffentlichen Interesse getragen. Hierzu werden jedoch private Investitionen benötigt, um die Flächen zu reaktivieren und Wohnungs- oder Gewerbebau realisieren zu können. Die ‚kritische Rekonstruktion‘ (in Berlin oder in Kassel) ist hierbei ein Beispiel für eine städtische Strategie, bei oder durch Neubauvorhaben die städtebauliche Struktur der inneren Stadt zu rekonstruieren. Zur Reparatur der städtebaulichen Struktur oder als Wiedergutmachung von Bausünden werden im Sinne eines baulichen Leitbilds neue Bauten an die baulichen Gegebenheiten vor Ort angepasst und der bestehende historisch-städtebauliche Kontext aufgenommen. Dies geschieht indem man sich z.B. an den alten Traufhöhen und Blockstrukturen mit einer Blockrandbebauung orientiert oder historisierende Fassadengestaltungen einsetzt.

*Innerstädtische Wohnungsbau- und Entwicklungsprojekte:* Parallel zu den vielfältigen Programmen der Stadterneuerung und Sanierung versuchten viele Städte geeignete Wohnverhältnisse zur „Anwerbung“ jüngerer und einkommensstärkerer Haushalte zu schaffen. Ab 1978 wurden Versuche unternommen, die Vorteile des suburbanen Einfamilienhaus-Wohnens mit einem städtischen Haustyp zu kombinieren - dem Stadthaus mit Bezugspunkten zum bürgerlichen Reihenhaus der Gründerzeit. In Siedlungen am Stadtrand und ebenso auf innerstädtischen Baulücken entstanden verschiedene Stadthausvarianten. Dies waren meist drei- bis viergeschossig, auf schmalen Grundstücken gebaute Zweifamilienhaustypen mit einem eigenen Eingang zur oberen Wohnung. Sie wiesen zur Abgrenzung von ‚normalen‘ Geschosswohnungsbauten eine besondere Fassadengestaltung, versetzte Geschosse, kleine Gärten und Terrassen auf. Spezielle Förderprogramme der Länder zum ‚kosten- und flächensparenden Bauen‘ wurden durch kommunale Maßnahmen der Grundstücksbeschaffung unterstützt und sollten die Senkung der Eigentumsschwelle erreichen. (Harlander 1999: 371ff.)<sup>21</sup>

*Innerstädtischer Wohnungsbau auf Konversionsflächen:* Vor dem Hintergrund eines zunehmenden Zersiedlungsdrucks hat die Stadt Ulm seit Mitte der 80er-Jahre Anstrengungen unternommen, um innerstädtische Grundstückspotenziale für den Wohnungsbau zu aktivieren. Hierbei spielt die aktive Boden- und Grundstückspolitik durch die Stadt eine Rolle. Künftiges Wohnungsbauland wird frühzeitig erworben, um Bebauungspläne dort zu entwickeln, wo die Stadt im Besitz der Flächen ist. Dadurch kann sie auf den Markt preisregulierend eingreifen und wohnungspolitische oder gestalterische Vorstellungen umsetzen. (Wetzig 1999: 51) Das Hauptaugenmerk lag dabei auf ehemals gewerblich und seit Anfang der 90er-Jahre auf ehemals militärisch genutzten Flächen: Die Wohnungen wurden dabei hauptsächlich im Geschosswohnungsbau, der sich an den vorhandenen Blockstrukturen orientiert, oder in einzelstehenden so genannten Stadthäusern realisiert. Teil dieser Bauprojekte sind in ein altes Fabrikgebäude integrierte Loftwohnungen, vom Fahrzeugverkehr frei gehaltene Freiräume oder Gebäude mit nutzungsneutralen Räumen und flexiblen Grundrissen (ebd.: 54ff.). Die Ausweisung von Bauflächen ist eines der wenigen verbliebenen kommunalen Steuerungsinstrumente stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Belange. Da der gemeindliche Anteil an der Gewerbe- und Einkommenssteuer eine Haupteinnahmequelle der Gemeinden ist, bestehen ökonomische Anreize, in starkem Maße Wohnungsbauf Flächen auszuweisen.<sup>22</sup> (vgl. Friege 1999: 49)

### 2.5.2 Städtebauliche Großvorhaben

Städtebauliche Großvorhaben sind wegen ihrer ökonomischen, stadtstrukturellen, ökologischen, sozialen und regionalen Auswirkung von Bedeutung für die Stadtentwicklung. In solchen Vorhaben stecken insoweit sowohl große Chancen, brachgefallene innerstädtische Flächen neuen Nutzungen zuzuführen, neue Impulse für die städtebauliche Entwicklung und Anstöße für die Umstrukturierung benachbarter Quartiere zu liefern, als auch große Risiken. Sie sind ein Produkt aus der Zeit Mitte der 80er/Anfang der 90er-Jahre, für die große Wohnungsfehlbestandsprognosen, ein sich

---

<sup>21</sup>Diese Projekte und Programme, wie auch andere, als Alternative zum isolierten randstädtischen Einfamilienhaus-Wohnen initiierte Vorhaben - z.B. innovative Gruppenwohnprojekte - wurden aufgrund der hohen innerstädtischen Bodenpreise meist in der Peripherie realisiert.

<sup>22</sup>Aus Gründen der Nachhaltigkeit ist dabei kosten- und flächensparend, innerstädtisch und sozialverträglich zu entwickeln und zu bauen.

verschärfender Standortwettbewerb, Debatten um die Begrenzung des Flächenverbrauchs und neue Instrumente der Stadtplanung (städtebaulicher Vertrag) kennzeichnend waren. Dies führte zu kommunalen Strategien, Arbeitsplatz- und Bevölkerungsumlandwanderung durch die Entwicklung attraktiver Standorte innerhalb der Stadtgrenzen zu stoppen. Städtebauliche Großvorhaben sind sowohl von ihrer räumlichen Lage und ihren Nutzungsformen, als auch durch ihre Trägerstruktur unterschiedlich. Diese großflächigen Entwicklungsvorhaben finden sich am Stadtrand („neue Vorstädte“) wie auch auf innerstädtischen Umstrukturierungsflächen. Verschiedenen Typen lassen sich ausmachen - auch Mischformen sind vorzufinden. Diese Vorhaben sind hinsichtlich ihrer Dimension etwas Besonderes, können sich allerdings auch unter anderen thematischen Oberpunkten wieder finden – z.B.:

- Wohnungsbauprojekte aufgrund festgestellter Wohnbaulandbedarfe und wohnungspolitischer Zielsetzungen auf der Basis städtebaulicher Dichte und Mischung, oftmals angereichert durch Kern- oder Mischgebietsfunktionen sowie teilweise durch Gewerbegebiete;
- Um- und Neustrukturierungen vorhandener Quartiere, die durch Fehl-, Unternutzungen gekennzeichnet oder brachgefallen sind, mit dem Ziel der Stadtreparatur oder
- Neu- bzw. Sondernutzungen als erhoffter Entwicklungsmotor auf Flächen mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf (Hamburg Hafencity).

Oft zeichnen sich die von privaten Investoren getragenen Projekte durch eine Nutzungsstruktur im Bereich Freizeit und Konsum aus. Aufgrund der Nutzungen und ihrer Größe sind sie oft Fremdkörper, die zu Anpassungsproblemen in angrenzenden Gebieten oder Regionen führen (z.B. Centro Oberhausen). In den Kommunen stoßen Großvorhaben aus Gewerbesteueraufkommen- und Arbeitsplatzwartungen auf Interesse.

Problematisch an Großprojekten ist, dass sich aufgrund des oftmals langen Projektvorlaufs durch Unwägbarkeiten (Flächenverfügbarkeiten, Finanzierungsschwierigkeiten, Genehmigungs- oder Beteiligungsverfahren) zum Zeitpunkt der Realisierung häufig die zugrunde gelegten Rahmenbedingungen verändert haben: Marktsättigung bei Immobilien, Preisverfall der Grundstücke, Streichung von Förderprogrammen, veränderte politische Mehrheiten oder wirtschaftliche Rezession bzw. ihre Auswirkungen sind nicht vorhersehbar und machen derartige Großvorhaben gerade für kleinere Städte riskant. (vgl. Bunzel/Sander 1999: 142ff.) Zudem sind diese großen Projekte sowohl bei Investoren und Banken als auch bei den Kommunen tendenziell von übersteigerten, irrationalen Entwicklungs- und Renditeerwartungen oder einer Aufbruchsstimmung geprägt (z.B. Köln-Arena).<sup>23</sup>

### 2.5.3 Stadtmarketing

Mitte der 80er-Jahre befassten sich die ersten Städte (Frankenthal, Schweinfurt, Wuppertal) mit einem neuen Instrument, dass den Bereichen Stadtentwicklung,

---

<sup>23</sup>Städtebauliche Großvorhaben werden in Zukunft, im Zusammenhang mit den in vielen Städten zur Verfügung stehenden nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen von Bahn, Post oder Industrieunternehmen und der Diskussion um nachhaltige Innenentwicklungspolitiken eine Rolle spielen. Es wird hierbei darauf ankommen die Nutzungs- und Finanzierungskonzepte realistischer, die Flächeninanspruchnahme langsamer, die städtebauliche Qualität anspruchsvoller, die Realisierung kleinteiliger und prozesshafter sowie die Beteiligung der Bürger breiter zu gestalten.

Standortwerbung, Wirtschaftsförderung und Öffentlichkeitsarbeit neue Impulse geben sollte: dem Stadtmarketing.<sup>24</sup> Das heute in Mode gekommene Instrument wurde damals aufgegriffen, da die Städte im Zeitalter von Internationalisierung und Globalisierung einen zunehmenden Handlungsdruck verspürten.

Mit Stadtmarketing werden in der kommunalen Praxis recht unterschiedliche Vorgehensweisen benannt. Außerdem gibt es dem Stadtmarketing sehr ähnliche Konzepte, die unterschiedlich bezeichnet werden: Stadtmarketing wird allgemein als kooperative Stadtentwicklung verstanden, wenn auch die einzelnen Stadtmarketingkonzepte je nach Zielen, Umfang und Maßnahmen unterschiedlich typisiert werden müssen: City-Marketing, Einzelhandelsmarketing, Stadtwerbung, Standortmarketing, Stadtentwicklungsmarketing mit dem Schwerpunkt auf einzelne Stadtentwicklungsmaßnahmen, individuelles Stadtmarketing ohne eindeutige Schwerpunkte, rudimentäres Stadtmarketing sowie umfassendes Stadtmarketing (vgl. Grabow/Hollbach-Gröming 1998: 172). Stadtmarketing ist als Querschnittsaufgabe eine kommunale Handlungsstrategie, die auf einen diskursiven, kooperativen Prozess setzt. Es weist Parallelen zu vielen Bereichen kommunaler Praxis auf, wie Leitbildentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit; Kooperation öffentlicher und privater Akteure, Wirtschaftsförderung oder Stadtentwicklungsplanung. Die Vielzahl von Überschneidungen mit klassischen Bereichen der kommunalen Verwaltung bedeutet nicht, dass Stadtmarketing diese ersetzen kann.

Stadtmarketing ist allgemein betrachtet zu weit gefasst und zu umfassend, um als explizit innenstadtstärkende Strategie zu gelten.<sup>25</sup> Es verbindet jedoch, je nach den Erfordernissen vor Ort, unterschiedliche Ansätze und Inhalte zu einer Strategie, die der Entwicklung der (Gesamt-)Stadt, des Stadtimages, der Partizipationskultur, etc. vielfach neue Impulse geben kann - und somit letztlich auch der Innenstadt oder den anderen städtischen ‚Sorgenkindern‘ zugute kommt. Innenstadtförderung und eine Stärkung der Innenstadt als Wohnort gehören dabei häufig zum Gesamtkonzept.

#### 2.5.4 Tourismus und Kultur als Zielgröße der Innenstadtentwicklung

Die historischen Altstädte als Zentren des Tourismus zu entwickeln ist eine klassische Strategie zur Stärkung der Innenstädte, wie die Beispiele Nürnberg, Trier, Aachen oder Lübeck zeigen (vgl. von Petz 1998: 73). Hierbei spielt die Hervorhebung von bau- und kunsthistorischen Besonderheiten und Denkmalen wie auch die Bedeutung der Innenstädte als Standorte von kulturellen Einrichtungen eine Rolle.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup>Stadtmarketing führen u.a. die Städte Heidelberg, Trier, Friedrichshafen, Villingen-Schwenningen, St. Georgen, Soest, Velbert, Gotha, Kempten, Ulm, Friedrichsthal, Neunkirchen, Albstadt, Königstein, Freiburg, Neubrandenburg, Braunschweig, Oldenburg, Fulda, Hanau durch.

<sup>25</sup>Der Begriff ist zudem irreführend, da seine Abstammung aus der Betriebswirtschaft darüber täuscht, dass eine Stadt als gestalteter Lebensraum und Gemeinwesen nicht wie ein Unternehmen geführt werden kann.

<sup>26</sup>Ein Beispiel für die problematischen Konflikte um den Denkmalschutz bietet Lübeck. Hier geriet in der als Unesco-Weltkulturerbe geschützten Innenstadt, der für die Stadt bzw. den Tourismus wichtige Denkmalschutz in den Konflikt mit Bedürfnissen eines für den ‚modernen‘ Konsum geeigneten Einzelhandelsstandort. Zur Errichtung einer Einkaufspassage war ein Teilabriss sowie die Entkernung einmaliger und wertvoller denkmalwürdiger Gebäude notwendig, die die Gestalt eines prägenden Bauensembles nachhaltig veränderte. (vgl. Fischer 1994: 244)

Nach Wiederaufbau und Stadterweiterung mit dem Um- und Ausbau der Innenstädte zu Handels-, Dienstleistungs- und Verwaltungszentren seit den 60er-Jahren war in den 70er-Jahren ein erstes Umdenken in der Betrachtung der Innenstädte und ihres historischen Erbes zu verzeichnen. Beispielhaft hierfür – jedoch zu der damaligen Zeit ein Ausnahme- und Einzelfall - ist Regensburg, wo sehr früh der Schritt von einer ersetzenden Stadterweiterung zu einer erhaltenden Stadterneuerung gegangen wurde. Die Stadterneuerung war noch bis weit in die 70er-Jahre hinein gekennzeichnet durch eine Haltung, die Wohnquartiere aus der (mittelalterlichen) Gründerzeit als Schandflecke bezeichnete und ihnen kaum Erhaltungswillen entgegenbrachte. In Regensburg wurde dieser Paradigmenwechsel durch mehrere Umstände begünstigt: Man entdeckte, unter dem Gesichtspunkt des Tourismus die Besonderheit unzerstörter mittelalterlicher Bauensembles als kulturellen und als wirtschaftlichen Wert. Vor diesem Hintergrund fiel das bayrische Denkmalschutzgesetz von 1973 auf fruchtbaren Boden. 1976 wurde in Regensburg mit einer Altstadtsatzung der rechtliche Rahmen definiert und das Ziel verfolgt, durch die Begrenzung von Eingriffen in das historische Altstadtgefüge, die Altstadt als attraktiven Wohnstandort sowie ihre Atmosphäre zu erhalten. (vgl. Harlander 1999: 298ff.)

Im Ganzen lässt sich der Beginn der Neubewertung der alten Stadt auf das Europäische Denkmalschutzjahr 1975 datieren. Mit dieser politischen Initiative wurde die Bedeutung einer historisch geprägten und unverwechselbaren Umwelt nachdrücklich im öffentliche Bewusstsein platziert. Während der Schutz von Einzeldenkmälern auf eine lange Tradition zurückblicken konnte, war die auf gesamträumliche Zielsetzungen gerichtete Stadterhaltung - obwohl schon immer Bestandteil von Städtebau und Architektur - vergleichsweise jung. Der Stadterhalt oder erhaltende Erneuerungen kamen immer wieder in den Konflikt mit wirtschaftlichen Erwägungen bzw. Bodenwerterhöhungen, Nutzungsansprüchen, Anpassungs- und Funktionsfähigkeiten alter Bausubstanz. Das Instrumentarium des Städtebauförderungs- oder des Bundesbaugesetzes stärkte praktisch die Tendenz, dem Altbaubestand seinen Wert sowie seine Erhaltungsfähigkeit abzusprechen und relativierte den Erhaltungsgedanken. (BMBau 1981: 23) Das Bemühen, historische Stadtquartiere als lebendige Bestandteile der Städte zu erhalten, sollte mittels einer Kulturstudie (ebd.), die Fachleuten und politisch Verantwortlichen vor Ort Hilfestellungen und Beispiele anbot, unterstützt werden. Hierin wurden Förderungsmöglichkeiten aufgezeigt, die Bedeutung der Beteiligung der Öffentlichkeit (z.B. in Tübingen, Landshut, Kreuzberg) hervorgehoben und anhand der Städte Celle, Ladenburg, Nürnberg, Regensburg sowie den Dörfern Lübeln und Satemin in Fallstudien die herausragenden Beispiele für erhaltende Stadterneuerung dargestellt, deren Fokus lag auf der Stadtbildpflege.

#### 2.5.5 Ausblick: Paradigmenwechsel in der kommunalen Politik

Bewährte, traditionell-sektorale Handlungsansätze der kommunalen Politik, die meist baulich-räumlich angelegt sind, können mehr und mehr den neuen Problemkonstellationen (Veränderungen der sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen, demografischer Wandel, wohnungspolitische Deregulierung, Transformationsprozess in der ehemaligen DDR und der alt-BRD, Rezession) nicht mehr gerecht werden. Vor diesem Hintergrund hat sich ein Paradigmenwechsel in der lokalen Politik vollzogen: Es setzte sich in den Städten und Gemeinden die Erkenntnis durch, dass komplexere und integriertere Handlungsansätze mit einer Bündelung der Mittel und Programme inhaltlich mehr erreichen können, effektiver und effizienter sind als die Addition vieler jedoch sektoraler Projekte und Politikkonzepte: Nun ging und geht es nicht mehr um die einmalige Aufgabe, auf städtischer Ebene die baulich-räumlichen Strukturen zu modernisieren, sondern um eine Daueraufgabe, nachhaltige baulich-räumliche, soziale,

wirtschaftliche und sozio-kulturelle Probleme in sich stetig verändernden Gebieten zu bearbeiten (vgl. hierzu z.B. Schubert 1998: 132ff.). Aus diesem Grunde wurden und werden auf kommunaler Ebene ganzheitliche Politikansätze wie:

- das Konzept ‚Stadtteile mit besonderen Erneuerungsbedarf‘ in NRW, das ‚Armutsbekämpfungsprogramm‘ in Hamburg oder mit Abstrichen das so genannte ‚Quartiersmanagement‘ in Berlin,
- die ‚lokale(n) Agenda 21‘-Projekte,
- die ‚Stadt-Monitoring‘-Konzepte oder
- das Stadtmarketing, eingesetzt.

Während die ersten Konzepte Ansätze sozial orientierter Stadtentwicklung darstellen - wenn auch als Reaktion auf soziale Segregationstendenzen oder sich herausbildende sozial benachteiligte und benachteiligende Gebiete<sup>27</sup>, und nicht als präventive Handlungsstrategien - haben die anderen Konzepte eine andere Ausrichtung. Konzepte des Stadt-Monitoring und Stadtmarketing zielen auf die Gesamtstadt und sind ein Versuch, alle gesellschaftlichen Akteure zu einer, den Gedanken der nachhaltigen Entwicklung verschriebenen Stadtpolitik zu bewegen.

### 3. Entwicklungslinien des semiurbanen Wohnens in der DDR

#### 3.1 Grundzüge der Entwicklung des Wohnungs- und Städtebaus

In der DDR gehörte die Wohnung zu den so genannten Gütern des Grundbedarfs, deren allgemeine Verfügbarkeit der Staat zu niedrigen und stabilen Preisen garantieren wollte. Diese Zielstellung führte zu einer starken Ausrichtung der Wohnungspolitik auf ein paternalistisch-staatlich verfasstes Wohnungswesen, das zentralstaatlich und administrativ gesteuert wurde. Das „Recht auf Wohnung“ war in Artikel 26 der Verfassung der DDR vom 7.10.1949 verankert. Dieser Verfassungsnorm wurden im Verlaufe der DDR-Entwicklung Wohnungspolitik, Städtebau und Wohnungswirtschaft stringent unterworfen.

Die Wohnungsbaupolitik der DDR war auf den Aufbau der „sozialistischen Stadt“ ausgerichtet. Dies bedeutete eine Konzentration des Wohnungsbaus auf den Neubau von Wohnungen und einen lange Zeit stigmatisierenden Umgang mit dem historischen Baubestand. Ausnahmen bildeten einzelne Prestigeobjekte. Die innerstädtischen Altbauquartiere, die immerhin über die Hälfte des vor 1948 in der DDR gebauten Wohnungsbestandes ausmachten, wurden „weitgehend zurückgelassen“. Die Vernachlässigung hatte vor allem ideologische Gründe, denn die „sozialistische Wohnweise“ konnte überzeugend nur in Neubausiedlungen demonstriert und realisiert werden.

Die städtebaulichen und wohnungspolitischen Aufgaben der DDR waren von der Bewältigung der Folgen des Zweiten Weltkrieges und der „sozialistischen Umgestaltung der Städte“ entsprechend des Leitbildes der „sozialistischen Lebensweise“ bestimmt. Von 5 Millionen Wohnungen im Jahre 1939 auf dem Gebiet der ehemaligen DDR waren 2,1 Millionen zerstört oder beschädigt. Die Zentren vieler Städte waren Ruinenlandschaften. Zusätzlich mussten 2,5 Millionen Menschen, die mit den Flüchtlingsströmen Ende des Krieges auf das Gebiet der DDR gelangten, mit Wohnraum versorgt werden. Dementsprechend stand die Schaffung von Wohnraum und

---

<sup>27</sup>Diese werden oftmals stigmatisierend sowie die Ursachen sozialer Benachteiligung verschleiern und verdrehend ‚soziale Brennpunkte‘ genannt.

der Wiederaufbau der Stadtzentren mit jeweils unterschiedlicher Gewichtung während der verschiedenen Phasen der Stadtentwicklung der DDR im Vordergrund.

Bis zur Staatsgründung 1949 kam es zu keinem nennenswerten Wohnungsbau, die noch bestehende Bausubstanz wurde notdürftig wieder bewohnbar gemacht. Der Wohnungsbau zu Anfang der 50er-Jahre war von Materialknappheit, traditioneller und damit zeit- und arbeitskräftemäßig aufwendiger Bauweise charakterisiert. Außerdem wurde infolge der Staatsgründung der Aufbau von Industrieanlagen, vor allem der Schwer- und Grundstoffindustrie, notwendig. Der Städte- und Wohnungsbau in der ersten Hälfte der 50er-Jahre orientierte sich am nun maßgeblichen politischen „Vorbild“ der Sowjetunion, in der man sich bereits seit Anfang der 30er-Jahre von der (deutschen) Tradition des Bauhauses und des Funktionalismus abgewandt hatte und wurde auf die Schwerpunkte der industriellen Neuansiedlungen, z.B. in Stalinstadt, dem heutigen Eisenhüttenstadt, konzentriert. Neben dem beginnenden Neubau von „sozialistischen Städten“ wurde der Wohnungsbau überwiegend an kleinen Standorten innerhalb des erschlossenen Stadtgebietes realisiert. Die **Berliner Stalinallee**, die heutige **Karl-Marx-Allee**, ist dafür das prägnanteste Beispiel. Diese Phase der Baugeschichte wird in der Forschung als „Nationale Bautradition“ bezeichnet, da sie von ästhetischen Prinzipien geleitet wurde. Dies bedeutet, dass man versuchte einen eigenen deutschen Baustil zu entwickeln, der ausgehend von den wertvollen Bautraditionen der Vergangenheit der „nationalen Eigenart“ des deutschen Volkes entsprechen sollte. Die Stadt wurde als Gesamtkunstwerk betrachtet: Wohnungs- und Städtebau bildeten eine Einheit. Grundlage dieser Ideen war die berühmte „Reise nach Moskau“, deren Ergebnis die Formulierung der „16 Grundsätze des Städtebaus“ war. Diese bejahten die Stadt und damit das städtische Wohnen als die gegenüber dem Land fortschrittlichere Lebensform. Die Stadt wurde als höchster Ausdruck des politischen Lebens und des nationalen Bewusstseins angesehen. Zusammen mit dem Aufbaugesetz von 1950 bildeten die „16 Grundsätze“ das Fundament des Städtebaus in der DDR von 1950 bis ca. 1957, in das Wohnungsbau und Innenstadtentwicklung integriert waren.

Mehrere Faktoren führten jedoch ab Mitte der 50er-Jahre zur Abkehr von diesem Leitbild. Zum einen begann mit dem Ende des Stalinismus und dem Anbruch der Chruschtschow-Ära die ideologische Abwertung dieses Baustils als „stalinistisch“ und zum anderen entwickelte sich zunehmend die Dominanz wirtschaftlicher Gesichtspunkte und die Systemauseinandersetzung als wichtigste Einflussgrößen für die Baupolitik. Die **Industrialisierung des Bauwesens der DDR**, als sozialismuskonforme Variante der Entwicklung der Bauwirtschaft, wurde zum politischen Programm. Der gesamte Wohnungsbau der DDR wurde im Verlaufe ihrer 40-jährigen Entwicklung auf die Plattenbauweise ausgerichtet. (vgl. Hannemann 2000) Für den Städtebau hatte dies die Verselbständigung des Wohnungsbaus als organisatorisches, technologisches und wirtschaftliches Projektierungsfeld zur Folge, das nicht mehr in die Planung einer Stadt als Ganzes eingebunden war. Mit dem Übergang zur Industrialisierung des Bauwesens ab 1955 folgte auch die DDR dem sich international durchsetzenden Trend zur billigeren und funktionelleren Bauweise, der Abkehr von der städtischen Blockrandbebauung und zur Aufnahme von Elementen des städtebaulichen Leitbildes der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Das Baugeschehen konzentrierte sich, abgesehen von der Phase des Wiederaufbaus der Stadtzentren in den 60er-Jahren, zunehmend auf Standorte am Stadtrand. Die historischen Innenstädte und der historische Altbaubestand wurden „liegen gelassen“ bzw. sollten nach dem Leitbild der „sozialistischen Stadt“ umgestaltet werden. Altbauquartiere und historische Stadtzentren galten in der DDR lange Zeit als Ausdruck kapitalistischer Wohnverhältnisse und befanden sich 1945 weitgehend im Privatbesitz. Die Rationalisierungseffekte des

industriellen Bauens waren nur für den Massenwohnungsbau nutzbar. Nur mit dem Neubau von Wohnungen schienen für alle Menschen gleiche, kostengünstige und sozialistische Eigentumsverhältnisse einlösbar.

„Sozialistische Stadtentwicklung“ bedeutete auch die Aufhebung des privaten Bodeneigentums und die zentralstaatliche Festlegung von Zielen der Stadtentwicklung. Stadtbild, Stadtstruktur und Wohnbedingungen wurden nach einheitlichen Kriterien gestaltet. Prägnant war des Weiteren die Ablehnung des Einfamilienhauses und der damit verbundenen Siedlungsstrukturen als kleinbürgerlich-kapitalistische Lebensform. Der Eigenheimbau selbst war in der DDR nie offiziell verboten, wurde aber baupolitisch nur geduldet bzw. in den 60er-Jahren diskreditiert. Erst ab 1971, mit der Implementierung des Wohnungsbauprogramms der DDR, wurde diese Bauform als Strategie zur „Lösung der Wohnungsfrage“ mitverwendet; allerdings im Verhältnis zum massenhaftem Wohnungsneubau in der „Platte“ nur in sehr geringem Umfang.

Entsprechend des Gesellschaftskonzeptes der ehemaligen DDR und dessen baulich-räumlicher Umsetzung diente der „Wohnungs- und Städtebau der DDR“, so lautete die offizielle Sprachregelung, der Realisation der „sozialistischen Lebensweise“. Damit war eine spezifische Vorstellung vom städtischen Leben in der DDR verbunden, die von der Überwindung des Stadt-Land-Gegensatzes per marxistisch-leninistischer Theorieauslegung, als mit dem ‘Sieg der sozialistischen Produktionsverhältnisse’ gesetzt, ausging. In der Realität stehen gerade die DDR-Neubauegebiete für die Umsetzung und die Bestätigung dieses Paradigmas.

Dabei entsprach der DDR-spezifische Ansatz des „komplexen Wohnungsbaus“ in wesentlichen Aspekten dem international akzeptierten städtebaulichen Leitbild einer modernen, funktionalen Stadt. Systembedingt war die Erhebung der ‘Platte’ zur Staatsdoktrin, die Verstaatlichung der Bauproduktion durch die Kombinatbildung und die staatliche Zuweisung der Wohnungen nach industriepolitischen und bevölkerungspolitischen Gesichtspunkten. Von entscheidender Bedeutung erwies sich dabei die gesellschaftspolitische Zielformulierung der „Schaffung gleicher Lebensbedingungen“. Die Entwicklung des DDR-Städtebaus von der monumentalen Stalinallee mit ihren „Palästen für das Volk“ bis zur WBS 70 (Wohnungsbauerie), den „Arbeiterschließfächern“, entsprach zwar einer Reduzierung qualitativer Ansprüche im Wohnungs- und Städtebau auf den quantitativen Ausstoß von großen Stückzahlen von Wohneinheiten, war aber durch die Konzeption der Überwindung von sozialer Segregation als einer der Grundideen der „sozialistischen Stadt“ gekennzeichnet.

Gleichzeitig wurde mit der ‘Platte’ die sozialismugerechte Variante der Lösung des Wohnungsproblems kreiert: Die Wohnungsvergabe- und Wohnungsbaupolitik hatte bei der „Annäherung der Klassen und Schichten“, dem zentralen gesellschaftlichen Entwicklungskonzept der DDR, eine Schlüsselstellung. Dazu gehörte die Überwindung sozialer Ungleichheit beim Wohnen. Diese erfolgte in erster Linie durch den Neubau von Wohnsiedlungen mit Typenwohnungen. Gleichlaufend wurde mit der DDR-Wohnungsbaupolitik die Orientierung auf die sozialistische Kleinfamilie, als weiteres Kernelement der „sozialistischen Lebensweise“, baulich-räumlich Rechnung getragen. Ähnlich wie in den Gesellschaftsvorstellungen der (alten) Bundesrepublik galt die Familie als „kleinste Zelle der Gesellschaft“. Die DDR-Familie hatte wichtige reproduktive Funktionen, so die Versorgung von Kindern und die Wiederherstellung und Regeneration der Arbeitskraft. Da gleichzeitig die Vollerwerbstätigkeit der Frauen gefördert und gefordert wurde, waren die DDR-Neubauegebiete wohnungsnah mit Kindertagesstätten und Ganztagschulen ausgestattet. Die „sozialistische Lebensweise“

beruht insgesamt auf einer stärkeren Vergesellschaftung des Alltags (vgl. Hannemann 2000).

Im Laufe der Geschichte wechselten zwar die Varianten des „komplexen Wohnungsbaus“, die Vorherrschaft des Wohnungsbaus auf der „grünen Wiese“ wurde aber bis zum Ende beibehalten. Der Wohnungsbau erfolgte überwiegend in Form der Großsiedlung: DDR-Neubaugelbiete sind Wohnsiedlungen am Rand der Stadt, die vorwiegend ab der zweiten Hälfte der sechziger Jahre nach dem Konzept des „sozialistischen Wohnkomplexes“ und ab den siebziger Jahren bis zum Ende der DDR im Rahmen des „Komplexen Wohnungsbaus“ in der DDR erbaut wurden. Sie sind in der Regel einheitlich nach einem Bebauungsplan errichtet, der eine Minimalausstattung an Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Grün- und Verkehrsflächen vorgab. Sie sind durch ihre Monostruktur als reine Wohngebiete gekennzeichnet, womit nicht nur die gleiche Form der mehrgeschossigen Wohngebäude in industrieller Bauweise, sondern auch die mangelnde Vielfalt der inneren Strukturen gemeint ist.

Die ‚Platten‘-Wohnungen sind in der DDR in staatlichem/kommunalem oder genossenschaftlichem Eigentum errichtet worden und waren deshalb Mietwohnungen. Wohnsiedlungen wurden des Weiteren überwiegend in Städten gebaut. Es gibt jedoch ebenso markante Beispiele für den industriellen Wohnungsbau im ländlichen Raum. Das im jeweiligen Planungszeitraum zur Verfügung stehende Kontingent wurde auf die Bezirke der DDR und innerhalb dieser auf die Kreise verteilt. Dabei hatten die Erfordernisse der Arbeitskräfteansiedlung für die Industrie, die Administration und die Landesverteidigung die dominierende Rolle. Dies führte zu einer deutlichen Dominanz der industriell errichteten Wohnung in den größeren Städten der DDR. So gilt für das Land Brandenburg, dass nahezu jede dritte Wohnung während der DDR-Zeit in Montagebauweise errichtet wurde. 65 Prozent aller industriell errichteten Wohnungen befinden sich dabei in Wohnsiedlungen mit mehr als 500 Wohnungen. Der Wohnungsbau wurde regional in unterschiedlichem Umfang realisiert. Es gibt Städte mit einem hohen Anteil an industriell errichteten Wohnungen wie z.B. Schwedt mit 85 Prozent, Lübbenau mit 75 Prozent und Frankfurt/Oder mit 72 Prozent in Montagebauweise errichteten Wohnbauten. Dies betrifft überwiegend Groß- und Mittelstädte. Die zahlreichen Klein- und Landstädte hingegen haben, wenn überhaupt, nur einen geringen Anteil am DDR-Wohnungsbau.

Mit der Dominanz des Wohnungsneubaus in industrieller Bauweise wurde das Konzept der „Stadt“ mit jeder neuen Großsiedlung immer mehr fallen gelassen: städtisches Wohnen und Leben in der Großsiedlung wurden zu einem unvereinbaren Gegensatz. Die praktizierte Baupolitik war letztendlich antiurbanistisch, da Wohnungsneubau und Stadterneuerung nicht integriert wurden. Der physische Verfall der Innenstädte wurde nicht aufgehalten, sondern durch den Kräfte und Material bindenden Wohnungsneubau noch forciert.

Durch das **Wohnungsbauprogramm der DDR** bekamen Millionen von Wohnungssuchenden eine Wohnung mit hohem Standard. Kinderreiche Familien und junge Ehepaare bekamen in kürzeren Fristen Wohnraum. Für Rentner wurden in den Neubaugelbieten Feierabend- und Pflegeheime gebaut. Körperlich eingeschränkte Menschen konnten in begrenztem Umfang mit behindertengerechten Wohnungen versorgt werden. Dies geschah jedoch in monostrukturierten Siedlungen, die folgerichtig als bloße Schlafstädte kritisiert wurden. Die Wege vom Wohnort zum Arbeitsplatz und zum Stadtkern sowie zu den Einrichtungen der Versorgung, des Einkaufens, der gesundheitlichen Betreuung, sowie zu Freizeiteinrichtungen wurden

länger und zeitaufwendiger. Stadttechnik und Infrastruktur wurden immer weniger instandgehalten, so dass die Innenstädte an städtischer Lebensqualität immer mehr verloren. Die Neubaugebiete hatten außer Wohnen und Grundversorgung nichts dementsprechendes zu bieten. Der Verlust des Städtischen widerspiegelt die als Wohnleitbild weitgehend akzeptierte Wohnform des Wohnens in der Neubauwohnung in der kompakten Stadt.

Der Städte- und Wohnungsbau in der DDR vermied zwar die im Westen so dominanten und beklagten Suburbanisierungsprozesse, unterstützte aber auch nicht das städtische urbane Wohnen. Es entstand eine Wohnform die desurbanisiertes Wohnen mit kompakten Stadtstrukturen verband. Die kompakte semiurbane Stadt bildet einen neuen Stadttypus, der keine oder nur wenig Entsprechung in der westlichen Welt hatte und hat.

Die „alte“ Stadt kam zusehends, daran änderten die einzelnen Programme zur Sanierung von Altbaugebieten wenig. Überlegungen zur Nutzung bzw. Modernisierung der Altbausubstanz erfolgten in der DDR seit den 70er-Jahren. Deren Umsetzung erfolgte jedoch erst in den 80er-Jahren, wobei die Ansätze zur Rekonstruktion dieser Gebiete quantitativ marginal blieben. Außerdem konkurrierten sie mit Programmen die den Plattenneubau in historischen Stadtzentren vorsahen. Dafür gab es eine Vielzahl von Gründen, von denen die Folgenden die wichtigsten waren.

- Die Gründerzeitviertel galten als Ausdruck kapitalistischer Wohnverhältnisse, deren Überwindung das erklärte Ziel der Städtebau- und Wohnungspolitik der DDR war. In den Großstädten wurden deshalb bis in die 80er-Jahre ihre vollständige Beseitigung geplant. Da die Altbaugebiete hinsichtlich des Wohnungsstandards (Ofenheizung, Außentoilette, fehlendes Bad) und Infrastrukturausstattung zunehmend unbewohnbarer wurden, wurde die Neubauwohnung die konkurrenzlose Alternative.
- Die Wohnungen in den historischen Innenstädten und in den Gründerzeitgebieten befanden sich, wie auch der weitere vor 1948 gebaute DDR-Wohnungsbestand, noch weitgehend in Privatbesitz und die staatliche Wohnungsbewirtschaftungspolitik hatte kein Interesse durch materielle Unterstützung, diese zu rentablen und begehrten Wohnhäusern zu machen.
- Die Dominanz der Plattenbauweise und deren Organisation in den Wohnungsbaukombinaten der DDR reduzierte die Bauhandwerksbetriebe, es gab immer weniger Fachleute mit für eine Sanierung notwendigen handwerklichen Fähigkeiten. Die Mieten waren so niedrig, dass Reparatur und Instandhaltung aus diesen Einnahmen nicht finanziert werden konnten.
- Und nicht zuletzt bewirkte das gläubige Festhalten an den durch das industrialisierte Bauen zu erreichenden Rationalisierungseffekten, dass von der Überzeugung, Neubau sei rationeller als Sanierung, nie abgewichen wurde.

Die „alte“ Stadt wurde zum Wohnort für ältere Menschen, Haushaltsgründer, Aus- und Absteiger. Das zeigten stadtsoziologische Untersuchungen die noch in der DDR-Zeit durchgeführt wurden: Die Qualifikationsstruktur wies deutliche Unterschiede zwischen der Bevölkerung in den Neubaugebieten und der in den älteren Stadtgebieten und der Innenstadt auf. Bewohner mit Hoch- und Fachschulabschlüssen waren in den DDR-Neubaugebieten deutlich überrepräsentiert. Dies erklärt sich aus den Prämissen der Wohnungsvergabe durch die staatliche Wohnungspolitik. Fertig gestellte

Neubauwohnungen wurden seit den siebziger und achtziger Jahren vorrangig an junge Ehepaare und junge, aber auch kinderreiche, Familien vergeben.

Daneben wiesen die stadtsoziologischen Untersuchungen eine deutlich ausgeprägte Alterssegregation nach. Die jüngste Population einer Stadt fand sich immer in der jüngsten Großsiedlung, während in der Altstadt deutlich mehr ältere Menschen lebten. Die Formel lautete schlicht: Das Baualter bestimmt das Bewohneralter. (vgl. Hannemann 2000: 134f.)

Befunde stadtsoziologischer Untersuchungen zeigten des weiteren schon damals, wie sich entgegen des stadtentwicklungspolitischen Anspruchs zum Ende der DDR eine typische Verteilung unterschiedlicher Bevölkerungs- und Sozialgruppen auf die Stadtquartiere herausgebildet hatte. Am deutlichsten war dabei der sozialstrukturelle Gegensatz zwischen den maroden Altbaugebieten und den Neubaugebieten. Der Trend zur sozialen Segregation wurde auch durch die Tatsache ausgelöst, dass die neuen Wohngebiete vor allem am Stadtrand realisiert wurden. Wie auch in Westeuropa hatten alte Menschen in der DDR, selbst dann, wenn ihnen eine Neubauwohnung angeboten wurde, nur wenig Interesse ihr angestammtes Wohngebiet zu verlassen. Dabei spielten die Nachbarschaftsbeziehungen und die Verbundenheit mit dem Wohnumfeld eine entscheidende Rolle. (vgl. Staufenbiel 1982b; Hunger 1985)

Die schlechteren Wohnbedingungen in den Altbauquartieren wurden, so die soziologischen Untersuchungsergebnisse der Weimarer Stadtsoziologen, eher von Arbeitern akzeptiert als von Menschen mit höherer beruflicher Qualifikation. Umso jünger, desto höher der Anspruch an den Wohnstandard. Dieser Wohnstandard war aber nur in den Wohngebieten in industrieller Bauweise zu haben, also zogen die Jungen in das Plattenbaugebiet mit besserem Wohnstandard und besser sozialer Infrastruktur. Soziologische Untersuchungen, die Ende der 70er-Jahre in Karl-Marx-Stadt, Erfurt, Gotha, Sömmerda, Ilmenau, Rudolstadt, Saalfeld und anderen Städten durchgeführt wurden, verdeutlichten dann auch immer wieder, „dass bedeutende sozialstrukturelle Unterschiede zwischen Alt- und Neubaugebieten bestehen“. (Staufenbiel 1982b: 20; vgl. auch Staufenbiel 1986) Als extremes Beispiel für diese Segregation wird in der stadtsoziologischen Forschung der DDR das Beispiel „Sonnenberg“, ein Altbaugebiet im heutigen Chemnitz, genannt. Hier waren zu Beginn der achtziger Jahre 85 Prozent der Bewohner Arbeiter und 23 Prozent Rentner.<sup>28</sup> Der Anteil von Kindern und Jugendlichen belief sich auf nur 18 Prozent. (vgl. Staufenbiel 1982a)

Die Stadtsoziologen der DDR kritisierten dann auch diese krasse sozialstrukturelle Verzerrung als „Deformation demografischen Reproduktionsprozesse“ (Staufenbiel 1982a: 19) und „ungenügende wohnungspolitische Weitsicht“, die dazu geführt habe, dass das Segregationsproblem „nicht nur ein Thema der Auseinandersetzung mit der bürgerlichen Soziologie“ (Kahl 1985: 29) sei.

Obwohl das DDR-Neubaugebiet explizit zur Verringerung der sozialen Segregation in den Städten konzipiert und gebaut worden war, wiesen die Untersuchungsergebnisse der soziologischen Stadtforschung der DDR deutliche soziale Unterschiede zwischen Alt- und Neubaugebieten nach. Soziale Segregation wurde durch ihr „Gegenmittel“ der Großsiedlung in ‚Platte‘ bewirkt. Der paradoxe Effekt der Industrialisierung des Wohnungsbaus und seiner Anwendung beim Bau von Großwohnsiedlungen, gekoppelt

---

<sup>28</sup>Die Summe übersteigt 100% , weil sich beide Gruppen überlappen.

mit der spezifisch staatlich gelenkten Wohnungsvergabepolitik, bestand darin, dass das materialisierte Gleichheitspostulat Ungleichheit im Wohnen erzeugte.

Sozialräumliche Differenzierungen in den Städten der DDR (Werner 1981: 121ff.)

Neue politische Elite			Außerhalb der Städte: Funktionärsgettos wie Wandlitz bei Berlin (früher Berlin-Pankow), zugeordnete und abgegrenzte Erholungsgebiete usw.
Neue und alte wirtschaftl. Und kulturelle Elite	3 % Ober-schicht 47 % Mittel-schicht	Höchster Wert nach Lage und Qualität	Villen der Zeit 1900 bis 1913 in landschaftlich begünstigter, stadtnaher Lage (hochwertige Bauqualität, gut ausgestattet mit Zentralheizung, Gärten usw.) Neubauwohnungen in den stadtzentralen Ensembles der frühen fünfziger Jahre (große Wohnungen) und der späten sechziger Jahre (voll ausgestattet).
Selbständige u. wirtschaftl. Führungskräfte		Überdurchschnittl. Wohnwerte	Einfamilienhäuser, offene Alt- u. Neubaugebiete in Stadtrandlage (überdurchschnittl. Große Wohnungen, Freiflächen) Ältere Mietvillenwohnungen (große Wohnungen, stadtzentral), modernisierte innerstädtische, lagegünstige Bebauungen
„Normalbevölkerung“	50 % Unterschicht	Durchschnitt	Geschlossene und lockere Wohnbebauungen der Zwischenkriegszeit und ersten Nachkriegszeit (Siedlungen) von 1918 bis 1965
		Unterdurchschnitt	Geschlossene dichte Wohnbebauung 1860-1918, nach 1965
Alte Bevölkerung <sup>+) </sup>		Geringster Wert	Altbebauung in den Kernen der Klein- und Mittelstädte, in den dichten Altbaumischgebieten, v. a. vor 1880 (z.T. Fachwerk, Lehmausfachung, Holzdielen, kleine Wohnungen, keine Sanitärausstattung, nicht instandgehalten)
Einteilung bei Rytlewski/ Voigt 1979 <sup>132</sup>		Lage und Wohnwert	Merkmale

<sup>+)</sup>  sowie Außenseiter, z.B. religiöser Bekenntnisse.

### 3.2 Zum Stellenwert des innerstädtischen Wohnens in der DDR

In der DDR wurde der Wohnungsbau auf den Neubau von industriell errichteten Wohngebieten konzentriert. Entsprechend der politischen Zielstellung, die Wohnungsfrage als soziales Problem bis 1990 zu lösen, flossen fast alle Mittel in den industriellen Wohnungsbau und für die Erhaltung der Altbausubstanz waren nur geringe Finanzmittel vorhanden. Aufgrund der selektiven Ressourcenzuweisung verfiel die Altbausubstanz. Das Wohnen in der 'Platte', das Wohnen mit Vollkomfort galt gemeinhin als erstrebenswerter und privilegiert. Dieses ist darauf zurückzuführen, dass der Bezug einer Neubauwohnung für viele DDR-Bürger die einzige Möglichkeit war, eine Wohnung mit „Vollkomfort“ (zentrale Warmwasserbereitstellung und Fernheizung) zu erhalten. Die Neubauwohnung bedeutete die Lösung langjähriger Wohnungsprobleme, sei es das Wohnen im Hinterhof mit Außentoilette oder die aussichtslose Situation von jungen Familien in Klein- und Mittelstädten der DDR, eine eigene Wohnung zu bekommen.

Die Fokussierung des Ausbaus Ost-Berlins zur „sozialistischen Hauptstadt der DDR“ und die allgemeine Bevorzugung der Stadt durch eine wesentlich bessere Versorgungslage und vielfältigere Arbeits- und Bildungschancen bewirkte, dass es viele Menschen als Glücksfall ansahen, wenn sie eine Neubauwohnung in einem der neuen Stadtviertel von Ost-Berlin bekamen.

Der hohe Anteil des industriell errichteten Wohnungsbestands, der überwiegend nicht in der Innenstadt lokalisiert war, bewirkte, dass das Wohnen überwiegend am Stadtrand lokalisiert war. Dies beeinflusste die Wahrnehmung: Das Wohnen in der Altstadt wurde nicht nur qualitativ unattraktiver, es veränderten sich auch die Werthaltungen. Wie dramatisch sich die Wohnverhältnisse im Alt- und Neubau unterschieden und wie positiv das Wohnen in der „Platte“ für viele war, verdeutlichen z.B. die Erinnerung des Hinrich Lobek aus dem ‚Heimatroman‘ **„Der mmerspringbrunnen“** :

*Dieses Mietshaus. Von außen betrachtet, alles in allem, konnte man ja meinen: eine ganz passable Bruchbude, warum nicht? Sogar mit einer Rosette über der Toreinfahrt, noch vom Krieg zerschossen. Überhaupt: die Fassade sah aus, als wäre 45 der Kampf um Berlin vor allem um dieses Haus geführt worden. ... Aber, immerhin: zwei Zimmer, Küche und (Luxus!) sogar ein schlauchartiges, immer eiskaltes Bad. Die Zimmer nach Norden. Wenn die Sonne schien, sah man das in den Nachrichten oder an den Schatten der Tauben auf der Hauswand gegenüber. ... Dafür, als Mittelwohnung, von allen Seiten schön eingebaut. Sicher schön warm im Winter dachten wir. Sicher. – Aber eben auch schön laut. Im Frühling. Im Sommer. Im Herbst. Und im Winter..... (Sparschuh 1995: 14).*

Eine Alternative zur Platte entwickelte sich in Städten mit bedeutendem Wohnungsbestand aus der Gründerzeit. Diese Wohngebiete wurden ab Mitte der 70er-Jahre zunehmend von sozialen Gruppen bevorzugt, die bewusst außerhalb der ‚sozialistischen Lebensweise‘ leben wollten. Dieser Trend entstand im Zusammenhang mit der Entwicklung von oppositionellen Gruppierungen in der evangelischen Kirche der DDR. Da die Kirchen bekanntlich im Zentrum der verfallenden Innenstädte lagen und hinsichtlich ihrer eigenen Gebäudesubstanz große bauliche Probleme hatten, kam es zu einer bewussten Wahrnehmung des Systemzerfalls in Form der liegen gelassenen Bausubstanz. Gleichzeitig wurden diese Räume als Aktionsorte für die öffentliche Darstellung von Systemkritik entdeckt, die von der Kennzeichnung besonders maroder Gebäude durch den Slogan „Ruinen schaffen ohne Waffen“ bis hin zu ad-hoc-Aktionen durch Plakate oder Spruchbänder reichten. Die Altbaugebiete boten den oppositionellen Gruppen Aktionsräume an, die weniger leicht kontrollierbar waren als die sauberen, ordentlichen und übersichtlichen Neubauviertel.

Das politisch-alternative Sub-Milieu fand in den Altstädten Aktionsmöglichkeiten und wurde gleichzeitig als Wohnort in Abgrenzung zum Wohnen in der „Platte“ interessant. Dies betrifft besonders die ostdeutschen Großstädte, ein bekanntes Beispiel ist die Oppositionsszene Ost-Berlins, die explizit in den Gründerzeitvierteln im Prenzlauer Berg agierte. Ebenso gab es in kleineren Städten „Orte des non-konformen Milieus“. Für die Stadt Brandenburg hat Zierke 1995 ein entsprechendes oppositionelles Milieu beschrieben. Dies konnte sich in der Stadt Brandenburg zwar nur in geringem Maße entfalten: „Ein überschaubares Alltagsleben, deutsche Traditionen in Industrie- und Handwerksbereichen, eine kleine kulturelle und künstlerische Szene und partiell beschränkte Möglichkeiten, sich höhere Bildung anzueignen, erschwerten die Konstituierung alternativer Lebensarten.“ (Zierke 1995: 331) Dennoch provozierte das gesellschaftliche Bedingungsgefüge insbesondere seit Mitte der 70er-Jahre, wie in

vielen anderen Städten der DDR Widerstand gegen gängige Ideologien und Praktiken. Zu den Faktoren, die die Entstehung der DDR-Opposition bewirkten, gehörte der immer sichtbarer werdende Verfall der historischen Innenstädte. Insbesondere in den 80er-Jahren begründeten sich oppositionelle Strömungen in der DDR zunehmend aus den Zusammenhang von Systemopposition und Stadtverfall. Das Unbehagen mit den Resultaten des sozialistischen Werkwohnungsbaus wurde zuerst und mit breiter Wirksamkeit von DDR-Künstlern angeprangert. So z.B. in den Romanen von Brigitte Reimann „Franziska Linkerhand“ und „Morisco“ von Alfred Welm. In DEFA-Filmen wie z.B. „Paul und Paula“ wurde der Kontrast Alt- und Neubau als stilistisches Mittel verwendet, um die Entwicklung eines Gegenbildes zur sozialistischen Karriere von Paul (Wohnung = „Platte“) und Paula mit einem alternativ inspirierten Lebenskonzept (Wohnung = „Gründerzeit“) zu symbolisieren.

Die „Wiederentdeckung der alten Stadt“ in der DDR ging einher mit der Veränderung der baupolitischen Positionen zur Stadtentwicklung. Die 80er-Jahre waren durch einen Wechsel von ‚extensiver‘ zu ‚intensiver‘ Stadtentwicklung geprägt, der die Modernisierung, Rekonstruktion und Instandhaltung der alten Bausubstanz forcierte. Diese neue baupolitische Weichenstellung ermöglichte nun mehr, wenn auch in weiterhin sehr geringem Umfang, einen Ressourceneinsatz auch in Altbaubeständen, zumal wissenschaftliche Untersuchungen belegten, dass die Lösung der Wohnungsfrage nicht ohne diesen Wohnungsbestand zu erreichen war.

Zunehmend war auch durch wissenschaftliche Analysen auf die Entleerung der Innenstädte aufmerksam gemacht worden (Hunger u.a. 1990: 64):

Beispiel für die Entleerung innerstädtischer Gebiete:  
 „Halle/S.: Innerhalb von 10 Jahren verringerte sich die Bewohnerzahl der Innenstadt um 40% (1971-1981).  
 Erfurt: Von 1970 bis 1981 ging die Zahl der Einwohner des Stadtzentrums von ca. 15.000 Einwohner auf 8.000 Einwohner zurück.  
 Leipzig: Die Wohnbevölkerung des Stadtbezirks Mitte sank um 33% von 95.190 (1971) auf 64.061 Einwohner (1986).“

Ein ‚gewachsenes‘ Stadtbewusstsein der künstlerischen und wissenschaftlichen Intelligenz gab in den 80er-Jahren der bisher quantitativ geführten Diskussion eine neue qualitative Richtung: die Neubesinnung auf die bisher als ‚materiell und moralisch verschlissen‘, als Ausdruck kapitalistischer Wohnverhältnisse angesehenen Innenstadtbereiche und auf die gewachsenen Altbauwohngebiete. Diese Trendwende war auf die quantitativen Erfordernisse des Wohnungsbauprogramms zurückzuführen. Einzelne Modellvorhaben zur Altbaurekonstruktion oder zur Innenstadterneuerung wurden in Berlin, Bernau, Greifswald und einigen anderen Städten durchgeführt, am Großsiedlungsbau änderten sie nichts.

Eine Diskussion um die Altstädte fand hauptsächlich als Expertendebatte statt. Wichtiges empirisches Material erarbeiteten stadtsoziologische Untersuchungen seit Anfang der 80er-Jahre anhand konkreter Bevölkerungsbefragungen. Es wurden behutsame Sanierungsstrategien für Innenstädte vorgeschlagen, ohne allerdings von der Baupolitik aufgegriffen zu werden. Politische Brisanz bekam die fruchtlose Fachdiskussion unter DDR-Stadtforschern endlich, als Mitte der 80er-Jahre der weitreichende Abriss innerstädtischer Viertel vorbereitet wurde, um sie durch Plattenbauten zu ersetzen. Gegen den Abriss der historischen Viertel entstanden, fast

schon zum Ende der DDR, „Antiplattenprotestgruppierungen“ in einigen Großstädten der DDR.

Inwieweit es allerdings auch in der Bevölkerung ein ‘neues Stadtbewusstsein’ gab, bleibt offen. Die Hypothese einer ‘Renaissance innenstadtnaher Altbaugebiete’ gilt eher für eine zahlenmäßig begrenzte Personengruppe der Intelligenz, zumal die Vertreter dieser Gruppe hauptsächlich in den großzügigen Altbauwohnungen wohnten und teilweise mit den Vertretern des Expertendiskurses identisch waren. In einer Untersuchung über die Zukunft ostdeutscher Mittelstädte konstatiert Nutz, dass durch die dezentrale Verlegung typischer Innenstadtfunktionen in der DDR-Bevölkerung „auch kein ausgeprägtes Defizitgefühl bezogen auf die Innenstadt“ vorhanden sei. Die Innenstadt hatte für Bevölkerung und die Städtebauer eine andere Funktion. Stellenwert und Identifikationswert folgten einem anderen Muster als in Westdeutschland. (vgl. Nutz 1998: 204) Zur Erhärtung dieser These zitiert Nutz eine Befragung, die besagt, dass in ostdeutschen Städten das Problem Innenstadt heute lediglich auf Platz 16 rangiere (in westdeutschen Städten auf Platz 8). (ebd.)

Ebenso widerspricht die derzeitige Affinität der ostdeutschen Stadtbevölkerung zum Eigenheim und damit zur Suburbanisierung der These, ein ‘neues Stadtbewusstsein’ sei im großen Maße vorhanden. Jedoch zielen die derzeitigen innerstädtischen Wanderungsbewegungen nicht nur auf die neuen Wohngebiete am Stadtrand, bestimmte ‘neue’ Haushaltstypen präferieren nun innerstädtische Wohnlagen und Altbaugebiete, wo zunehmend die Eigentumsverhältnisse geklärt, Instandsetzung und Modernisierung der Altbaubestände angelaufen sind.

Die Ausrichtung der Wohnungspolitik auf den Großsiedlungsbau in industrieller Bauweise führte nur zu einer spärlichen städtebaulichen Aufwertung innerstädtischer Bereiche. In ausgewählten Zentrenbereichen, etwa in Berlin, Rostock, Cottbus, Suhl und Gera, erfolgte der Umbau zum „sozialistischen Stadtzentrum“. Doch selbst in solchen bevorzugten Innenstadtbereichen ist im Zusammenspiel von Altbau-Rekonstruktionen und Neubaumaßnahmen die städtebauliche Verbesserung oft auf Stadtbildpflege und Verkehrsberuhigung beschränkt geblieben. Die funktionale Ausstattung in den Bereichen Handel und Dienstleistungen blieb meist noch hinter dem Vorkriegsstand zurück. Die Aufwertung der Zentrenbereiche erfolgte, wenn überhaupt, durch Einrichtungen von Kultur, Sport und medizinischer Versorgung. Die markanteste Besonderheit des „sozialistischen Städtebaus“ aber ist der Wohnungsbau als Mittel zur Gestaltung des Stadtzentrums. Bekanntestes Beispiel ist die Ostberliner Karl-Marx-Allee, eine der Hauptmagistralen der Stadt. Sowohl in den frühen 50er-Jahren, als sie im Stil der ‚Nationalen Tradition‘ bebaut wurde, wie auch in der weiteren Bebauung der ersten Hälfte der 60er-Jahre hatte ihre Gestaltung als „sozialistisches Wohngebiet“ erste Priorität. Die vielgeschossige Plattenbauweise, wie generell der industrielle Wohnungsbau wurde beim Aufbau weiterer großstädtischer Zentren angewandt. Voraussetzung für deren Anwendung war fast immer die Zerstörung der historischen Strukturen.

Aus heutiger Sicht regelrecht erbarmungslos erscheinen die Sanierungsplanungen aus den 60er-Jahren für viele der Mittel- und Kleinstädte mit historisch wertvollen Stadtkernen, die den Krieg zum größten Teil unbeschadet überstanden hatten. Als Sanierungsmodell wurde nunmehr der Flächenabriss mit nachfolgendem industriellem Wohnungsbau bei Erhaltung so genannter „Traditionsinseln“ angewandt. Nur in Ausnahmefällen wurden Methoden einer behutsamen Stadterneuerung – so für Stralsund und Görlitz – angewandt (Topfstedt 1999: 505/506). Viele dieser

Abrissplanungen wurden glücklicherweise nicht realisiert, da die volkswirtschaftlichen Ressourcen fehlten. Also wurden die historischen Stadtteile liegen gelassen und verfielen parallel zum „Fortschritt der entwickelten sozialistischen Gesellschaft“.

### 3.3 Zur Differenzierung der Lebensweise in der DDR

Die bisher diskutierten Ausprägungen der neuen Haushaltsformen und damit der differenzierteren Lebensweisen waren - verzögert und abgeschwächt - auch in der DDR erkennbar und prägen sich seit der Wende weiter aus. Einen zusammenfassenden Überblick der westdeutschen Forschung über ostdeutsche Lebensstile bietet Rossade 1990. Der ethnosozologisch orientierte Aufsatz basiert zwar nicht auf empirischen Untersuchungen (was auch nicht möglich gewesen wäre), sondern zeichnet anhand der Analyse von überwiegend ostdeutscher Primärliteratur - deren Materialfülle und Aussagequalität der Autor ausdrücklich betont - ein relativ überzeugendes Bild der Lebensstile in der DDR: "Differenzierungen der Lebensstile traten in der DDR-Gesellschaft nicht nur nach der sozialen Schichtung und nach Arbeits- und Freizeitaktivitäten hervor, sondern auch nach anderen Merkmalen: nach dem Geschlecht, nach Altersgruppen (hier sind von besonderer Bedeutung die Jugendlichen), nach zivilem und militärischem Bereich (relevant wegen des Gewichts von Waffendienst und Wehrerziehung im Alltag der DDR-Bevölkerung) sowie nach öffentlicher und persönlicher Lebenssphäre" (Rossade 1990: 58).

Für die „Renaissance des Städtischen“ in der alten Bundesrepublik war die Herausbildung neuer Haushaltstypen und damit verbunden neuer Wohnformen von entscheidender Bedeutung. In diesem Abschnitt wird untersucht ob es ebenso in der DDR Ansätze zur Entwicklung solcher Lebensstiltypen gab, um zu prüfen, inwieweit sich Voraussetzungen für ein potentielles Innenstadtinteresse, aufgrund der Lebensform schon während der DDR herausgebildet haben könnten.

Während es für die Ausprägung der neuen Lebensstile respektive der neuen Haushaltstypen und deren Präferenz zum innerstädtischen Wohnen für die alte Bundesrepublik, wie in Kap. 2 dargestellt, hinreichende wissenschaftliche Untersuchungen gibt, trifft dies auf die wissenschaftliche Forschung der DDR nicht zu. Dennoch wurde im Kontext von Untersuchungen zur „weiteren Entwicklung der sozialistischen Lebensweise“ in der wissenschaftlichen Diskussion auf eine zunehmende Differenzierung der Lebensformen verwiesen. Darunter wurde aber nicht, wie in der westdeutschen Diskussion, eine individualistisch orientierte Zunahme der Bedeutung von Distinktionsmerkmalen verstanden, sondern eine Differenzierung von unterschiedlichen Bedürfnissen, die sich aus der Weiterentwicklung von „Wissenschaft und Technik“, also aus der Veränderung der Produktionssphäre, ergaben. Hintergrund dieser, seit Ende der 70er-Jahre begonnenen Debatte in Philosophie, Kulturwissenschaften und Soziologie - den Sozialwissenschaften der DDR - war die „Neubestimmung der Rolle des Individuums im praktischen Lebensprozeß“: "Unter dem Einfluß der wissenschaftlich-technischen Entwicklung, bedingt durch Automatisierung, Intensivierung der Produktionsprozesse und die Etablierung neuer Technologien der Informationsverarbeitung und Kommunikation in Bereichen der Produktion und des öffentlichen Lebens, wandelt sich das Verhältnis des Menschen zur Technik revolutionierend." (DDR-Architektur 1985: 10)

Die Konsequenzen des Wandels der Produktionsverhältnisse wurden dann nach den für Architektur- und Städtebau relevanten Bedürfnisveränderungen analysiert und daraus Forderungen an seinen Wandel abgeleitet:

1. "Sozialistische Persönlichkeitsentwicklung durch neue Beziehungen von Arbeit und Freizeit" (ebd.: 10); d.h. ein mehr an Freizeit bedinge neue, differenziertere Ansprüche an das Wohnumfeld.
2. "Integration von Arbeiten und Wohnen" (ebd.: 11); d.h. die Freizeit verlöre den Charakter bloßer Kompensation und führe ebenso zu einer neuen Bedeutung der Wohnumwelt.
3. "Entfaltung geistig-kultureller Bedürfnisse" (ebd.: 12); d.h. man ging von einer zunehmenden Dominanz intelligenzintensiver und kreativer Aufgaben in der Produktion aus. Daraus wurden höhere Ansprüche an Architekturgestaltung und -qualität abgeleitet.
4. "Differenzierung der Bedürfnisse" (ebd.: 13); d.h. insbesondere im Massenwohnungsbau dürfe langfristig keinem schematischem Konzept mehr gefolgt werden.
5. "Dialektik von Tradition und Innovation" (ebd.: 14), d.h. in der DDR-Architektur müsse es eine neue Synthese zwischen Alt und Neu geben. Impliziert ging es hierbei um eine politisch-ideologische Neubewertung innerstädtischer Gebiete hinsichtlich der Eignung kapitalistischen Städte- und Wohnungsbaus für eine "sozialistische Lebensweise".

Die Diagnose der Differenzierung der Lebensweise in der DDR diene der Infragestellung des einheitlichen Konzepts von der (gleichheitlichen) „sozialistischen Lebensweise aller Klassen und Schichten“. Die neuen Bedürfnisse und die sich daraus ergebenden Anforderungen an den gesellschaftlichen Wandel wurden zwar marxistisch-leninistisch und damit systemkompatibel aus den Veränderungen der Produktionssphäre abgeleitet, aber dann geschickt zur wissenschaftlich begründeten Infragestellung des DDR Wohnungs- und Städtebaus verwendet. Gleichzeitig dokumentieren diese wissenschaftlichen Pirouetten die Kritik der Fachöffentlichkeit an der Vernachlässigung der Innenstädte. (vgl. Hunger u.a. 1990)

Neben dem in der DDR-Fachliteratur konstatierten Strukturwandel der Lebensweise zeigt die Auswertung statistischer Angaben wieweit die internationale Entwicklung „neuer Haushaltstypen“ auch auf die DDR zutraf. Diese zeigen, dass sich das ostdeutsche ‚Normallebensmuster‘ der Lebensgemeinschaft bzw. Ehe mit Kind bzw. Kindern nur sehr allmählich auflöste, aber es dennoch Ansätze für die Pluralisierung der Lebensformen gab.

Eine Auswertung entsprechender Quellen (vgl. Hannemann 1997: 35) verweist auf:

- einen steigenden Anteil an Alleinwohnenden bzw. Einpersonen-Haushalten (Ledige und Geschiedene),
- eine Verschiebung des Heiratsalters nach oben,
- eine rückläufige (und nach der Wende krass gefallene) Geburtenrate,
- eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße,
- eine steigende Scheidungsrate.
- eine Zunahme von Patchwork-Familien

Untersuchungen zur Struktur der ostdeutschen Haushalte belegen die Zunahme von Einpersonen- und ‘neuen’ Haushalten (bei sinkender Bevölkerungszahl) und einer Abnahme (größerer) Mehrpersonen-Haushalte. “Die Zahl der Einpersonen-Haushalte stieg seit 1971 kontinuierlich. 1981 war jeder vierte Haushalt ein Einpersonen-Haushalt, Anfang der neunziger Jahre wird es jeder dritte Haushalt sein” (Friedrichs/Kahl 1991: 182).

Das durchschnittliche Heiratsalter der männlichen Bevölkerung lag 1975 bei 26,5 Jahren. Es blieb bis Anfang der achtziger Jahre relativ konstant, stieg dann kontinuierlich bis auf 29,2 Jahre im Jahr 1989. Bei den Frauen lag das durchschnittliche Heiratsalter 1975 bei 23,8 Jahren und blieb auch hier während der zweiten Hälfte der siebziger Jahre weitgehend konstant. Aber ab Anfang der achtziger Jahre, dem Zeitpunkt der 'Entdeckung' der neuen Haushaltstypen und Lebensstile, stieg auch das durchschnittliche Heiratsalter der Frauen auf 26,5 Jahre im Jahr 1989 (Statistisches Bundesamt 1993: 58).

Die in der DDR seit Mitte der siebziger Jahre bis Anfang der achtziger Jahre stark angestiegene Geburtenrate (1975: 10,8 Lebendgeborene je 1000 Einwohner; 1980: 14,6 Lebendgeborene je 1000 Einwohner), dies aufgrund sozialpolitischer Maßnahmen, sank trotz des Weiterbestehens dieses bevölkerungspolitischen Instruments seit Anfang der achtziger Jahre kontinuierlich auf 12,0 Lebendgeborene je 1000 Einwohner im Jahr 1989. Nach der Wende sackte die Geburtenrate stark ab: Während 1990 noch 11,1 Lebendgeborene auf 1000 Einwohner kamen, waren es 1993 nur noch 5,1 (Statistisches Bundesamt 1993: 47).

Insgesamt bildeten sich auch in der DDR und in Ostdeutschland als typische Haushaltsformen Ein- und Zwei-Generationenhaushalte mit einer geringen Differenzierung zwischen Stadt und Land und einer Dominanz der Einpersonenhaushalte in Großstädten heraus. So lag die durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen in Privathaushalten) in Ost-Berlin 1981 bei 2,3 Personen und verringerte sich bis 1989 auf 2,04 Personen pro Haushalt (Statistisches Amt o.J.: 6).

Die Zahl der Ehescheidungen (Scheidungsrate) stieg seit Anfang der sechziger Jahre kontinuierlich an. 1975 lag sie bei 2,5 Ehescheidungen, 1980 bei 2,7 und 1989 bei 3,0 Ehescheidungen je 1000 Einwohner (Statistisches Bundesamt 1993: 47).

Nur die Heiratsquote, ein weiterer sozialstatistischer Indikator des gesellschaftlichen Wandels, blieb in der DDR nahezu konstant. Die Zahl der Eheschließungen je 1000 Einwohner lag 1977 bei einem Höchststand von 8,8 Eheschließungen je 1000 Einwohner. Seit Anfang der sechziger Jahre war die Rate gesunken, erreichte 1967 den Tiefstand mit knapp 7 Promille und stieg anschließend wieder an (ebd.: 47). Hier verdeutlicht sich die umfassende Ausrichtung des ostdeutschen Lebensstils auf Ehe und Familie und eine Wohnungspolitik, die junge Ehen und Familien bevorzugt mit Wohnraum versorgte. Seit 1989 wird aber auch in Ostdeutschland weniger geheiratet.

In der westdeutschen Literatur ist die Charakterisierung der neuen Haushaltstypen und Lebensstilgruppen maßgeblich mit einer Zunahme der Berufstätigkeit der Frau verbunden. Die Vollbeschäftigung fast aller Frauen im erwerbsfähigen Alter gehörte zu den Grundfesten der „sozialistischen Lebensweise“. Sie spiegelt die Realität des groß angelegten Entwurfs der Aufhebung der geschlechtsspezifischen Arbeitsteilung, auch wenn die Befreiung der Frau von den 3 K's (Kinder, Küche, Kirche) nur bedingt und mit großen Brüchen und Widersprüchen gelang. Die Berufstätigkeit der Frauen war Erfordernis der arbeitskräfteintensiven Wirtschaft und bot die Chance auf ökonomische Unabhängigkeit. Den Frauen war es trotz Kind/er und trotz der alltäglichen Dreifachbelastung (Beruf, Haushalt, Kind) möglich ein weitgehend selbstbestimmtes Leben zu führen.

Der Nachweis der Pluralisierung der Lebensformen wurde von der DDR-Soziologie ebenfalls anhand des Wandels traditioneller Inhalte der Partnerschaft geführt. Zwar war

die Verteilung der Hausarbeit auch in den DDR-Gesellschaft äußerst konventionell, aber bei der Kindererziehung ließ sich ein Wandel feststellen. Die Verantwortung für die Kinder wurde zunehmend geteilt und beide Eltern kontaktierten gleichermaßen Kindereinrichtungen. Bei aller Kritik an den Gesellschaftsverhältnissen der DDR zeigen diese letzten Ausführungen, dass nach neuen, der Gleichberechtigung im Beruf entsprechenden, Lebens- und Haushaltsformen gesucht wurde. Der Wandel der Lebensformen und die Berufstätigkeit der Frauen führte nicht zum Rückgang des Bedürfnisses nach Familie/Lebensgemeinschaft und Kindern. (vgl. a. Begenu 1991)

Seit den 80er-Jahren traten des Weiteren immer stärker symbolische Elemente individueller Lebensformen in Erscheinung. Indizien der Bemühung um Individualität und der symbolischen Dokumentation der eigenen Lebensorientierungen ließen sich aller Orten finden. Neben der Datschenkultur gab es weitere sichtbare Zeichen. So z.B. die individuelle Balkongestaltung in den Großsiedlungen der DDR. Von traditionell (mit Wagenrad und Riemchentaquete) bis zu „poppig“ (mit Schrägstreifenbemalung) waren schon über die visuelle Wahrnehmung deutliche Unterschiede an sich gleicher Individuen (Schichtzugehörigkeit, Wohnstandort, Wohnungsgröße und -miete etc.) in den Lebensansprüchen sichtbar. In Altbaugebieten wurden ganze Häuser bemalt. Dort, wo es in der DDR-Gesellschaft Möglichkeiten der symbolischen Selbstdarstellung ohne Systemkonflikt gab, wurden sie eingesetzt.

Die sozio-demografische Entwicklung, die Veränderung der Haushaltsstrukturen und das Interesse an symbolischer Selbstinszenierung zeigen Merkmale der Entstehung von „neuen Haushaltstypen“ und Lebensstilen. Die wirtschaftliche Entwicklung seit der Wende aber bewirkte, dass sich diese Potentiale – neben vielen anderen Gründen - nicht auf das Innenstadtwohnen auswirken konnten, da befriedigende Erwerbsarbeitsmöglichkeiten nur in Westdeutschland möglich sind. Die jungen, gut ausgebildeten und dynamischen Gruppen der Bevölkerung haben Ostdeutschland seit der Wende in entscheidenden Größenordnungen verlassen.

### *3.4 Dichotomie von „Platte“ und Eigenheim*

Anhaltspunkte für die Existenz von differenzierteren Wohnbedürfnissen als den in der offiziellen DDR-Forschung dargestellten, ergab die Recherche nach unveröffentlichten Forschungsergebnissen und deren Durchsicht auf Hinweise für – oft nur indirekt angedeutete - Wohnpräferenzen: So führten Anfang der achtziger Jahre Soziologen der HAB Weimar eine Untersuchung über „Soziologische Probleme der Rekonstruktion der Nördlichen Innenstadt von Erfurt“ durch, die u.a. Wohnwünsche analysierte. (Weimar 1982) Auf die Frage „was wäre für Sie die angenehmste Wohnform, vorausgesetzt Sie könnten ohne Einschränkung wählen?“, äußerten die Probanden überwiegend den Wunsch nach einem 1-2-Familienhaus. Des Weiteren wünschte sich die Hälfte der befragten Bewohner einen Garten am Haus. Die Ergebnisse der Befragung verdeutlichen auch die geringe Akzeptanz der Wohnform „Neubau“, d.h. der „Platte“. Besonders betonten die Autoren dieser Untersuchung, dass die Probanden, die schon die Wohnform 1-2-Familienhaus hatten, diese unbedingt beibehalten wollten.

Die latent vorhandene Präferenzierung des „Eigenheims“ in der DDR war immerhin so offensichtlich, dass an der Akademie für Gesellschaftswissenschaften 1982 eine Untersuchung über „Gemeinsamkeiten und Unterschiede hinsichtlich der Lebensweise und Sozialstruktur zwischen Bewohnern von Ein- und Zweifamilienhäusern einerseits sowie von größeren Häusern bzw. Wohnblocks andererseits“ veranlasst wurde. (AfG 1982) Diese Sekundäranalyse einer 1978 in Berliner Betrieben durchgeführten

soziologischen Untersuchung, sollte prüfen, ob sich aus unterschiedlichen Haustypen unterschiedliche „haustypische Besonderheiten der Lebensweise“ ergeben. Grundsätzlich unterschiedliche Lebensweisen wurden im Freizeitbereich festgestellt: Die Wohnzufriedenheit im 1-2-Familienhaus ist größer als bei Bewohnern von Wohnblocks. Aber Bewohner von Wohnblocks verbringen einen größeren Teil ihrer Freizeit in der Wohnung und haben ein aktiveres Kontaktverhalten. Bewohner von Wohnblocks lesen häufiger als Bewohner in 1-2-Familienhäusern. Aus den Untersuchungsergebnissen wurden Planungsempfehlungen abgeleitet, den Trend nach dem Einfamilienhaus abzubauen, indem:

- „die Wohnbedingungen in Altbaugebieten entschieden verbessert werden;
- die soziale Infrastruktur in Neubaugebieten verbessert wird;
- weitere Möglichkeiten für vielfältige und sinnvolle körperliche Betätigung in der Freizeit geschaffen werden;
- die Bewohner von Wohnblocks in Entscheidungsprozesse einbezogen werden.“  
(Zusatzdokumentation 1982: 89)

Eine Anfang der 80er-Jahre durchgeführte stadtsoziologische Untersuchung der HAB Weimar konnte erstaunlicherweise noch einmal diese Fragestellung aufnehmen; nach 1982 tauchte diese Fragestellung nicht mehr auf. Wie schon in der Untersuchung in der Erfurter Innenstadt wurde in den stadtsoziologischen Untersuchungen Gotha 1981 und Rostock 1982 nach der Wunschwohnform gefragt. Auf die Frage: „Was wäre für Sie die angenehmste Wohnform, vorausgesetzt, Sie könnten ohne Einschränkungen wählen?“, bevorzugte die Mehrheit das Einfamilienhaus. (Krickhahn 1995: 83)

Selbst die Untersuchung der Leipziger Stadtsoziologen zur Entwicklung der Großsiedlungen Leipzig-Grünau und Potsdam-Am Stern fragte Anfang der 80er-Jahre nach der bevorzugten Wohnform<sup>29</sup>. Das Ziel der in Intervallen durchgeführten Studie bestand darin, Erkenntnisse über Verlauf und Mechanismen der Integration von Großstädtern in ein randstädtisches Neubaugebiet zu gewinnen. Im Wesentlichen ging es darum nachzuweisen, dass das Wohnen im sozialistischen Neubaugebiet mehr von der sozialistischen Lebensweise geprägt wird, als in älteren städtischen Teilgebieten. Um die Struktur der Wohnervartung zu erfahren wurde mit dem folgendem Indikator gearbeitet: „Wenn Sie die Wahl gehabt hätten, welche Wohnung hätten Sie vorgezogen?“ (Kahl 1984: 96)

	Neubaugebiete		Altbauggebiet
	LG 83	PS 83	WM 83
In gut erhaltenem Altbau	7	2	44
In einem Einfamilienhaus	33	35	48
In einem Neubaugebiet	36	33	8
Neubauwohnung in Zentrumsnähe	24	31	-

Quelle: Kahl 1984: 96

<sup>29</sup>Die Erhebung in Leipzig-Grünau und in Potsdam-„Am Stern“ wurden von der Forschungsgruppe „Wohnverhalten“ an der Karl-Marx-Universität Leipzig unter der Leitung von Alice Kahl in einer Intervalluntersuchung, die bis zur Vereinigung viermal und danach einmal (1992) wiederholt wurde, durchgeführt.

Die hohen Prozentzahlen des Personenkreises, der das Wohnen in einem Einfamilienhaus vorgezogen hätte, führte zu einer genaueren Analyse: „Analysiert man diesen Personenkreis näher, dann zeigt sich, dass es sich vorwiegend um potentielle Migranten handelt, die bereits länger als fünf Jahre im Neubaugebiet wohnen. Sie sind seltener zufrieden mit ihrer Arbeit als der Durchschnitt, haben meist Fach- oder Hochschulabschluss und üben eine Tätigkeit als Intelligenz aus. Sie gehören zur mittleren Einkommensgruppe (1.300,- bis 1.500,- Familiennettoeinkommen/Monat), sind meist unter 35 Jahren alt und haben vor dem Bezug der jetzigen Neubauwohnung bereits in einer Neubau- bzw. Altneubauwohnung gewohnt.“ (Kahl 1984:97)

Um die Beweggründe für die Bevorzugung des Eigenheims in der Stadt zu ermitteln, wurde im Potsdamer Neubaugebiet Am Stern 1983 eine Zusatzstudie durchgeführt. 186 Bewohnern wurden drei Möglichkeiten zur Wahl gestellt: Das Eigenheim, die Neubauwohnung mit Wochenendgrundstück, nur die Neubauwohnung. „54 Prozent entschieden sich für die Neubauwohnung mit Wochenendgrundstück, 12 Prozent für die Neubauwohnung ohne Wochenendgrundstück und 34 Prozent für das Eigenheim. Allerdings hielten nur noch 46 Prozent ihren Eigenheimwunsch aufrecht, wenn sie selbst bauen müssten. Hierbei zeigt sich eine markante Differenzierung zwischen der beruflichen Qualifikation und der Tätigkeit: 67 Prozent der Arbeiter würden auch selbst bauen, aber nur 29 Prozent der Angehörigen der Intelligenz. Gegenüber dem ökonomisch günstigeren Reihen- oder Doppelhaus wird von der Mehrheit das Einzelhaus bevorzugt.“ (Kahl 1984. 98)

Auch die Motive für den Eigenheimbau wurden untersucht. Die Befragten konnten angeben, ob die in der folgenden Tabelle genannten Motive zutreffen oder nicht:

<b>Motive für den Eigenheimbau (PS 83) in Prozent</b>	
Größere Nebenfläche (Garage, Hobbyraum)	91
Bessere Beziehung zur Natur, Garten am Haus	85
Mehr Unabhängigkeit im Wohnen, weniger Störungen	73
Größere Wohnfläche	64
Höherer Komfort	55
Geldanlage	16
Prestigefrage	6

Quelle Kahl 1984: 98

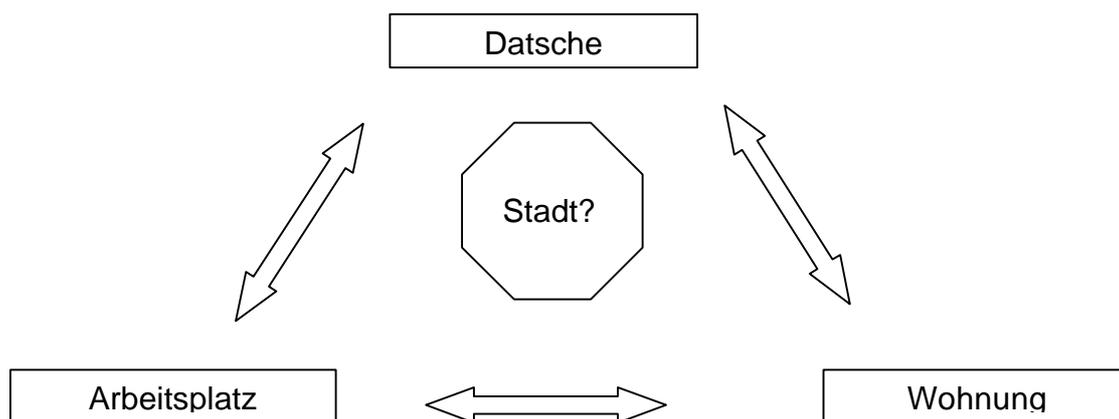
Diese Untersuchungsergebnisse zeigen, dass es schon zu DDR-Zeiten eine starke Orientierung auf das Eigenheim als beliebteste Wohnform gegeben hat. Das Wohnen im Altbau spielt nur eine geringe Rolle. Die Jüngeren und die Höherqualifizierten sind die Gruppen, die am ehesten das Neubaugebiet verlassen würden. Die Richtigkeit dieser Vermutungen zeigt sich deutlich seit der Wende.

Die Motive für den Eigenheimbau verdeutlichten Wohnbedürfnisse, die weder mit der Neubauwohnung noch mit dem Wochenendgrundstück zu realisieren waren. Eine Tatsache der sich auch die Staats- und Parteiführung der DDR zunehmend nicht mehr verschließen konnte. Mit dem Wohnungsbauprogramm der DDR wurde der Eigenheimneubau in die Wohnungsbaupolitik der DDR in geringem Umfang wieder offiziell zugelassen.

Das Wohnen in der DDR war und ist auch heute mit einem Phänomen verbunden, das entscheidend das bisher beschriebene semiurbane Wohnleitbild vervollständigt: Die DDR war eine Hochburg der Kleingärtner. Der Kleingarten war der beliebteste Freizeitort nach der Wohnung. Ein zweites Zuhause, wo man im Sommer wohnte und freie Tage und den Urlaub verbrachte. Die Datschen war entsprechend ausgestaltet: Sommerhäuschen mit eigenständigem Haushalt, Waschmaschine und Staubsauger eingeschlossen; und natürlich auch mit Rundfunk- und Fernsehempfang.

Am Beispiel der stadtsoziologischen Untersuchung der Stadt Brandenburg im Jahr 1988 entwickelten die Autoren der Untersuchung ein überzeugendes kritisches Bild der DDR-Stadtentwicklung. Die fehlende Akzeptanz der kulturellen Bedeutung des Stadtzentrums der Stadt und die Vernachlässigung der historischen Bausubstanz, die Innenstadtverödung auf der einen Seite und die Gestaltung der individuellen Lebenswelten in der Dreieinigkeit von Wohnung, Arbeitsplatz und Datsche auf der anderen Seite wurden mit einer treffenden Metapher, dem „Bermudadreieck des ‚DDR-Wohnungs- und Städtebaus‘“ verdeutlicht:

Monofunktionale Konzeption der Stadtentwicklung (Hunger u.a. 1990: 11)



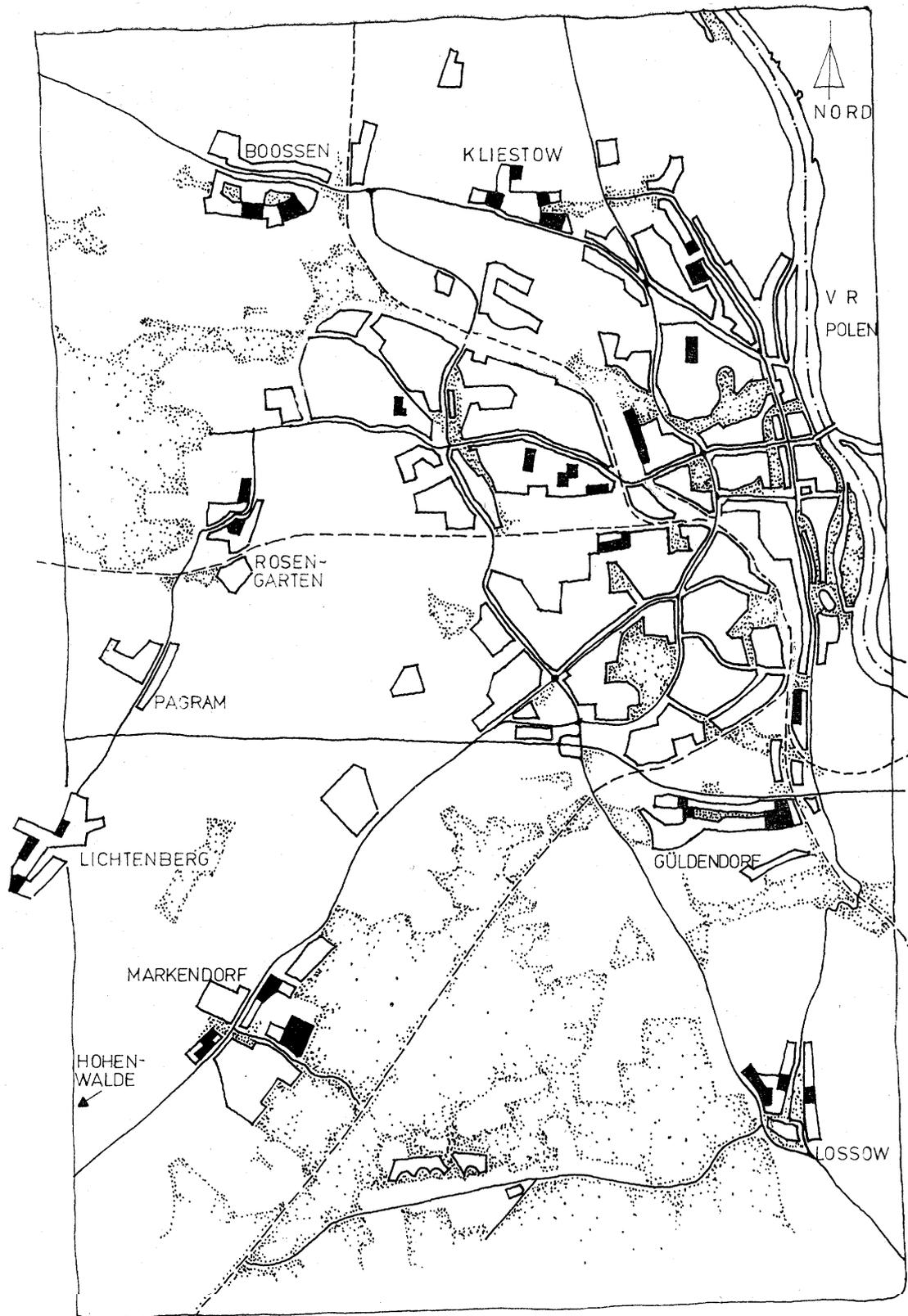
### 3.5 Zur ambivalenten Eigenheimpolitik in der DDR und ihrer Wirkung auf das Wohnleitbild

Während der private Miethausbau seit Anbeginn der DDR systematisch unterbunden wurde, war der Eigenheimbau von ambivalenten Entwicklungen geprägt. In der offiziellen DDR-Baupolitik bis Anfang der siebziger Jahre zwar stark gedrosselt aber immerhin geduldet, avancierte dieser im Kontext des Wohnungsbauprogramms der DDR, zu einem „Kleinbaustein“ der „Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem. Aufgrund der Vernachlässigung des Wohnungsbaus in der DDR in der Ära Ulbricht hatte sich eine regelrechte „Wohnungsnot“ entwickelt, die mit der Ära Honecker und der Etablierung einer neuen Wirtschafts- und Sozialpolitik programmatisch durch das Wohnungsbauprogramm der DDR überwunden werden sollte. Zur rascheren Linderung der massiven Probleme bei der Wohnungsversorgung wurde der private Bau von Einfamilienhäusern wieder zugelassen. In der Städtebaupolitik wurde ab 1971 mit der offiziellen Zulassung von Einzelhaus-Neubauten für spezielle Gruppen von

Berechtigten auch der Eigenheimbau in die staatliche Wohnungsbaupolitik eingeordnet. Seitdem durften etwa 10 Prozent der Neubauwohnungen in Einzel- oder Reihenhausbauweise entstehen, wobei „Gruppenstandorte“ gewünscht, jedoch nicht immer verwirklicht wurden. Auch die Ausweitung neuer Kleingartenanlagen – 20 Jahre vorher als überholte „Schrebergarten-Ideologie“ abgelehnt – nahm ebenso zu wie die Vergrößerung der u.a. für die „Nomenklatura“ erforderlichen Sommerhausareale für Privat- und Betriebs-„Datschen“. (Schöller 1984: 446)

Neue Eigenheimstandorte werden nach Möglichkeit nicht an den Rand größerer Siedlungen gelegt, sondern in den umliegenden Dörfern oder in Verbindung mit bestehenden Kleinsiedlungen im Umland ausgewiesen. Statistisch betrug der Anteil der Eigenheime am Rand von Großstädten nur 5 Prozent, während 55 Prozent der Einzelhäuser in Dörfern und 40 Prozent in oder am Rande von Klein- und Mittelstädten entstehen. (vgl. Linke 1984: 681) Der Bau von Eigenheimen wurde mit staatlichen Vergünstigungen für den Kauf von Baumaterialien und dem Erlass von Grundstückssteuern unterstützt. Charakteristisch war, dass diese überwiegend in traditionellen Bauweisen ausgeführten Eigenheime keine größeren in sich geschlossenen Siedlungen bildeten, sondern meist in Baulücken oder im Anschluss an schon vorhandenen Kleinsiedlungen errichtet wurden. Eigenheime wurden aber auch mit Elementen der industriellen Bauweise realisiert:

Die folgende Abbildung dokumentiert exemplarisch die Standortplanung für den Eigenheimneubau im damaligen Bezirk Frankfurt (Oder). Standorte für Eigenheime wurden überwiegend in Dörfern und Kleinstädten ausgewiesen:



Übersicht über die innerstädtischen und dörflichen Eigenheimstandorte in Frankfurt (Oder). (Vogler 1981: 657)

Als staatliche Versorgungsstrategie spielte der Eigenheimbau ab Mitte der 70er-Jahre eine Rolle. Die neue Eigenheimpolitik der SED-Baupolitik führte zu einem prozentualen Anteil des Eigenheimbaus an den neugebauten Wohnungen von jährlich 11-15 Prozent. Als ergänzende Maßnahme zum Großsiedlungsbau hatte er zum einen die Funktion, dort Wohnraum zu schaffen, wo der Massenwohnungsbau ökonomisch nicht effektiv eingesetzt werden konnte. Und zum anderen sollten jungen Familien aus ländlichen Regionen an den auch in der DDR vorhandenen Tendenzen der „Landflucht“ gehindert werden. Der Eigenheimbau wurde als Instrument zur Wohnortbindung und Ausprägung der „sozialistischen Lebensweise“ apostrophiert: „Der Eigenheimbau ... steht meist in engem Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit. Gemeinsam mit Familienangehörigen, Freunden und Arbeitsangehörigen werden eigene Bau-, Ausbau- und Transportleistungen erbracht, die aufgrund der gewachsenen polytechnischen Qualifikation der Werk tätigen sach- und fachgerecht die Baudurchführung maßgeblich fördern und dadurch eine sparsame Inanspruchnahme bilanzierter Baukapazität ermöglichen.“ (Akademie 1983: 149)

Die Entscheidung über den Zugang zum Eigenheim trafen die Kommissionen „Eigenheimbau“ bei den Räten der Kreise und die Direktoren der Betriebe und Einrichtungen bzw. die der LPG gemeinsam mit den zuständigen „gewerkschaftlichen Organen“. Im Eigenheimbaugesetz der DDR (Verordnung über die Förderung des Baues von Eigenheimen vom 24. 11. 1971) wurde festgelegt, welche Personengruppen eine Genehmigung zum Eigenheimbau bekommen konnten. „Die Zustimmung zum Bau von Eigenheimen oder deren Erweiterung ist in erster Linie Arbeiterfamilien und Familien mit mehreren Kindern sowie Bürgern, die eine größere, für kinderreiche Familien geeignete Wohnung freistellen, zu erteilen. Familien von Mitgliedern landwirtschaftlicher, gärtnerischer Produktionsgenossenschaften und Produktionsgenossenschaften werktätiger Fischer werden im Rahmen dieser Verordnung den Arbeiterfamilien gleichgestellt. Innerhalb dieser Gruppe von Bewerbern ist die Zustimmung vorrangig den Familien zu erteilen, die einen hohen Anteil eigener Bauleistungen erbringen.“ (Eigenheimverordnung 1971: §2 (2))

Von 1971 bis 1989 wurden ca. 200.000 Eigenheime errichtet. Die Nutznießer waren jedoch nicht überwiegend die angestrebten sozialen Zielgruppen. Da der Zugang zum Eigenheim an beträchtliche finanzielle und bauliche Eigenleistungen gebunden war, konnten kinderreiche Familien und allein erziehende Frauen diese nicht aufbringen. Außerdem war die Entscheidung, Eigenheimbauer werden zu dürfen, eng an die Loyalität zum Arbeitgeber gebunden. Eine besondere Zugangsform bildete die ausreichende Verfügung über „West-Geld“. Der chronisch devisenknappen DDR-Staat gestattete gegen die Bezahlung in DM den Kauf von Einfamilienhäusern – die so genannten Neckermannhäuser - über den Genex-Geschenkdienst,<sup>30</sup> ein schwedisches Außenhandelsunternehmen.

Insgesamt hatte der Eigenheimbau selbst gegenüber den anderen Ostblockländern nur einen geringen Anteil. So betrug 1984 der Anteil des Eigenheimbaus am gesamten

---

<sup>30</sup>Die verschiedenen Rückgriffe der DDR-Regierung auf Geldquellen in der Bundesrepublik umfasste neben der Transitpauschale, dem Mindestumtausch und den Intershops, auch den „Genex-Geschenkdienst“. Über diesen konnten DDR-Bürger aus dem westlichen Ausland beschenkt werden bei Zahlung ausschließlich in Westwährung. Der Genex-Katalog präsentierte eine Vielzahl von Mangelprodukten aus der DDR-Produktion (z.B. Fertigteilhäuser, Autos, Möbel usw.) und aus dem westlichen Ausland (Genussmittel, Hifi-Anlagen, Putzmittel usw.).

Wohnungsneubau in der DDR nur etwa 12 Prozent (Polen 30%, CSSR 33%, Bulgarien 35%, Ungarn 70%). (vgl. Linke 1984: 681)

### *3.6 Zum Wandel des Wohnens in Ostdeutschland seit der Wende*

Aus den veränderten gesellschaftlichen Verhältnissen resultiert ein deutlicher Wandel der Wohnverhältnisse und -bedingungen der privaten Haushalte in Ostdeutschland. Ostdeutsche Haushalte haben seit der Wende drei prinzipielle Alternativen der Veränderung, d.h. der Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse: die Aufwertung der Wohnsituation durch Modernisierung, die qualitative Verbesserung durch Umzug und/oder den Erwerb von Wohneigentum. Eine empirische Untersuchung, die die Daten des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) auf Veränderung im Wohnbereich hin auswertete, zeigt, dass 80 Prozent aller Haushalte ihre Wohnsituation seit der Wende durch die verschiedenen Formen von Modernisierung verbesserten. 63 Prozent dieser Haushalte erreichten dies durch einen Wohnungswechsel. Eigentumsangebote konnten nur in geringem Umfang genutzt werden, da die finanziellen Ressourcen der Haushalte in Ostdeutschland dies nur wenig möglich machen. (vgl. Berger u.a. 1999a) „Ostdeutsche Haushalte betrachten Veränderungen in den Wohnverhältnissen überwiegend als Option zur Beseitigung von Defiziten und zur Verwirklichung eines für den Haushalt notwendigen Standards und weniger zur Darstellung des sozialen Status oder als Mittel sozialer Positionierung.“ (Berger u.a. 1999b: 32)

Die wichtigste Strategie zur Verbesserung der Wohnsituation war neben dem Umzug innerhalb eines Mietwohnungsverhältnisses das selbstständige Bauen eines preiswerten Eigenheims. So konnte der finanziell geringe Spielraum zur Realisierung der Wunschwohnform durch einen hohen Eigenleistungsanteil ausgeglichen werden. Auf fertige, teure Eigentumsangebote „auf der grünen Wiese“, in sanierten und modernisierten Citylagen oder Plattenwohnungen wurde kaum zugegriffen, da dies die finanziellen Verhältnisse der ostdeutschen Haushalte überstieg. Die neuen kostenintensiven Angebote werden insbesondere von Selbständigen/Freiberuflern, Angestellten und Beamten genutzt. (vgl. Berger u.a. 1999a)

Das Wohnen in Ostdeutschland ist seit der Wende von deutlichen sozio-ökonomischen Differenzierungen gekennzeichnet. Die Ausdifferenzierung der ostdeutschen Gesellschaft bedingt durch den „Besitz“ und „Nichtbesitz“ von Erwerbsarbeit schlägt auf die sozialräumliche Ebene durch. Am deutlichsten wird dies bei der Untersuchung der seit der Wende auch in Ostdeutschland möglichen Stadt-Umland-Wanderung. Diese erfolgt in Ostdeutschland in einer neuen Größenordnung und mit einer erheblichen Beschleunigung. Sie wirkt sozial selektiv. Da die neuen Wohnangebote vor allem von den so genannten Besserverdienenden und/oder Familien, die den Bedingungen der Bausparförderung entsprechen, genutzt werden, könnten in den Städten die ärmeren Gruppen zurückbleiben. Es können sektoral und räumlich ausdifferenzierte Wohnungsteilmärkte innerhalb der Stadtregionen entstehen, die mit einer beträchtlichen sozialräumlichen Restrukturierung der Wohnbevölkerung verbunden sind. Die nunmehr mögliche freie Wohnstandortwahl entsprechend des individuellen Lebensstils und den ökonomischen Verhältnissen bei schrumpfender Bevölkerung bewirkt eine zunehmende Konkurrenz der Stadtteile untereinander. Bisher fehlen Konzepte der Stadtentwicklung, die diesen spezifischen Zusammenfall einerseits der Stadtausweitung durch Suburbanisierung und der funktionalen Schrumpfung der ostdeutschen Städte andererseits in einen sinnvollen Entwicklungszusammenhang bringen.

Stadt-Umland-Wanderungen waren in den neuen Ländern, so die entsprechenden Analysen (vgl. Herfert 1998), vor allem mit der Wanderung in neu gebaute Wohnimmobilien gleichzusetzen. Dies ist visuell in Form neuer Eigenheimsiedlungen und neuer Wohnsiedlungen überwiegend am Rande kleiner ländlicher Siedlungen und im Umland von Berlin durch die Zunahme von Leerständen in den Wohngebieten in industrieller Bauweise deutlich wahrnehmbar. Einfamilienhäuser werden in der Regel von den Eigentümern selbst genutzt, Mehrfamilienhäuser – ca. 70 Prozent der neugebauten Wohneinheiten in den neuen Ländern gehören westdeutschen Kapitalanlegern – vorwiegend von Mietern. Der Anteil von Eigentumswohnungen ist generell gering. Somit bestimmen nun der Eigenheim- und der Mietwohnungssektor den neu entstandenen Wohnungsmarkt, der zurzeit jedoch nur die Option privates Eigenheim am Rand der Stadt bzw. auf dem Land oder Mietwohnung in der Stadt offeriert. Die Menschen, die sich für den Erwerb von Wohneigentum interessieren, haben also überwiegend nicht die Perspektive von Wohneigentum in der Stadt.

Die Struktur dieses Teilwohnungsmarktes und die bundespolitische Ausrichtung der Eigenheimförderung bedingen eine homogene Struktur der Stadt-Umland-Wanderer: Es sind fast ausschließlich verheiratete Paare mittleren Alters (35-45 Jahre) mit überwiegend zwei Kindern meist schon jugendlichen Alters, Haushalte mit weit überdurchschnittlichem Einkommen und vorrangig zwei berufstätigen Ehepartnern. Neben diesen „Suburbaniten“ gibt es die Haushalte von jüngeren Familien – verheiratete Paare unter 34 Jahren - mit vorwiegend einem Kind. Die letztgenannte Gruppe, so Untersuchungen, ist explizit die Gruppe, die insbesondere durch die Wohnungsbauförderung des Bundes und des Landes Brandenburg schon sehr früh den Schritt ins Eigenheim geschafft hat – und den Städten, insbesondere den regionalen Oberzentren Brandenburgs<sup>31</sup>, als junge dynamische Bevölkerungsgruppe verloren gegangen sind. Haushalte ohne Kinder sind bei den neuen „Eigenheimern“ kaum vertreten. Die Stadt-Umland-Wanderung im Eigenheimsektor ist eine reine Familienwanderung. Die Spannweite der Haushaltsstruktur im neuen Geschosswohnungsbau reicht dagegen vom Single- bis zum Rentnerhaushalt. Aber auch hier wirkt die Wanderung sozial selektiv: Die Wanderung richtet sich nach dem ökonomischen Potenzial, eine entsprechende Miete zahlen zu können.

„Leidtragende“ dieser Wanderungsprozesse sind bekanntlich die Plattenbausiedlungen. Seit 1990 ist aber in die Instandsetzung und Modernisierung von Plattenbauten etwa ebenso viel öffentliches Geld investiert worden wie in die maroden Altbaugebiete der Städte in den neuen Bundesländern – teilweise mit dem Ergebnis, dass die unansehnlichen Gebäude und die wenig attraktiven Wohnungen qualitativ und ästhetisch erheblich verbessert werden konnten.

Die sozialräumliche Stadtforschung in Ostdeutschland konzentriert ihre Untersuchungen auf die erwarteten und tatsächlichen Prozesse der sozialen Segregation im Zuge des Transformationsprozesses. War die Abschaffung der sozialen Segregation erklärtes und zum Teil erreichtes Ziel der DDR-Wohnungspolitik, bilden sich derzeit die für marktwirtschaftlich geprägte Gesellschaften typische soziale Segregationen in ostdeutschen Städten heraus. Die wachsende soziale Differenzierung in den Prognosen, die sich auf den Wertewandel und die „Pluralisierung der Lebensstile“ beziehen, gehen von steigender sozialer Ungleichheit der Einkommen, die „eine Differenzierung der Lebensstile nach sich ziehen“ (Friedrichs/Kahl 1991: 191), aus. Diese Prognose trifft, so

---

<sup>31</sup>vgl. auch „Geschwächte Städte – gestärkte Nachbarn, Folgen der Stadtflucht“. In: ISW 1999: Stadt und Nachbarn. Schriftenreihe des ISW H. 2/99, S. 61-68

kann man 1999, feststellen, zu. Die sich zurzeit deutlich ausprägende Differenzierung der Einkommen und Lebensstile hat auch räumliche Folgen: Die Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere und die Umstrukturierung der Bewohnerstruktur mit gründerzeitlicher Bausubstanz ist in den für östliche Verhältnisse prosperierenden Großstädten wie (Ost-)Berlin, Halle und Dresden in vollem Gange.

10 Jahre nach der Wende gibt es zwar Vermutungen, begrenzte Beobachtungen und ad-hoc-Prognosen, aber letztendlich wenig konkrete empirische Untersuchungen zur sozialräumlichen Differenzierung in den ostdeutschen Städten. Eine Ausnahme bildet die Studie „Segregation in ostdeutschen Städten“ von Harth u.a., die 1998 veröffentlicht wurde. Der Titel des Buches suggeriert eine Untersuchung die in mehreren ostdeutschen Städte durchgeführt worden ist, was leider nicht zutrifft. Die empirische Untersuchung wurde allein in der Stadt Magdeburg durchgeführt. Die Ergebnisse der empirischen Analyse wurden dann in anderen ostdeutschen Großstädten in Expertengesprächen Anfang 1997 zur Diskussion gestellt. (vgl. Harth u.a. 1998) In Ermangelung empirischer Untersuchungen zum Wohnstandortverhalten in Ostdeutschland wird auf diese Untersuchung zur Segregation zurückgegriffen, da hier ein äußerst detailliertes Bild zur sozialräumlichen Verteilung der Bevölkerung einer typischen ostdeutschen Stadt gezeichnet wird. Dies betrifft sowohl die Situation in der DDR, hier konnte in Fortschreibung stadtsoziologischer Forschungsergebnisse auf die 1986 durchgeführte Untersuchung durch die Hochschule für Architektur und Bauwesen in Weimar zurückgegriffen werden, und die sich verändernden Strukturen seit der Wende.

Seit 1990, so belegen die Autoren durch umfangreiche empirische und sekundäranalytische Darstellungen hat sich die Herausbildung unterschiedlicher Lebensstile, polarisierter Wohnverhältnisse und Milieus deutlich beschleunigt. Dennoch ist für den dargestellten Untersuchungszeitraum (1990-95) und für das Untersuchungsfeld der Wandel zur Segregation noch begrenzt. Hier wird vermutet, dass dies nicht in der oft angenommenen Stabilität der Bleibemotivation, sondern an dem 1995 noch bestehenden Angebotsmangel liegt. Die Autoren haben Ansätze gefunden, die auch aus anderen ostdeutschen Städten bestätigt werden: Mit der Sanierung attraktiver Innenstadtbezirke erhöht sich deren Anziehungskraft für bestimmte Bevölkerungsgruppen. Gleichzeitig gibt es einen starken Gegenstrom in die städtischen Umlandregionen. Die Dichotomie von Platte und Eigenheim verschiebt sich zu einer Dreiteilung mit einer neuen Verteilung der Wertigkeiten. Die Innenstadt, insbesondere die sanierten Gebiete des historischen Altbaubestandes (historische Altstadt und Gründerzeitgebiete) und die suburbanen Vororte („Edelwohnorte“ der Vorkriegszeit und neue Einfamilienhausgebiete) gewinnen bei dieser Entwicklung, während die Plattenbaugebiete deutliche Verluste hinnehmen müssen.

Die Magdeburger Untersuchung ergab, dass es 1995 noch keine gebietstypischen sozialen Unterschiede gab, dennoch machen die Autoren Ansätze von sozial-räumlicher Differenzierung aus: Schichtbezogene Zuordnungen werden für die Innenstadt und die randstädtischen Siedlungen konstatiert, die eine Tendenz zu tendenziell schichthöheren Gebietstypen hätten (vgl. Harth u.a. 1998: 105). Dies wird, entsprechend des Untersuchungsansatzes der Magdeburger Studie, als Tendenz der Segregation interpretiert. Aus einer anderen Perspektive jedoch zeigen die Befunde, dass es in Ostdeutschland Bevölkerungsgruppen gibt,  deren genauere Bestimmung noch aussteht, die das innerstädtische Wohnen präferieren und die offensichtlich einen höheren Sozialstatus haben als etwa Plattenbaubewohner. Das Wohnen in der Innenstadt entwickelt sich offensichtlich wieder zu einer Alternative bei der Auswahl von Wohnstandorten.

#### 4. Wohnleitbilder, städtisches Wohnen und Lebensstile

Die Gesamtentwicklung des Wohnens in der DDR wurde, so hat die Analyse gezeigt, durch den industriellen Wohnungsbau geprägt. Die in stadtsoziologischen Untersuchungen zur Wunschwohnform erzielten Ergebnisse verweisen darauf, dass das „Eigenheim“ von vielen, als Alternative zur „Platte“ präferiert worden wäre, wenn es in der DDR eine solche Möglichkeit in uneingeschränktem Maße gegeben hätte. Entsprechende Untersuchungen nach der Wende bestätigen diese Untersuchungen. Sowohl die „Platte“ als auch das „Eigenheim“ suggerieren eine nicht urbane Lebensform, die zu einer Stabilität von innenstadtfernen Wohnstandortpräferenzen in Folge der Entwicklung in der DDR und während der Zeit nach der Wende geführt hat. Die Wohnvorstellungen breiter Schichten der Bevölkerung wurde durch die Dichotomie von „Platte“ oder „Eigenheim“ bestimmt. Wenn städtisches Wohnen akzeptiert wird, geschieht dies häufig in Verbindung mit Vorstellungen über ein Leben in der Kleinstadt. Auch hier zeigt sich wiederum eine Orientierung zum Haustyp des Eigenheims. Das Wohnen in der Großstadt ist im Vergleich zu „Land“ und „Kleinstadt“ wesentlich weniger attraktiv. Die nach wie vor starke Ausrichtung auf einen familialen Lebensstil, der in der DDR vor allem in der „Platte“ realisiert werden konnte, ist heute auf den gesellschaftlichen Gegenentwurf - das Eigenheim - ausgerichtet. Dies entspricht der Neubewertung der gesellschaftlich möglichen Wohnformen und ihrer Realisationsmöglichkeiten unter den neuen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die neue Innenstadtorientierung, so hat die Untersuchung für die Bundesrepublik (alt) gezeigt, wird von verschiedenen Gruppen getragen, die sich hinsichtlich Einkommen und Lebensführung deutlich unterscheiden, die aber kulturelle Gemeinsamkeiten haben. Diese besteht vor allem “in der Ablehnung kleinfamilialer Wohnformen und ihnen entsprechenden Konsumstilen sowie in einem Bildungs- und Qualifikationspotential, das einen abweichenden Lebens- und Konsumstil ermöglicht” (Häußermann 1988: 83). Bei den neuen Lebensstilen, in empirischen Untersuchungen häufig mit dem Begriff neue Haushaltsform oder -typen gefasst, handelt es sich offensichtlich um eine Art verlängerter Adoleszenz bzw. postadoleszenter Lebensformen. Dieser Aspekt ist der für die städtischen Lebensstile entscheidende: Da es sich bei dieser Vergesellschaftungsform um Verhaltensweisen handelt, die ihre Stilisierung vor allem auch durch räumliche Distinktionen symbolisieren, sind diese öffentlich gut wahrnehmbar. “Die Stilisierung des Lebens spezifischer Gruppen ist sicher Ausdruck ihrer umfassenden Freiheit in der Umsetzung ihrer Lebensziele” (zum Felde/Alisch 1992: 190). Das Problem dabei ist, dass spezifische Lebensstile unabhängig von ihren sozialen Folgen gedacht werden. Die Ambivalenz steckt in den beiden Bewertungsmöglichkeiten der Konsequenzen des sozialräumlichen Wandels in den Städten, ausgelöst durch die neuen Lebensstile. Auf der eine Seite ist die Umwertung innenstadtnaher Wohnquartiere als notwendige Modernisierung städtischen Strukturen interpretierbar und auf der anderen Seite muss die Verdrängung und Verschlechterung der Lage der Alteingesessenen thematisiert werden. Zurzeit ist eine deutliche Tendenz zur Verstärkung der sozialräumlichen Ungleichheit in den Städten erkennbar.

Beim Wohnen hat die Ausprägung der Lebensformen mit der Tendenz zu ‘Besonderheit’ und ‘Pluralität’ eine veränderte Definition der Privatsphäre zur Folge. Die generelle Bedeutungszunahme des Wohnens an sich wurde zuerst von Markforschern mit dem Begriff des Cocooning beschrieben. Der „Rückzug ins Innere“ (Selle 1993: 11ff.), der übereinstimmend in der Literatur analysiert wird begründet sich vor allem aus den Veränderungen auf dem Erwerbsarbeitsmarkt. In einer Zeit der

zunehmenden Knappheit von Erwerbsarbeit bei steigendem Überfluss an freier Zeit ist Wohnen zur Hauptbeschäftigung geworden. Und für diejenigen, die in Folge der Erwerbsarbeit an ständiger Überarbeitung leiden, ist Wohnen wesentliches Entspannungsmittel. Die jüngste Studie zum Wohnen der Deutschen (Silbermann 1991) diagnostiziert, im Vergleich mit einer Anfang der 60er-Jahre durchgeführten Erhebung, eine „Individualisierungsbewegung“: „... anhand der neuerdings erarbeiteten Daten zeigt sich ... eine immer stärker werdende Einstellungs- und Verhaltensänderung, wo es um eine der Essentialitäten des Wohnens und des Wohnerlebnisses geht, nämlich um die Funktion der Wohnung als Ort privat-intimer Zurückgezogenheit: Die Wohnwertsetzungen der Befragten setzten derzeit an die erste Stelle die Privatheit der Wohnung sowie ihren Charakter als Ort des Lebens der kleinsten sozialen Einheit, vor allem der Familie. ... Mehr und mehr findet eine Ausgrenzung der Öffentlichkeit statt und demzufolge die Ausrichtung einer individualisierten Struktur und Funktion des Wohnens.“ (Silbermann 1991: 103)

Vor dem Hintergrund dieser gesellschaftlichen und sozialen Entwicklungen haben seit der Wende Schneider und Spellerberg (1999) erstmalig in Ost- und Westdeutschland vergleichende Untersuchungen zum Wohnstandortverhalten verschiedener Lebensstilgruppen vorgelegt.<sup>32</sup> Die Autorinnen berichten, dass in Westdeutschland kein signifikanter lebensstilspezifischer Stadt-Land-Unterschied festzustellen ist, aber Differenzierungen von Lebensstilen auf der Stadt-Land-Achse erkennbar sind (Schneider/Spellerberg 1999: 192). In Ostdeutschland dagegen seien Lebensstile eindeutiger bestimmten Ortstypen zuzuordnen.

Hinsichtlich der Orientierung auf ein städtisches Wohnen, als Lebensstil, die sich in „spezifischer Weise in der Großstadt verteilen“ (ebd.: 93), konnten die Autorinnen charakteristische Gruppen beschreiben. Dies betrifft sowohl die Verortung der ‘neuen’ Haushaltstypen in den Städten und die Tatsache, dass Lebensstil und soziale Lage nicht voneinander getrennt sind (ebd.: 120ff.).

Schneider und Spellerberg (1999: 104ff.) bestimmen 9 Lebensstiltypgruppen jeweils für Ost- und Westdeutschland, wobei nur 6 Lebensstile in beiden Landesteilen weitgehend übereinstimmen. Diese können an dieser Stelle nicht ausführlich referiert werden. Nachfolgend werden zunächst die westdeutschen Lebensstilgruppen mit städtischer Orientierung wiedergegeben und daran anschließend die der Ostdeutschen. (ebd. 222ff.):

---

<sup>32</sup>Die Untersuchung der Lebensstile in Ost- und Westdeutschland bzw. der Lebensstile, Wohnbedürfnisse und Mobilitätsbereitschaften hat als Grundlage, eine Lebensstiltypologie, die durch die Operationalisierung von Lebensstilen aus dem Sozialwissenschaften-Bus 1996 gebildet wurde. Orientiert wurde sich hierbei an dem Lebensstilkonzept von Müller (Müller, Hans-Peter 1992: Sozialstruktur und Lebensstil. Der neuere theoretische Diskurs über soziale Ungleichheit. Campus. Frankfurt a. Main.), der hier verwendete Lebensstilbegriff orientiert sich an sichtbaren Verhaltensweisen und handlungsleitende Einstellungen. In der Untersuchung wurden mittels 51 Variablen (Merkmale) Freizeitaktivitäten, kulturelle Geschmacksmuster und Lebensziele in das Zentrum der Operationalisierung gestellt. Die empirische Grundlage der Untersuchung bildet eine 1996 durchgeführte Repräsentativbefragung von mehr als 3.000 Haushalten in Ost- und Westdeutschland. Die Fragen wurden in Kooperation mit der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung in den Bus integriert und die Analysen für beide Landesteile getrennt durchgeführt. Für die Bildung der Lebensstilgruppen konnten für Westdeutschland 1.948 und für Ostdeutschland 999 Fälle einbezogen werden.

- In westdeutschen Großstädten, vor allen in den City-Lagen, mit mehr als 100.000 Einwohnern lebt jede/r Zweite der jungen nichtfamiliar gebundenen, gutausgebildeten und finanzstarken 'arbeits- und erlebnisorientierten' Menschen. Diese Gruppe bevorzugt mit Gewerbe durchmischte Wohngebiete in lebendigen City- und Großstadtlagen – die in der Nähe von Kultur-, Arbeits- und Bildungsstätten liegen.
- Die junge Gruppe der 'hedonistischen Freizeitorientierten' lebt ebenfalls in den Großstädten. Vorzugsweise in den innerstädtischen Altbau- und Mischgebieten jenseits der City, die zur Selbstverwirklichung Raum geben. Ambivalenterweise wird jedoch ebenso der Stadtrand als gute Wohnlage betrachtet.
- Alleinerziehende und Familien deren Kinder bereits das Haus verlassen haben, leben häufiger in Städten als auf dem Land. Sie bevorzugen hierbei kleinere Städte mit vielseitigen Infrastruktureinrichtungen.
- Ein eher als kleinstädtisch und überschaubar zu bezeichnendes Wohnen bevorzugen folgende Lebensstilgruppen: Die 'etablierte hochkulturell interessierte Gruppe' hat dabei eine leichte Präferenz für mittelgroße Städte oder lebt am Rand von Großstädten in Neubaugebieten. Die Gruppe der 'sachlich-pragmatischen Qualitätsbewussten' wohnen überdurchschnittlich gern in Mittelstädten, Kleinstädten und im Umland großer Städte.

Schneider und Spellerberg analysieren hinsichtlich der ostdeutschen Lebensstile eine Vielzahl von Gruppen mit städtischen Orientierungen, da bisher eine eindeutige Zuordnung von Wohnstandortpräferenzen nicht möglich ist. Wunschwohntort und Lebensstil sind noch nicht kongruent. Deshalb kennzeichnet „ein sowohl als auch“ die Bewertung der aktuellen Wohnorte. Die Untersuchungsergebnisse werden hier ausführlicher zitiert, weil es in allen von Schneider und Spellerberg benannten Gruppen Präferenzen für städtisches Wohnen und Leben gibt. (ebd.: 225ff. und 268f.):

- ‚Hochkulturell Interessierte, sozial und beruflich Engagierte‘ leben zu einem großen Anteil in mittelgroßen Städten, präferieren jedoch eher das Umland großer Städte, aber zu 40 Prozent auch die mittelgroßen Städte. Sie wohnen überdurchschnittlich häufig in Altbaugebieten.
- ‚Arbeits- und Erlebnisorientierte, vielseitig Aktive‘ sind sowohl in Dörfern, wie auch in Stadtzentren überrepräsentiert – auch in Großsiedlungen wohnen viele. Das Umland größerer Städte, der Stadtrand und Innenstadtlagen werden als ideale Wohnorte angesehen. Für die Mobilität dieser jüngeren Gruppe sind hauptsächlich haushaltsbezogene Gründe, wie der Auszug aus dem Elternhaus ausschlaggebend. Bevorzugt wird der Wechsel insbesondere in urbane Quartiere. Aufgrund der noch häufig wechselnden Lebensumstände ist diese Gruppe der typische Mieter.
- ‚Kulturell Interessierte, Arbeits- und Familienorientierte‘ tendieren eher zu Klein- und Mittelstädten als zur Großstadt. Die meisten leben jedoch auf dem Dorf. Eine auffällige Verteilung nach Wohngebieten ist nicht festzustellen. Als ideale Wohnlage werden nur zu einem geringen Teil die Großstadt, zu fast 40 Prozent jedoch die mittelgroßen Städte angesehen. Beim Mobilitätsverhalten ist festzustellen, dass Stadtrandlagen bevorzugt werden. Es wird häufig umgezogen, weil Eigentum erworben wird.
- ‚Expressive Vielseitige‘ wohnen häufig in Kleinstädten und großstädtischen Randlagen. Fast 40 Prozent wohnen in (den unterschiedlichsten) Altbaugebieten, jedoch werden eindeutig oft das Dorfleben und zu 25 Prozent Kleinstädte

gewünscht. Die Wohnmobilität dieser vergleichsweise jungen Gruppe ist überdurchschnittlich, auffallend ist hierbei der häufige Eigentumserwerb.

- ‚Sachlich-pragmatische Unauffällige‘ wohnen in allen Gemeindegrößen, jedoch häufiger in den inneren Stadtlagen der Großstädte, als in ihren Randlagen. Es wird jedoch dem Dorfleben höchste Priorität eingeräumt. In der Großstadt wollen nur 13 Prozent wohnen.
- ‚Hedonistische Freizeitorientierte‘ leben in den inneren Bezirken von Großstädten, wie auch auf dem Dorf besonders häufig. Jeder Achte wohnt in Großsiedlungen, sie sind jedoch in mit Gewerbe durchmischten Gebieten ebenso zu finden, wie in Neubaugebieten. Diese Gruppe wünscht sich häufig in der Großstadt zu leben, wo der Stadtrand bevorzugt wird – aber immerhin 8 Prozent wollen in der City leben. Auch bei dieser relativ jungen Gruppe ist das Mobilitätspotential hoch, da 33 Prozent einen Umzug planen. Hierbei handelt es sich oft um Haushaltsgründungen, die nicht unbedingt am gleichen Ort stattfinden müssen. Bevorzugt werden städtische Quartiere.
- ‚Traditionelle, kulturell interessierte Familienorientierte‘ sind unauffällig im Hinblick auf ihre Siedlungsweise. Sie haben aber eine Vorliebe für die Kleinstadt, seltener für die Großstadt.
- ‚Sicherheitsorientierte, sozial Eingebundene mit Vorlieben für leichte Unterhaltung und Mode‘ sind gleichmäßig über alle Gemeindetypen verteilt. Sie wohnen häufig in Neubaugebieten, vor allem in Großsiedlungen. Sie wünschen klar die Kleinstadt als Wohnort, die Großstadt wird abgelehnt.
- ‚Traditionell, zurückgezogen Lebende‘ leben vergleichsweise häufig in Klein- und Mittelstädten und im Zentrum von Großstädten und dort wiederum häufig in den Altbaugebieten – in Großsiedlungen ist diese Gruppe aufgrund der Zuweisungen der DDR-Wohnraumversorgung relativ selten anzutreffen. Zwar werden kleinere Orte sehr häufig als idealer Wohnort angesehen, doch möchten immerhin 11 Prozent in der inneren Stadt leben. Diese ‚alte‘ Gruppe ist durch Immobilität gekennzeichnet.

Im Vergleich zu Westdeutschland ist nach Schneider und Spellerberg (1999: 282) in Ostdeutschland insbesondere die Lebensphase ausschlaggebend für die Wahl des Wohnortes: Die jüngere Bevölkerung (sowohl jüngere Paare ohne Kinder und jüngere Alleinlebende, wie auch Paare mit jüngeren Kindern) wohnt tendenziell eher in den größeren Orten. Die jungen, aktiven Gruppen mögen das Stadtleben, die Citylage wird dabei sogar häufiger favorisiert als im Westen: Jeweils 58 Prozent geben die Stadt als attraktivsten Ort an und jeder Siebte dieser Gruppe bevorzugt die Citylage. Traditionelle, ältere Gruppen geben eher kleinen Gemeinden den Vorzug. (ebd.: 203f.). Die finanzstarken Gruppen bilden nach Schneider und Spellerberg (ebd.: 191) das Potenzial für innerstädtische Mietwohnungen im modernisierten großbürgerlichen Wohnungsbestand bzw. den Arbeiterquartieren aus der Gründerzeit, da hier Aspekte des Lebensstils entscheiden, wer im Stadtkern verbleibt und wer ins Umland zieht.

Alles in allem liegt in der analysierten Vielseitigkeit der ostdeutschen Lebensstilgruppen in Bezug auf das Wohnen die besondere Chance für die brandenburgischen Städte. Zumal die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass in Ostdeutschland der Wunsch nach Wohnen im Eigentum unmittelbar mit dem Typus der kleineren Stadt gekoppelt ist. Für die Realisation dieser Wohnvorstellung bieten sich die Städte im Land Brandenburg gerade zu an. Landespolitische Rahmensetzungen können diese Chance nachhaltig unterstützen.

## Literatur

- AfG (1982): Akademie für Gesellschaftswissenschaften beim ZK der SED: Gemeinsamkeiten und Unterschiede hinsichtlich der Lebensweise und Sozialstruktur zwischen Bewohnern von Ein- und Zweifamilienhäusern einerseits sowie von größeren Häusern bzw. Wohnblocks andererseits. Unv. Manuskript
- Akademie (1983): Akademie für Staats- und Rechtswissenschaften der DDR (Hg): Sozialistische Wohnungspolitik, Textausgabe. Berlin: Dietz
- Alisch, Monika (1993): Frauen und Gentrification. Der Einfluß der Frauen auf die Konkurrenz um den innerstädtischen Wohnraum. Leverkusen: Dt. Univ.-Verlag.
- Alisch, Monika; Dangschat, Jens S. (1993): Die solidarische Stadt: Ursachen von Armut und Strategien für einen sozialen Ausgleich. Darmstadt: Verlag für Wissenschaftliche Publikationen.
- Andersen, Arne (1999): Der Traum vom guten Leben. Alltags- und Konsumgeschichte vom Wirtschaftswunder bis heute. Frankfurt; New York: Campus
- Beck, Ulrich (1986): Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne. Frankfurt/M.: Suhrkamp.
- Begenau, Jutta (1992): Zur innovativen Kraft neuer Haushalts- und Lebensformen. In: Hauswirtschaft und Wissenschaft, 40 Jg., H. 1, S. 1418
- Berger, Horst u.a. (1999a): Privathaushalte im Vereinigungsprozeß - Ihre soziale Lage in Ost- und Westdeutschland. Frankfurt/M; New York: Campus.
- Berger, Horst u.a. (1999b): Privathaushalte in Ost und West. In: WZB-Mitteilungen, H. 84, S. 31-33.
- Berger, Olaf; Schmalfeld, Andreas (1999): Stadtentwicklung in Hamburg zwischen ‚Unternehmen Hamburg‘ und ‚Sozialer Großstadtstrategie‘. In: Dangschat, Jens S. (Hrsg.): Modernisierte Stadt – gespaltene Gesellschaft. Ursachen von Armut und sozialer Ausgrenzung. Opladen: Leske + Budrich, S. 317 – 341.
- Blasius, Jörg (1993): Gentrification und Lebensstile: eine empirische Untersuchung. Wiesbaden: Dt. Univ.-Verlag.
- Blasius, Jörg; Dangschat, Jens S. (Hrsg.) (1990): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt/M.: Campus.
- BMBau (1980): Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“ 03.084, Wohnungspolitik und Stadtentwicklung. Teil 1: Klischees, Probleme, Instrumente, Wirkungen, Rahmenbedingungen. Bonn.
- BMBau (1981): Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Schriftenreihe „Stadtentwicklung“ 02.023, Gemeinsame Europäische Kulturstudie. Erhaltung, Erneuerung und Wiederbelebung alter Städte in Europa. Bonn.
- BMBau (1982): Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Schriftenreihe „Stadtentwicklung“ 02.031, Modellvorhaben Kempten. Projektbegleitende Untersuchungen zum Modellvorhaben des Bundes und des Freistaates Bayern. Bonn.
- BMBau (1983): Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“ 03.096, Stadterneuerung mittlerer Intensität. Bonn.
- Bodenschatz, Harald (1987): Platz frei für das neue Berlin! Geschichte der Stadterneuerung in der „größten Mietskasernenstadt der Welt seit 1871. Berlin: Transit
- Bodenschatz, Harald (1990): Die 'Mietskasernenstadt' in der Kritik des 20. Jahrhunderts. In: Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Berlin (Hrsg.): Stadterneuerung Berlin. Erfahrungen, Beispiele, Perspektiven. Berlin, S. 19-25.

- Bodenschatz, Harald; Harlander, Tilman (1998): Macht. In: Häußermann, Hartmut (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte. Opladen: Leske + Budrich, S. 142-150.
- Bunzel, Arno; Sander, Robert (1999): Städtebauliche Großvorhaben in der Umsetzung - ein (Zwischen-)Fazit. In: dies. (Hrsg.): Städtebauliche Großvorhaben in der Umsetzung. Difu-Materialien 6/99. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik, S. 141-154.
- Dangschat, Jens S. (1996a): Lokale Probleme globaler Herausforderungen in deutschen Städten. In: Schäfers, Bernhard; Wewer, Göttrik (Hrsg.): Die Stadt in Deutschland. Soziale, politische und kulturelle Lebenswelt. Opladen: Leske + Budrich, S. 31 - 60.
- Dangschat, Jens S. (1996b): Raum als Dimension sozialer Ungleichheit und als Bühne der Lebensstilisierung? - Zum Raumbezug sozialer Ungleichheit und von Lebensstilen. In: Schwenk, Otto G. (Hrsg.): Lebensstil zwischen Sozialstrukturanalyse und Kulturwissenschaft. Opladen: Leske + Budrich, S. 99 - 135
- Dangschat, Jens S., Friedrichs, Jürgen (1988): Gentrification in der inneren Stadt von Hamburg. Hamburg: Gesellschaft für sozialwissenschaftliche Stadtforschung.
- DDR-Architektur (1985): Die DDR-Architektur nach 1986. Studie zur Grundlagenforschung "Entwicklungsbedingungen und Qualitätsmerkmale für das Bauen im entwickelten Sozialismus unter dem Einfluß des wissenschaftlich-technischen Fortschritts. HAB Weimar 1985, unv. Man.
- Durth, Werner (1993): Kontraste und Parallelen: Architektur und Städtebau in Ost- und Westdeutschland. In: Schildt, Axel, Sywottek, Arnold (Hrsg.): Modernisierung und Wiederaufbau. Die westdeutsche Gesellschaft der 50er Jahre. Bonn: Verlag J.H.W. Dietz Nachf., S. 596 - 611.
- Eigenheimverordnung (1971): Gesetzblatt der DDR II Nr. 80: Verordnung über die Förderung des Baues von Eigenheimen vom 24. 11. 1971. Berlin: Staatsverlag der DDR.
- Feldkeller, Andreas (1995): Die zweckentfremdete Stadt. Frankfurt/M., New York: Campus-Verlag.
- Fischer, Friedhelm (1994): Lübeck: Das Weltkulturerbe im Modernisierungsprozeß. In: AK Stadterneuerung (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 1994. Technische Universität Berlin, S. 234 - 258.
- Friedrichs, Jürgen (1995): Stadtsoziologie. Opladen: Leske + Budrich.
- Friedrichs, Jürgen; Kecskes, Robert (Hrsg.) (1996): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich.
- Friedrichs, Jürgen; Kahl, Alice (1991): Strukturwandel in der ehemaligen DDR - Konsequenzen für den Städtebau. In: Archiv für Kommunalwissenschaften, Bd. II, S. 169-197.
- Friege, Henning (1999): Stadtraum - Zwischen Überforderung und Auflösung. In Mäding, Heinrich (Hrsg.): Zwischen Überforderung und Selbstbehauptung - Städte unter dem Primat der Ökonomie (Difu-Beiträge zur Stadtforschung 27). Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik, S. 43 - 54.
- Geist, Johann; Klüvers, Klaus 1989: Das Berliner Mietshaus 1945 - 1989. München: Prestel.
- Glaser, Hermann 1990: Die Kulturgeschichte der Bundesrepublik Deutschland. Band 2. Zwischen Grundgesetz und großer Koalition, 1949 - 1967. Frankfurt/M.: Fischer Taschenbuchverlag.
- Göderitz, Johannes u.a. 1957: Die Gegliederte und aufgelockerte Stadt. Tübingen: Wasmuth.

- Grabow, Busso; Hollbach-Grömig, Beate (1998): Stadtmarketing - eine kritische Zwischenbilanz. Berlin: Difu-Beiträge zur Stadtforschung.
- Hanauske, Dieter (1996): „Bauen, bauen, bauen...!“ Die Wohnungspolitik in Berlin (West) 1945 - 1961. Berlin: Akademie Verlag.
- Hannemann, Christine (1997): Städtische Lebensstile. In: Bechinger, Walter u.a. (Hrsg.) 1997: Stadtkultur leben. Frankfurt/M.: Europäischer Verlag der Wissenschaften, S. 25 – 39.
- Hannemann, Christine (2000): Die Platte. Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR (2. Aufl.). Berlin: Schelzky & Jeep.
- Harlander, Tilman (1999): Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik. In: Flagge, Ingeborg (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Bd. 5. 1945 bis heute: Aufbau, Neubau, Umbau. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, S. 233 - 417.
- Harth, Annette; Herlyn, Ulfert; Scheller, Gitta (1998): Segregation in ostdeutschen Städten. Opladen: Leske + Budrich.
- Häußermann, Hartmut (1988): Stadt und Lebensstil. In: Hauff, Volker (Hrsg.): Stadt und Lebensstil: Thema: Stadtkultur. Weinheim und Basel: Beltz, S. 75-89.
- Häußermann, Hartmut, Oswald, Ingrid (1996): Stadtentwicklung und Zuwanderung. In: Schäfers, Bernhard; Wewer, Götrik (Hrsg.): Die Stadt in Deutschland. Soziale, politische und kulturelle Lebenswelt. Opladen: Leske + Budrich, S. 85 – 101.
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Weinheim: Juventa.
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1987): Neue Urbanität. Frankfurt/M.: Suhrkamp.
- Heil, Karolus (1974): Neue Wohnquartiere am Stadtrand. In: Pehnt, Wolfgang (Hrsg.): Die Stadt in der Bundesrepublik Deutschland. Stuttgart: Reclam Verlag.
- Herfert, Günter (1998): Stadt-Umland-Wanderung in den 90er Jahren. Quantitative und qualitative Strukturen in den alten und neuen Ländern. In: Wanderungen - regionale Strukturen und Trends. Informationen zur Raumentwicklung H. 11/12., S. 763-776.
- Heuer, Hans; Schäfer Rudolf (1978): Stadtflucht. Instrumente zur Erhaltung der städtischen Wohnfunktion und zur Steuerung der Stadt-Umland-Wanderung. Stuttgart u.a.: Kohlhammer.
- Hunger, Bernd (1985): Zur Verbesserung der Wohnbedingungen in Altbaugebieten. In: Architektur der DDR, H. 11/85.
- Hunger, Bernd u.a. 1990: Städtebauprognose DDR. Technische Universität Berlin.
- Iblher, Gundel (1974): Wohnwertgefälle als Ursache kleinräumlicher Wanderungen - untersucht am Beispiel Zürich. Göttingen: Vandenhoeck & Rupprecht.
- Jessen, Johann (1998): Großsiedlungen – West. In: Häußermann, Hartmut (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte. Leske + Budrich, Opladen. S. 104- 114.
- Kahl, Alice (1984): Wohnen im Neubaugebiet. Wohnverhalten und sozialistische Lebensweise in einem großstädtischen Neubaugebiet der DDR, unv. Man.
- Kahl, Alice (1985): Zur Entwicklung der Wohnbedürfnisse in Großstädten der DDR. In: Informationen zur Soziologischen Forschung in der DDR, H. 5/85.
- Kecskes, Robert (1997): Das Individuum und der Wandel städtischer Wohnviertel. Pfaffenweiler: Centaurus Verlagsgesellschaft.
- Klessmann, Christoph; Wagner, Georg (Hrsg.) (1993): Das gespaltene Land: Leben in Deutschland 1945 - 1990; Texte und Dokumente zur Sozialgeschichte. München: C.H. Beck Verlag.
- Krämer, Stefan (1992): Die Großstadt als Wohnstandort: Eine soziologische Analyse der Attraktivität großstädtischer Wohnstandorte für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Regensburg: S. Roderer Verlag.

- Krickhahn, Thomas (1995): Stadtsoziologische Erhebungen in acht Städten der DDR. Aufarbeitung, Dokumentation und kritische Bewertung. Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg.
- Kujath, Hans Joachim (1988): Reurbanisierung? Zur Organisation von Wohnen und Leben am Ende des städtischen Wachstums. In: Leviathan, H. 16, S. 23 - 43.
- Linke, Rolf (1984): Eigenheimbau - internationale Einschätzungen, Vergleiche und Tendenzen. In: Architektur der DDR, 33. Jg., S. 681 - 686.
- Mayer, Margit (1990): Lokale Politik in der unternehmerischen Stadt. In: Borst, Renate et al. (Hrsg.): Das neue Gesicht der Städte. Theoretische Ansätze und empirische Befunde aus der internationalen Debatte. Basel, u.a.: Birkhäuser.
- Müller, Hans-Peter (1992): Sozialstruktur und Lebensstile. Der neue theoretische Diskurs über soziale Ungleichheit. Frankfurt/M.: Suhrkamp.
- Müller-Raemisch (1996): Frankfurt am Main. Stadtentwicklung und Planungsgeschichte seit 1945. Frankfurt/M.; New York: Campus.
- Nutz, Manfred (1998): Stadtentwicklung in Umbruchsituationen. Wiederaufbau und Wiedervereinigung als Stressfaktoren der Entwicklung ostdeutscher Mittelstädte, ein Raum-Zeit-Vergleich mit Westdeutschland. Stuttgart: Franz Steiner Verlag.
- Noelle, Elisabeth; Neumann, Erich Peter (Hrsg.) 1956: Jahrbuch der öffentlichen Meinung 1947-1955. Allensbach: Verlag für Demoskopie.
- Pfadt, Andreas (1992): Umstrukturierung und Verdrängung als Folge von Stadterneuerung und Wohnungsnot - zum Beispiel in Hamburg. In: AK Stadterneuerung (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 1992. Technische Universität Berlin. S. 114 - 123.
- Raschke, Joachim (1988): Soziale Bewegungen. Ein historisch-systematischer Grundriß. 2. Auflage der Studienausgabe. Frankfurt/M.; New York: Campus.
- Riege, Marlo (1993): Der soziale Wohnungsbau. Sein Beitrag und seine Grenzen für eine soziale Wohnungspolitik. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): Aus Politik und Zeitgeschichte. Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament. B 8-9/93. Bonn. S. 32 - 42.
- Rodenstein, Marianne (1991): Städtebaukonzepte - Bilder für den baulich-räumlichen Wandel der Stadt. In: Häußermann, Hartmut u.a. (Hrsg.): Stadt und Raum. Soziologische Analysen. Pfaffenweiler: Centaurus-Verlagsgesellschaft, S. 1 - 67.
- Rossade, Werner (1990): Kulturmuster in der DDR. Ein Werkstattbericht. In: Mänicke-Gyöngyösi; Kristina; Rytlewski; Ralf (Hrsg.): Lebensstile und Kulturmuster in sozialistischen Gesellschaften. Köln: Verlag Wissenschaft und Politik, S. 50 - 70.
- Saldern, Adelheid von (1995): Häuserleben, Bonn: Dietz Verlag.
- Schäfers, Bernhard (1996): Die Stadt in Deutschland. Etappen ihrer Kultur- und Sozialgeschichte. In: Schäfers, Bernhard; Wewer, Götrik (Hrsg.): Die Stadt in Deutschland. Soziale, politische und kulturelle Lebenswelt. Opladen. Leske + Budrich, S. 19 - 29.
- Schildt, Axel (1995): Moderne Zeiten: Freizeit, Massenmedien und 'Zeitgeist' in der Bundesrepublik der 50er Jahre. Hamburger Beiträge zur Sozial- und Zeitgeschichte, Bd. 31. Hamburg: Hans Christans Verlag.
- Schneider, Nicole; Spellerberg, Annette (1999): Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen: Leske + Budrich.
- Schöller, Peter (1984): Stadtumbau und Stadterhaltung in der DDR. In: Heineberg, Heinz (Hrsg.): Innerstädtische Differenzierung und Prozesse im 19. und 20. Jahrhundert. Köln; Wien: Böhlau, S. 439 - 471.
- Schubert, Dirk (1998): Vom „sanierenden Wiederaufbau“ zur „nachhaltigen Stadterneuerung“. Kontinuitäten und Paradigmenwechsel. In: AK Stadterneuerung

- (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 1998. Technische Universität Berlin, S. 125 - 140.
- Schulze, Gerhard (1992): Die Erlebnisgesellschaft. Kultursoziologie der Gegenwart, Frankfurt/M.; New York: Campus.
- Selle, Gert (1993): Die eigenen vier Wände: zur verborgenen Geschichte des Wohnens. Frankfurt/M.; New York: Campus.
- Silbermann; Alphons (1991): Neues vom Wohnen der Deutschen. Köln: Verl. Wissenschaft und Politik.
- Sparschuh, Jens (1995): Der Zimmerspringbrunnen. Köln: Kiepenheuer & Witsch.
- Statistisches Amt der Stadt Berlin (Ost) (Hrsg.) o.J.: Private Haushalte 1981 und 1989 in Ost-Berlin.
- Statistisches Bundesamt (1993) (Hrsg.): Sonderreihe mit Beiträgen für das Gebiet der ehemaligen DDR, H. 3: Bevölkerungsstatistische Übersichten 1946-1989. Wiesbaden.
- Staufenbiel Fred (1986): Wohnungsbau und Lebensniveau. In: Urania, H. 3/86.
- Staufenbiel, Fred (1982a): Zu theoretischen und methodischen Erfahrungen soziologischer Untersuchungen für die städtebauliche Planung. In: Informationen zur Soziologischen Forschung in der DDR, H. 1/82.
- Staufenbiel, Fred (1982b): Lebensweise und Wohnumfeld in unterschiedlichen Stadttypen sowie Konsequenzen innerstädtischer Rekonstruktion. In: Informationen zur Soziologischen Forschung der DDR, H. 6/82.
- Strohmeier, Klaus Peter (1996): Die Polarisierung der Lebensformen in den Städten und Gemeinden. In: Schäfers, Bernhard; Wewer, Göttrik (Hrsg.): Die Stadt in Deutschland. Soziale, politische und kulturelle Lebenswelt. Opladen: Leske + Budrich, S. 63 – 84.
- Topfstedt, Thomas (1999): Wohnen und Städtebau in der DDR. In: Flagge, Ingeborg (Hrsg.): Geschichte des Wohnens. Bd. 5 - 1945 bis heute: Neubau, Aufbau, Umbau. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt, S. 419 - 562.
- Vogler, Manfred (1981): Standortplanung für den Eigenheimbau in Frankfurt (Oder). In: Architektur der DDR, 30. Jg., S. 657 - 663.
- Von Petz, Ursula (1998): Die Zukunft historischer Innenstädte. In: AK Stadterneuerung (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 1998. Technische Universität Berlin, S. 63 – 78.
- Weimar (1982): Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar, Sektion Gebietsplanung und Städtebau: Soziologische Probleme der Rekonstruktion der Nördlichen Innenstadt von Erfurt. Unv. Man.
- Werner, Frank (1981): Stadt, Städtebau, Architektur in der DDR: Aspekte der Stadtgeographie, Stadtplanung und Forschungspolitik. Erlangen: Verlag Deutsche Gesellschaft für zeitgeschichtliche Fragen e.V.
- Wetzig, Alexander (1999): Stadt zum Wohnen – Wohnen in der Stadt. Das Beispiel Ulm. In: Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung [DASL] (Hrsg.): Stadt zum Wohnen - Wohnen in der Stadt. Bericht zur Jahrestagung in Berlin 1999. Berlin, S. 51 – 61.
- Zapf, Katrin (1969): Rückständige Viertel. Frankfurt/M.: Europäische Verlagsanstalt.
- Zapf, Katrin (1989): Lebensphasen, Lebensstile und Stadtstrukturen. In: Wildenmann, Rudolf (Hrsg.): Stadt, Kultur, Natur: Chancen zukünftiger Lebensgestaltung. Baden-Baden: Nomos, S. 466 - 475.
- Zapf, Katrin; Krämer, Stefan (1990): Die Bedeutung des innerstädtischen Funktionswandels und der Stadterneuerung für die Zukunft der Innenstädte. Schriftenreihe Forschung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn: BMBau.
- Zapf, Wolfgang u.a. (1987): Individualisierung und Sicherheit. München: Beck.

- Zerweck, Daniel (1997): Großstädtische Wohnstandorte. Die Bestimmung von Wohnstandortpräferenzen als Planungshilfe zur Stadtentwicklung am Beispiel von Nürnberg. Institut für Raumplanung, Universität Dortmund (Hrsg.): Dortmunder Beiträge zur Raumplanung.
- Zierke, Irene (1995): Das Politisch-alternative Sub-Milieu in Brandenburg - Zwischen Ausgrenzung und Emanzipation. In: M. Vester u.a. (Hrsg.): Soziale Milieus in Ostdeutschland. Köln: Bund-Verlag, S: 330 – 364.
- Zum Felde, Wolfgang; Alisch, Monika (1992): Zur Bedeutung des Raumes für Lebensbedingungen und Lebensstile von Bewohnern innenstadtnaher Nachbarschaften in Hamburg. In: Hradil, Stefan (Hrsg.): Zwischen Bewußtsein und Sein: Die Vermittlung „objektiver“ Lebensbedingungen und „subjektiver“ Lebensweisen. Opladen: Leske + Budrich, S. 173 - 194.
- Zusatzdokumentation (1982): Zusatzdokumentation zur Studie: Grundsätzliche Positionen der marxistisch-leninistischen Soziologie zur Dialektik der Annäherung und Differenzierung in der Sozialstruktur und Lebensweise der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung territorialer Aspekte. Bauakademie der DDR, Wissenschaftliche Direktion, Abt. Wissenschaftspsychologie. Unv. Man.