

Grosswohnsiedlungen als Gestaltungsraum des demografischen Wandels

Ausgewählte Ergebnisse einer Langzeitstudie in der ostdeutschen Grosswohnsiedlung Leipzig-Grünau zu Potenzialen eines unterschätzten Quartierstyps

Sigrun Kabisch und Katrin Grossmann

Prof. Dr. habil. Sigrun Kabisch ist Leiterin des Departments Stadt- und Umweltsoziologie am Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ in Leipzig.

Dr. Katrin Grossmann ist Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Department Stadt- und Umweltsoziologie, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ in Leipzig.

Abstract: In this paper, we use data from a longitudinal study to draw a realistic picture of the housing conditions and future potential of large housing estates with a focus on demographic change. In doing so, we plead for a broader look at demographic dynamics: going beyond ageing and population loss to encompass changes of household size and compositions or diverse mobility patterns. Our empirical results, generated in the large housing estate of Leipzig-Grünau in eastern Germany, show huge changes in the demographic characteristics of estate residents within just 30 years, especially faster aging, a steep decline in household size, and a rapidly growing share of one-person households. Years of outmigration have caused a massive overall population loss that only recently came to a halt. Nevertheless, we are also able to provide evidence that a wide range of demographic groups still live in this estate and appreciate the living conditions in terms of housing, service facilities and recreation areas. The changes in household and age structures produce particular housing demands (appropriate apartments and services), which could be broadly satisfied within the large housing estate due to existing diverse residential offers for various housing needs. In conclusion, we argue that large housing estates have an important but underestimated potential to meet housing demand under the conditions of demographic change. Furthermore, the demographic challenges discussed here can be seen as important for other residential areas too.

English title: Large Housing Estates as a Flexible Space for Demographic Change – Selected results of a long-term study of the large housing estates of Leipzig-Grünau focusing on the potential of an underestimated type of neighborhood

Zur Versachlichung der Debatte um Grosswohnsiedlungen

Grosswohnsiedlungen werden in Ostdeutschland häufig mit stereotypen Zuschreibungen bestehend aus Abwanderung, Alterung, Perspektivlosigkeit der Jugendlichen, sozialem Abstieg und Abriss etikettiert. Sie dienen auffallend oft als Kulisse für die Darstellung sozialer Konfliktsituationen. Erfolgsgeschichten werden in diesem Umfeld selten erzählt.

Um dieser undifferenzierten und pauschalisierenden Perspektive ein sachliches Bild entgegenzusetzen, sind solide empirische Forschungen zur Historie, dem aktuellen Entwicklungsstand und den möglichen Zukunftspfaden von Grosswohnsiedlungen in ihrem jeweiligen lokalen Kontext erforderlich. Die ursprünglichen Ziele und Entstehungsbedingungen dieser Baustrukturen gilt es nach Meinung von Thomas Sieverts (2006) mit Achtung und Respekt zu behandeln, da sie eine wichtige Epoche der europäischen Stadtgeschichte darstellen (siehe auch Kraft 2011, Hunger 2011). Ebenso ist im medialen Umgang mit den Bewohnern der Grosswohnsiedlungen Sachlichkeit erforderlich. Viele Menschen wohnen seit den Anfangsjahren ihrer Existenz hier, sie haben das Wachsen und Reifen der Siedlungen unmittelbar erlebt und mitgestaltet. Es ist ihre Heimat und sie wollen bleiben. Öffentlich erfahren sie allerdings seit Jahren eine anhaltend stigmatisierende mediale Berichterstattung. Solche Zuschreibungen verstellen den Blick auf die tatsächliche Differenziertheit in den Siedlungen und verhindern die vorurteilsfreie Auseinandersetzung mit den existierenden Problemen, aber auch mit den Chancen.

Entgegen vereinfachten Überblicksbeschreibungen konzentrieren wir uns in diesem Beitrag auf eine ausgewählte Thematik: die Wirkungen des als Megatrend klassifizierten demografischen Wandels (siehe Themenheft «Demografischer Wandel» in: *Aus Politik und Zeitgeschichte*, 10–11, 2011).

Tatsächlich schlägt sich der demografische Wandel in ostdeutschen Grosswohnsiedlungen besonders deutlich nieder. Diese ostdeutsche Spezifik hat ihre Ursachen in der Besiedlungspolitik zu DDR-Zeiten. Vorrangig junge Familien mit Kind oder Kindern erhielten die begehrten Wohnungen in den neu errichteten Siedlungen, die als räumliches Ebenbild der neuen «sozialistischen Gesellschaft» dienten (Hannemann 2000). Diese Strategie erwies sich als Vorprägung für spätere Entwicklungen, bezogen auf die bauliche und bevölkerungsseitige Alterung der Gebiete, da im Verlauf der nachfolgenden Dekaden die demografisch einseitige Wohnungsbelegung nicht aufgehoben werden konnte. Der anhaltende Wohnungsmangel bis zur politischen Wende in Ostdeutschland liess kaum Wohnmobilität zu. Im Vergleich zu den westdeutschen Grosswohnsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus fand auch kein zahlenmässig ins Gewicht fallender Zuzug von Migrantenfamilien statt. Erst nach 1990 wurden diesbezügliche Entwicklungen festgestellt. Generell muss der viel grössere Anteil an Wohnungen und demzufolge auch an Bewohnern in Grosswohnsiedlungen in Ostdeutschland berücksichtigt werden. Denn in Ostdeutschland lebt circa jeder Fünfte in einer Grosswohnsiedlung, wohingegen in Westdeutschland dies nur für etwa jeden 60. zutrifft (BMRBS 1994: 29). Auch wenn diese Zahlenangaben auf älteren Schätzungen beruhen, wird doch der sehr grosse Unterschied deutlich. Massenhafte Abwanderungen aus ostdeutschen Grosswohnsiedlungen im Zuge der politischen Veränderungen und des wirtschaftlichen Zusammenbruchs nach 1989 schlagen sich somit unmittelbar in deren Erscheinungsbild nieder.

Hinter diesen allgemeinen Tendenzen der Einwohnerentwicklung verbergen sich unterschiedliche Entwicklungspfade der Grosswohnsiedlungen (Grunze 2012). Die jeweiligen Ausgangsbedingungen und Entwicklungschancen sind sehr verschieden und von der Einbettung in den gesamtstädtischen Kontext, die regionale Wirtschaftsleistung und politische Prioritätensetzungen abhängig. Deshalb ist die übergreifende Charakterisierung der Grosswohnsiedlungen anhand von zentralen Indikatoren stets mit lokal spezifischen Merkmalen zu untersetzen. Nur so können siedlungskonkret die Überlagerungen städtebaulicher, sozialer, demografischer, infrastruktureller und wohnungswirtschaftlicher Aspekte erkannt und die daraus resultierenden komplexen Wirkungen abgeleitet werden. An dieser Stelle ist grosser Forschungsbedarf zu verzeichnen.¹

Zu den Herausforderungen des demografischen Wandels im Wohnumfeld

In der breiten öffentlichen Diskussion wird der demografische Wandel überwiegend auf Einwohnerverlust durch Abwanderung und Alterung aufgrund zunehmender Lebenserwartung, Geburtenrückgangs sowie Sterbefallüberschusses beschränkt und als Problem definiert. Ihn nur darauf festzulegen hiesse allerdings, ihn in unzulässiger Weise zu beschneiden (Steinführer, Knabe 2010). Im Konzept des «Zweiten demografischen Übergangs» wird das Spektrum der Einflussfaktoren und Konsequenzen des aktuellen demografischen Wandels präzise erläutert. Dies sind: (1) anhaltend niedrige Fertilitätsraten unterhalb der Reproduktionsgrenze, (2) Alterung, die aus dem Geburtendefizit und der gleichzeitig steigenden Lebenserwartung resultiert, (3) sinkende Haushaltsgrössen und veränderte Haushaltsstrukturen sowie (4) eine steigende Bedeutung von Migration und Mobilität (van de Kaa 2004; Steinführer, Hall 2011). Wie relevant diese Faktoren für einzelne Quartiere sind, ergibt sich aus dem Zusammenspiel vor Ort.

Die aus allen Ausprägungen des demografischen Wandels resultierenden Wirkungen für die Stadtentwicklung und den Wohnungsmarkt stellen die Entscheidungsträger vor neue Aufgaben jenseits des oft undifferenzierten Rufs nach «Barrierefreiheit». Insbesondere der dritte Faktor, sinkende Haushaltsgrössen und vielfältigere Haushaltstypen, wird ungenügend reflektiert. Im Einzelnen geht es um eine zeitlich hinausgezögerte Familiengründung mit der Konsequenz eines wachsenden Anteils junger Paare ohne Kinder und jüngerer Alleinlebender. Des Weiteren führen hohe Scheidungsraten und der Bedeutungsrückgang der Institution Ehe zu einem zunehmenden Anteil von Lebensgemeinschaften und Alleinerziehenden. Im Zusammenhang mit der steigenden Lebenserwartung ist eine Zunahme von älteren Einpersonenhaushalten zu verzeichnen. Zudem gibt es mehr sogenannte «neue» Haushaltstypen im Sinne von Wohngemeinschaften, die nicht nur von jungen Erwachsenen gegründet werden.

Diese Tendenzen wirken sich auf die Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrössen, -zuschnitten und -ausstattungen aus. Leicht erreichbare Hauseingänge, Treppenhäuser und Aufzüge sowie angemessene Versorgungs- und Serviceeinrichtungen in einem einladenden Wohnumfeld gehören zur Palette der Anpassungsnotwendigkeiten und dies nicht nur für

ältere Haushalte. Zudem sind diese Veränderungen mit den subjektiven Wohnpräferenzen, Zufriedenheiten und Alltagsroutinen zu spiegeln, um die Passfähigkeit der vorgenommenen oder geplanten Veränderungen überprüfen zu können. So ist beispielsweise zu klären, inwieweit kleinere Haushalte auch kleinere Wohnungen nachfragen, welche Anforderungen beispielsweise Alleinerziehende an ihr Wohnumfeld haben und ob eine zunehmend alternde Bevölkerung eine ausschliesslich seniorenspezifische Wohnumgebung wünscht oder eher das Zusammenleben unterschiedlicher Generationen bevorzugt. Weiterhin sind die Konsequenzen von steigender Wohnmobilität verschiedener Altersgruppen und Haushaltstypen zu berücksichtigen, die zu Veränderungen im Zusammenleben in der unmittelbaren Nachbarschaft führen (Peter 2009). Die Auswirkungen sind auf verschiedenen Ebenen, von der Gesamtstadt über die Quartiere bis hinunter zur Nachbarschaft im Wohnhaus zu berücksichtigen (Schmidt 2011; Vater, Zachraj 2008; Liebmann 2004; Röber, Sinning 2010).

Nachfolgend werden anhand des Beispiels Leipzig-Grünau, der drittgrössten ostdeutschen Grosswohnsiedlung, verschiedene Ausprägungen des demografischen Wandels und deren Einfluss auf die Entwicklung der Siedlung aufgezeigt. Der Fokus liegt auf der Bevölkerungsentwicklung, der Alterung der Wohnbevölkerung und den Veränderungen der Haushaltsstrukturen. Des Weiteren werden die siedlungsrelevanten Mobilitätsformen Wegzug, Umzug, Zuzug und Rückzug untersucht. Auf der Basis von wiederholten soziologischen Erhebungen sollen Wohnbedürfnisse und -erwartungen sowie -bewertungen der Grünauer Bevölkerung verdeutlicht werden. Wir diskutieren, inwieweit in der untersuchten Grosswohnsiedlung adäquate Gestaltungspotenziale für veränderte Wohnansprüche im Zuge der diversen demografischen Prozesse vorhanden sind. Wir wollen mit unserer Analyse bewusst in die Tiefe gehen und die komplexen Zusammenhänge einer prominenten Grosswohnsiedlung im Zeitverlauf von 30 Jahren darstellen.

Der vorliegende Beitrag knüpft an den im *disP*-Heft 164/2006 erschienenen Artikel zum Thema «Ostdeutsche Grosswohnsiedlungen zwischen Stabilisierung und Niedergang» von Bernt und Kabisch an, greift Positionen auf und erweitert die Debatte auf der Basis von Forschungsergebnissen zu den Herausforderungen des demografischen Wandels.

Die Grosswohnsiedlung Leipzig-Grünau als Untersuchungsfeld

Die Grosswohnsiedlung Leipzig-Grünau liegt am westlichen Stadtrand Leipzigs und erstreckt sich auf einer Fläche von 10 Quadratkilometern. Mit circa 41 000 Einwohnern, das entspricht 8 Prozent der Leipziger Bevölkerung, dominiert sie das Bild vom Wohnen in der Grosswohnsiedlung. In Leipzig existieren weitere 13 von der Kommunalstatistik so bezeichnete Grosswohnsiedlungen, in denen insgesamt circa 51 000 Bewohner leben. Auch hier sind demografische Prozesse wie Abwanderung und Alterung zu verzeichnen, allerdings in einem wesentlich geringeren Ausmass (Stadt Leipzig 2010c).

Von 1976 bis 1987 wurden am Standort Grünau 38 000 Wohnungen in Plattenbauweise für etwa 85 000 Bewohner geschaffen. Aufgrund der erheblichen Bevölkerungsverluste seit 1989 wurden im Rahmen des Landesrückbauprogramms und des Programms Stadtumbau Ost von 2001 bis 2010 insgesamt 6800 Wohnungen abgerissen. Der gegenwärtige Wohnungsbestand deckt etwa 10 Prozent des städtischen Gesamtbestands ab. Im Zuge massiver Investitionen durch die ansässigen Wohnungsunternehmen und der Umsetzung von Massnahmen aus mehreren Förderprogrammen sind die Wohn- und Freiraumbedingungen erheblich verbessert worden. Die «Entwicklungsstrategie Grünau 2020» (Stadt Leipzig 2007), gemeinsam erarbeitet von der Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen, den Stadtteilmanagern und unter reger Bewohnerbeteiligung, dient als Orientierungsrahmen und Instrument der Stadtteilentwicklung, das mit dem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept und dem wohnungspolitischen Konzept eng verzahnt ist.

Rückblickend auf die Entscheidungsfindung für die Standortwahl der Grosswohnsiedlung in den 1970er Jahren wurde eine Reihe von Kriterien berücksichtigt (Eichhorn 1997). Dies waren zunächst geeignete Bedingungen für die industrielle Massenfertigung und die stadttechnische Erschliessung des Baugebiets. Als langfristige Gunstfaktoren sollten sich ökologische Kriterien erweisen. Dazu gehören die günstigen bioklimatischen und lufthygienischen Bedingungen (auf der Luvseite der Stadt), die Nähe zu und Einbettung von grossen Parkanlagen und Alleen sowie die Nachbarschaft zu Naherholungsgebieten, insbesondere zum Kulkwitzer See. Weitere wichtige Faktoren des städtebaulichen Konzepts umfassten die gute verkehrstechnische Anbindung des Standorts an das Zentrum durch Strassenbahn, Schnellbahn und Bus so-

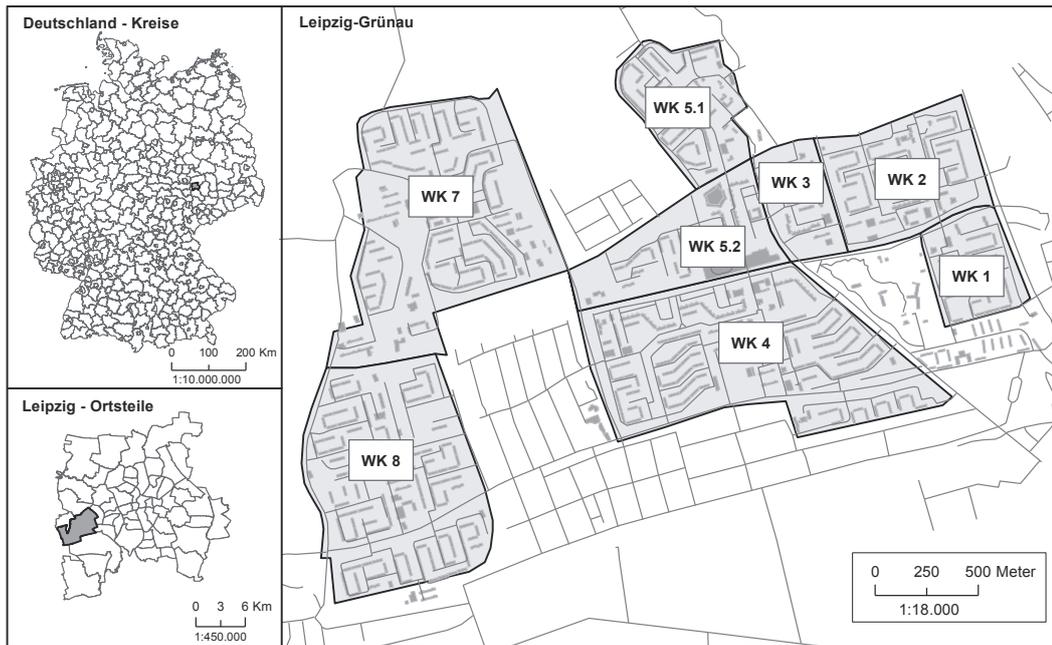


Abb. 1: Grosswohnsiedlung Leipzig-Grünau mit seinen Wohnkomplexen, die Lage Leipzigs innerhalb Deutschlands und die Leipziger Ortsteilstruktur mit der Kennzeichnung der Lage Grünaus. (Datengrundlage: Digitale Stadtkarte, Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2010; Autor: Nadja Kabisch)

wie die Konzentration des Durchgangsverkehrs auf wenige Hauptverkehrsstrassen. Von denen führen Rand- und Stichstrassen in das Wohngebiet, wodurch bis heute autoverkehrsfreie innere Bereiche vorhanden sind. Die Grosswohnsiedlung besteht aus acht Wohnkomplexen (WK) (Abb. 1), die jeweils über ein Versorgungszentrum mit Einkaufsangeboten sowie Betreuungs- und Schuleinrichtungen verfügen.² Einen besonderen Attraktivitätsgewinn erreichte Grünau mit der Eröffnung des Einkaufs- und Freizeitentrums Allee-Center im September 1996. Mit 115 Geschäften wird hier ein umfangreiches Versorgungsangebot offeriert, das von kulturellen Veranstaltungen gerahmt und durch einen Kinokomplex ergänzt wird.

Die acht Wohnkomplexe sind durch kompakte Wohnbaustrukturen und hohe Einwohnerdichten gekennzeichnet. Spitzenwerte werden im WK 7 (entspricht Ortsteil Grünau-Nord) mit 8308 Einwohnern pro Quadratkilometer und im WK 4 (entspricht Ortsteil Grünau-Mitte) mit 9727 erreicht (Stadt Leipzig 2010b: 205, 217). Im Vergleich dazu beträgt die Einwohnerdichte für die gesamte Stadt 1775 Einwohner pro Quadratkilometer (ebd.: 5). Die hohen Werte für Grünau sind trotz der starken Einwohnerverluste in der Tendenz erhalten geblieben. Die Einwohnerzahl schrumpfte seit 1989 um etwa die Hälfte (Tab. 1). Diese Verluste machen einen wesentlichen Teil des gesamtstädtischen Einwohnerschwunds aus. Die Bevölkerung Leipzigs verringerte sich im Zeitraum von 1987 bis 1995 von 549230 auf 471409 Per-

sonen. In diesem Zeitraum sank die Zahl der Grünauer um 11000. Während sich die massiven Verluste Grünaus bis etwa 2004 fortsetzten, verzeichnete Leipzig insgesamt ab 1999 eine allmählich wachsende Bevölkerungszahl, die anfänglich durch die Gemeindegebietsreform in diesem Jahr bedingt war. Im Jahr 2005 konnte Leipzig die 500000-Einwohnermarke überschreiten. In den Jahren 2011 und 2012 wurden sogar sehr umfangreiche Zuzüge registriert. Dies führte zu einem positiven gesamtstädtischen Wanderungssaldo von jeweils circa 10000 Einwohnern. Jüngste Zahlen zeigen, dass auch die Grosswohnsiedlung im zweiten Halbjahr 2012 leicht an Bevölkerung gewonnen hat (Stadt Leipzig 2013).

Methodischer Zugang: Soziologische Langzeitstudie

Die soziologische Langzeitstudie zur Beobachtung der Entwicklung der entstehenden Grosswohnsiedlung Grünau und seiner Bewohner startete im Jahr 1979 an der damaligen Karl-Marx-Universität Leipzig (Kahl 2003). Seit 2004 wird sie vom Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung in Leipzig verantwortet und seit 1995 von der Stadt Leipzig gefördert.

Die Studie betrachtet die Veränderung der Grosswohnsiedlung mit dem Fokus auf soziodemografische Prozesse. Um die Stabilität oder die Veränderung von Einstellungen, Bewertungen, Wahrnehmungen, Erwartungen und Prä-

ferenzen analysieren und erklären zu können, werden im Abstand von mehreren Jahren (Intervallen, daher auch die Bezeichnung «Intervallstudie») Fragebogenerhebungen unter den Bewohnern durchgeführt. Diese erfahren jeweils durch Expertengespräche, vertiefende Interviews, Dokumentenanalysen und eine Fotodokumentation eine Ergänzung. Die neunte Erhebung wurde im Sommer 2009 durchgeführt (Kabisch, Grossmann 2010).

Die Auswahl der Stichprobe basiert auf einer festgeschriebenen Adressenliste. Diese wird punktuell erweitert, um der zwischenzeitlich entstandenen Vielfalt an Wohnungsunternehmen, unterschiedlichen Sanierungsständen, Gebäudetypen und dem Anteil der Haushalte in den acht Wohnkomplexen angemessen entsprechen zu können. Die Entscheidung dazu wird in intensiven Vorbereitungsarbeiten mit im Gebiet tätigen Experten wie Stadtteilmanagern, Sozialarbeitern und Stadtplanern getroffen.

Zum Einsatz kommt ein Fragebogen, in dem seit 1979 ein Kern von gleichbleibenden Fragen enthalten ist. Dieser wird durch Fragen zu

jeweils aktuellen Themen der Quartiersentwicklung vervollständigt. Die Verteilung der Fragebögen erfolgt durch ein Team geschulter Mitarbeiter, die nach intensiver Öffentlichkeitsarbeit im Vorfeld der Erhebung den Fragebogen an der jeweiligen Wohnungstür übergeben und ihn nach circa fünf Tagen ausgefüllt wieder abholen. In der jüngsten Erhebung 2009 wurden 889 Fragebögen verteilt, von denen 710 (80%) für die Auswertung berücksichtigt werden konnten. Die Repräsentativität der aktuellen Ergebnisse wurde in Bezug auf die Verteilung der Altersgruppen festgestellt. Der Vergleich mit den Daten aus der Kommunalstatistik belegte eine sehr hohe Übereinstimmung.

Starke Alterung der Bewohnerschaft

Die Ergebnisse aus den neun Befragungen belegen einen starken Anstieg der Bewohnerzahl im höheren Lebensalter. War 1979 die Gruppe der unter 35-Jährigen die mit Abstand stärkste, so sind dies inzwischen die über 55-Jährigen mit

Tab. 1: Stichproben und Rücklaufquoten der Intervallstudie Grünau von 1979 bis 2009. (Quelle: Stadt Leipzig, *Statistische Jahrbücher*, fortlaufend seit 1992)

Lfd. Nr.	Jahr der Erhebung	Stichprobe N	Rücklauf in %	Einwohner Leipzig-Grünau ca.	Einwohner Leipzig gesamt*
1.	1979	310	94	16.000	k.A.
2.	1981	578	92	36.000	562.266
3.	1983	346	92	60.000	558.994
4.	1987	330	88	85.000	549.230
5.	1992	415	85	78.000	496.647
6.	1995	466	82	74.000	471.409
7.	2000	560	83	61.000	493.208 ³
8.	2004	672	79	49.400	498.491
9.	2009	710	80	44.500	518.862

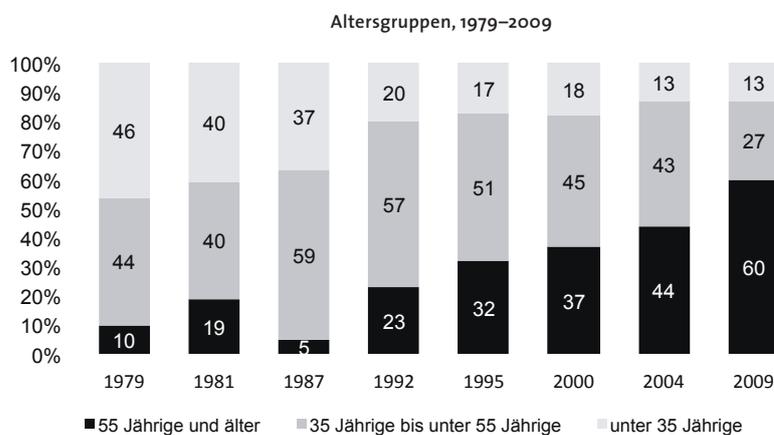


Abb. 2: Alter der Befragten in Grünau 1979 bis 2009. (Quelle: Kabisch, Grossmann 2010: 18; eigene Berechnungen)

einem Anteil von 60 Prozent (Abb. 2). Ihr Anteil an den Befragten ist allein von 2004 bis 2009 um 16 Prozent gestiegen. Die Halbierung der Altersgruppe der unter 35-Jährigen zwischen 1987 und 1992 ist im Zusammenhang mit der politischen Wende zu sehen. Gründe dafür sind die hohe Betroffenheit hinsichtlich des Arbeitsplatzverlusts und der nachfolgende Wegzug in andere Regionen (zur Nedden 2010).

Bezüglich des Alters seiner Bewohner ist aus der ehemals überdurchschnittlich jungen Grosswohnsiedlung im Verlauf von 30 Jahren eine überdurchschnittlich alte geworden. Das Durchschnittsalter liegt bei 48,5 Jahren. Es übersteigt mittlerweile das Durchschnittsalter Leipzigs um fünf Jahre (Stadt Leipzig 2011c: 42). Während sich die Gesamtstadt aufgrund anhaltender Zuzüge junger Erwachsener in den letzten Jahren wieder etwas verjüngt, bleibt abzuwarten, inwiefern dieser Trend auch auf die Grosswohnsiedlung ausstrahlt.

Dieser Wegzug war allerdings nicht mit einer extremen sozialstrukturellen Entmischung verbunden. Die Befragungsergebnisse weisen hinsichtlich des Merkmals Bildungsstand eine über den Zeitraum der Langzeitstudie hinweg relativ gleiche Ausprägung auf. Der Anteil der Hochschulabsolventen bewegt sich stets zwischen 20 und 25 Prozent.

Dem erheblichen Bevölkerungsverlust steht eine verbliebene Bevölkerung mit einer ausserordentlich hohen Sesshaftigkeit gegenüber. Die Befragungsergebnisse von 2009 zeigen, dass 58 Prozent der Befragten schon seit mindestens 20 Jahren in Grünau wohnen. Sie gehören überwiegend zur Erstbezugsgeneration. Ihre persönliche Biografie schliesst das unmittelbare Miterleben des Wachsens und Reifens der Grosswohnsiedlung ein. Für diese Befragten war der Bezug einer Wohnung in Grünau mit einer sprunghaften, absoluten Verbesserung ihrer Wohnbedingungen verbunden. Noch heute erinnern sie sich als Gründe für den Zuzug nach Grünau an die «Einsturzgefahr des alten Wohnhauses», «zum ersten Mal eine anständige Wohnung», «wegen Heizung und Bad». Diese Erfahrungen haben sich in ihr Gedächtnis eingegraben. Sie sind Teil der Erinnerungskultur, die eine Bindung an das Wohngebiet erklärt. Die höchsten Durchschnittswerte für die Wohndauer werden in den älteren, Ende der 1970er und Anfang der 1980er Jahre zuerst gebauten und bezogenen Wohnkomplexen 1, 2 und 3 mit 17 beziehungsweise 18 Jahren registriert. Hinsichtlich der sozialstrukturellen Merkmale finden sich überdurchschnittlich viele gut ausgebildete Bewohner mit einem entsprechend

hohem Einkommen respektive hohen Rentenbezüge. Sie wären somit in der Lage, die Mietpreise für attraktive Wohnungen in anderen, vermeintlich besseren Leipziger Stadtteilen zu zahlen. Doch sie haben sich bewusst dafür entschieden, in Grünau sesshaft zu bleiben.

Eine lange Wohndauer und eine hohe Altenquote⁴ korrespondieren in diesen Wohnkomplexen miteinander. Es wird ein Extremwert von 65,6 für die Altenquote im Ortsteil Grünau Ost mit den WK 1, 2 und 3 erreicht. Im Vergleich dazu beträgt dieser für den Stadtbezirk West, der die gesamte Grosswohnsiedlung Grünau und einige angrenzende Gebiete umfasst, 42,6 (Stadt Leipzig 2010b: 5, zum Vergleich: Die Altenquote der Stadt Leipzig liegt bei 34). Die Befragungsergebnisse bestätigen die unterschiedlichen Ausprägungen des Durchschnittsalters der Befragten in den einzelnen Wohnkomplexen. Das Durchschnittsalter der Befragten der älteren Wohnkomplexe ist etwa zehn Jahre höher als das der jüngeren. Die grössten statistisch signifikanten Unterschiede bestehen zwischen dem WK 2 und dem WK 8 ($p=0,007$) sowie dem WK 2 und dem WK 7 ($p=0,015$). Die hohe Sesshaftigkeit der zwischenzeitlich gealterten Erstbezieher der Wohnungen in den WK 1, 2 und 3 hat dazu geführt, dass in geringerem Masse Wohnungen für einen erneuten Zuzug für gegebenenfalls jüngere Haushalte frei geworden sind. Obwohl die Kinder der Erstbezugsgeneration mittlerweile in einer eigenen Wohnung leben, war für die Eltern ein Wechsel in eine kleinere Wohnung aus finanziellen Gründen nicht erforderlich. Vielmehr wurde das ehemalige Kinderzimmer zu einem Besucher- und Enkelzimmer umgestaltet. Somit speist sich das hohe Durchschnittsalter der Bevölkerung zum einen aus der natürlichen Alterung der sesshaften Bewohner und zum anderen aus dem selektiven Wegzug der jüngeren Generation. Diese bereits 2006 im *disP*-Beitrag von Bernt und Kabisch (S. 8–10) festgestellten Prozesse setzten sich in der Tendenz fort, allerdings in einem geringeren Umfang.

Einen gewissen Gegentrend weist nunmehr die vergleichsweise hohe Geburtenrate in Grünau mit 25 Kindern pro 1000 Frauen im Jahr 2009 auf (Stadt Leipzig 2009). Da allerdings der Anteil der potenziellen Elterngeneration in der Grosswohnsiedlung gegenüber der Gesamtstadt deutlich unterrepräsentiert ist, kann die absolute Zahl der Geburten die Alterung nur wenig abbremsen. Des Weiteren wird aufgrund des grossen Anteils der Bewohnergruppen in höheren und hohen Lebensalter die Zahl der Sterbefälle künftig weiter zunehmen.

Diese demografische Komponente wird künftig in stärkerem Masse als bisher ihre Wirkung auf die Einwohnerzahl entfalten. Mittelfristige Konsequenzen betreffen damit auch die Reduzierung jenes Teils der Einwohner, die gut gebildet sind, über ein höheres Einkommen verfügen und bekennende Grünauer sind. Sie bilden bislang den stabilisierenden Kern der Grünauer Bewohnerschaft. Diesen Kern so lange wie möglich zu erhalten und schrittweise durch jüngere Haushalte unterschiedlichen sozialen Status zu ersetzen, ist eine zentrale Herausforderung. Gelingt dies nicht, ist mit weiteren demografischen und sozialstrukturellen Verschiebungen zu rechnen.

Veränderungen in der Haushaltsgrösse und den Haushaltstypen

Die Entwicklung der Haushaltsgrösse ist im Zeitverlauf durch den erheblichen Anstieg der Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte gekennzeichnet (Tab. 2). Mehr als drei Viertel aller Haushalte weisen in der Erhebung von 2009 diese Grösse auf. Der klassische Haushaltstyp Ehepaar mit ein bis zwei Kindern, der in den Anfangsjahren der Grosswohnsiedlung dominierte, hat seine Vorrangstellung verloren. Nach dem Auszug der Kinder entstehen Haushalte ohne Kinder. Aus Paaren werden Einpersonenhaushalte aufgrund von Trennung oder Tod eines Partners. Dieser Trend ist auch für die Gesamtstadt bestimmend, wenngleich auch von einem wesentlich anderen Ausgangsniveau auszugehen ist. In den 1980er Jahren war bereits der Anteil der klassischen Kernfamilie erheblich geringer und der Anteil der kleineren Haushalte grösser.

Werden die Haushaltstypen weiter differenziert und mit den Werten für Leipzig auf der Basis der Kommunalen Bürgerumfrage⁵ verglichen (Tab. 3), so zeigt sich, dass der Anteil der jüngeren Einpersonenhaushalte in der Grosswohnsiedlung erheblich geringer ist. Dieses

Ergebnis belegt den Sachverhalt, dass Grünau selten von jungen Singles als Wohnstandort gewählt wird. Dem gegenüber stehen die Werte für Einpersonenhaushalte im Rentenalter, die anzeigen, dass diese Gruppe im Untersuchungszeitraum von 2004 bis 2009 den stadtweiten Durchschnittswert übertroffen hat. Die Anteile der Paare ohne Kinder und der Rentnerpaare übersteigen auch jeweils die städtischen Werte, wodurch wiederum der Alterungsprozess belegt wird. Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist im Verlauf der Langzeitstudie erheblich gesunken. Lebten während der ersten vier Erhebungen von 1979 bis 1987 in jeweils 75 bis 88 Prozent der befragten Haushalte Kinder unter 18 Jahren, so hat sich deren Anteil auf 23 Prozent (2009: 8 % Alleinerziehende und 15 % Paare mit Kindern) verringert. Dennoch liegt dieser Wert immer noch über dem für die Gesamtstadt von 13 Prozent (2010: 3 % Alleinerziehende und 10 % Paare mit Kindern). Bemerkenswert ist der Anteil der Gruppe der Alleinerziehenden in der Grosswohnsiedlung. Ihr Anteil wächst und übersteigt deutlich den Leipziger Wert.

Diese detaillierte Beleuchtung der Haushaltskompositionen bildet die Grundlage für die im Folgenden zu beschreibende gruppenspezifische Bewertung der Wohnbedingungen.

Bewertung der Wohnbedingungen unter demografischen Aspekten

Den Ausgang der Bewertung der Wohnbedingungen in der Grosswohnsiedlung bildet die Frage, ob sich die Bewohner in Grünau wohlfühlen. Die in Abbildung 3 gezeigten Werte weisen eine unerwartet hohe Ausprägung für 2009 auf. Noch nie im gesamten Verlauf der Langzeitstudie war die Zustimmung zum Gebiet so hoch wie in der jüngsten Erhebung.

Eine ähnliches Ergebnis trifft für den Indikator «Fühlen Sie sich in Ihrer Wohnung wohl?» zu. Etwa zwei Drittel antworten mit Ja und ein Drittel bejaht mit Einschränkungen. Wird noch

Tab. 2: Anteile der Haushaltsgrössen in % in den Erhebungen 1981 und 1992 bis 2009 im Vergleich zu Daten für Leipzig. (Vergleichsdaten: Stadt Leipzig, *Statistische Jahrbücher*, fortlaufend seit 1992)

	1981		1992		1995		2000		2004		2009	
	Grünau	Stadt Leipzig										
1-Pers.-HH	11	31	13	36	14	37	22	43	30	45	32	55
2-Pers.-HH	21	29	29	35	35	32	40	34	43	35	46	30
3-Pers.-HH	36	23	32	17	27	18	21	15	18	13	12	10
4- und mehr Pers.-HH	32	17	25	13	21	13	16	8	9	7	10	5

Haushaltstypen	2004		2009	
	Grünau	Kommunale Bürgerumfrage 2005	Grünau	Kommunale Bürgerumfrage 2010
Einpers.-HH	15	31	16	37
Alleinerziehende	6	4	8	3
Paare mit Kindern	23	13	15	10
Paare ohne Kinder	21	16	19	13
Einpers.-Rentner-HH	15	14	19	15
Rentnerpaare	16	14	22	13
Sonst. HH-Formen	4	8	2	9

Tab. 3: Anteile der verschiedenen Haushaltstypen in % in den Erhebungen 2004 und 2009 im Vergleich zur Kommunalen Bürgerumfrage 2005 und 2010. (Vergleichsdaten: Stadt Leipzig 2006: 8; Stadt Leipzig 2011b: 9)

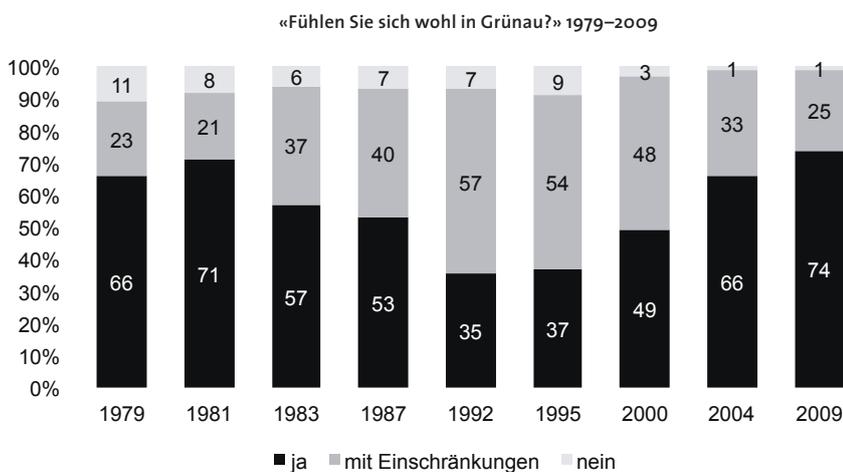


Abb. 3: Subjektive Wahrnehmung des Quartiers im Verlauf der Intervallstudie 1979–2009. (Quelle: Kabisch, Grossmann 2010: 33)

der Indikator «Würden Sie einem guten Freund raten, nach Grünau zu ziehen?» zum Vergleich herangezogen, so bestätigt sich der Trend. Auf diese Frage antworteten in der jüngsten Erhebung 69 Prozent mit Ja und 24 Prozent mit «Weiss nicht». Nur 7 Prozent verneinten die Antwort. Damit werden hohe Werte erreicht, die an jene aus den Anfangsjahren der Studie erinnern. Dahinter stehen konkrete Wertschätzungen siedlungsspezifischer Merkmale. Das Wohlfühlen in Grünau basiert in erster Linie auf der guten Infrastrukturausstattung der Grosswohnsiedlung, die eine umfangreiche und bequem erreichbare Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit Dienstleistungen garantiert, und zweitens auf dem grünen und ruhigen Wohnumfeld innerhalb der Siedlung sowie in der unmittelbaren Umgebung. Abbildung 4 zeigt die häufigsten Nennungen auf die offene Frage, warum man sich in Grünau wohlfühlt.

Aus der Perspektive der Befragten sind die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote quantitativ und qualitativ der grosse Vor-

teil Grünaus. Äusserungen wie «Ich bin mit allem versorgt, was ich brauche» oder «Zentrale Einkaufsmöglichkeiten, kurze Wege zu Kita, Schule, Arzt, gute Verkehrsanbindung» sind typisch. Die differenzierte Analyse lässt keine wesentlichen Unterschiede in den Altersgruppen und Haushaltstypen erkennen.

Wird allerdings das Augenmerk auf Haushalte mit Kindern gerichtet, dann fällt deren besondere Wertschätzung der Kindertagesstätten, Schulen sowie der kindgerechten Spielmöglichkeiten innerhalb von grosszügigen Grünflächen auf. Das Wohnumfeld wird als sehr kinderfreundlich betrachtet, da der Autoverkehr auf die Durchgangsstrassen konzentriert wurde und Fuss- und Radwege innerhalb des Quartiers Vorrang geniessen. Somit können Kinder problemlos einladende Spielplätze und Grünflächen in unmittelbarer Nähe der Wohnung erreichen und Fussgänger ungestört spazieren.

Die Gruppe der Alleinerziehenden hebt das konzentrierte Angebot an Dienstleistungen und Einzelhandel, ÖPNV-Anbindungen, Naherho-

Die 10 wichtigsten Gründe, warum man sich in Grünau wohl fühlt

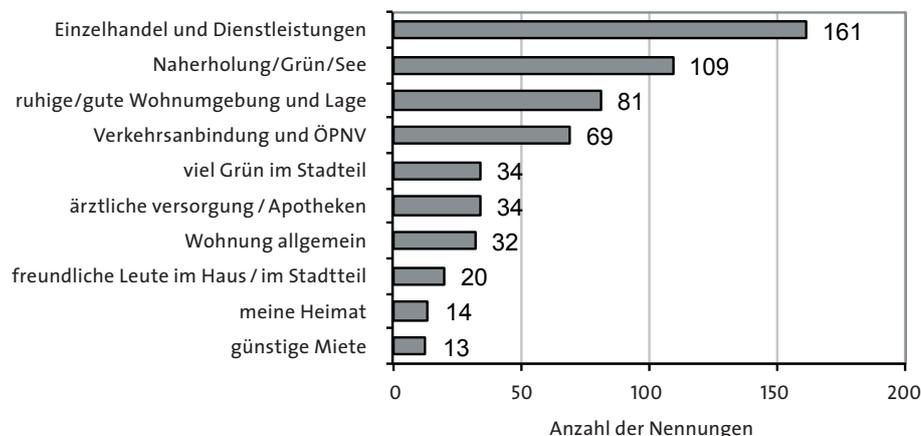


Abb. 4: Wichtigste Begründungen für das Wohlfühlen in Grünau, Antworten auf die offene Frage. (Quelle: Erhebungsmaterial 2009)

lungsmöglichkeiten und Spielplätzen hervor. Diese Bewohnergruppe trifft in der Grosswohnsiedlung offensichtlich auf Bedingungen, die für ihre spezifischen Wohnbedürfnisse besonders angemessen sind. Ebenso betonen Rentnerhaushalte die umfangreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote und unterstreichen die Qualität der ärztlichen Versorgung.

Der zweite Grund für die hohe Wohnzufriedenheit bezieht sich auf den nahezu suburbanen Charakter des Wohnumfelds. Der hohe Grünflächenanteil und die naturnahe und ruhige Umgebung werden an vorderer Stelle benannt. Die Ergebnisse der Kommunalen Bürgerumfrage bestätigen, dass hier die Lärmbelastung durch den Verkehr im Vergleich zu anderen Stadtteilen als besonders gering empfunden wird (Stadt Leipzig 2011b: 33). Als Gunstmerkmal erweist sich die Nähe der zu Fuss oder mit dem Rad erreichbaren Naherholungsgebiete, insbesondere des Kulkwitzer Sees. Ein Befragter bringt es exemplarisch auf den Punkt, indem er sagt: «Grünau ist grün».

Mobilitätsformen und deren Ursachen

In Grünau sind neben Wegzügen auch Zuzüge, Rückzüge und kleinräumige Umzüge innerhalb des Gebiets zu verzeichnen. Somit ist das Bild, das einseitig nur die Abkehr von der Grosswohnsiedlung suggeriert, nicht – oder nicht mehr – zutreffend. Der Wanderungssaldo für die sechs Ortsteile Grünaus mit Plattenbaubestand hat 2011 sogar einen positiven Wert in Höhe von 303 erreicht. Bis zum Jahr 2010 war er negativ (2010: -292, 2009: -270, 2008: -400, 2007:

-525). Das Wegzugspotenzial hat sich weitgehend erschöpft. Selbst finanzielle Spielräume sind für den möglichen Wegzug nicht mehr ausschlaggebend. So stimmen nur noch 17 Prozent der Befragten in der Erhebung von 2009 der Aussage «Wenn ich mehr Geld hätte, würde ich wegziehen» völlig zu. In der Erhebung von 2000 betrug der Anteil noch 28 Prozent.

Diese eher hypothetische Frage wurde durch die gezielte Frage «Haben Sie vor, in den nächsten zwei Jahren aus Ihrer Wohnung auszuziehen?» ergänzt. Fast zwei Drittel (63%) antworteten mit «Nein, keinesfalls», 9 Prozent antworteten mit «Ja, unbedingt» und 28 Prozent mit «Möglicherweise». Auf Nachfrage, ob man denn schon wisse, wohin man umziehen möchte, antworteten wiederum zwei Drittel mit Nein. Von den 710 Befragten gaben nur 48 an, einen Auszug aus Grünau in den nächsten zwei Jahren zu erwägen. Sie sind in der Tendenz jünger und leben mehrheitlich in Einpersonenhaushalten. Eine höhere Umzugsneigung junger, kleiner Haushalte ist üblich und deckt sich mit den Ergebnissen der Kommunalen Bürgerumfrage für die Gesamtstadt (Leipzig 2011b).

In der Erhebung von 2009 gaben 15 Prozent der Befragten (n=106) an, in den letzten fünf Jahren nach Grünau gezogen zu sein. Dies sind vor allem Einpersonenhaushalte (39%) und Haushalte mit Kindern (37%). Besonders auffällig ist die relativ grosse Gruppe der Alleinerziehenden von 12 Prozent. Fast die Hälfte der Zuziehenden ist jünger als 35 Jahre. Diese Verjüngungstendenz geht mit einem Absinken des sozialen Status einher. Denn im Vergleich zu den Alteingesessenen verfügen die Zuziehenden im Durchschnitt über einen niedrige-

Wichtigste Gründe für den Auszug aus der Wohnung
in den nächsten zwei Jahren

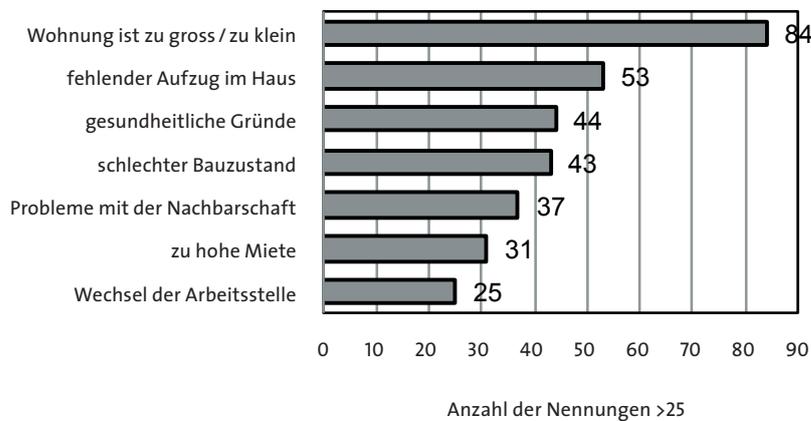


Abb. 5: Wichtigste Gründe für einen möglichen Auszug aus der jetzigen Wohnung in den nächsten zwei Jahren, Quelle: Erhebungsmaterial 2009.

ren Schul- und Qualifizierungsabschluss, sind in höherem Masse arbeitslos und beziehen ein geringeres durchschnittliches Einkommen. Sollte sich diese sozialstrukturell einseitige Zugangstendenz aufgrund gesamtstädtischer Wohnungsmarktentwicklungen verstärken, sind sozialräumliche Fragmentierungen vorprogrammiert. Diese ergeben sich unter anderem durch die Vermietungspraxis und Preisgestaltung der in verschiedenen Wohnkomplexen ansässigen Wohnungsunternehmen.

Die Erhebung in 2009 machte erstmals darauf aufmerksam, dass es unter den Zuziehenden auch Rückkehrer gibt. Dies ist eine Bewohnergruppe, die bereits früher in Grünau gewohnt hatte und nach einer gewissen Aufenthaltsdauer an einem anderen Wohnort nun nach Grünau zurückkehrt ($n=46$). Etwa ein Drittel der jüngst Zugezogenen sind Rückkehrer. Ein Blick auf die Altersstruktur der Rückkehrer zeigt, dass es sich hierbei mit hoher Sicherheit um die Kindergeneration handelt, die mit ihren Eltern in den 1970er und 1980er Jahren in die Grosswohnsiedlung gezogen war. Die genannten Gründe für die Rückkehr beziehen sich in erster Linie auf die Festigung sozialer Netzwerke. Man zieht in die Nähe der Eltern und Grosseltern zwecks gegenseitiger Hilfeleistung und um den Freundeskreis aufrecht zu erhalten. Ökonomische Gründe bezogen auf preiswerte Mieten sind ein weiterer zentraler Rückzugsgrund.

Neben den beschriebenen Weg- und Zuzügen sind die Umzüge innerhalb der Grosswohnsiedlung aufschlussreich. 44 Prozent aller Befragten sind mindestens schon einmal innerhalb von Grünau umgezogen, darunter

13 Prozent bereits mehrmals. Der mit Abstand häufigste Grund für einen Umzug war die Anpassung der Wohnungsgrösse nach erfolgter Haushaltsveränderung (Geburt der Kinder, Zusammenleben als Paar, Scheidung, Sterbefälle etc.) Beabsichtigte Abriss- oder Umbaumaassnahmen lösten in 52 Fällen einen Umzug aus. Des Weiteren wurden Probleme mit dem Vermieter aufgrund nicht behobener Mängel sowie die zu hohe Miete benannt. Gesundheitliche und altersbezogene Gründe führten zu einem Umzug ins Erdgeschoss, wenn aufgrund des fehlenden Aufzugs die Erreichbarkeit der Wohnung in den höheren Etagen eingeschränkt war.

Trotz eines Wohnungsüberhangs in der Gesamtstadt in Höhe von 34 000 Wohnungen (11 %) für 2009 und davon 70 Prozent im Altbaubestand (Stadt Leipzig 2011c: 19) suchen und finden diese Umzugswilligen innerhalb der Grosswohnsiedlung eine passfähige Alternative. In Grünau betrug im Jahr 2009 der Gesamtleerstand 16 Prozent. Er verteilte sich zwischen den Wohnkomplexen und innerhalb der Baustrukturen unterschiedlich stark. Es existiert somit quantitativ ein breites Wohnungsangebot, das zudem ein weites Spektrum hinsichtlich Lage, Grösse, Zuschnitt, Ausstattungsgrad und Mietpreis abdeckt. Es ist eine relativ breite Auswahl innerhalb dieser Baustruktur möglich. Darüber hinaus wurden auch Neubauten von Mehrfamilienhäusern realisiert sowie Einfamilienhausstandorte in Randlagen der Siedlung geschaffen. Damit zeigt sich eine grosse Vielfalt an Wohnmöglichkeiten. Ein Wegzug infolge veränderter Wohnbedürfnissen ist nicht zwingend erforderlich und wird von den Befragten auch nicht beabsichtigt. Dies ist für die weitere

Entwicklung Grünaus entscheidend, da in den nächsten Jahren mit anhaltenden Veränderungen der Wohnbedürfnisse der Grünauer Bevölkerung, insbesondere aufgrund der weiteren Alterung, zu rechnen ist. Die Mehrzahl derjenigen, die einen Umzug aus der jetzigen Wohnung erwägen (n=250), geben die bereits bekannten Gründe hinsichtlich angemessener Wohnungsgrösse und Ausstattung an (Abb. 5).

Zukunftsperspektiven für die Grosswohnsiedlung

Trotz des relativ hohen Durchschnittsalters der Grünauer Bevölkerung wird seitens der Befragten die Siedlung mehrheitlich als ein Wohnort betrachtet, wo alle Generationen gut zusammenleben (Abb. 6). Er wird von zwei Dritteln der Befragten uneingeschränkt als familien- und kinderfreundlich eingeschätzt. Zum wiederholten Male erfahren die Bedingungen, «um Kinder grosszuziehen», in ihrer Gesamtheit eine hervorgehobene Wertschätzung. Die Hälfte der Befragten attestiert Grünau zudem Seniorenfreundlichkeit. Doch 40 Prozent können dieser Meinung nur teilweise zustimmen und 10 Prozent gar nicht, womit wiederum auf weitere Anpassungsnotwendigkeiten an die Bedürfnisse einer alternden Bewohnerschaft hingewiesen wird. Zwischen den verschiedenen Haushaltstypen und Altersgruppen treten keine Abweichungen in den Ausprägungen der Meinungsäusserungen auf.

Die zukünftige Entwicklung der Grosswohnsiedlung wird von zwei Dritteln der Befragten mit dem Bild eines «Stadtteils für Jung und Alt» verbunden. Im Unterschied dazu wird die Vision «Wohnstandort für Senioren» nur von gut einem Drittel akzeptiert. Auch diese Einschätzungen

konnten durchgängig bei allen Altersgruppen und Haushaltstypen festgestellt werden.

Die Entwicklungsperspektive Grünaus bewerten 45 Prozent der Befragten in der Erhebung von 2009 positiv, und 30 Prozent vertreten die Auffassung, dass kaum Veränderungen zur jetzigen Situation auftreten werden. Nur 5 Prozent erwarten eine negative Entwicklung, womit im Vergleich der letzten fünf Erhebungen seit 1992 der mit Abstand niedrigste Wert vorliegt. Auffallend ist der hohe Anteil von circa einem Viertel in allen Altersgruppen, die meinen, zu diesem Thema kein Urteil abgeben zu können. Gerade für die über 55-Jährigen überrascht dieser Befund, da sie über die umfangreichsten Erfahrungen hinsichtlich der Entwicklung des Gebiets verfügen. Offensichtlich bestehen eine gewisse Skepsis und Unsicherheit, die aus den sprunghaften Wendungen der vergangenen Jahre und der öffentlichen Darstellung von Grosswohnsiedlungen resultieren könnten.

Um einen genaueren Einblick in die verschiedenen Aspekte der Entwicklung der Grosswohnsiedlung aus Sicht der Befragten zu erhalten, wurden sie gebeten, mit eigenen Worten ihre Meinung niederzuschreiben, wie Grünau in zehn Jahren aussehen wird. Die Hälfte nutzte diese Gelegenheit. Kritische und zustimmende Äusserungen halten sich dabei in etwa die Waage. Die kritischen Stimmen äussern Sorgen im Hinblick auf eine weitere Alterung der Bewohner und einen sozialen Abstieg des Quartiers. Exemplarische Beispiele sind: «In zehn Jahren werden in Grünau nur noch Alte und Arbeitslose wohnen, Jugend ohne Arbeit (oder keine Lust). Und die älteren werden das Umfeld in Ordnung halten» oder «Grünau ist älter geworden, soziale Probleme werden in einigen WK zunehmen.» Die positiven Aussagen beziehen sich auf baulich-gestalterische Merkmale,

Grad der Zustimmung zu folgenden Aussagen

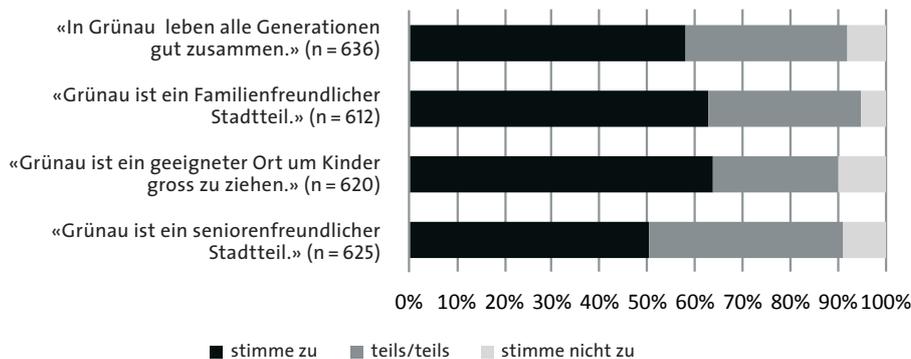


Abb. 6: Bewertung Grünaus hinsichtlich der Lebensbedingungen für verschiedene demografische Gruppen.
(Quelle: Kabisch, Grossmann 2010: 90)

da ein weiterer Qualitätsgewinn durch attraktive Grünanlagen und sanierte Blockstrukturen erwartet wird. Als zweites wichtiges Thema wird eine Gemeinschaft von Jung und Alt erhofft, sodass ein «ausgewogenes und respektvolles Miteinander unterschiedlicher Altersgruppen» im Wohngebiet das Zusammenleben bestimmt. Eine exemplarische Äusserung lautet: «Ich hoffe, Grünau ist ein lebendiger, heller, grüner Stadtteil. Die Bewohner gehören allen Schichten in jedem Alter an. Es hat sich herumgesprochen, Grünau ist lebenswert und liebenswert!»

Zusammenfassung und Fazit

Die ausgewählten Ergebnisse der nunmehr 30 Jahre andauernden Langzeitstudie zu Leipzig-Grünau zeigen die Dynamiken innerhalb einer Grosswohnsiedlung mit ihren unterschiedlichen Geschwindigkeiten, ihren Sprüngen und Persistenzen auf. Die Analyseergebnisse verdeutlichen, wie die unterschiedlichen Faktoren des demografischen Wandels zusammenspielen und in die Dynamik der Gesamtstadt eingebettet sind. Derartige Langzeitstudien sind besonders geeignet, um die Entwicklungsprozesse und Gestaltungspotenziale eines Quartiertyps kontextspezifisch und sachlich einzuschätzen.

Es lassen sich für Grünau drei Entwicklungsphasen von jeweils 15 bis 20 Jahren bestimmen. Die erste umfasst den Zeitraum zwischen Entstehung und Abschluss des Bauvorhabens, die etwa zeitgleich mit dem Ende der DDR-Zeit abschliesst. Voll belegte Wohnungen durch eine relativ junge Bewohnerschaft, vor allem Familien mit Kindern, die in den regionalen Arbeitsmarkt eingebunden ist, sind bestimmende Merkmale. Die anfängliche Begeisterung für die Wohnungen weicht einem zunehmend kritischen Urteil mit wachsender Unzufriedenheit hinsichtlich der verbliebenen Unzulänglichkeiten im Wohnumfeld und mit fehlender Infrastruktur.

Die zweite Phase beginnt in den frühen 1990er Jahren und endet etwa um 2005. Umfangreiche Bewohnerverluste, bedingt durch den wirtschaftlichen Zusammenbruch und damit verbundene Arbeitslosigkeit sowie durch starke Suburbanisierungstendenzen, führen zu erheblichen Turbulenzen. Fehlende Steuerungsmassnahmen und Erfahrungen im Umgang mit derartigen Umbrüchen überforderten die stadtpolitischen Entscheidungsträger. Stadtplanerische Szenarien liessen sozialstrukturelle Verwerfungen und die Entstehung eines grossen sozialen Brennpunkts in der Grosswohn-

siedlung erwarten. Diese Entwicklung wurde verhindert, da zügig einsetzende Förderprogramme, Privatisierungen von Wohnungsbeständen und umfangreiche Investitionen das Erscheinungsbild der Grosswohnsiedlung in relativ kurzer Zeit erheblich aufwerteten. Der Abriss von leer stehenden Wohnblöcken und die nachfolgenden Massnahmen, meist verbunden mit der Anlage von Grünflächen, liessen keinen baulichen Verfall aufkommen. Trotz des massiven Wegzugs entmischte sich die Sozialstruktur nur moderat, da ältere und besser situierte Bewohner in Grünau sesshaft blieben. Das klare Bekenntnis der Stadt Leipzig zum Standort, unter anderem im Rahmen des wohnungspolitischen Entwicklungskonzepts, hat ebenfalls zu dieser Stabilisierung beigetragen.

Die dritte Phase, beginnend nach 2005 und bis in die Gegenwart anhaltend, ist durch demografische Fragestellungen bestimmt. Die Anpassungserfordernisse innerhalb der Grosswohnsiedlung orientieren sich an Alterungsprozessen, Haushaltsverkleinerungen und den Bedürfnissen von Haushalten mit Kindern, darunter Alleinerziehende. Das Zusammenleben mit ausländischen Mitbürgern wird allmählich zu einem Thema in einzelnen WKs. Die Einwohnerzahl nahm bis Anfang 2012 weiter leicht ab. Danach konnte trotz zunehmender Sterbefälle ein leichter Anstieg infolge des Bevölkerungswachstums der Gesamtstadt registriert werden. Nach Zeiten des ausschliesslichen Wegzugs werden Zuzüge von jüngeren, allerdings sozialstrukturell schwächeren Bewohnergruppen beobachtet. Kleinteilige sozialräumliche Ausdifferenzierungen entsprechend der Mietpreisgestaltung der jeweiligen Wohnungsunternehmen gehen vonstatten. Die gesamte Grosswohnsiedlung differenziert sich aus, heterogene Teilgebiete entstehen. Demografische Prozesse und sozialstrukturelle Entwicklungen stehen in enger Wechselwirkung.

Gegenwärtig erfordern die demografischen Herausforderungen in der Grosswohnsiedlung Leipzig-Grünau notwendige bauliche Anpassungen und stadt- wie wohnungspolitische Handlungsstrategien, die modellhaft sein können. Die zukünftige Entwicklung der Grosswohnsiedlung wird von einer sensiblen, kleinteiligen Ausnutzung der vorhandenen Potenziale abhängen. Die Vielfalt der Wohnangebote einschliesslich der Preisgestaltung kann für ein relativ breites Spektrum von Bewohnern attraktiv sein. Unterschiedliche Wohnungstypen, zu Terrassenhäusern zurückgebaute Mehrgeschosser oder Energiesparhäuser finden in der Grosswohnsiedlung ihren Standort. Weitere

Modelle und Experimente bieten sich bei entsprechender finanzieller Förderung an. Auch wenn die sozialstrukturelle Entwicklung weiter im Blick behalten werden muss, stehen extreme soziale Polarisierungen, die Teile oder gar die gesamte Siedlung betreffen, nicht auf der Tagesordnung.

Als Fazit unserer Untersuchungen möchten wir betonen, dass sich die spezifischen Fragestellungen zur Weiterentwicklung der Grosswohnsiedlung Leipzig-Grünau auf eine allgemeinere Ebene heben lassen. Bevölkerungsrückgang, Alterung, Veränderung der Haushaltsstrukturen und steigender Einfluss von Migration als Facetten des demografischen Wandels sind gesamtgesellschaftliche Erscheinungen, die nicht nur in Grosswohnsiedlungen, sondern auch in anderen Siedlungsstrukturen von grosser Bedeutung sind. Diese gilt es ausgewogen zu berücksichtigen, in ihrem wechselseitigen Einfluss aufeinander zu betrachten und in ihrer Bedeutung für die Entwicklung der Quartiere im gesamtstädtischen Kontext zu verstehen.

Unser Fall Leipzig-Grünau steht einerseits für Grosswohnsiedlungen, die in Randlage der Städte errichtet wurden, weniger für innerstädtische Quartiere in Plattenbauweise. Andererseits steht er für Grosswohnsiedlungen in ostdeutschen Grossstädten, die Jahre des Bevölkerungsverlusts erlebt haben und sich nun wieder stabilisieren.

Wir stellen die folgenden vier Schlussfolgerungen heraus:

- Neben Abwanderung und Alterung sind die Veränderung der Haushaltsgrössen und -strukturen von hoher Bedeutung, um die Entwicklungsmöglichkeiten von Grosswohnsiedlungen angemessen einzuschätzen. Alleinerziehende und ältere Einpersonenhaushalte – zwei Haushaltstypen, die im Zuge des demografischen Wandels quantitativ an Bedeutung gewinnen – finden in Grosswohnsiedlungen adäquate Wohn- und Lebensbedingungen für ihre spezifische Lebenssituation. Die auf relativ engem Raum konzentrierten Einrichtungen, Gelegenheiten und Serviceangebote bieten gerade diesen Haushaltstypen gute Voraussetzungen für ihre Alltagsbewältigung, die allein von einer erwachsenen Person erfolgt. Auch das preiswerte Wohnangebot ist für Haushalte mit nur einem Erwachsenen besonders interessant.
- Die steigende Bedeutung von Migrationsprozessen macht die Einschätzung von Entwicklungsperspektiven schwieriger und unsicherer. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig in den letzten zwei Jahren zeigt, dass un-

erwartete Aufschwünge, die sich auf die Quartiersentwicklung auswirken, möglich sind. Doch können aktuelle Trends nicht linear in die Zukunft fortgeschrieben werden, da Abschwünge nicht auszuschliessen sind. Die Bedeutung steigender Mobilität für die Zukunftschancen ist neben der Abwanderung um weitere Facetten wie Rückzüge, Umzüge innerhalb des Quartiers und Sesshaftigkeit zu ergänzen. Rückzüge von Kindern der Erstbezugsgeneration in die Grosswohnsiedlung nach zwischenzeitlichem Wohnsitz andernorts sind nicht mehr nur Einzelfälle. Sie festigen soziale Netzwerke im Quartier. Mobilitätsbereite Bewohner haben eine Bleibeperspektive in der Grosswohnsiedlung, da einerseits innerhalb der an sich homogenen Baustrukturen ein breites Spektrum an Wohnungszuschnitten vorhanden ist und andererseits auch neue Baustrukturen eingeordnet werden. Differenzierte Wohnangebote tragen zur Stabilisierung der Bewohnerzahlen bei.

- Die Wirkungen von Alterung im Quartier sind im Zeitverlauf und kontextabhängig zu betrachten. Die aktuelle Bewohnerschaft, die bereits über Jahrzehnte in der Grosswohnsiedlung lebt, ist mehrheitlich sesshaft. Das Thema «Altwerden in meiner Grosswohnsiedlung» sollte viel offensiver in den öffentlichen Diskurs eingebracht werden. Bei stark überdurchschnittlicher Alterung im Quartier werden in hohem Masse passende Serviceangebote nachgefragt. Aus der Konzentration zahlreicher Angebote im Gebiet und der damit verbundenen Wettbewerbssituation resultieren besonders hohe Qualitätsmassstäbe. Im weiteren Zeitverlauf ist die Zunahme von Sterbefällen zu erwarten. Damit sind Konsequenzen für die Einwohnerzahl und den Wohnungsmarkt verbunden. Je nach Kontext wird dies in schrumpfenden Städten zu Einwohnerverlusten führen, während in wachsenden Städten Möglichkeiten für die Verjüngung der Quartiere entstehen.

- Grosswohnsiedlungen sind trotz der Alterungsprozesse ein Wohnstandort, der auch von Haushalten mit Kindern angenommen wird. Die Quantität und Qualität kindgerechter Einrichtungen (Schule, Kindertagesstätten, Kultur- und Sportangebote), Spielplätze und Freiräume im Wohnumfeld erweisen sich im Vergleich zu anderen Stadtteilen als besondere Gunstfaktoren. Grosswohnsiedlungen am Stadtrand verfügen über positive Lage- und Ausstattungsmerkmale. Die Kombination von umfangreichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen mit weitreichender Grünausstattung und einem hohen Erholungswert für alle Altersgruppen und Haushaltstypen ist ein Alleinstellungs-

merkmal dieses Quartiertyps. Trotzdem muss sich der Standort Großwohnsiedlung vor dem Hintergrund konkurrierender Standorte behaupten und ist somit auch immer von der Entwicklung in anderen Wohnungsmarktsegmenten abhängig.

Abschliessend unterstreichen wir, dass demografischer Wandel und sozialstrukturelle Veränderungen nicht voneinander zu trennen sind. Die Leerstandsentwicklung in den Grosswohnsiedlungen, ausgelöst unter anderem durch demografische Prozesse, bietet die Möglichkeit für einen beschleunigten Zuzug statusniedriger Bewohnergruppen. Ob und in welchem Masse diese Entwicklung eintritt, entscheidet sich vor dem Hintergrund der jeweiligen gesamtstädtischen Wohnungsmarktentwicklung und ist nicht in erster Linie an den Quartiertyp Grosswohnsiedlung gebunden.

Anmerkungen

- 1 Am 4. März 2011 traf sich auf Initiative der Autorinnen eine Expertengruppe, um über Entwicklungslinien und Zukunftschancen ostdeutscher Grosswohnsiedlungen zu beraten und erforderlichen Forschungsbedarf abzuleiten. Sie erarbeitete dazu ein White Paper: http://www.ufz.de/export/data/1/26109_White_Paper_final.pdf.
- 2 Die traditionelle Beschreibung der Grosswohnsiedlung anhand der acht Wohnkomplexe wird zu Vergleichszwecken innerhalb der Langzeitstudie beibehalten. Im Alltagssprachgebrauch ist ebenfalls nach wie vor die Einteilung nach Wohnkomplexen üblich. Die aktuelle Kommunalstatistik verwendet demgegenüber eine Einteilung nach Ortsteilen und Stadtbezirken. Darüber hinaus hat die zwischenzeitlich stattgefundene Gemeindegebietsreform die administrative Grenzziehung verändert. Somit existiert keine vollständige Deckungsgleichheit der jeweiligen Bezugseinheiten, und es müssen punktuelle Abweichungen in Kauf genommen werden. Entsprechende Stellen im Text werden kenntlich gemacht.
- 3 1999 erfolgten Eingemeindungen. In den eingemeindeten Ortsteilen leben circa 50 000 Einwohner.
- 4 Die Altenquote ist das Verhältnis der Zahl der Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter bezogen auf die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15 Jahre bis unter 65 Jahre).
- 5 Die Kommunale Bürgerumfrage ist eine seit 1991 jährlich von der Stadtverwaltung Leipzigs durchgeführte Befragung von mehreren Tausend per Zufall ausgewählten Leipzigerinnen und Leipzigern (z.B. 2011 Grundgesamtheit 16 000, Rücklauf 57%). Die Themen umfassen verschiedene Bereiche der Lebenssituation und

ihrer Bewertung, z.B. Wohnen, Versorgung, Verkehr, Umweltbedingungen. Die Kommunalen Bürgerumfragen fungieren neben der Informationsbereitstellung als ein Instrument des Dialogs zwischen Bürgerschaft und Stadtrat sowie Verwaltung.

Literatur

- Aus Politik und Zeitgeschichte (2011): Demografischer Wandel, Themenheft 10-11/2011, Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament.
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2010): Stadtquartiere für Jung und Alt. Bilanz zum ExWoSt-Forschungsfeld «Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere». Berlin.
- BMRBS (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) (1994): Grosssiedlungsbericht 30.8.1994, Drucksache 12/8406. Bonn.
- BERNT, M.; KABISCH, S. (2006): Ostdeutsche Grosswohnsiedlungen zwischen Stabilisierung und Niedergang. *disP – The Planning Review* 164, 5-15.
- EICHHORN, G. (1996): Planung und Realisierung des Neubauwohngebietes Leipzig-Grünau – Rückblick und Ausschau. In MÜLLER, E. (Hrsg.), *Grosswohnsiedlungen in europäischen Städten. Beiträge zur regionalen Geographie*. Institut für Länderkunde Leipzig. Leipzig, 17-22.
- GRUNZE, N. (2012): Stadtumbau Ost und die ostdeutschen Grosswohnsiedlungen – bunte Vielfalt statt graues Plattenbaueinerlei. In ARBEITSKREIS STADTERNEUERUNG AN DEUTSCHSPRACHIGEN HOCHSCHULEN (Hrsg.), *40 Jahre Städtebauförderung – 50 Jahre Nachmoderne*. Jahrbuch Stadterneuerung 2012. Berlin, 279-293.
- HANNEMANN, C. (2000): *Die Platte. Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR* (erw. 2. Auflage). Berlin.
- HUNGER B. (2011): Grosse Wohnsiedlungen erneuern – ein neuer Blick auf einen zukunftsfähigen Wohnungsbestand. In KOMPETENZZENTRUM GROSSSIEDLUNGEN E.V. (Hrsg.), *Grosse Wohnsiedlungen. Wohnen mit Zukunft*. Berlin, 10-17.
- KABISCH S.; GROSSMANN K. (2010): *Grünau 2009. Einwohnerbefragung im Rahmen der Intervallstudie «Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau»*. Ergebnisbericht, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ, Leipzig.
- KAHL, A. (2003): *Erlebnis Plattenbau. Eine Langzeitstudie*. Opladen: Leske + Budrich.
- KRAFT, S. (2011): Die Grosssiedlungen – ein gescheitertes Erbe der Moderne? *ARCH+*, Zeitschrift für Architektur und Städtebau, Themenheft Planung und Realität. Strategien im Umgang mit den Grosssiedlungen, Heft 203, 48-53.
- LIEBMANN, H. (2004): Vom sozialistischen Wohnkomplex zum Problemgebiet? *Dortmunder Beiträge zur Raumplanung* 118, Institut für Raum-

planung, Universität Dortmund.

- PETER, A. (2009): *Stadtquartiere auf Zeit. Lebensqualität im Alter in schrumpfenden Städten*. Wiesbaden: VS Research.
- RÖBER, M.; SINNING, H. (2010): *Wohnen im Bestand. Nachfrageorientierung als Perspektive*. Detmold: Verlag Dorothea Rohn.
- SCHMIDT, M. (2011): Demographische Herausforderungen für eine bewohnergerechte Stadtentwicklung – ein Fallbeispiel aus Kiel. In SCHNUR, O.; DRILLING M. (Hrsg.), *Quartiere im demographischen Umbruch*. Wiesbaden: VS Research, 131–146.
- SIEVERTS, T. (2006): Die Geschichtlichkeit der Grosssiedlungen. In BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.), *Stadtumbau in Grosssiedlungen. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3–4*, 163–168.
- STADT LEIPZIG (2006): Kommunale Bürgerumfrage 2006. Ergebnisbericht. Leipzig.
- STADT LEIPZIG (2007): Entwicklungsstrategie Grünau 2020. http://www.leipzig.de/imperia/md/content/64_stadterneuerung/gruenau2020_entwicklungsstrategie_textendversion.pdf (zuletzt überprüft am 6.3.2013)
- STADT LEIPZIG (unveröffentlicht): Zahlenmaterial aus dem Jahr 2009. Amt für Statistik und Wahlen.
- STADT LEIPZIG (2010a): Statistisches Jahrbuch 2010. Leipzig.
- STADT LEIPZIG (2010b): Ortsteilkatalog 2009. Leipzig.
- STADT LEIPZIG (2011a): Statistisches Jahrbuch 2011. Leipzig.
- STADT LEIPZIG (2011b): Kommunale Bürgerumfrage 2010. Ergebnisbericht. Leipzig.
- STADT LEIPZIG (2011c): Monitoringbericht Wohnen 2010. Kleinräumiges Monitoring der Stadtentwicklung. Leipzig.
- STADT LEIPZIG (2013): Kleinräumiges Monitoring zur Stadtentwicklung. Wohnungsmarktbeobachtung. Leipzig. http://www.leipzig.de/imperia/md/content/61_stadtplanungsamt/raumb Beobachtung/kurzbericht_monitoring_wohnen_2012.pdf (zuletzt überprüft am 1.3.2013)
- STEINFÜHRER, A.; HALL, R. (2011): Housing, Households and Demographic challenges in Urban Space: Conceptual Considerations and Context Conditions in East Central Europe. In HAASE, A. et al., *Residential Change and Demographic Challenge*. Farnham: Ashgate, 39–62.
- STEINFÜHRER, A.; KNABE, S. (2010): Städte unter dem Diktat der Demographie? Herausforderungen einer veränderten Bevölkerungsstruktur für Stadtentwicklung und Stadtforschung. In *Berichte zur deutschen Landeskunde*, Bd. 84, H. 4, 317–327.
- VAN DE KAA, D.J. (2004): Is the second demographic transition a useful research concept. Questions and answers. In *Vienna Yearbook of Population Research 2004*. Vienna: Vienna Institute of Demography, Austrian Academy of Sciences, 4–10.
- VATER, D.; ZACHRAJ, E. (2008): Wohnquartiere im Kontext demographischer und baulicher Alterung. In SCHNUR, O. (Hrsg.), *Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis*. Wiesbaden: VS Research, 319–336.
- ZUR NEDDEN, M. (2010): Leipzig – eine wachsende Stadt in einem schrumpfenden Umland. *disP – The Planning Review* 181, S. 95–99.

Prof. Dr. habil. Sigrun Kabisch
Helmholtz-Zentrum für
Umweltforschung – UFZ GmbH
Permoserstr. 15
D-04318 Leipzig
sigrun.kabisch@ufz.de

Dr. Katrin Grossmann
Helmholtz-Zentrum für
Umweltforschung – UFZ GmbH
Permoserstr. 15
D-04318 Leipzig
katrin.grossmann@ufz.de

http://www.ufz.de/export/data/1/25575_White_Paper_final.pdf