

DIW Diskussionspapiere Discussion Papers

Diskussionspapier Nr. 180

Entwicklungsperspektiven der Großsiedlung Leipzig-Grünau Szenarien vor dem Hintergrund der Veränderung von Wirtschaft und Bevölkerung in der Stadtregion

von
Martin Gornig¹, Hartmut Häußermann²,
Andrej Holm² und Erika Schulz¹

¹ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung

² Humboldt-Universität zu Berlin, Institut für Sozialwissenschaften

Berlin, März 1999

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin
Königin-Luise-Str. 5, 14195 Berlin
Phone: +49-30-89789- 0
Fax: +49-30-89789- 200
Internet: <http://www.diw.de>
ISSN 1433-0210

Gliederung

1 Zielstellung und Vorgehensweise	3
2 Die Situation in Leipzig-Grünau	4
2.1 Vorbemerkungen zu Quellen und Methoden	4
2.2 Städtebauliche Charakteristik	5
2.3 Bewohner- und Sozialstruktur	13
2.4 Zusammenfassende Bewertung	24
3 Mögliche Entwicklungspfade	26
3.1 Rückbau	26
3.2 Aufwertung	27
3.3 Billigsegment	28
4 Projektion ökonomischer und demographischer Rahmendaten	30
4.1 Beschäftigung und Einkommen	30
4.2 Bevölkerung und Haushalte	36
4.3 Wohnraumnachfrage	47
4.4 Optionen der Wohnungswirtschaft	50
5 Bewertung und Konsequenzen	53
5.1 Zur Notwendigkeit des "Rückbaus"	53
5.2 Szenario "Forcierte Aufwertung"	56
Literatur- und Quellenverzeichnis	62

1 Zielstellung und Vorgehensweise

Die Neubau-Großsiedlungen stellen einen bedeutsamen Teil der Wohnungsversorgung in den großen Städten der neuen Bundesländer dar. Gleichzeitig sind sowohl Bestand und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung als auch die Funktionen dieser Siedlungen in der sozialräumlichen Arbeitsteilung der Stadtregionen durch Veränderungen des Wohnungsangebots und selektive Wanderungsprozesse im Umbruch. Ziel der Expertise ist es, aus einer Abschätzung des Wandels allgemeine Rahmenbedingungen der inter- und intraregionalen Entwicklungsprozesse in Ostdeutschland Anhaltspunkte für mögliche Entwicklungsmuster im Stadtteil Leipzig-Grünau und den damit verbundenen städtebaulichen und sozialen Konfliktlinien zu gewinnen.

Die für die Großsiedlung Leipzig-Grünau zu erwartenden Entwicklungen werden in dieser Expertise aus einer Kombination von allgemeinen Tendenzen abgeleitet, die den spezifischen Ausgangsbedingungen von Leipzig-Grünau gegenüber gestellt werden. Die allgemeinen Tendenzen beziehen sich dabei zum einen auf die interregionalen Entwicklungsmuster von Wirtschaft und Bevölkerung in Ostdeutschland, die als konkrete Rahmenbedingungen für die Stadtregion Leipzig ausformuliert werden. Zum anderen beziehen sich diese Tendenzen auf generelle Veränderungsprozesse in den ostdeutschen Großsiedlungen, die in Form unterschiedlicher Entwicklungsszenarien dargestellt werden.

Das gewählte Vorgehen läßt sich vereinfacht in Form einer Matrix darstellen, wobei in den Zeilen die allgemeinen Tendenzen der Entwicklung von Großsiedlungen aufgeführt werden, während in der Kopfzeile der übrigen Spalten die sich aus den regionalen Entwicklungsmustern Ostdeutschlands ableitenden Rahmendaten für die Stadtregion Leipzig benannt sind. Die Zellen dieser Matrix stellen die ausgehend von der spezifischen Ausgangssituation im Wohngebiet konkret für Leipzig-Grünau erwarteten Tendenzen dar (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: **Matrix zur Vorgehensweise**

	Rahmendaten für die Region		
allgemeine Tendenzen von Großsiedlungen	Beschäftigung und Einkommen	Bevölkerung und Haushalte	Wohnraumnachfrage
"Rückbau"			
"Aufwertung"			
"Billigsegment"			

2 Die Situation in Leipzig-Grünau

2.1 Vorbemerkungen zu Quellen und Methoden

Als Parameter für zukünftiges planerisches Handeln muß neben den Projektionen zur Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung die Ausgangssituation in dem Stadtteil betrachtet werden. In diesem Kapitel werden daher einige relevante Daten zum Wohnungsbestand, zur Sozialstruktur und zur Mobilität der Bewohner in Grünau in Bezug zur Gesamtstadt bzw. den anderen Stadtteilen zusammengefaßt.

Dabei wurden folgende Quellen benutzt: Die „Statistischen Jahrbücher“ der Stadt Leipzig, die „Gebäude- und Wohnungszählung“ von 1995, der „Stadtentwicklungsplan Wohnbaufläche“ sowie die vom Amt für Statistik und Stadtforschung durchgeführte „Bürgerumfrage“. Viele, die für die Einschätzung der sozialstrukturellen Zusammensetzung des Bezirks notwendige Informationen wurden in diesen Quellen nicht oder nur für die Gesamtstadt dargestellt. So wurden weder Haushaltseinkommen, Bildungsstand und berufliche Tätigkeit systematisch auf Ortsebene erfaßt. Aussagen über sozialräumliche Differenzierungen - etwa zwischen einzelnen Ortsteilen oder Wohnkomplexen – konnten aufgrund fehlender kleinräumlicher Daten nicht gemacht werden.

Um die Sonderstellung des Untersuchungsgebietes zur Gesamtstadt herauszuarbeiten wurden mehrfach „Nominalwertvergleiche“ angelegt. Dieses Verfahren zielt auf die Darstellung von Abweichungen im Vergleich zu den Durchschnittswerten einer gesetzten Basisgröße.

Der Rückgriff auf Stichprobenergebnisse wurde vor allem bei der Beschreibung der Weg- und Zuzüge notwendig. Da es keine Primärerfassungen der Zusammensetzung von Wanderungsbewegungen gibt, wurde auf vorliegende Untersuchungen - vor allem auf die Intervallstudien von Frau Prof. Kahl - zurückgegriffen, allerdings ohne deren Repräsentativität einschätzen zu können. Vor allem die nicht immer mögliche zeitgleiche Abbildung muß als Fehlerquelle in Betracht gezogen werden.

Die Großsiedlungen, die in fast allen Städten der DDR errichtet wurden, galten noch vor zehn Jahren als „sozialpolitische Errungenschaft“. Heute werden sie in der Regel als soziale und städtebauliche Problemgebiete betrachtet, da nach der Vereinigung eine selektive Ab- und Zuwanderung in Gang gekommen ist, die langfristig zu einer Konzentration von einkommensschwachen, armen und sozial diskriminierten Haushalten führen müßte, wenn die heute zu beobachtenden Tendenzen ungebrochen anhielten. Gegenüber den DDR-Zeiten hat ein sozialer Entmi-

schungsprozeß eingesetzt, der sozial und ökonomisch bedrohlich werden könnte. Alle Großwohnanlagen, die mit Leipzig-Grünau vergleichbar sind, verlieren Einwohner, weil sich die Wohnungsversorgung insgesamt entspannt hat, und überall stellt sich die Frage, ob diese Entwicklung langfristig zu einem Leerstands-Potential führen kann, das zu Rückbauplänen zwingen könnte.

Etwa ein Viertel der Bevölkerung in Ostdeutschland lebt in solchen Neubaugebieten - in Westdeutschland ist es etwa jeder vierzigste. Die Bundesregierung ging in ihrem Großsiedlungsbericht 1994 noch davon aus, daß die Großsiedlungen auch in Zukunft „unverzichtbar für die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung“ (BMBau 1994) bleiben werden, aber bereits im Jahre 1996 wurde mit den ersten von der Bundesregierung geförderten Rückbaumaßnahmen begonnen. Sowohl die bauliche Substanz, die Ausstattung der Wohnungen, als auch die Sozialstruktur erfuhren durch die umfassenden gesellschaftlichen Veränderungen in den neuen Bundesländern einen Bewertungswandel, der in diesen Gebieten einen paradoxen Prozeß der Gleichzeitigkeit von baulicher Aufwertung und sozialem Abstieg ausgelöst hat.

Ob sich diese allgemeinen Tendenzen auch in Leipzig-Grünau beobachten lassen, soll im folgenden geprüft werden.

2.2 Städtebauliche Charakteristik

Der Stadtteil West von Leipzig umfaßt die Ortsteile Schönau, Grünau-Ost, Grünau-Mitte, Grünau-Siedlung, Lausen-Grünau und Grünau-Nord. Bis auf Grünau-Siedlung und den alten Ortskern von Lausen handelt es sich um Wohngebiete, die als Großsiedlungen errichtet wurden. Als eines der größten zusammenhängenden Plattenbaugebiete ist Grünau ein „typischer“ Stadtteil für die Großstädte Ostdeutschlands, zugleich aber ist Leipzig-Grünau durch seine Größe - dort leben über 75.000 Einwohner in fast 35.000 Wohnungen – „spezifisch“. Nur drei Wohngebiete in Berlin haben mehr Wohneinheiten als Leipzig-Grünau – oder anders: außerhalb von Berlin stellt Grünau die größte zusammenhängende Neubauanlage der DDR dar (vgl. Tabelle 1). Entwicklungen hier haben Auswirkungen auf die gesamte Stadt und werden deshalb auch mit besonderem Interesse von der Stadtverwaltung verfolgt.

Tabelle 1: Standortübersicht von Großwohnsiedlungen (über 10.000 WE)
in den neuen Bundesländern

Wohngebiet	Anzahl WE
Freistaat Sachsen	
Dresden, Gorbitz	14.200
Hoyerswerda-Neustadt	18.700
Leipzig-Grünau	34.000
Chemnitz, Fritz-Heckert	31.500
Zwickau, Eckersbach	12.200
Berlin (Ost)	
Hans-Loch-Viertel	13.000
Fennpfuhl	15.800
Marzahn	59.200
Hohenschönhausen	37.100
Kaulsdorf-Hellersdorf	42.400
Altglienicke	16.800
Land Brandenburg	
Eisenhüttenstadt	17.000
Cottbus, Sachsendorf-Madlow	11.600
Cottbus, Schmellwitz	10.800
Land Mecklenburg-Vorpommern	
Schwerin, Großer Dreesch	23.100
Rostock, Lütten Klein	10.300
Greifswald-Schönwalde	10.800
Land Sachsen-Anhalt	
Magdeburg-Nord	10.600
Magdeburg-Olvenstedt	14.000
Halle-Südstadt (einschl. Silberhöhe)	25.900
Halle-Neustadt	32.700
Wolfen-Nord	11.100
Land Thüringen	
Erfurt, Nordhäuser Straße	11.000
Erfurt, Südost	15.300
Gera, Lusan	17.600

Quelle: BMBau 1991, S. 17ff.

Baualter, Wohnungsbestand und Wohnungsschlüssel

In den Ortsteilen von Leipzig West (mit Ausnahme der „Siedlung-Grünau“) konzentrieren sich Neubauten, die Ende der 70er und überwiegend in den 80er Jahren in industrieller Weise gefertigt wurden. In Grünau-Ost (Statistisches Gebiet 61) und Schönau (Statistisches Gebiet 60) befinden sich die Wohnkomplexe (WK) 1 und 2, die in der Zeit von 1977 bis 1979 fertiggestellt und besiedelt wurden. In der Zeit bis 1987 wurden noch weitere 5 Wohnkomplexe errichtet, so daß die „jüngste“ Wohnanlage in Leusen-Grünau erst 10 Jahre alt ist.

Insgesamt umfassen die neu gebauten Wohnkomplexe etwa 34.000 Wohnungen in 2.000 Gebäuden. Hinzu kommen im Stadtbezirk West - so die amtliche Bezeichnung für das Gebiet, das als Leipzig Grünau bezeichnet wird - noch 726 Wohnungen in 500 Gebäuden aus älteren Baujahren, sowie 213 Wohnungen in 171 Gebäuden, die nach 1990 fertiggestellt wurden. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Ein- und Zweifamilienhäuser. Das heißt, die Neubauwohnungen prägen mit einem Anteil von über 97% die Baustruktur des Bezirks, obwohl der Anteil der Gebäude, die im industriellen Montagestil erbaut wurden, nur etwa 73% ausmacht. Die restlichen 3% Wohnungen liegen in der „Siedlung“ und im alten Ortskern von Lausen.

Tabelle 2: Baualter der Gebäude nach Baujahr

	insgesamt	erbaut bis 1968		erbaut 1969 bis 1990		erbaut 1991 und später	
	Anzahl	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Stadt Leipzig	37.673	30.800	81,2%	5.795	15,4%	1078	2,9%
Bezirk West	2.869	500	17,4%	2.198	76,6%	171	6%
Schönau	158	7	4,4%	146	92,4%	(5) ¹	(3,2%)
Grünau-Ost	405	-	-	405	100%	-	-
Grünau-Mitte	497	39	7,8%	455	91,6%	(3)	(0,6%)
Grünau-Siedlung	723	360	49,8%	201	27,8%	162	22,4%
Lausen-Grünau	664	82	12,3%	574	86,5%	8	1,2%
Grünau-Nord	422	5	1,2%	417	98,8%	-	-

Quelle: GWZ 1995; Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 1996a: 21 und eigenen Berechnungen

¹ Die GWZ 1995 konnte insgesamt 38 Gebäude mit 180 Wohnungen aus Datenschutzgründen nicht genau zuordnen, die in Klammern angegebenen Werte sind als Residualsumme zu verstehen.

Tabelle 3: Baualter der Wohnungen nach Baujahr

	insgesamt	erbaut bis 1968		erbaut 1969 bis 1990		erbaut 1991 und später	
	Anzahl	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Stadt Leipzig	266.042	187.688	70,6%	72.412	27,2%	5.942	2,2%
Bezirk West	35.659	726	2%	34.720	97,4%	213	0,6%
Schönau	2.935	25	0,8%	2909	99,1%	(1)	(0,1%)
Grünau-Ost	5.198	-	-	5.198	100%	-	-
Grünau-Mitte	9.065	72	0,8%	8992	99,2%	(1)	(0,0%)
Grünau-Siedlung	1.587	450	28,4%	937	59%	200	12,6%
Lausen-Grünau	9.740	173	1,8%	9555	98,1%	12	0,1%
Grünau-Nord	7.134	5	0,1%	7129	99,9%	-	-

Quelle: GWZ 1995; Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 1996a: 35 und eigenen Berechnungen

Die 34.000 Wohnungen in den Neubauquartieren Grünaus bilden einen Anteil von etwa 13% des gesamten Wohnungsbestandes von Leipzig (266.000 Wohnungen); die Hälfte aller Wohnungen in Großsiedlungen befindet sich in Grünau. Damit hat der Bezirk für die Wohnungsversorgung der Leipziger Bevölkerung eine hohe Bedeutung, hier leben über 75.000 Einwohner, mehr als 16% der Gesamtbevölkerung der Stadt. Der Anteil der Leipziger Bevölkerung, der in Grünau lebt, nimmt in den Jahren seit 1994 sogar von 15,98 auf 16,13 zu, weil die Bevölkerungszahl in anderen Stadtteilen stärker zurückgeht. Von dieser unterdurchschnittlichen Abnahme der Bevölkerungszahl wird häufig auf eine stabile Situation in Grünau geschlossen.

Tabelle 4: Einwohner, Einwohnerdichte und Bevölkerungsentwicklung 1994 bis 1996

	Bevölkerung			Bevölkerungsentwicklung	Bevölkerungsdichte
	1994	1995	1996	1994 bis 1996	(Personen je km ²)
Stadt Leipzig	476.232	463.443	447.241	- 28.991 (- 6,1%)	2.825
Bezirk West	79.909	78.346	76.172	- 3.737 (- 4,7%)	6.348
Schönau	6.391	6.171	6.053	- 338 (- 5,3%)	1.953
Grünau-Ost	11.850	11.474	11.100	- 750 (- 6,3%)	10.091
Grünau-Mitte	21.109	20.623	19.821	- 1.288 (- 6,1%)	15.247
Grünau-Siedlung	3.807	3.849	4.019	+ 212 (+ 5,6%)	2.512
Lausen-Grünau	20.615	20.346	19.978	- 637 (- 3,1%)	4.995
Grünau-Nord	16.137	15.883	15.201	- 936 (- 5,8%)	16.890

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 1997: 244 f. und eigenen Berechnungen

Die meisten der Neubauten in Grünau haben 5 bis 7 Geschosse², diese 1833 Gebäude beinhalten 63,9% des Gesamtbestandes der Wohngebäude im Stadtbezirk West, prägen aber mit 91% den Wohnungsbestand der Neubauviertel. Resultate von Versuchen des Experimentierens mit ungewöhnlichen Baulösungen zu DDR-Zeiten sind die etwa 50 Neubauten mit nur 4 Stockwerken und die 162 Gebäude mit mehr als 8 Geschossen. Kein anderer Stadtbezirk Leipzigs hat einen solch hohen Anteil von Häusern, die 5 oder mehr Etagen besitzen. Entsprechend hoch ist auch die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Häusern. So befinden sich in der Hälfte der Neubauten jeweils mehr als 13 Wohnungen. Der Durchschnitt in Grünau liegt mit 12,43 Wohnungen je Gebäude deutlich über dem Gesamtwert Leipzigs (7,06 Wohnungen/Gebäude).

Tabelle 5: Gebäude nach Geschößgröße

	insgesamt	1- 2		3 - 4		5-7		8 u. mehr	
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Stadt Leipzig	37.673	10.629	28,2%	15.485	41,1%	11.190	19,7%	369	1%
Bezirk West	2.869	731	25,5%	143	5%	1.833	63,9%	162	5,6%
Schönau ³	158	6	3,8%	5	3,2%	136	86,1%	6	3,8%
Grünau-Ost	405	-	-	13	3,2%	367	90,6%	25	6,2%
Grünau-Mitte ⁴	497	34	6,8%	8	1,6%	362	72,8%	77	15,5%
Grünau-Siedlung	723	597	82,6%	71	9,8%	52	7,2%	3	0,4%
Lausen-Grünau	664	82	12,3%	28	4,2%	530	79,8%	24	3,7%
Grünau-Nord	422	5	1,2%	4	0,9%	386	91,5%	27	6,4%

Quelle: GWZ 1995; Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 1996a: 24 und eigenen Berechnungen

Die durchschnittliche Anzahl der Wohnräume je Wohnung liegt mit 2,5 im Stadtbezirk West unter dem Leipziger Durchschnitt (2,8). Darin unterscheiden sich die Grünauer Großsiedlungs-

² Leipzig Grünau soll die (west-)europaweit einzige Siedlung sein, in der bei 6-geschossigen Häusern auf den Einbau eines Fahrstuhls und von Gegensprechanlagen verzichtet wurde. „Die Entscheidung für diese ungewöhnliche und international beispiellose Lösung brachte damals eine erhebliche Kostensenkung für die volkseigenen Baukombinate und die Verdichtung ohne zusätzlichen Flächenbedarf mit sich. Inzwischen sind die Wohnungen im fünften und sechsten Geschöß schwer vermietbar und die ersten Wohnungen stehen leer.“ (Kahl 1997: 168).

³ Die Summe der Gebäude in der Tabelle stimmt nicht mit der Gesamtzahl der Wohngebäude im Ortsteil Schönau überein, da einige Gebäude aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zugeordnet werden konnten. Es entsteht so ein Restwert von 5 Wohngebäuden (etwa 3,2%).

⁴ Die Summe der Gebäude in der Tabelle stimmt nicht mit der Gesamtzahl der Wohngebäude im Ortsteil Grünau-Mitte überein, da einige Gebäude aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zugeordnet werden konnten. Es entsteht so ein Restwert von 16 Wohngebäuden (etwa 3,3%).

bauten offensichtlich auch von den übrigen Neubauten der Stadt. Lediglich die Ortsteile Paunsdorf (ebenfalls Neubau) und Probstheida (eine Siedlung aus der Zwischenkriegszeit) weisen ähnlich kleine Durchschnittswohnungen auf. Spezifisch für Grünau ist jedoch auch im Vergleich zu diesen Siedlungen der große Anteil von Einraumwohnungen. Mehr als 8.700 solcher Wohnungen machen fast ein Viertel des Wohnungsbestandes in Grünau aus, während in der Gesamtstadt nur 8,8% Wohnungen dieser Größe vorhanden sind. In Grünau befinden sich 37,2% aller Einraumwohnungen der Stadt, obwohl insgesamt nur etwa 13% aller Wohnungen in diesem Bezirk liegen. Dagegen ist sowohl der Anteil von Zweiraumwohnungen als auch der großen Wohnungen (5 und mehr Zimmer) geringer.

Tabelle 6: Wohnungen nach der Zahl der Wohnräume

	Insgesamt	Anzahl der Wohnungen mit ... Wohnräumen							Durchschnitt
		1	2	3	4	5	6	7 u.m.	
Stadt Leipzig	266.042	23.397	75.229	115.678	38.154	9.463	2.825	1.296	2,8
Bezirk West	35.659	8.708	7.031	14.598	4.525	656	112	29	2,5
Schönau ⁵	2.935	901	438	1.130	369	88	-	-	2,4
Grünau-Ost	5.198	759	1.254	2.560	609	-	-	-	2,6
Grünau-Mitte ⁶	9.065	2.213	1.450	3.679	1.528	163	26	6	2,6
Grünau-Siedlung	1.587	193	270	666	275	120	46	17	3,0
Lausen-Grünau	9.740	2.680	2.420	3.743	749	130	13	5	2,3
Grünau-Nord	7.134	1.962	1.199	2.820	995	155	3	-	2,5

Quelle: GWZ 1995; (Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 1996a:37)

Tabelle 7: Anteil der Wohnungen in % nach Zahl der Wohnräume

	Anteil der Wohnungen mit ... Wohnräumen						
	1	2	3	4	5	6	7 u.m.
Stadt Leipzig	8,8	28,3	43,5	14,3	3,6	1,1	0,4
Bezirk West	24,3	19,8	40,9	12,7	1,9	0,3	0,1
Anteil von Leipzig	37,2	9,3	12,6	11,8	6,9	4,0	2,2

Quelle: GWZ 1995; (Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 1996a: 37 und eigenen Berechnungen)

⁵ Die Summe der Gebäude in der Tabelle stimmt nicht mit der Gesamtzahl der Wohngebäude im Ortsteil Schönau überein, da einige Gebäude aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zugeordnet werden konnten. Es entsteht so ein Restwert von 5 Wohngebäuden (etwa 3,2%).

⁶ Die Summe der Gebäude in der Tabelle stimmt nicht mit der Gesamtzahl der Wohngebäude im Ortsteil Grünau-Mitte überein, da einige Gebäude aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zugeordnet werden konnten. Es entsteht so ein Restwert von 16 Wohngebäuden (etwa 3,3%).

Den Schwerpunkt des Wohnungsschlüssels bilden in Grünau die Wohnungen mit 3 Wohnräumen. Die durchschnittliche Fläche je Wohnung ist nur wenig geringer als im Durchschnitt der gesamten Stadt. Der Anteil an der Gesamtwohnfläche beträgt 12,4% und weicht damit kaum vom Wohnungsanteil (13%) ab. Die Abweichung läßt sich durch den Überhang an Einraumwohnungen schlüssig erklären, so daß sich die Wohnungsgröße kaum von vergleichbaren Wohnungen in anderen Teilen der Stadt zu unterscheiden scheint. Vom dem Leipziger Durchschnitt weichen allein die Quartiere in Zentrumsnähe, die im Sozial-Atlas als „gründerzeitliche Bürgerviertel mit repräsentativer Wohnbebauung“ (UfZ 1997) bezeichnet werden und einen hohen Anteil an Wohnungen mit vielen Räumen und großzügigen Schnitten aufweisen.

Tabelle 8: Gebäude nach Anzahl der Wohnungen

	insgesamt	1-2		3-6		7-12		13 und mehr	
		Zahl	Anteil	Zahl	Anteil	Zahl	Anteil	Zahl	Anteil
Stadt Leipzig	37.673	12.574	33,4%	5.109	13,6%	16.398	43,5%	3.592	9,5%
Bezirk West	2.869	813	28,4%	38	1,4%	1.839	64,3%	169	5,9%
Schönau	158	9	5,7%	5	3,3%	32	20,2%	104	65,8%
Grünau-Ost	405	7	1,7%	-	-	367	90,6%	31	7,7%
Grünau-Mitte	497	39	7,7%	-	-	167	33,6%	277	55,7%
Grünau-Siedlung	723	648	89,6%	-	-	56	7,8%	(19)	(2,6%)
Lausen-Grünau	664	95	14,3%	14	2,1%	231	34,8%	324	48,8%
Grünau-Nord	422	11	2,6%	-	-	195	46,2%	216	51,2%

Quelle: GWZ 1995; Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 1996a: 25 und eigene Berechnungen

Tabelle 9: Wohnungen nach Wohnfläche

	insgesamt	unter 40 qm		40 -60 qm		60-80qm		über 80qm		Durchschnitt qm je WE
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Stadt Leipzig	266.042	27.394	10,3%	95.761	36%	91.908	34,5%	50.978	19,2%	64,4
Bezirk West	35.659	8.735	24,5%	7.023	19,7%	14.543	40,8%	5.358	15%	59,4
Schönau	2.935	909	31,1%	438	14,9%	997	34%	591	20%	59,4
Grünau-Ost	5.198	758	14,6%	1.288	24,8%	2.968	57,1%	184	3,5%	56,4
Grünau-Mitte	9.065	2.219	24,5%	1.402	15,5%	3.656	40,4%	1.778	19,6%	61,4
Grünau-Siedlung	1.587	205	12,9%	272	17,1%	607	38,3%	503	31,7%	73,0
Lausen-Grünau	9.740	2.680	27,5%	2.431	25%	3.619	37,2%	1.010	10,3%	56,6
Grünau-Nord	7.134	1.964	27,5%	1.192	16,7%	2.696	37,8%	1.282	18%	59,8

Quelle: GWZ 1995; Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 1996a: 25 und eigenen Berechnungen

Infrastrukturelle Ausstattung, Verkehrsanbindung

Die Großsiedlung Grünau wurde überwiegend in den 80er Jahren gebaut. Entsprechend der großflächigen und zentral geleiteten Entwicklung solcher Bebauungsgebiete wurden die Infrastruktureinrichtungen parallel zur Wohnbebauung umgesetzt. Der Anschluß an die Versorgungsnetze (Strom, Wasser, Abwasser) gilt als ausreichend und sogar als tragfähig für mögliche Erweiterungsmaßnahmen (Doehler/Reuther 1996: 24). Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit Straßenbahn-, Bus- und S-Bahnlinien sichergestellt. Während der Bauzeit wurden auch die wesentlichen Sozialbauten - Schulen, Kindertagesstätten, Polikliniken und Altersheime - fertiggestellt. „Einschneidende Rationalisierungsmaßnahmen führten allerdings u.a. zu einer sparsamen Ausstattung des Wohnumfeldes“ (Doehler/Reuther 1996:39). Defizite bestanden darüber hinaus im Versorgungs- und Dienstleistungsbereich sowie bei Freizeiteinrichtungen. So gab es 1990 für die damals noch fast 100.000 Einwohner des Bezirkes kein Kino und keine Schwimmhalle. Ein Kino mit 8 Sälen und 1.600 Plätzen wurde inzwischen eröffnet, und die Einkaufsmöglichkeiten verbesserten sich durch den Bau des Einkaufskomplexes „Allee-Center“ erheblich. Dieses Einkaufszentrum scheint sich mit 115 Läden und zehn gastronomischen Einrichtungen zu einem beliebten Treffpunkt der Grünauer zu entwickeln (Dezernat Planung und Bau 1997).

Entsprechend der im Leipziger Vergleich relativ hohen Kinderzahl ist die Versorgung mit Kinder- und Jugendeinrichtungen eher unterdurchschnittlich, aber aufgrund der demographischen Zusammensetzung wird sich in der zeitlichen Perspektive eine Verbesserung ergeben. Obwohl in der Zeit von 1987 bis 1996 die Kinder- und Bildungseinrichtungen um drei Kindertagesstätten und zwei Schulen reduziert wurden, verbesserte sich die Belegungsdichte in den Einrichtungen. (vgl. Kahl 1997:162).

Tabelle 10: Kindertageseinrichtungen 1996

	Kinder bis 6 Jahre		Kindertagesstätten		belegte Plätze	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Stadt Leipzig	14.435		216		11.707	
Bezirk West	1.843	12,8%	24	11,1%	1.649	14,1%

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 1997:246, 183 ff. und eigenen Berechnungen

Tabelle 11: Schulen 1996

	Kinder 6 bis 18 Jahre		Grundschulen		Mittelschulen		Gymnasien	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Stadt Leipzig	59.614		85		49		30	
Bezirk West	12.023	20,2%	12	14,1%	7	14,3%	5	16,7%

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 1997:246, 183 ff. und eigenen Berechnungen

2.3 Bewohner- und Sozialstruktur

Grünau war, wie auch die meisten anderen Neubausiedlungen in der DDR, ein begehrter Wohnstandort. Die Neubaugebiete in der DDR waren durch eine stärkere soziale Mischung der Bewohnerstruktur als in den Großsiedlungen der alten Bundesländer gekennzeichnet. Die Wohnungsverteilung war bekanntermaßen nicht an die ökonomischen Ressourcen der Bewohner gebunden, sondern wurde vielmehr durch die sozialpolitischen Richtlinien der DDR-Wohnungspolitik bestimmt. Vor allem im Neubau wurde das „sozialistische Ideal“ der einheitlichen Wohnbedingungen verwirklicht, die sozialstrukturelle Differenzierung im räumlichen Kontext waren – zumindest so weit feststellbar - gering (Friedrichs/Kahl 1991; Weiske 1993). Alice Kahl, Soziologin aus Leipzig, erinnert sich: „In Grünau vor der Wende eine Wohnung zugewiesen zu bekommen war das Privileg der jüngeren Nichtprivilegierten, denn nur gut ausgebildete und für Leipzigs Wirtschaft und Institutionen wichtige Wohnungssuchende hatten die Chance, eine Neubauwohnung zu bekommen“ (Kahl 1996: 25). In den Neubaugebieten der DDR wohnten nicht die Funktionärs- und Funktionseliten und auch nicht die politisch und sozial Diskriminierten – die breite Schicht dazwischen war allenfalls nach dem Alter strukturiert, was zu deutlichen Unterschieden beim Altersdurchschnitt zwischen den Gebieten führte. Ursache dafür war der phasenweise verlaufende Wohnungsbau und die bevorzugte Vergabepaxis für junge Familien (Grundmann 1984: 231).

Unter den veränderten gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Bedingungen verändern sich die Voraussetzungen für die soziale Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Nun werden sich Orientierungen durchsetzen, wie sie aus marktwirtschaftlichen Verhältnissen bekannt sind: eine stärkere Differenzierung der Bevölkerung in den verschiedenen Stadtgebieten, Wohnanlagen und Haustypen nach Einkommen, Lebenszyklus und Lebensstil. Für einen Teil der Bewohner, der über ein ausreichendes Einkommen verfügt, haben sich in den letzten Jahren alternative Wohnstandorte sowohl innerhalb von Leipzig (modernisierte Altbauten) als auch im Umland (neu errichtete Geschloßwohnungsbauten und Einfamilienhausgebiete) ergeben.

Die Frage, wer jetzt und wer wie lange noch in den Neubausiedlungen wohnt, kann aufgrund der vorliegenden Daten nicht abschließend beantwortet werden. Zu ungewiß sind außerdem die künftigen Entwicklungen bei den Investitionen in den Wohnungsbestand – sowohl in Grünau als auch in anderen Teilgebieten der Stadt. Eine Zusammenfassung der vorhandenen Daten über die Bevölkerungsbewegungen soll eine Momentaufnahme der soziostrukturellen Zusammensetzung liefern und einige Entwicklungstrends skizzieren.

Bewohnerstruktur

- Altersstruktur

Im Stadtbezirk West leben im Jahr 1997 über 75.000 Einwohner, das sind 16% der Leipziger Gesamtbevölkerung. Deutlich geringer ist dieser Anteil bei den Kleinkindern im Alter bis zu 6 Jahren und bei den Rentnern, wogegen der Anteil der Jugendlichen (von 6 bis 18 Jahren) deutlich über dem Durchschnitt liegt. Jeder fünfte Jugendliche in Leipzig ist Grünauer. Diese Zusammensetzung nach Altersgruppen – eine „demographische Monostruktur“ (Kahl 1997: 162) – erklärt sich vor allem aus den Bau- bzw. Belegungsphasen der Wohnkomplexe in Grünau. In den „älteren“ Gebieten ist der Anteil an Kindern und Jugendlichen besonders gering, während der Rentneranteil höher ist als im übrigen Grünau. Vor allem der Ortsteil Grünau-Ost scheint einen fast klassischen Alterungsprozeß durchzumachen. Der Anteil von Bewohnern jenseits des Rentenalters liegt dort mit über 20% bereits über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Je später die Siedlungen fertiggestellt wurden, um so jünger ist auch die Bewohnerstruktur. Nicht nur die Zahl der Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren - die sich als Folge der früheren vor allem junge Familien bevorzugenden Belegungspraxis erklären ließe - liegt über dem Gebietsschnitt, sondern auch der Anteil der nach 1990 Geborenen, obwohl der sogenannte Geburtenknick sich in Grünau noch deutlicher als in der Gesamtstadt abzeichnet. Offensichtlich wird die prognostizierte Entwicklung zum Senioren-Wohngebiet (Kahl 1997: 164) durch den Zuzug von Haushalten mit Kindern unter 6 Jahren gebremst.

Tabelle 12: Einwohner nach Ortsteilen und Altersgruppen

	gesamt	0 bis 6 Jahre		6 bis 18 Jahre		18 bis 60/65 Jahre		über 60/65 Jahre	
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl
Stadt Leipzig	447.241	14.435	3,2%	59.615	13,3%	281.319	62,9%	91.873	20,6%
Bezirk West	76.172	1.843	2,4%	12.023	15,8%	49.141	64,5%	13.165	17,3%
Anteil an Leipzig	16,1%	12,8%		20,2%		17,5%		14,3%	
Schönau	6.053	139	2,3%	905	15%	4.003	66,1%	1.006	16,6%
Grünau-Ost	11.100	217	2%	1.099	9,9%	7.430	66,9%	2.354	21,2%
Grünau-Mitte	19.821	535	2,7%	3.193	16,1%	12.691	64%	3.402	17,2%
Grünau-Siedlung	4.019	68	1,7%	524	13,1%	2.405	59,8%	1.022	25,4%
Lausen-Grünau	19.978	477	2,4%	3.468	17,4%	12.956	64,8%	3.077	15,4%
Grünau-Nord	15.201	407	2,7%	2.834	18,6%	9.656	63,5%	2.304	15,2%

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 1997:246f. und eigenen Berechnungen

- Einkommen

Die Verteilung der Einkommen und sonstiger statusbestimmender Merkmale in den Ortsteilen von Leipzig Grünau erscheint zunächst eher unauffällig. Die durchschnittlichen Haushalts- Nettoeinkommen lagen 1996 bei 3.154 DM im Monat und damit nur knapp unter dem Leipziger Gesamtdurchschnitt von 3.173 DM. In der Entwicklungsdynamik der Einkommen ist Grünau jedoch der einzige Stadtbezirk mit einer negativen Tendenz. Seit 1993 sind die Einkommen um 154 DM gesunken, im Stadtdurchschnitt wuchsen sie um 170 DM. Grünau sackte von 1993 bis 1996 in der Einkommensrangfolge der 10 Bezirke vom ersten auf den fünften Platz.

Tabelle 13: Monatliche Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich (Mittelwerte)

	1993	1996	Entwicklung	Entwicklung in Prozent
Stadt Leipzig	3003 DM	3173 DM	+ 170 DM	+ 5,7%
Bezirk West	3308 DM	3154 DM	- 154 DM	- 4,7%
Bezirk West in % Stadt Leipzig	110,2%	99,4%		

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen 1996b und eigene Berechnungen.

Die Bürgerumfrage kommt auch bei den Niveaus zu anderen Ergebnissen. In allen Haushaltsgrößen wurden hier in Grünau deutlich niedrigere Einkommen als im Gesamtdurchschnitt festgestellt. Vor allem die Haushalte mit 5 und mehr Personen, also in der Regel die Familien mit

mehreren Kindern, erscheinen im Vergleich zur Gesamtstadt als besonders benachteiligt. Ihr Haushaltseinkommen liegt mit 2.780 DM bei nicht einmal 60% des Leipziger Vergleichswertes, das Pro-Kopf-Einkommen in diesen Haushalten erreicht lediglich 556 DM im Monat.

Tabelle 14: Monatliche Haushalts-Nettoeinkommen nach Haushaltsgröße

	Haushalte mit ... Personen				
	1	2	3	4	5 und mehr
Stadt Leipzig	1.980 DM	3.350 DM	4.120 DM	4.420 DM	4.860 DM
Pro Kopf	1.980 DM	1.675 DM	1.373 DM	1.105 DM	972 DM
Bezirk West	1.350 DM	2.410 DM	2.940 DM	3.270 DM	2.780 DM
Pro Kopf	1.350 DM	1.205 DM	980 DM	817 DM	556 DM
in % des Leipziger Durchschnitts	68,2%	71,9%	71,4%	74%	57,2%

Quelle: Bürgerumfrage Leipzig 1995; nach (Kahl 1996: 25)

In der Auswertung der letzten Welle der Intervallstudie, die 1995 durchgeführt wurde, wurde noch von einer „wohltuenden sozialen Mischung“ (Kahl 1996: 25) gesprochen. Grünau sei – so die Interpretation der Ergebnisse - weiterhin ein Wohnstandort von Angestellten, Arbeitern, Meistern und des Mittelbaus in akademischen Berufen mit mittlerem Einkommen. Doch auch relativ hohe Nettoeinkommen von über 4.000 DM in Monat sind mit einem Anteil von 11% vertreten (vgl. ebenda).

- Arbeitslosigkeit

Die Zahl der Arbeitslosen wird vom Arbeitsamt nicht nach statistischen Gebieten (Ortsteilen), sondern nach Postleitzahlbereichen erfaßt. Eine Differenzierung nach Ortsteilen ist deshalb nicht möglich. Jedoch läßt sich der Stadtbezirk West in etwa auf drei PLZ-Bereichen abbilden.

Tabelle 15: Arbeitslose im Vergleich

	Arbeitslose								
	gesamt	Langzeit-Alo.		unter 20 J.		20 bis 25 J.		älter als 55 J.	
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Stadt Leipzig	28.965	7.826	27%	509	1,8%	2.009	6,9%	6.353	21,9%
Bezirk West⁷	5.238	1.436	27,4%	114	2,2%	347	6,6%	941	18%
Anteil an Leipzig	18,1%	18,3%	-	22,4%	-	17,3%	-	14,8%	-
PLZ - Bereich 04205	1.443	400	-	38	-	102	-	207	-
PLZ - Bereich 04207	1.720	477	-	35	-	106	-	305	-
PLZ - Bereich 04209	2.075	559	-	41	-	139	-	429	-

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen 1996b: 9

Der Anteil der Arbeitslosen an der Gesamtstadt liegt mit 18,1% geringfügig über dem Bevölkerungsanteil (16%). Daraus kann aber nicht direkt geschlossen werden, daß auch die Arbeitslosenquote höher sein muß, da die Bewohner in Grünau durchschnittlich jünger und zu einem größeren Anteil dem Kreis der Erwerbspersonen zuzurechnen sind. Die Stichprobe der Bürgerbefragung 1995 ermittelte 10% Arbeitslose in Grünau (Kahl 1996: 25), für die Stadt Leipzig wurde dieser Wert im selben Jahr mit 12,9% angegeben (Amt für Statistik und Wahlen 1997: 127).

Die gegenwärtige Bevölkerungszusammensetzung von Leipzig-Grünau weist noch keine auffällig hohen Anteile von Bevölkerungsgruppen auf, die besondere Probleme auf dem Arbeitsmarkt haben. Sowohl hinsichtlich des Alters, der Haushaltsstruktur als auch der Erwerbsquote weicht der Stadtteil nur wenig vom Leipziger Durchschnitt ab. Lediglich bei den Haushaltseinkommen zeigen die Werte (nach den Ergebnissen der Bürgerbefragung von 1995) für Grünau eine deutliche negative Abweichung.

Für die künftige soziale Zusammensetzung des Bezirks sind aber die Tendenzen des Wandels von Bedeutung. Zur Mobilität und zu den Umzugsneigungen liegen einige Erkenntnisse vor.

⁷ Als Stadtbezirk West wird hier mit der Summe der PLZ-Bereiche gerechnet. Der Ortsteil Lausen-Grünau bleibt dabei unberücksichtigt, dafür kann der Ortsteil Kleinzscho nicht aus der Summe extrahiert werden.

Mobilität und Umzugsneigung

Wie bei den sozialstrukturellen Merkmalen, bietet sich auf den ersten Blick auch bei einer Betrachtung der Weg- und Zuzüge sowie der Umzugswilligen ein Bild von relativer Stabilität des Stadtbezirks.

Tabelle 16: Bevölkerungsentwicklung 1996

	gesamt	Lebendgeburten		Sterbefälle		Zuzüge		Wegzüge		Saldo ⁸
	1996	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Stadt Leipzig	447.241	2.486	0,56%	5.767	1,3%	75.012	16,8%	84.258	18,8%	- 15.848
Bezirk West	76.172	254	0,33%	914	1,2%	7.931	10,4%	8.882	11,7%	- 2.218
Anteil an Leipzig	17%	10,2%		16,3%		10,6%		10,5%		14%
Schönau	6.053	24	-	59	-	556	9,2%	614	10,1%	- 128
Grünau-Ost	11.100	32	-	143	-	945	8,5%	1.151	10,4%	- 385
Grünau-Mitte	19.821	77	-	234	-	2.053	10,3%	2.533	12,8%	- 746
Grünau-Siedlung	4.019	11	-	116	-	450	11,2%	237	5,9%	101
Lausen-Grünau	19.978	59	-	229	-	2.573	12,9%	2.548	12,8%	- 434
Grünau-Nord	15.201	51	-	133	-	1.354	8,9%	1.799	11,8%	- 626

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen 1997: 249 f. und eigene Berechnungen

Im Nominalvergleich liegen die Bezirksdaten von Grünau in allen Bereichen günstiger als die der Gesamtstadt. Lediglich die Sterbefälle entsprechen in etwa dem Bevölkerungsanteil, obwohl der Altersdurchschnitt von Grünau niedriger als der von Leipzig ist. Die Weg- und Zuzugszahlen machen im Grünauer Durchschnitt eine Quote von nur knapp 10% (auf die Bevölkerung bezogen) aus, bewegen sich also im Rahmen einer „normalen“ Mobilität. Doch ein differenzierter Blick auf die Umzüge innerhalb von Leipzig und auf die Wanderungen über die Stadtgrenzen verdeutlicht eine besondere Situation des Stadtbezirks.

⁸ Saldo der Bevölkerungsbewegung einschließlich der Registerbereinigungen.

Tabelle 17: Umzüge und Außenwanderungen 1996 im Vergleich

	Wanderungen gesamt	Umzüge			Außenwanderungen ⁹			
	Saldo	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	
							absolut	auf 10.000 Einw. 1995
Mitte	- 1.191	4.855	5.711	- 856	3.697	4.032	- 335	-77
Nordost	- 471	4.374	3.965	+ 409	1.463	2.343	- 880	-173
Ost	- 1.822	7.150	7.151	-1	2.251	4.072	- 1.821	-303
Südost	- 471	4.851	4.711	+ 140	2.028	3.951	- 918	-249
Süd	- 1.898	5.507	6.487	- 980	3.033	3.951	- 918	-169
Südwest	- 586	5.421	5.366	+ 55	1.793	2.434	- 641	-162
Alt-West	- 940	4.882	5.388	- 506	1.949	2.383	- 434	-141
Nordwest	+ 485	2.983	2.110	+ 873	844	1.232	- 388	-201
Nord	- 1.961	5.410	5.907	- 497	1.954	3.418	- 1464	-309
Bezirk West	- 951	6.219	4.674	+ 1.545	1.712	4.208	- 2.496	-318
Schönau	- 58	476	305	+ 171	80	309	- 229	-371
Grünau-Ost	-206	705	633	+ 72	240	518	- 278	-242
Grünau-Mitte	- 480	1.629	1.411	+ 218	424	1.122	- 698	-338
Grünau-Siedlung	+ 213	381	146	+ 235	69	91	- 22	-57
Lausen-Grünau	+ 25	1.981	1.275	+ 706	592	1.273	- 681	-334
Grünau-Nord	- 445	1.047	904	+ 143	307	895	- 588	-370

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen 1997:251 f.; eigene Berechnungen

Wanderungsgewinne speisen sich überwiegend aus den innerstädtischen Umzügen, während bei den Außenwanderungen der höchste Negativsaldo der Stadt erreicht wird – absolut und bezogen auf die Bevölkerung. Auffällig ist der Wanderungsgewinn der Siedlung Grünau und die sehr geringe Abwanderungsquote von dort ins Umland – ein Hinweis auf die hohe Übereinstimmung zwischen Bewohner- und Bebauungsstruktur bzw. zwischen Wohnwünschen und Wohngelegenheiten. Diese Übereinstimmung gibt es in der Großsiedlung Grünau nicht, dort ist eine "Abstimmung mit den Umzugswagen" im Gang.

Tendenziell sammeln sich diejenigen Haushalte der Stadt in Grünau, die aus anderen Gebieten ausgezogen oder verdrängt worden sind. Gleichzeitig verlassen viele Grünauer Haushalte die Stadt. Wie sich die Gruppen der Fortziehenden bzw. Hinzukommenden zusammensetzen, geht aus den vorliegenden Daten nicht eindeutig hervor.

⁹ Der hier verwendete Begriff ‚Außenwanderungen‘ bezieht sich nach Auskunft des Statistischen Amtes der Stadt Leipzig auf Wanderungen über die Stadtgrenze.

Als Hilfsmittel können Befragungen zu den Umzugsmotivationen herangezogen werden. Dabei fällt auf, daß sowohl die Haushalte mit geringen Einkommen (unter 1.000 DM) als auch die Haushalte mit sehr hohen Einkommen (mehr als 6.000 DM) die größten Umzugsabsichten hegen. Die Umzugsbereitschaft wächst außerdem mit der Haushaltsgröße (Tabelle 18).

Tabelle 18: Ausprägung von Umzugsabsichten

	Umzugsabsicht		
	ja	möglicherweise	nein
Haushaltseinkommen in DM			
bis unter 1.000	23%	28%	49%
bis unter 2.000	16%	23%	61%
bis unter 3.000	16%	19%	65%
bis unter 4.000	12%	21%	67%
bis unter 6.000	21%	24%	55%
mehr als 6.000	35%	25%	40%
Haushaltsgröße			
1 Person	17%	21%	62%
2 Personen	14%	20%	66%
3 Personen	23%	24%	53%
4 Personen	22%	25%	54%
5 u. mehr Personen	27%	27%	46%
Stadtbezirk			
Mitte	23%	22%	55%
Nordost	15%	15%	70%
Ost	20%	21%	59%
Südost	17%	24%	59%
Süd	19%	23%	59%
Südwest	17%	20%	63%
Alt-West	18%	22%	60%
Nordwest	15%	26%	59%
Nord	23%	23%	54%
West	16%	26%	59%
Leipzig gesamt	18%	23%	60%

Quelle: Bürgerbefragung 1995: Tab. 3-5 (Kahl 1996: 25)

Das läßt die Vermutung zu, daß insbesondere Familien mit Kindern zu den Umzugswilligsten gehören – wenn sie zur Gruppe der Niedrig- oder Hocheinkommen gehören. In beiden Fällen

kann diese Absicht finanziell begründet sein: die einen weichen wegen ihrer geringen ökonomischen Ressourcen auf billigere Segmente des Wohnungsmarktes, d.h. in unsanierte Altbaubestände aus, die anderen nehmen ein qualitativ besseres Wohnungsangebot wahr.

Tabelle 19: Primäre Umzugsmotivationen der Auszugswilligen

	1	2	3	4	5	6	7	8
Stadt Leipzig	17%	3%	10%	7%	12%	3%	8%	13%
Bezirk West	24%	2%	8%	5%	11%	5%	10%	15%

Quelle: Bürgerumfrage 1995: Tab. 3-7a (Kahl 1996)

- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| 1 Erwerb von Haus-/Wohneigentum | 5 familiäre Gründe |
| 2 bevorstehende Kündigung | 6 jetzige Wohnung zu groß |
| 3 zu hohe Miete | 7 gesundheitliche Gründe |
| 4 berufliche Gründe | 8 jetzige Wohnung zu klein |

Sowohl bei den Haushalten mit hohem Einkommen als auch bei den Haushalten mit 3 bis 4 Personen - also in der Regel Familien mit ein oder zwei Kindern - ist das „Umzugsmotiv: Erwerb von Haus-/Wohneigentum“ am höchsten. Dieser Grund wird bei der Erfragung der Primärgründe zudem auch von den Umzugswilligen aus Grünau am häufigsten benannt. Insgesamt „spielen ... 37% mit dem Gedanken, eine andere Wohnung bzw. ein Haus zu kaufen“. (Kahl 1996: 27). Im Gegensatz dazu ist die Neigung zum Erwerb der eigenen Wohnung in Grünau sehr gering, nur etwa 1% der Haushalte will dort die jetzige Wohnung erwerben (ebenda). Das heißt, in Grünau ist die Neigung der einkommensstärkeren Familien für einen Auszug in das Umland größer als in der Reststadt und auch größer als im Vergleich zu sonstigen Haushalts- und Sozialgruppen in Grünau.

Bei der Frage nach den Zielorten eines möglichen Wegzuges zeigten die Umzugswilligen die höchste Neigung für einen Wohnwechsel in das Umland.

Tabelle 20: Gewünschte Zielorte im Falle eines Umzuges (Angaben in %)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Mitte	56	21	6	11	2	1	2	0	1
Nordost	71	11	4	9	3	1	2	0	1
Ost	60	14	9	13	1	0	1	0	0
Südost	61	15	8	11	2	1	1	0	0
Süd	59	21	3	12	1	1	2	0	1
Südwest	64	17	7	8	1	0	1	0	1
Alt-West	61	18	8	16	2	0	1	1	2
Nordwest	59	16	6	14	1	3	1	0	1
Nord	55	22	6	11	3	0	3	0	1
West	59	11	8	16	2	2	1	0	1
Stadt Leipzig	61	16	7	12	2	2	1	2	0

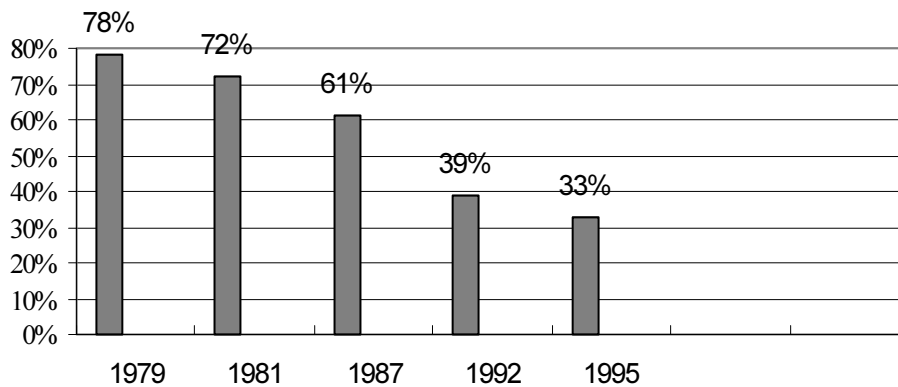
Quelle: Bürgerumfrage 1995: Tab. 3-7a (Kahl 1996)

1 kein Umzug geplant	4 Umland von Leipzig	7 altes Bundesland
2 derselbe Ortsteil	5 sonstiges Sachsen	8 Berlin
3 anderer Ort in Leipzig	6 sonstige neues Bundesland	9 Ausland

Einschätzung von sozialräumlichen Trends

Die Wahrscheinlichkeit eines nachhaltigen Wegzuges von Familien, die für die Stabilität der Sozialstruktur einen wichtigen Beitrag leisten, ist relativ hoch. In der letzten Welle der Intervallstudie gaben über 40% der befragten Grünauer zu Protokoll, in den nächsten zwei Jahren ausziehen zu wollen - 1992 sagten dies lediglich 27% (Kahl 1996: 27). Alice Kahl befürchtet das Entstehen eines „sozialen Risikogebietes“, auch wenn nur die Hälfte der Auszugswilligen ihr Vorhaben realisiert (Kahl 1997:176). Wie real diese Gefahr ist, zeigen die in den Intervallstudien seit 1979 erhobenen Einschätzungen der Wohnung, des Wohnumfeldes und des Stadtteils. Dabei weisen fast alle Indikatoren nach 1990 einen deutlichen Negativtrend auf. Vor allem der sogenannte *Generalindikator* („Würden Sie einem guten Freund raten, nach Grünau zu ziehen?“) verdeutlicht den Imageverlust der Siedlung bei ihren eigenen Bewohnern. Nur noch 33% wollten diese Frage im Jahr 1995 mit „ja“ beantworten.

Grafik1: „Würden Sie einem guten Freund raten, nach Grünau zu ziehen“



Darstellung nach Kahl 1997:170.

Sollte sich dieses negative Bild vom eigenen Wohnort in Umzugsabsichten realisieren, was ja nur bei denjenigen der Fall sein kann, die aufgrund ihrer materiellen Situation über entsprechende Wahlmöglichkeiten verfügen, dann würde ein Großteil der Haushalte mit höheren Einkommen dem Stadtteil den Rücken kehren. Zurückbleiben würden diejenigen, die sich aufgrund ihres geringen Einkommens nicht um eine Alternative bemühen können. Hinzu kämen die Haushalte, die durch die vielfachen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt aus anderen Gebieten ausziehen müssen und auf kein anderes preiswertes Segment zurückgreifen können. Diese Tendenz kann mit der Erneuerung der Altbaugebiete, die bisher vielen einkommensschwachen Haushalten ein preiswertes Wohnungsangebot sicherten, zunehmen. Der Anteil der Transfereinkommen-Bezieher muß steigen, wenn die Stadt für die frei werdenden kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen ihre Belegungsrechte (etwa 50% der Wohnungen in Grünau) wahrnimmt, weil sie woanders solche Rechte nicht hat.

Stabilität in Grünau müßte von der dort bleibenden Bevölkerung ausgehen, die sich nach den vorstehenden Überlegungen im Laufe des kommenden Jahrzehnts vor allem aus folgenden Gruppen zusammensetzen: Rentner, kinderlose „Normalverdiener“ und diejenigen Facharbeiter und Hochschulabsolventen, die ihre Qualifikation aus DDR-Zeiten nicht in vergleichbare Positionen in der Nachwendezeit umsetzen konnten. Diese Gruppen stehen für traditionelle Werte wie Ordnung und Sauberkeit, aber auch für die Wertschätzung von Nachbarschaftsbeziehungen. Diese Potentiale sollten bei der Gegensteuerung von negativen Segregationsfolgen gefördert werden. Vor allem die Einbeziehung der Bewohner selbst kann eine Entwicklung im Interesse der Bewohner sichern.

2.4 Zusammenfassende Bewertung

In Leipzig-Grünau konnten, obwohl durch die Bereitstellung von umfangreichen Fördermitteln (Bund-Länder-Fördermittel „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Ländern und Ostberlin“) viele Verbesserungen des Wohnumfeldes und der Infrastruktur realisiert werden konnten (siehe Rietdorf 1997: 42 ff.), die Tendenzen eines „filtering down“ nicht verhindert werden. Die Betrachtung von Sozialstruktur- und Mobilitätsdaten zeigt einen sozialen Abstieg des Gebietes. Dieses Bild kann wie folgt zusammengefasst werden:

Es gehen die, die es sich leisten können. Auf dem sich ausdifferenzierenden Wohnungsmarkt haben die Haushalte mit höheren Einkommen die Möglichkeit, sich bei der Frage des Wohnstandortes für Alternativen zu entscheiden. Vor allem Familien zieht es in die Eigentumsiedlungen im Umland der Stadt. Sie bilden den entschlossensten Teil der Umzugswilligen - kein anderer Stadtbezirk in Leipzig hat einen so hohen Wanderungsverlust gegenüber dem Umland wie Grünau. Insgesamt wollen 40% den Stadtbezirk in den nächsten zwei Jahren verlassen. Neben den Familien sind es die besserverdienenden Singles und Paare, denen das vom Rest der Stadt abgeschnittene Wohnen in einem infrastrukturell wie kulturell unterentwickeltem Gebiet nicht mehr attraktiv erscheint. Sie orientieren sich auf die zunehmend erneuerten Altbauquartiere in Zentrumsnähe.

Es bleiben die „Alten“ und die Unbeweglichen. Als die „Seßhaften“ wurden vor allem die über 55jährigen beschrieben, die in den zuerst gebauten Wohnkomplexen einen zunehmend großen Anteil der Bewohner ausmachen. Daneben sind es die „Wendeverlierer“, also diejenigen, die im neuen System keine ihrer Qualifikation bzw. ihrem vormaligen Status entsprechende Position mehr erlangen konnten. Sie haben geringe Einkommen, verfügen jedoch über ein relativ hohes Maß an sozialer Kompetenz. Als Träger „traditioneller Werte“ verkörpern diese Gruppen Potentiale für die soziale und nachbarschaftliche Stabilität.

Daneben entwickeln sich bereits soziale Problemsituationen, die durch das mangelnde Freizeitangebot verstärkt werden. Obwohl sich Vandalismus und Zerstörung der Wohnanlagen noch nicht auffallend vom städtischen Durchschnitt abheben, spielen sie doch in den Negativwertungen der Bewohner zu ihrem Gebiet eine wesentliche Rolle.

Es kommen diejenigen, die woanders nicht bleiben können. Der vergleichsweise günstige Wanderungssaldo von Grünau - der Bevölkerungsverlust des Stadtbezirks ist deutlich geringer als in der gesamten Stadt - erklärt sich durch die vielen Zuzüge aus anderen Teilen der Stadt. Grünau wird zum Auffangbecken für all jene, die auf der Suche nach einer gut ausgestatteten

und dennoch preiswerten Wohnung sind. Neben Familiengründungen von Normalverdienern, die aus den schlechter ausgestatteten Altbauwohnungen ausziehen *wollen*, sind es vor allem die Haushalte, die durch Kündigung oder Sanierung aus ihren bisher preiswerten Wohnungen ausziehen *müssen* und sich keine andere Wohnung leisten können. Diese Tendenz wird sich vermutlich mit zunehmender Erneuerung der Altbauquartiere verstärken.

Bei Fortsetzung der gegenwärtig feststellbaren Trends wird sich in Grünau also eine Bevölkerung sammeln, die dort nicht aus eigener Entscheidung wohnen will, sondern aus den verschiedensten Gründen dort wohnen muß. Wie sich solch eine Zusammensetzung in Nachbarschaftsbeziehungen umsetzt, welche sozialpolitischen Folgen diese Entwicklung hat, ist noch nicht abzusehen. Wichtig für die Stabilität und Attraktivität des Stadtbezirks werden vor allem eine auf die künftigen Bewohner zugeschnittene bedürfnisgerechte Ausgestaltung des Wohnumfeldes sowie Partizipationschancen bei der künftigen Entwicklung des Bezirks sein. Hauptproblem ist dann nicht mehr die Frage „Bleiben oder Gehen“, sondern die nach der Benutzbarkeit eines Viertels für seine Bewohner.

3 Mögliche Entwicklungspfade

Für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils sind verschiedene Entwicklungspfade denkbar, die im folgenden kurz umrissen werden. Diese Pfade ergeben sich einerseits aus theoretischen Überlegungen, die auf einer analytischen Einschätzung folgender Entwicklungsfaktoren der Stadt und des Stadtteils beruhen (vgl. auch Häußermann/Neef 1996, Hannemann 1996a und b, Strubelt u.a. 1996):

- Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung
- Tendenzen der Arbeitsmarktentwicklung
- Entwicklung des Wohnungsangebots
- Struktur des Wohnungsangebots (nach Standorten und Marktsegmenten)
- Investitionsverhalten der Wohnungsbaugesellschaften
- Nachfrageverhalten der potentiellen Interessenten.

Aber nicht nur theoretische Überlegungen liegen den folgenden Entwicklungspfaden zugrunde, vielmehr können verschiedene Entwicklungen aus anderen Städten zum Vergleich herangezogen werden. Zusätzlich gehen die politischen Absichten der planenden Verwaltung ein.

Wir unterscheiden drei Pfade:

- Rückbau
- Aufwertung
- Billigsegment.

3.1 Rückbau

Angesichts abnehmender Bevölkerungszahlen und steigender Arbeitslosigkeit nimmt aufgrund des Rückgangs der Haushaltszahlen und aufgrund stagnierender Einkommen die Nachfrage nach Wohnraum in Leipzig insgesamt ab. Die selektive Abwanderung von Familienhaushalten mit überdurchschnittlichen Einkommen aus Leipzig-Grünau setzt sich fort. Die Nachfrage nach billigen Wohnungen kann im Altbaubestand befriedigt werden, weil dort aufgrund der Abwanderung ins Umland die Sanierungs- und Modernisierungskosten nicht mehr über die Mieten refinanziert werden können und daher dort keine Erneuerungsinvestitionen mehr vorgenommen werden. Angesichts der dringenden Notwendigkeit für die Stadtpolitik, sich sowohl in Grünau als auch in den innerstädtischen Altbaugebieten zu engagieren, muß sich die Stadt für eine der beiden Alternativen entscheiden, denn die öffentlichen Mittel sind zu knapp, um sich in beiden Gebieten aussichtsreich zu engagieren. Die Stadt entscheidet sich für die Priorität, den historischen Altbaubestand zu retten und zu sanieren. In Grünau muß angesichts wachsenden Leerstandes darüber entschieden werden, welche Gebäude erhalten und welche leegezogen werden

sollen, denn ein verstreuter Leerstand führt zu unkontrollierbaren Situationen (Drogen, Vandalismus), der die Verunsicherung in dem Stadtteil erhöhen und die Abwanderungswünsche noch vermehren würde.

In einem gemeinsam mit den Wohnungsbaugesellschaften ausgearbeiteten Plan werden 50% des Wohnungsbestandes abgerissen, wobei noch zu entscheiden ist, ob dieser Rückbau bei den Hochhäusern erfolgt, oder ob ganze Gebäude entfernt werden sollen. Dabei spielen Kostenüberlegungen eine zentrale Rolle, denn der Rückbau verschiedener, zumindest teilweise bewohnter Häuser ist kostenaufwendiger als der Abriß eines ganzen (leergezogenen) Hauses.

3.2 Aufwertung

Die Eigentümer der Wohnungen in Grünau setzen auf die langfristigen Qualitäten dieses Wohngebietes und engagieren sich in einer aufwendigen Sanierungs- und Modernisierungsoffensive, die von der Stadt auch deshalb unterstützt wird, weil die Kosten für die Herstellung einer Wohnung mit modernstem Wohnstandard geringer als in den verfallenden Altbauten sind - und damit auch die Belastungen des kommunalen Haushalts geringer sind. In langjährigen Beobachtungen hat sich herausgestellt, daß sowohl die potentiellen Abwanderer ins Umland als auch die Altbau-Liebhaber als Mieter oder Eigentümer für Grünau gewonnen werden können, weil man in diesem Wohngebiet Vorteile findet, die weder die Innenstadt noch das Umland in dieser Kombination bieten kann: gegenüber dem Umland entfallen die langen Wege zur Arbeit, obwohl man auch hier in einer durchgrünten Umgebung wohnen kann; wenn die Ausweisung von Bauplätzen für Eigenheime in und am Rande von Grünau zu einem entsprechenden Angebot führt, nimmt die Umlandabwanderung ab; die Innenstadtbewohner schließlich resignieren vor zu viel oder zu wenig Bauarbeiten und ziehen die technisch perfekt, aber auch gefällig modernisierten Wohnungen in Grünau vor, wo es außerdem eine ausreichende Zahl von Stellplätzen oder Garagen für die PKWs gibt. Die im Jahre 1999 begonnene Aufwertungsoffensive trägt schon 5 Jahre später sichtbare Früchte.

Das hohe Ausstattungsniveau der modernisierten Wohnungen kann aus der Kaufkraft der neuen Bewohner refinanziert werden, und in Leipzig bildet sich die traditionelle Arbeitsteilung zwischen Altstadt und Rand heraus: In der Altstadt dominieren die Substandardwohnungen, im Neubaugebiet wohnt man auf hohem Niveau. Wohnungsabgänge gibt es nur noch in den verrotteten Altbaugebieten.

3.3 Billigsegment

Die Stadtpolitik kann ihr im Stadtentwicklungsplan "Wohnen" mit hoher Priorität formuliertes Ziel, Sanierung und Modernisierung sowie Ergänzungen durch Neubau in den innerstädtischen Altbaugebieten voranzubringen, verwirklichen und sorgt dadurch für ein ausreichendes und attraktives Wohnungsangebot für diejenigen Haushalte, die mit guten Einkommen ausgestattet sind, aber eine Abwanderung ins Umland nicht erwägen. Nach Durchschreiten des tiefen Arbeitsmarkttales im letzten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts hat die Zahl der Beschäftigten zugenommen und wieder zu einem Anstieg der Kaufkraft in der Stadt geführt. Die Bevölkerungsabwanderung ist zum Stillstand gekommen, weil sich den wenigen verbliebenen jungen Leuten nun auch verbesserte Chancen auf dem Leipziger Arbeitsmarkt bieten. Aufgeschobene Haushaltsgründungen und die Vergrößerung der Wohnungen können nun im Zuge der ansteigenden Umzugszahlen nachgeholt werden.

In die leerstehenden Wohnungen in Grünau wurden am Ende der 90er Jahre bedürftige Haushalte eingewiesen, deren Miete vom Sozialamt bezahlt wurde.

Durch Abwanderung der Einheimischen und Zuwanderungen aus dem Ausland ist der Ausländeranteil an der Leipziger Bevölkerung auf etwa 20% angestiegen; die ausländischen Arbeitskräfte werden vor allem von den Gesundheits- und Pflegediensten sowie von den Handels- und Gastronomiebetrieben dringend benötigt. In Grünau waren bald ganze Häuser überwiegend von Zuwanderer-Haushalten bewohnt, was viele der damals noch ablehnend den Fremden gegenüber stehenden alteingesessenen Grünauer zum Wegzug veranlaßte. Der Ausländeranteil in Grünau stieg bis auf 50% an, wobei sich deutlich unterschiedliche Wohngebiete herauskristallisierten, die man schon äußerlich gut voneinander unterscheiden konnte, denn die von den Zuwanderern bewohnten Blöcke wurden von vielen Kindern bevölkert, die Grünanlagen waren zu Nutzgärten umgewandelt und die Gemeinschaftsanlagen machten einen bunten Eindruck. Für die 30 000 aus dem Ausland Zugewanderten waren bis zum Jahr 2010 in Grünau verschiedene Kirchen eingerichtet worden: russisch-orthodoxe ebenso wie Moscheen. Die alten Ladenzeilen, die lange leergestanden hatten, boten nun 'ethnic food' und allerlei Gebrauchswaren aus den Herkunftsländern der neuen Bewohner an.

In den von Einheimischen bewohnten Quartieren waren in vielen Häusern die Ein-Raum-Wohnungen, aber auch 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zu größeren Wohneinheiten zusammengelegt und an Familien vermietet worden, die so preiswerte Wohnungen mit einem ausreichenden Standard bewohnten, die sie sonst nirgends in der Stadt hätten finden können.

Grünau hatte eine neue Perspektive gefunden und eine wichtige Funktion für die Gesamtstadt übernommen: einerseits preisgünstige Wohnungen bereitzustellen, andererseits aber auch ausreichenden, räumlich konzentrierten Wohnraum für die Bildung von ethnischen Kolonien anzubieten, die eine wichtige Eingangspassage für Zuwanderer darstellen.

4 Projektion ökonomischer und demographischer Rahmendaten

Welchen der beschriebenen Wege die Großsiedlung Grünau in den nächsten 10 bis 15 Jahren tatsächlich gehen wird oder kann, hängt wesentlich auch von exogenen Rahmenbedingungen ab, die durch die Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung der Stadtregion Leipzig bestimmt sind. Im folgenden werden daher konkrete quantitative Projektionen der Veränderung von Beschäftigung und Einkommen, Bevölkerung und Haushalten sowie die Wohnraumnachfrage in der Stadt bzw. der Region entwickelt. Diese Projektionen sind eingebettet in die gesamtwirtschaftlichen Langfristszenarien des DIW und die Länderprojektionen des Instituts (Gornig u.a. 1997, Gornig u.a. 1998).

4.1 Beschäftigung und Einkommen

Entwicklungen vor 1990

Große Gebiete der ehemaligen DDR zählten vor dem II. Weltkrieg zu den wirtschaftlich am stärksten entwickelten Regionen Deutschlands. Dies gilt vor allem für die großen sächsischen Ballungsräume, die einen deutlich höheren Industriebesatz je Einwohner aufwiesen als die Regionen Westdeutschlands. Im nördlichen Teil war es die Metropole Berlin, die wirtschaftlich großes Gewicht hatte.

Nach der deutschen Teilung war der Zwang, die Wirtschaftsstruktur an die neuen regionalen Verhältnisse anzupassen, in der DDR sehr viel größer als in Westdeutschland - nicht nur, weil der Umfang der Demontage und Kriegszerstörung größer war, sondern vor allem auch, weil das Gebiet sehr viel kleiner war und somit aufgrund der gegebenen regionalen Spezialisierung nur Teilkapazitäten des notwendigen Gesamtproduktionsprozesses zur Verfügung standen. Bedingt durch die Teilung Europas und die großen wirtschaftlichen Probleme in den damaligen Ostblockstaaten war eine Möglichkeit zur Substitution durch Importe kaum gegeben. Deshalb war der Aufbau zusätzlicher eigener Industrien notwendig.

Die Standorte der neuen Industrien lagen dabei zumeist außerhalb der traditionellen Industriezentrierte im Süden. Die Gewichtsverschiebung zugunsten der nördlichen Regionen wurde aber auch vom Dienstleistungssektor getragen. Ganz zentrale Bedeutung hatte hierbei die zentralistische Struktur von Staat und Wirtschaft in der ehemaligen DDR. Sie bedingte eine hohe Konzentration von Dienstleistungen in Ostberlin. In den großen Städten Leipzig und Dresden dagegen war die Beschäftigungsentwicklung rückläufig.

Entwicklungen seit 1990

Betrachtet man die regionalen Strukturen und Probleme im vereinten Deutschland, so werden diese weiterhin von einem starken Ost-West-Kontrast dominiert. Das Produktionsniveau je Einwohner liegt in Ostdeutschland 40 % hinter dem in Westdeutschland zurück. Im verarbeitenden Gewerbe beträgt der Rückstand Ostdeutschlands sogar fast 70 %. Gleichzeitig ist der starke Aufholprozeß der Jahre 1991 bis 1995 zum Erliegen gekommen. 1997 dürften sich die Wachstumsraten zwischen West- und Ostdeutschland kaum noch unterscheiden. Allerdings waren auch in diesem Jahr die Investitionen je Einwohner in Ostdeutschland noch um rund 25 % höher als im Westen.

Die regionalen Entwicklungsmuster in Ostdeutschland haben sich seit 1990 spürbar verschoben (vgl. Tabelle 21). Dies gilt in erster Linie für die Entwicklungen im Ostteil von Berlin, der mit Abstand die höchsten Einbußen zu verkraften hatte. Zwischen 1989 und 1996 sind hier unter Einschluß des sogenannten X-Bereichs (Polizei, Parteiorganisation etc.) nahezu 45 % der Arbeitsplätze verloren gegangen. Innerhalb der Flächenländer ist aber ein ausgeprägtes Zentrum-Peripherie-Gefälle zu beobachten (vgl. Tabelle 22). Aufgrund der nachholenden Tertiarisierung insbesondere im Finanzsektor und den unternehmensbezogenen Diensten sowie dem Aufbau dezentraler Verwaltungsstrukturen konnten sowohl im Norden als auch im Süden Ostdeutschlands die kreisfreien Städte die Arbeitsplatzverluste insgesamt deutlich geringer halten als die Landkreise. Von den Zuwächsen im Dienstleistungssektor profitierten dabei vor allem die Landeshauptstädte Potsdam und Schwerin und die traditionellen Zentren Leipzig und Dresden.

Die regionalen Differenzen in der Wirtschaftskraft sind allerdings trotz der bisherigen Entwicklungsunterschiede zwischen den Ländern im Vergleich zu Westdeutschland noch sehr gering (vgl. Tabelle 23). So betrug 1996 bei der Bruttowertschöpfung je Einwohner zwischen den Flächenländern in Westdeutschland die maximale Differenz 43 Indexpunkte (Ländersumme West = 100), innerhalb Ostdeutschlands dagegen nur 9 Indexpunkte (Ländersumme Ost = 100). Die höchsten Werte der fünf neuen Bundesländer erreichten dabei Brandenburg und Sachsen. Am unteren Ende dieser Skala lagen fast gleich auf Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt.

Tabelle 21: Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Ostdeutschland
1989 bis 1996

	Berlin ¹⁾	Region Nord ¹⁾	Region Süd ³⁾	Ostdeutschland ⁴⁾
Erwerbstätige in 1000 Personen				
1989	857	2700	6190	9747
1993	520	1737	3951	6208
1996	476	1802	4011	6289
Veränderung in %				
1989-1993	-39,3	-35,7	-36,2	-36,3
1993-1996	-8,5	3,7	1,5	1,3
1989-1996	-44,5	-33,3	-35,2	-35,5
1) Ostteil Berlins. 2) Mecklenburg-Vorpommern 3) Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen 4) Ohne Westteil Berlins. Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder; Berechnungen des DIW.				

Tabelle 22: Entwicklung der Erwerbstätigkeit in den Stadt- und Landkreisen
Ostdeutschlands 1989 bis 1996

	Region Nord ¹⁾		Region Süd ²⁾	
	Stadtkreise ³⁾	Landkreise ⁴⁾	Stadtkreise	Landkreise
Erwerbstätige in 1000 Personen				
1989				
Produzierendes Gewerbe	252	689	777	1996
Dienstleistungen, Staat	366	682	825	1281
Gesamtwirtschaft ⁵⁾	619	1370	1601	3278
Veränderung in %				
Produzierendes Gewerbe	-48,8	-35,2	-52,5	-45,5
Dienstleistungen, Staat	16,6	4,9	22,7	10,8
Gesamtwirtschaft ⁵⁾	-10,0	-15,3	-13,7	-23,5
1) Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg. 2) Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen. 3) Ohne die Städte Eisenhüttenstadt und Schwedt. 4) Einschließlich der Städte Eisenhüttenstadt und Schwedt. 5) Ohne Landwirtschaft, ohne sog. X-Bereiche (Polizei, Militär, usw.). Quelle: Berufstätigenerhebung 1989; Beschäftigungsstatistik 1996; Schätzungen des DIW.				

Tabelle 23: Bruttowertschöpfung 1) je Einwohner 1996

Ostdeutschland	Summe Ost = 100	Westdeutschland	Summe West = 100
Berlin	148	Hamburg	165
Brandenburg	94	Bremen	122
Mecklenburg-Vorpommern	86	Schleswig-Holstein	86
Sachsen	90	Niedersachsen	86
Sachsen-Anhalt	85	Nordrhein-Westfalen	92
Thüringen	86	Hessen	123
		Rheinland-Pfalz	80
		Baden-Württemberg	105
		Bayern	106
		Saarland	85
nachrichtlich:		Summe Ost	62
1) Unbereinigt			
Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder; Berechnungen des DIW			

Künftige regionale Entwicklungsmuster

Künftig ist allerdings davon auszugehen, daß auch die großräumigen regionalen Differenzen zunehmen werden (Gornig u.a.1993). Der nivellierende Einfluß staatlicher Aktivitäten auf die Wirtschaftsentwicklung z.B. im Zusammenhang mit dem Infrastrukturausbau und dem Verwaltungsaufbau wird stark rückläufig sein. Der Einfluß unterschiedlicher Entwicklungspotentiale vor allem in der Industrie und bei den überregionalen Dienstleistungen als räumliches Differenzierungspotential wird zunehmen.

Räumlich gesehen, werden die Gewinner in diesem Differenzierungsprozeß die Verdichtungscentren und die größeren Städte sein. Hier bestehen zum einen am ehesten die infrastrukturellen Grundvoraussetzungen und die Potentiale räumlicher Führungsvorteile für den Aufbau moderner Industrien (Bach u.a. 1994). Zum anderen lassen die Affinität überregionaler Dienstleistungen zu einem städtischen Umfeld sowie die hohe Erreichbarkeit und Zentralität der Stadtregionen erwarten, daß diese auch weiterhin im besonderen vom Tertiarisierungsprozeß profitieren. Dies gilt insbesondere für die großen Städte Berlin, Dresden und Leipzig.

Die Entwicklung der großen Stadtregionen ist dabei schon heute durch die Herausbildung eigenständiger Profile überregionaler Funktionen gekennzeichnet (vgl. Tabelle 24). Betrachtet

man die Zahl der Beschäftigten bezogen auf die Einwohnerzahl, ist in der Region Leipzig insbesondere eine Spezialisierung auf Funktionen im Distributionsbereich (Großhandel, Versandhandel, Speditionen, Messewesen, Werbung), Finanzbereich (Kreditinstitute, Versicherungen, Leasing) und der Medienwirtschaft (Fernsehanstalten, Verlage) festzustellen.

Tabelle 24 Beschäftigtenbesatz ausgewählter Wirtschaftszweige 1996
- Beschäftigte¹⁾ je 10 000 Einwohner -

	Stadtregionen ²⁾			Ostdeutschland
	Leipzig	Dresden	Berlin	
Grundstoffindustrie	143	180	107	136
Investitionsgüterindustrie	302	360	293	297
Großhandel	165	116	88	93
Versandhandel	17	2	2	3
Speditionen	44	35	32	33
Messewesen	4	1	1	1
Werbung	12	7	8	6
Kreditinstitute	74	66	71	57
Versicherungen	31	26	27	18
Leasingunternehmen	17	12	7	7
TV-Anstalten	18	3	9	4
Verlage	17	11	16	11
Unternehmensberatung	39	53	54	39
Ingenieurbüros	105	111	77	70
Alle Wirtschaftszweige	3794	3958	3503	3515
1) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. 2) in der Abgrenzung der Raumordnungsregionen.				

Gesamtwirtschaftliche Entwicklungspfade

Niveau und Struktur der künftigen Wirtschaftsentwicklung werden auch in der Stadtregion Leipzig stark von gesamtwirtschaftlichen Rahmensetzungen und Tendenzen bestimmt. Zur Quantifizierung der möglichen ökonomischen Entwicklungen in der Stadt und der Region Leipzig ist hier daher eine Orientierung an gesamtwirtschaftlichen Szenarien vorgenommen worden. Als quantitatives Raster dienen dabei Aktualisierungen der Langfristszenarien des DIW (Gornig u.a. 1997) und ihres Übertrages auf die Länderebene (Gornig u.a. 1998).

Das verwendete Szenario geht für die Bundesrepublik insgesamt im Zeitraum 1995 bis 2010 von jahresdurchschnittlichen Zunahmen des Bruttoinlandsprodukts von knapp 2,5 % aus. Für Ostdeutschland wird dabei im gleichen Zeitraum mit einer Wachstumsrate des BIP von rund 4,5 % gerechnet. Der Produktivitätsanstieg in den neuen Bundesländern wird nach diesen Berechnungen in Ostdeutschland kaum geringer ausfallen. Über den gesamten Prognosezeitraum kumulieren sich trotz der hohen Wachstumsdynamik die Beschäftigungszuwächse daher auf lediglich rund 250 000 Beschäftigte. Im Jahr 2010 werden damit rund 6,6 Mio. Personen in Ostdeutschland erwerbstätig sein.

Projektionen für die Stadtregion Leipzig

Aufgrund der erwarteten Zentralisierungstendenz der ökonomischen und demographischen Entwicklung in Ostdeutschland kann davon ausgegangen werden, daß die Beschäftigungszuwächse für die Stadtregion Leipzig wesentlich höher sein werden als im ostdeutschen Durchschnitt. Für eine hohe Wachstumsdynamik sprechen dabei insbesondere die Impulse aus der Entwicklung überregionaler Dienstleistungen in der Stadt Leipzig. Ausgehend von den gesamt-räumlichen Entwicklungspotentialen dieser Dienstleistungen und den damit verbundenen intra-regionalen Anstoßwirkungen leitet sich eine Beschäftigungszunahme für die Region bis zum Jahr 2010 von fast 15 % ab und wird damit rund dreimal so hoch sein wie in Ostdeutschland insgesamt (vgl. Tabelle 25). Die Erwerbstätigenzahl steigt in absoluten Zahlen ausgedrückt in der Stadtregion Leipzig von 484 000 Personen 1996 auf 555 000 Personen im Jahr 2010. Rund 45 % der Arbeitsplätze dürften dabei auf die Stadt Leipzig entfallen. Dabei wurde angenommen, daß sich innerhalb Sachsens ähnliche regionale Differenzierungsmuster ausbilden, wie sie heute in Bayern oder Baden-Württemberg festzustellen sind.

Tabelle 25: Projektion der Beschäftigtenzahl

	1996	2010	Veränderung
	in 1000 Personen		in %
Stadtregion Leipzig ¹⁾	484	555	14,7
Stadt Leipzig	234	245	4,7
Stadtregion Dresden ¹⁾	468	540	15,3
Übriges Sachsen	983	985	0,2
Land Sachsen	1935	2080	7,5
Ostdeutschland ²⁾	6289	6650	5,7
1) in der Abgrenzung der Raumordnungsregion 2) ohne Berlin-West			
Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder; Schätzungen und Projektionen des DIW.			

Verbunden mit der Zunahme der Beschäftigung und dem Anstieg der Produktivität ist mit einem deutlichen Einkommenswachstum zu rechnen. Die Haushaltseinkommen in der Region Leipzig werden unter den hier getroffenen Annahmen im Jahr 2010 etwa den westdeutschen Durchschnittswert erreicht haben. Das verfügbare Einkommen der Haushalte steigt somit im Durchschnitt real um rund 3 % jährlich. Mit der Ausprägung metropolitaner Dienstleistungsstrukturen ist allerdings ähnlich wie in Frankfurt, Düsseldorf und Hamburg mit einer Polarisierung der Beschäftigungsstrukturen zu rechnen. Zuwächsen hochwertiger Arbeitsplätze stehen hohe Anteile gering qualifizierter Beschäftigungsverhältnisse gegenüber. Es ist daher vor allem in der Stadt Leipzig zu erwarten, daß sich die Einkommensdisparitäten stark erhöhen.

4.2 Bevölkerung und Haushalte

Die künftige Entwicklung des Stadtteils Leipzig-Grünau hängt neben der allgemeinen Wirtschafts- und Einkommensentwicklung wesentlich von der erwarteten Bevölkerungsentwicklung und deren strukturellen Veränderungen ab. Um die Entwicklungsperspektiven dieses Wohnstandortes beurteilen zu können, ist die Veränderung der Einwohnerzahl sowohl der Stadt Leipzig als auch der angrenzenden Regionen zu betrachten, denn der Wohnungsbestand in Grünau steht im engen Wettbewerb mit alternativen Wohnstandorten, die in letzter Zeit zunehmend außerhalb der Stadt, vor allem im Leipziger Land, im Muldentalkreis sowie in Delitzsch, nachgefragt werden. Einbezogen in die Analysen werden neben der Stadt Leipzig die

Landkreise Delitzsch, Döbeln, Leipziger Land, Muldentalkreis und Torgau-Oschatz, die zusammen den Regierungsbezirk Leipzig bilden und gleichzeitig der Raumordnungsregion Leipzig entsprechen.

Entwicklung 1991 bis 1996

Ende 1996 hatte die Raumordnungsregion insgesamt 1,107 Millionen Einwohner, davon lebten 457 000 in der Stadt Leipzig. Gegenüber dem Jahresanfang 1991 hat die Stadt über 50 000 Einwohner verloren, der Regierungsbezirk (einschließlich der Stadt) rund 60 000. Prozentual ist dies ein Rückgang um rund 10 % in der Stadt und 5 % im Regierungsbezirk. In der Vergangenheit war die Raumordnungsregion, wie alle Regionen Sachsens und Ostdeutschlands von zwei Entwicklungstendenzen geprägt: Dem drastischen Rückgang der Geburtenzahlen und - insbesondere in den ersten Jahren der Deutschen Einheit - von den Abwanderungen in die westlichen Bundesländer. Dennoch verlief die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Kreisen unterschiedlich. Ursächlich hierfür waren vor allem die kleinräumigen Wanderungen. Die Stadt-Umland-Wanderungen haben merklich an Bedeutung gewonnen. 1996 zogen rund 12 000 Personen aus der Stadt Leipzig ins Umland. Insgesamt hat in den Jahren 1991 bis 1996 die Stadt 6,8 % der Einwohner durch Wanderungen verloren, während beispielsweise das Leipziger Land einen wanderungsbedingten Zuwachs der Einwohnerzahl von 9,6 % verbuchen konnte (Tabelle 26). Ähnlich hohe Wanderungsgewinne wies in diesem Zeitraum auch der Muldentalkreis auf. Zusammen mit dem Verlust aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hat die Stadt Leipzig in den letzten sechs Jahren rund ein Zehntel ihrer Einwohner verloren. In den ländlichen Kreisen wirkten die Zuwanderungen teilweise dem Sterbeüberschuß entgegen. Einen Einwohnerzuwachs konnten jedoch per Saldo lediglich das Leipziger Land sowie der Muldentalkreis verzeichnen, in den übrigen Kreisen - und hier insbesondere in Döbeln - ging die Bevölkerungszahl zurück.

Trotz der Zuwanderungen insbesondere jüngerer Personen weist der Landkreis Leipzig eine relativ alte Bevölkerung auf. Rund jeder Fünfte ist hier jünger als 20 Jahre, dagegen gehört in den nördlichen Kreisen Delitzsch und Torgau-Oschatz jeder Vierte dieser Altersgruppe an. Der Anteil Jüngerer ist insbesondere in der Stadt Leipzig mit knapp 19 % deutlich geringer als im Landesdurchschnitt, dafür liegt der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter (20 bis unter 60 Jahre) mit 58 % über den entsprechenden Anteilen im Regierungsbezirk und im Land Sachsen.

Tabelle 26: Strukturmerkmale ausgewählter Kreise in Sachsen

Kreise	Wanderungs-	Natürlicher	Altersstruktur			Ausländer-
	saldo	Saldo	Ende 1996 in %			anteil in %
	1991 bis 1996		0-20	20-60	60 u.ä.	1996
	je 1000 Einwohner					
Stadt Leipzig	-68,1	-44,5	18,88	58,07	23,05	4,67
Delitzsch	32,3	-35,3	23,43	56,51	20,06	2,62
Döbeln	-16,3	-51,7	21,83	53,62	24,55	1,23
Leipziger Land	95,8	-50,2	20,45	56,88	22,67	2,21
Muldentalkreis	77,9	-46	23,2	55,06	21,74	1,17
Torgau-Oschatz	6,9	-39,7	24,26	54,74	21,00	1,38
Raumordnungsregion Leipzig	12,3	-43,8	20,84	56,69	22,47	2,99
Sachsen	-0,7	-44,3	21,38	55,38	23,24	2,2

Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen; Berechnungen des DIW.

Prognoseannahmen

Die Entwicklung in der jüngsten Vergangenheit wird auch die künftige Bevölkerungszahl und -struktur beeinflussen. Besonders deutlich wird dies beim Geburtenverhalten. Der Rückgang der Geburtenzahlen der letzten Jahre führt innerhalb unseres Vorausschätzungshorizontes (2010) zu einem ebenso drastischen Rückgang der Zahl junger Erwerbstätiger. Die Abwanderungen junger Erwerbspersonen und die Zuwanderung von Ausländern hat Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Bevölkerung. Inwieweit die bereits heute angelegten Entwicklungstrends verstärkt oder abgemildert werden, hängt von den erwarteten Veränderungen im Geburten- und Mobilitätsverhalten ab, während Veränderungen in der Sterblichkeit sich bis zum Jahr 2010 quantitativ kaum auswirken.

Hier wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Analog zur Entwicklung im Land Sachsen wird auch für die Region Leipzig wieder mit einer Zunahme der Geburtenzahlen gerechnet. Die zusammengefaßte Geburtenziffer, die angibt, wieviel Kinder 1000 Frauen im Laufe ihres Lebens gebären würden, wenn die Verhältnisse des Betrachtungsjahres konstant bleiben würden, lag 1995 im Landesdurchschnitt bei rund 850. Dieses auch international niedrige Niveau ist zum Teil auf Sondereffekte im Zuge des gesellschaftlichen und politischen Wandels zurückzuführen: Frauen haben in dieser Zeit oftmals auf Kinder verzichtet, obwohl nach Umfragen der Kinderwunsch weiterhin bestand. Dies bedeutet jedoch zum größten Teil nicht, daß ganz auf Kinder verzichtet wird, vielmehr ist damit zu rechnen, daß lediglich der Zeitpunkt der Geburt auf spätere Jahre verlagert wird. Es wird angenommen, daß die zusammengefaßte Geburtenziffer wieder auf 1300 steigen und sich damit dem westdeutschen Niveau angleichen wird. Der Anstieg der Geburtenzahlen in den letzten beiden Jahren könnte als Vorbote einer solcher Entwicklung angesehen werden. Eine solche Veränderung des Geburtenverhaltens könnte gleichfalls in der Region Leipzig einsetzen. Dafür spricht, daß die Region aus Stadt- und Landbevölkerung besteht, sowohl Kreise mit einer jungen als auch alten Altersstruktur besitzt und keine einseitigen „Verzerrungen“ sichtbar sind. Darauf weist auch die allgemeine Fruchtbarkeitsziffer hin, die 1996 in der Region und in der Stadt Leipzig nur geringfügig unter dem Landesdurchschnitt lag.
- Die Region Leipzig ist wie Sachsen eingebunden in die Wanderungsverflechtung Deutschlands mit dem Ausland. Die künftigen Außenwanderungen werden durch drei Gruppen bestimmt: Spätaussiedler, Asylbewerber, Flüchtlinge und übrige Ausländer, die zumeist im Rahmen des Familiennachzugs nach Deutschland kommen. Von den ersten beiden Gruppen haben Sachsen und anteilig die Region und die Stadt Leipzig nach dem Verteilungsschlüssel, gemäß ihrem Bevölkerungsanteil, Zuwanderer aufzunehmen. Von Zuzügen der übrigen Ausländer waren in der Vergangenheit die ostdeutschen Regionen lediglich gering betroffen. Mit der Zunahme des Ausländeranteils und der Attraktivität vornehmlich der Städte für ausländische Erwerbsspersonen wird sich dies künftig jedoch ändern. Innerhalb der ostdeutschen Regionen wird insbesondere für Leipzig eine hohe wirtschaftliche Dynamik erwartet. Dementsprechend hoch wird die Anziehungskraft auch für ausländische Arbeitskräfte sein. Sachsen wird insgesamt stärker von Zuwanderungen aus dem Ausland betroffen sein als andere ostdeutsche Regionen. Dies gilt verstärkt für die Region Leipzig. Es wird unterstellt, daß per Saldo rund 74 000 Personen (17 000 Deutsche - vorwiegend Spätaussiedler - sowie 57 000 Ausländer) aus dem Ausland in die Region Leipzig ziehen, davon werden rund 50.000 - darunter

43 000 Ausländer - ihren Wohnsitz in der Stadt Leipzig nehmen (Tabelle 27). Damit wird die Region Leipzig etwas stärker von Zuwanderungen aus dem Ausland betroffen sein als es ihrem Anteil der Bevölkerung an der Bevölkerung Sachsens entspricht (27 % zu 24%), die Zuwanderungen in die Stadt Leipzig werden hingegen wegen der Attraktivität für ausländische Zuwanderer weit überdurchschnittlich sein (18 % an den Nettozuzügen bei einem Anteil von rund 10 % an der Bevölkerung Sachsens).

- Die Abwanderungen aus der Region Leipzig in die übrigen - vorwiegend westdeutschen - Bundesländer werden sich weiter verringern. Angesichts der erwarteten wirtschaftlichen Dynamik werden sich die Binnenwanderungsströme längerfristig sogar umkehren. Nach dem Jahr 2000 wird insgesamt mit Nettozuzügen aus anderen Bundesländern in die Region Leipzig gerechnet. Diese werden durch Zuwanderungen aus den anderen Regionen Sachsens noch verstärkt. Insgesamt wird im Zeitraum 2001 bis 2010 mit Binnenwanderungsgewinnen in Höhe von rund 26 000 Personen gerechnet. Mit den bis zur Jahrtausendwende vermutlich andauernden Verlusten ergibt sich für den Gesamtzeitraum 1996 bis 2010 ein Wanderungsgewinn von über 22 000 Personen. Die Wanderungsverluste der Stadt Leipzig gegenüber den umliegenden Landkreisen, die 1996 rund 12.000 Personen oder 2,5 % betragen, werden sich künftig ebenfalls abschwächen. Zum einen wird erwartet, daß durch die veränderten Abschreibungsmöglichkeiten weniger Neubauten auf der grünen Wiese entstehen und dafür eine Belebung der Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeiten in der Stadt stattfindet. Damit wird die Attraktivität der Stadt im Laufe der Zeit steigen. Zum anderen wird das Potential junger und mobiler Personen geringer. Dennoch wird sich der Wanderungsstrom nicht umkehren. In den Jahren bis 2000 werden Abwanderungen in die Umlandkreise von jährlich 10 000 Personen, im anschließenden Zehnjahreszeitraum von 7 000 Personen unterstellt. Insgesamt werden die Binnenwanderungen (Wanderungen innerhalb Sachsens und mit den anderen Bundesländern) bis zum Jahr 2010 zu einem Einwohnerverlust der Stadt Leipzig von reichlich 100 000 Personen führen. Dies ist gegenüber der gegenwärtigen Situation jedoch eine deutliche Abschwächung der Fortzüge.

Tabelle 27: Wanderungsannahmen

Wanderungssalden	Außenwanderungen			Binnenwanderungen 1)		
	Deutsche	Ausländer	Insgesamt	Deutsche	Ausländer	Insgesamt
	in 1000 pro Jahr					
Raumordungsregion Leipzig						
1996 bis 2000	2,63	3,43	6,06	-0,94	0,17	-0,76
2001 bis 2010	0,38	4,00	4,37	2,44	0,16	2,60
1996 bis 2010	1,13	3,81	4,94	1,31	0,16	1,48
Stadt Leipzig						
1996 bis 2000	1,13	2,53	3,66	-10,44	0,07	-10,36
2001 bis 2010	0,16	3,04	3,20	-5,04	0,06	-4,98
1996 bis 2010	0,48	2,87	3,35	-6,84	0,06	-6,77
1) Einschließlich Wanderungen innerhalb Sachsens.						
Quelle: Vorausschätzungen des DIW.						

Prognoseergebnisse

Unter diesen Annahmen wird die Einwohnerzahl der Region Leipzig bis zum Jahr 2010 lediglich geringfügig um 1,4 % steigen (Tabelle 28). Während aufgrund der Sterbeüberschüsse mit einem Einwohnerverlust von 8,6 % gerechnet werden muß, kann dieser durch die erwarteten Zuwanderungen mehr als kompensiert werden. Dabei wird die Zahl deutscher Einwohner um 55 000 oder 5 % zurückgehen, die der Mitbürger ausländischer Herkunft um 70 000 zunehmen. Der Ausländeranteil wird ohne Berücksichtigung von Einbürgerungen, die in diesem Zeitraum auch quantitativ von Bedeutung sein könnten, auf rund 9 % steigen.

- Stadt-Umland-Relation

Innerhalb der Region wird sich die regionale Verteilung verändern. Die Landkreise werden an Gewicht gewinnen. Die Stadt Leipzig wird dagegen einen merklichen Verlust der Einwohnerzahl hinnehmen müssen, obwohl annahmegemäß die Abwanderungen ins Umland rückläufig sein werden. Die Einwohnerzahl wird auf 380 000 im Jahr 2010 sinken. Dies ist ein Bevölkerungsverlust von 90 000 Personen oder bezogen auf die Ausgangsbevölkerung von rund 19 %. Der Bevölkerungsverlust der Stadt Leipzig ergibt sich zu einem großen Teil aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Denn auch wenn die Stadt künftig einen Wanderungssaldo von Null aufweisen würde (also keine Zu- und Fortzüge stattfinden), würde sich die Einwohnerzahl um 43 000 oder 9,2 % bis zum Jahr 2010 verringern. Dieser demographische Effekt wird durch den

Suburbanisierungsprozeß verstärkt. Im Jahr 2010 wird rund jeder fünfte Einwohner der Stadt Leipzig ausländischer Herkunft sein.

Tabelle 28: Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung

	1995	2010	1995/2010	
	Absolut		Veränderung	
	in 1000		in 1000	in %
Stadt Leipzig				
Deutsche	451	308	-143	-31,7
Männer	211	149	-62	-29,5
Frauen	241	159	-81	-33,7
Ausländer	20	72	53	269,1
Männer	15	52	38	256,6
Frauen	5	20	15	305,9
Insgesamt	471	380	-90	-19,2
Männer	225	201	-24	-10,9
Frauen	246	180	-66	-26,9
Ausländeranteil in %	4,2	19,0		
Raumordnungsregion Leipzig				
Deutsche	1082	1027	-55	-5,1
Männer	514	506	-8	-1,5
Frauen	568	520	-48	-8,4
Ausländer	30	101	71	233,0
Männer	23	73	50	217,3
Frauen	8	29	21	281,2
Insgesamt	1112	1128	16	1,4
Männer	537	579	42	7,9
Frauen	575	549	-26	-4,6
Ausländeranteil in %	2,7	9,0		
Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, Vorausschätzungen des DIW.				

- Altersstruktur

Insgesamt setzt sowohl in der Raumordnungsregion als auch in der Stadt eine Alterung der Bevölkerung ein. Die Zahl der Personen unter 20 Jahren wird in der Region um 79 000, in der Stadt um 49 000 zurückgehen (Tabelle 29). Der Anteil der Kinder und Jugendlichen wird auf rund 14 % (ROR Leipzig) bzw. rund 11 % (Stadt Leipzig) sinken. Demgegenüber steigt die Zahl der 60jährigen und Älteren um 45 000 (ROR) bzw. 11 000 (Stadt) und der Bevölkerungsanteil der Älteren wird sich um 26 % bzw. 30 % erhöhen. Der starke Rückgang der Zahl der Kinder und Jugendlichen um bis zu 50 % in den einzelnen Altersklassen ist das Resultat des drastischen Geburtenrückganges der letzten Jahre. Die schwächer besetzten nachfolgenden Generationen wirken sich im Beobachtungszeitraum auf die Zahl der jungen Erwerbsfähigen aus.

Tabelle 29: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

Region/ Altersgruppen	1995	2010	1995/2010	
	in 1000		Veränderung in %	
Raumordnungsregion Leipzig				
0 bis unter 20 Jahre	236	157	-79	-33,4
20 bis unter 25 Jahre	59	69	9	15,6
25 bis unter 35 Jahre	175	165	-10	-5,9
35 bis unter 45 Jahre	171	174	3	2,0
45 bis unter 60 Jahre	225	273	47	20,9
60 bis unter 70 Jahre	124	125	1	0,7
70 Jahre und älter	121	165	44	36,4
Insgesamt	1112	1128	16	1,4
Stadt Leipzig				
0 bis unter 20 Jahre	91	42	-49	-54,1
20 bis unter 25 Jahre	25	18	-8	-30,5
25 bis unter 35 Jahre	77	43	-34	-44,0
35 bis unter 45 Jahre	71	60	-11	-15,3
45 bis unter 60 Jahre	101	102	1	0,8
60 bis unter 70 Jahre	52	51	-1	-1,8
70 Jahre und älter	53	65	12	22,2
Insgesamt	471	380	-90	-19,2
Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen; Vorausschätzungen des DIW.				

- Haushaltsstruktur

Für den Wohnungsmarkt ist vor allem die Entwicklung der Zahl und Struktur der Haushalte relevant, deren Veränderung sich zum einen aus der Veränderung der Einwohnerzahl und -struktur und zum anderen aus Veränderungen im Haushaltsbildungsverhalten ergibt. Mobilitätsprozesse, Haushaltsneugründungen, Haushaltsvergrößerungen sowie -verkleinerungen führen zu Verschiebungen in der Wohnungsnachfrage. Während ein Zuzug von Haushalten unmittelbar nachfragewirksam am regionalen Wohnungsmarkt wird, hängt die Wohnungsnachfrage der „heimischen“ Bevölkerung stärker als bei Zuwandernden auch von deren Einkommensverhältnissen ab. So wird der Zeitpunkt des Auszugs der Kinder aus dem Elternhaus auch von der finanziellen Möglichkeit einer eigenen Haushaltsführung abhängen; ebenso die Entscheidung, ob zunächst alleine oder mit anderen Personen eine Wohnung bezogen wird.

Wanderungsbedingt wird die Haushaltszahl der Mitbürger ausländischer Herkunft sowie der Spätaussiedler steigen. Der Ausländerzuzug wird zumeist von männlichen Einzelpersonen im jüngeren und mittleren erwerbsfähigen Alter getragen (zur Zeit rund 85 %). Ein Teil dieser Ausländer kommt als Asylbewerber nach Deutschland und wird für eine Zeit in Sammelunterkünften leben müssen. Die Nachfrage nach Wohnraum am privaten Wohnungsmarkt wird bei dieser Gruppe erst zeitverzögert wirksam. Da hier Wanderungssalden zugrunde gelegt wurden, die die Abschiebungen von Asylbewerbern und die Fortzüge der anderen Ausländer berücksichtigen, wird sich der Nettozuzug jedoch letztendlich voll in den Haushaltszahlen niederschlagen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der zuziehenden Ausländer ist angesichts des hohen Anteils der Einpersonenhaushalte mit 1,2 vergleichsweise gering. Es wird jedoch erwartet, daß im Betrachtungszeitraum der Anteil der Frauen unter den zuziehenden Ausländern steigt und Familienbildungs- und -vergrößerungsprozesse stattfinden. Deshalb wird die durchschnittliche Haushaltsgröße auch bei dieser Personengruppe zunehmen, bis zum Jahr 2010 aber noch deutlich unter derjenigen der „heimischen“ Haushalte liegen. Im Gegensatz dazu kommen Spätaussiedler zumeist im Familienverbund nach Deutschland. Obwohl sich auch hier in letzter Zeit Verschiebungen in der Alterstruktur und Familiengröße ergeben haben, ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mit rund 2,7 Personen höher als bei der einheimischen deutschen Bevölkerung. Aus diesem Zuzug aus dem Ausland in die Raumordnungsregion ergibt sich insgesamt (Ausländer und Spätaussiedler) eine Zunahme der Haushaltszahl von etwa 55 000 bis zum Jahr 2010, wobei ein Großteil der Zunahme sich auf Ein- bis Zweipersonenhaushalte erstrecken wird (ca. 45 000). Die außenwanderungsbedingte Zunahme der Haushalte wird zum überwiegenden Teil - etwa 40 000 - in der Stadt Leipzig wirksam.

Im Gegensatz zu den Außenwanderungen ergibt sich angesichts der Binnenabwanderungen in das Umland für die Stadt eine Verringerung der Haushaltszahlen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der deutschen heimischen Bevölkerung betrug im Landesdurchschnitt 2,25, in der Stadt Leipzig hingegen nur 2,1 Personen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte war insbesondere bei den Älteren weitaus höher als im Land insgesamt. Da die Stadt-Umland-Wanderungen jedoch zumeist von Familien mit Kindern getragen werden, ist hier mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,6 (durchschnittliche Haushaltsgröße der Haushalte mit Kindern) gerechnet worden. Danach würden - vornehmlich durch den Suburbanisierungsprozeß - aus der Stadt rund 39 000 Haushalte fortziehen. Für die Raumordnungsregion insgesamt ergäbe sich durch die Zuzüge aus anderen Regionen Deutschlands eine Erhöhung der Haushaltszahl von 7 600. Die Binnenwanderungen von Ausländern sind quantitativ nicht so bedeutsam. Auch hier ist jedoch davon auszugehen, daß es sich vorwiegend um Arbeitsmigration von Einzelpersonen handelt. Für die Stadt ist mit einer geringen Zunahme der Haushaltszahl von rund 800, für die Raumordnungsregion von etwa 2 000 bis zum Jahr 2010 zu rechnen.

Auch aus der Veränderung der „heimischen“ Bevölkerung (ohne Wanderungen) ergeben sich Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt. Generell ist hier zwischen dem demographischen Effekt, der sich allein aufgrund der Veränderung der Einwohnerzahl und -struktur ergibt, und den erwarteten Verhaltensänderungen bei den Haushaltsbildungsprozessen zu unterscheiden. Aufgrund des demographischen Effektes ist sowohl in der Stadt als auch in der Raumordnungsregion mit einem Rückgang der Haushaltszahl zu rechnen. Diese Entwicklung wird jedoch überlagert durch Verhaltensänderungen. Hier werden folgenden Trends unterstellt:

- Der Anteil der Einpersonenhaushalte wird insbesondere in den jungen und mittleren Altersjahren steigen. Dazu trägt zum einen der Auszug der Kinder aus dem Elternhaus in eine eigene kleinere Wohnung bei. Auf entspannten Wohnungsmärkten kann dieser Bedarf auch gedeckt werden. Zum anderen setzt sich auch in Ostdeutschland und insbesondere in den Städten der Trend zu einem anderen Wohnverhalten fort. So wird die Zahl der Singlehaushalte auch deshalb zunehmen, weil bei Partnerschaften häufiger als in der Vergangenheit beide Partner ihre Wohnung beibehalten. Hinzu kommt, daß die Scheidungshäufigkeiten immer noch steigen.
- Angesichts des Rückgangs der Geburtenhäufigkeit wird der Anteil insbesondere der größeren Haushalte mit 4 sowie mit 5 und mehr Personen künftig zurückgehen, der der Zwei- und Dreipersonenhaushalte zunehmen.
- Die hohe Zahl der Einpersonenhaushalte bei den Haushalten älterer Personen ist zum großen Teil durch die alleinlebenden Frauen bedingt. Hier wird damit gerechnet, daß künftig die Zahl der Zwei-Personen-Haushalte zunehmen wird. Zwar wird auch in Zukunft die Lebens-

erwartung der Männer niedriger sein als die der Frauen, die kriegsbedingten Sondereffekte treten jedoch nicht mehr auf.

Nimmt man die Wanderungs-, die demographischen und Verhaltenseffekte zusammen, dann ist für die Raumordnungsregion insgesamt mit einer Steigerung der Haushaltszahl von rund 65 000 rechnen. Dabei wird die Zahl der kleineren Haushalte zunehmen, diejenige der Haushalte mit 4 oder mehr Personen sinken (Tabelle 30). In der Stadt wird sich die Zahl der Haushalte um 19 000 verringern (Tabelle 31). Auch hier verstärkt sich der Trend zu kleineren Haushalten bei den Personen im jungen und mittleren Alter. Da in der Stadt der Anteil der Ausländerhaushalte mit zumeist niedrigerem Einkommen steigt und wesentlich höher ist als im Umland, dürfte hier der Einkommenseffekt nicht die gleiche erhöhende Wirkung auf die Wohnflächennachfrage haben wie in der Region insgesamt.

Tabelle 30: Entwicklung der Bevölkerung in Privathaushalten
- Raumordnungsregion Leipzig

Alter	Haushaltsgröße					
	Insgesamt	1	2	3	4	5 u.m.
	Veränderung 2010/1995 in 1000 Personen ¹⁾					
0-19	-79	1	-1	-3	-40	-36
20-24	9	4	1	4	0	0
25-34	-10	12	7	-14	-10	-5
35-44	3	9	24	7	-26	-10
45-59	47	4	46	11	-8	-5
60u.ä.	45	7	38	1	0	-2
Insgesamt	16	37	116	5	-83	-59
Anzahl der Haushalte	65	37	58	2	-21	-11
1) 1995 gleiche Strukturen wie im Land Sachsen; 2010 geänderte Strukturen. Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen; Vorausschätzungen des DIW.						

Tabelle 31: Entwicklung der Bevölkerung in Privathaushalten
- Stadt Leipzig -

Alter	Haushaltsgröße					
	Insgesamt	1	2	3	4	5 u.m.
	Veränderung 2010/1995 in 1000 Personen ¹⁾					
0-25	-57	-1	-5	-15	-22	-14
25-35	-34	-4	-5	-13	-10	-2
35-45	-11	3	3	-6	-6	-4
45-55	8	4	3	0	0	0
55-65	-11	-2	-8	-1	-1	0
65 u.ä.	15	5	11	-1	0	0
Insgesamt	-90	7	-1	-35	-41	-21
Anzahl der Haushalte	-19	7	1	-12	-10	-4
1) 1995 gleiche Strukturen wie in der Stadt Leipzig 1996; 2010 veränderte Strukturen. Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen; Vorausschätzungen des DIW.						

4.3 Wohnraumnachfrage

Eine Schlüsselrolle bei der Einschätzung der Entwicklungspfade für Grünau spielt die Abschätzung der Höhe und Struktur der künftigen Wohnraumnachfrage in Leipzig insgesamt. Erst auf dieser Basis lässt sich eine Abschätzung der Konkurrenzsituation und der Entwicklungsspielräume des Wohnstandorts Grünau vornehmen.

Wesentliche Bausteine für die Abschätzung der künftigen Wohnraumnachfrage liegen durch die Projektionen zur Entwicklung der Bevölkerungszahlen und Haushaltsstrukturen, die insbesondere auch die Suburbanisierungstendenzen abbilden, vor. Zur Abschätzung der Wohnraumnachfrage in der Stadt Leipzig sind darüber hinaus Vorstellungen zur Entwicklung des spezifischen Flächenverbrauchs je Haushalt bzw. je Einwohner erforderlich, die wiederum wesentlich bestimmt sind durch Einkommens-, Verhaltens- und Preisänderungen.

Für eine konkrete Prognose der Wohnraumnachfrage wären daher simultane Projektionen der Nachfrage und des Angebots unter Einschluß von Kosten- und Förderungsänderungen am Wohnungsmarkt erforderlich, um die Rückwirkungen von Preisänderungen auf die jeweils andere Marktseite zu berücksichtigen. Eine solch umfassende Projektion ist - erst recht in dieser Expertise - nicht leistbar. Dennoch erscheint es uns wegen der Schlüsselrolle dieser Frage für die Perspektiven Grünaus erforderlich, anhand von Simulationsrechnungen zumindest Hinweise auf die möglichen Größenordnungen der künftigen Wohnraumnachfrage in der Stadt zu gewinnen.

Ausgangspunkt dieser Simulationsrechnungen ist eine Schätzung der realisierten Wohnflächen-nachfrage nach Haushaltsgößen in Leipzig (vgl. Tabelle 32). Danach gab es in Leipzig 1995 rund 215 000 Eigentümer- und Hauptmieterhaushalte, in denen etwa 95 % der Bevölkerung der Stadt lebten. Im Vergleich zum ostdeutschen Durchschnitt ist dabei von einer deutlich kleineren Wohnungsgröße insgesamt auszugehen. Aufgrund des hohen Anteils von Einpersonenhaushalten, die durch überdurchschnittlichen Flächenverbrauch gekennzeichnet sind, lag die Wohnfläche je Person mit 30 m² jedoch ähnlich hoch wie im Durchschnitt der neuen Bundesländer.

Tabelle 32: Wohnungsnachfrage in Leipzig 1995

Haushaltsgröße	Haushalte 1)	Personen	Wohnfläche	Wohnfläche	
				je Haushalt	je Person
	Zahl in 1000	in 1000 Pers.	in 1000 m ²	in m ²	
1 Person	75	77	3699	49	48
2 Personen	74	151	4864	65	32
3 Personen	40	119	2904	74	25
4 Personen	22	87	1770	81	20
5 und mehr Personen	5	26	442	88	17
Insgesamt	216	460	13680	63	30

1) Eigentümer- und Hauptmieterhaushalte
 Quellen: Statistisches Jahrbuch Leipzig 1997; Schätzungen und Berechnungen des DIW.

Eine erste Simulationsrechnung (Variante I) zeigt, daß - selbst wenn der spezifische Flächenverbrauch der einzelnen Haushaltstypen unverändert bleibt - mit der Veränderung der Haushaltsstruktur der Wohnflächenbedarf pro Person um 10 % steigt (Tabelle 33). Dieser Effekt kompensiert jedoch nicht den Minderbedarf aus der Reduktion der Bevölkerung in der Stadt. Der Flächenbedarf würde um 11 % sinken.

Tabelle 33: Simulation der Wohnungsnachfrage in Leipzig 2010

Haushaltsgröße	Haushalte 1)	Personen	Wohnfläche	
	Zahl in 1000	in 1000 Pers.	absolut	je Person
			in 1000 m ²	in m ²
Variante I				
1 Person	84	86	4147	48
2 Personen	75	151	4897	33
3 Personen	28	84	2051	25
4 Personen	12	46	942	20
5 und mehr Personen	1	6	97	17
Insgesamt	200	373	12134	33
Variante II				
1 Person	84	86	4764	55
2 Personen	75	151	5632	37
3 Personen	28	84	2325	28
4 Personen	12	46	1065	23
5 und mehr Personen	1	6		18
Insgesamt	200	373	13892	37
Variante III				
1 Person	84	86	5089	59
2 Personen	75	151	6211	41
3 Personen	28	84	2677	32
4 Personen	12	46	1228	26
5 und mehr Personen	1	6	121	21
Insgesamt	200	373	15325	41
1) Eigentümer- und Hauptmieterhaushalte				
Quellen: Simulationsrechnungen des DIW auf der Basis der Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993.				

Eine solche Kompensation ist allerdings dann zu erwarten, wenn im Zuge der Modernisierung und der Einkommenssteigerungen der spezifische Wohnflächenbedarf der Haushaltstypen sich bis zum Jahr 2010 ähnlich entwickelt wie in den Jahren 1978 bis 1993 in Westdeutschland (Variante II). Trotz eines Bevölkerungsrückgangs um 17,5 % und einer Abnahme der Zahl der Haushalte um 7,5 % würde der Wohnflächenbedarf um 2 % steigen. Die Wohnfläche je Person läge dann bei 37 m².

Noch deutlicher fällt der Flächenzuwachs aus, wenn aufgrund der raschen Anpassung der Wohnungsstruktur durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und der hohen Einkommenszuwächse - wie hier in den Rahmendaten abgeschätzt - der spezifische Wohnflächenverbrauch noch schneller steigt als in den letzten 15 Jahren in Westdeutschland. Geht man davon aus, daß in Leipzig bis zum Jahr 2010 ein spezifischer Wohnflächenverbrauch der einzelnen Haushaltstypen wie in westdeutschen Großstädten 1993 erreicht wird, würde der Zuwachs des Wohnflächenbedarfs insgesamt bei fast 13 % bzw. über 3 Mio. m² liegen (Variante III). Die Wohnfläche je Person würde einen Wert von 41 m² erreichen.

4.4 Optionen der Wohnungswirtschaft

Bei den Überlegungen zur Zukunft von Großsiedlungen und - damit verbunden - zu den Fragen von baulich-physischen Veränderungen bzw. planerischen Eingriffen stellt sich die Frage nach Art und Niveau der Investitionen - die sich daran orientieren müssen, für welche Einkommensgruppe diese Investitionen vorgenommen werden, denn die Mietzahlungsfähigkeit ist eine der wichtigsten Determinanten für die Investitionsentscheidungen auch im Bestand. Die zukünftigen Entwicklungspfade von Leipzig-Grünau werden also logischerweise auch von wohnungswirtschaftlichen Überlegungen bestimmt. Dazu werden im folgenden einige Informationen zusammengefaßt, die weitgehend auf Äußerungen von Vertretern der Leipziger Wohnungswirtschaft und von Experten für die Sanierung von Plattenbauten beruhen.

In Leipzig Grünau betragen die Mieten im Jahr 1997 durchschnittlich 5,20 DM/m² (kalt). Solange die Wohnungen so billig sind, bleiben nach Aussagen der lokalen Experten für den Mietwohnungsmarkt die Leute wohnen. Wenn die Mieten erheblich ansteigen, bevorzugen die Mieter jedoch Wohnungen mit Stellplatz und Freiraum direkt an der Wohnung. Das heißt, daß einer der wichtigsten Attraktivitätsfaktoren die niedrige Miete gelten muß.

Die Sanierungskosten in den Plattenbauten betragen je nach Aufwand zwischen 1 000 und 2 600 DM. Die Kosten für den Neubau von Wohnungen am Stadtrand (mit Stellplatz und Freiraum an der Wohnung) liegen zwischen 1 600 und 2 000 DM. Überlegungen zur Anpassung von Grundrissen und Umbauten aus ökologischen Gründen finden also harte finanzielle Grenzen, wenn für einen nur wenig höheren Geldaufwand ein deutlich besseres Umfeld gekauft werden kann.

Die über 7 500 Wohneinheiten der Wohnungsbaugesellschaft werden bisher stabil nachgefragt, aber nach eigener Einschätzung des Eigentümers nur, weil die Alternativen bisher so unattraktiv sind: Altbauten sind entweder schlecht im Zustand oder teuer. Wenn in Leipzig-Grünau saniert und modernisiert und entsprechende Mietzuschläge erhoben würden, gebe es in Leipzig keine Wohnungen mehr, die unter 9 DM liegen. Sanierung und Modernisierung der Wohnungen, deren Kosten auf die Mieten umgelegt werden, seien daher ausgeschlossen. Auch müsse die Wohnungsversorgung der Haushalte mit geringeren Einkommen sichergestellt werden.

Die Sanierungsaufwendungen von privaten Wohnungsbaugesellschaften tendieren gegen 500 DM/m² (nicht mehr wie früher DM 2 000). Die Zeit der Durchführung der Sanierung liege inzwischen unterhalb einer Woche. Dies trage dazu bei, die Wohnungen für die Mieter zu sichern, die jetzt in den Wohnungen wohnen. Dadurch kann möglicherweise die noch vorhandene soziale Mischung für einige Zeit erhalten werden, ob mit einer so kurzfristigen Sicherungsstrategie eine längerfristig sichere Perspektive erreicht werden kann, ist allerdings zu bezweifeln.

Grundrißveränderungen in Grünau sind für die Wohnungsbaugenossenschaft kein Thema. Die Wohnungsbaugenossenschaft hat 60% ihrer Wohnungen (12 500) im Altbaubereich, und die ganze Investitionskraft wird auf die Sanierung und Erneuerung dieser Bestände konzentriert. Für Investitionen in Grünau sind also in absehbarer Zeit keine Mittel für Sanierung und Modernisierung vorhanden. Außerdem zeigt das Mobilitätsverhalten der Bewohner die Grenzen von Modernisierungsinvestitionen: wenn man mit 1 400 DM/m² saniert, ergibt sich eine Umlage von 5,- bis 6,- DM, dann liegt die Miete bei 10,- DM, und dann ziehen nach bisherigen Erfahrungen die Mieter weg.

Eine höhere Miete als DM 8,50 scheint auch in der Zukunft in der Platte nicht erzielbar zu sein. Diese Mietgrenze bestimmt, was angesichts der gegenwärtigen und erwarteten Nachfrage möglich ist - wenn mehr möglich sein soll, müssen öffentliche Subventionen bereit gestellt werden.

In Leipzig gibt es 1997 noch ca. 26 000 restitutionsbelastete Wohnungen. Diese stehen zur Zeit leer und/oder es wird nichts investiert. Wenn diese Wohnungen zusätzlich auf den Markt kommen, wird es Überkapazitäten beim Wohnungsangebot geben. Dann entsteht ein Preiswettbewerb, in dem die Grünauer Wohnungen nur durch deutlich günstigere Preisniveaus gegenüber den sanierten Altbauten bestehen können.

Es gibt offensichtlich einen Widerspruch zwischen einer kurz- und einer langfristigen Orientierung: Die kurzfristige Orientierung, die gegenwärtigen Mieter zu halten, keine großen Investi-

tionen vorzunehmen, kann dazu führen, daß langfristig die soziale Entmischung schleichend oder rascher vor sich geht, also die Slums von morgen in Grünau entstehen. Eine langfristige Orientierung müßte eine Vorstellung davon entwickeln, in welchem sozialen und ökonomischen Segment Grünau insgesamt bzw. Teile davon plaziert werden sollen, daß heißt, welche soziale Mischung gemeint ist, wenn von Nachhaltigkeit die Rede ist.

Ein Problem der Strategie für Grünau könnte daran liegen, daß sich die Wohnungsbaugesellschaften jeweils einzeln nach ihren internen Rationalitäten und Prioritäten in Bezug auf ihren eigenen, abgegrenzten Bestand orientieren, während der Stadtteil insgesamt nur durch eine integrierte Stadtteilstrategie in eine bestimmte Richtung entwickelt werden könnte. Die Wohnungsbaugesellschaften orientieren sich relativ kurzfristig am Markt, sie haben bisher keine Vorstellung davon bzw. stellen nicht in Rechnung, wie sich mittel- bzw. langfristig die Beschäftigungs- und damit die Einkommensstruktur in Leipzig entwickelt.

5 Bewertung und Konsequenzen

5.1 Zur Notwendigkeit des "Rückbaus"

Der Leipziger Wohnungsmarkt ist zur Zeit durch einen hohen Angebotsüberschuß gekennzeichnet (vgl. Tabelle 34). Die Wohnungs- und Gebäudezählung weist für 1995 in der Stadt 266 000 Wohnungen mit zusammen über 17 Mio. m² Wohnfläche aus. Rund 6 % des Wohnraumbestandes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Teilweise befinden sich auch Wohnungen in diesen Gebäudetyp in sanierungsbedürftigem Zustand. Im allgemeinen dürften aber diese Häuser bewohnt sein. Entsprechend konzentriert sich der Leerstand auf den Bestand an Mehrfamilienhäusern. Bezogen auf die Schätzung der Eigentümer und Hauptmieterhaushalte errechnet sich für 1995 eine Leerstandsrate von rund 20 % der Wohnungen in diesem Gebäudetyp. Dies entspricht schätzungsweise einer Wohnfläche von rund 3,2 Mio. m². Davon dürfte allerdings nach Einschätzung der Stadtverwaltung etwa die Hälfte unbewohnbar sein und damit derzeit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Ähnliches gilt für rund 3 000 Wohneinheiten, die aufgrund von Zweckentfremdung nicht dem Wohnraumangebot zuzurechnen sind.

Tabelle 34: Wohnungsmarkt in Leipzig 1995

	Wohnungen/ Haushalte ¹⁾	Wohnfläche	
		absolut	je Wohnung
	Zahl in 1000	in 1000 m ²	in m ²
Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern	247	15552	63
bewohnt	200	12323	62
leerstehend	47	3229	68
dar. unbewohnbar	25	1709	68
Wohnungsbestand in 1 + 2-Familienhäusern ²⁾	16	1357	85
Wohnungsbestand zweckfremd genutzt	3	225	75
Wohnungsbestand insgesamt	266	17134	64

1) Eigentümer- und Hauptmieterhaushalte
2) vollständig bewohnt
Quellen: Statistisches Jahrbuch Leipzig 1997; Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen 1996; Schätzungen und Berechnungen des DIW.

Im Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen wird davon ausgegangen, daß die derzeit unbewohnten Wohngebäude bis zum Jahr 2010 vollständig aus dem Wohnbestand abgehen. Darüber hinaus wird damit gerechnet, daß jährlich etwa 2 000 Wohneinheiten durch Entkernung, Zweckentfremdung, Wohnungszusammenlegung und Abriß verloren gehen. Insgesamt errechnet sich daraus von 1996 bis zum Jahr 2010 ein Abgang von 55 000 Wohnungen. Der Altbestand an Wohnraum in Mehrfamilienhäusern reduziert sich damit von 15,5 Mio. m² 1995 auf schätzungsweise 12,2 Mio. m² im Jahr 2010 (Tabelle 35).

Tabelle 35: Veränderungen des Wohnraumangebots in Leipzig 1995 - 2010

	Wohnungen	Wohnfläche	
		absolut	je Wohnung
	Zahl in 1000	in 1000 m ²	in m ²
Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 1995	247	15552	63
Abriß unbewohnbarer WE	-25	-1709	68
Normalabgang von WE ¹⁾	-30	-1650	55
Verbleibener Altbestand 2010	192	12193	63
Rückführung ²⁾	43	2934	68
Altbestand + Rückführung 2010	235	15127	64
Ergänzung ³⁾	42	3024	72
Altbestand + Rückführung + Ergänzung 2010	277	18151	66
1) durch Entkernung, Zweckentfremdung, Zusammenlegung etc. 2) durch Instandsetzung verfallender Bausubstanz und Baulückenschließungen 3) durch Verdichtungs- und Erweiterungsmaßnahmen Quellen: Statistisches Jahrbuch Leipzig 1997; Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen 1996; Flächennutzungsplan 1994; Schätzungen und Berechnungen des DIW.			

Aus der Gegenüberstellung dieses projizierten Altbestandes für das Jahr 2010 mit den Simulationsrechnungen zur Wohnraumnachfrage läßt sich der rechnerische Bedarf zur Angebotsreduzierung bzw. zum Wohnungsneubau bestimmen. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, daß ein steigender Anteil der Wohnraumnachfrage auch in der Stadt Leipzig auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen wird. Der Flächennutzungsplan der Stadt sieht vor, daß bis zum Jahr 2010

das Angebot in diesem Bereich nahezu verdoppelt wird. Werden die damit verbundenen Flächen abgezogen, erhält man als Wohnraumnachfrage im Mehrfamilienhausbereich 2010 in der Variante III einen Wert von rund 12,5 Mio. m² (vgl. Tabelle 36).

Tabelle 36: Rechnerische Wohnraumdefizite bzw. -überhänge in Leipzig 2010

	Wohnungen/ Haushalte ¹⁾	Wohnfläche	
		absolut	je Wohnung
	Zahl in 1000	in 1000m ²	in m ²
Wohnraumnachfrage insgesamt (Variante III)	200	15325	77
Wohnraumnachfrage in 1 + 2-Familienhäusern	30	2846	95
Wohnraumnachfrage in Mehrfamilienhäusern	170	12480	74
Differenz zum Wohnraumangebot in Mehrfamilienhäusern			
A: Altbestand	22	-287	
B: Altbestand + Rückführung	65	2647	
C: Altbestand + Rückführung + Ergänzung	107	5671	
1) Eigentümer- und Hauptmieterhaushalte Quellen: Simulationsrechnungen und Annahmen in den Tabellen 33 und 35; Schätzungen und Berechnungen des DIW.			

Unter den genannten Bedingungen zum Abgang aus dem Wohnungsbestand 1995 und den möglichen Zuwächsen des spezifischen Wohnungsbedarfs würden sich somit Wohnraumangebot mit 12,2 Mio. m² und Wohnungsnachfrage mit 12,5 Mio. m² weitgehend entsprechen. Ein zusätzlicher Rückbau des Wohnungsbestandes im Mehrfamilienhausbereich wäre aus diesem Grunde daher keinesfalls erforderlich.

Die Stadtentwicklungsplanung in Leipzig geht allerdings davon aus, daß zur städtebaulichen Erneuerung der innerstädtischen Wohnquartiere sowohl die Rekonstruktion derzeit unbewohnbarer Bausubstanz als auch die Ergänzung durch Neubau in Baulücken unverzichtbar ist. Im Flächennutzungsplan der Stadt wird daher insgesamt mit einem weit höheren Wohnungsbestand gerechnet als er sich unter der Annahme des Abrisses unbewohnter Gebäude und einer normalen Abgangsrate ergeben würde.

Der Wohnungsbestand im Jahre 2010 würde mit 235 000 Wohneinheiten und schätzungsweise 15,1 Mio. m² Wohnfläche nur unwesentlich niedriger liegen als 1995. Bei der erwarteten Zunahme der Wohnungsnachfrage (Variante III) entspräche dies einem rechnerischen Angebotsüberhang von 17 %. Ein notwendiger großflächiger Abriß in bestehenden Wohnquartieren ließe sich aus einer solchen Größenordnung des Angebotsüberschusses jedoch ebenfalls nicht ableiten. Vielmehr dürfte es vor allem um Strukturanpassungen gehen, bei denen insbesondere der hohe Bestand an Einraumwohnungen zu verringern wäre. Da in der Großsiedlung Grünau nahezu 40 % des Bestandes an Einraumwohnungen in Leipzig liegen, dürften vermutlich in diesem Segment partielle Rückbaumaßnahmen erforderlich sein.

Ein darüber hinausgehender großflächiger Angebotsüberschuß im Geschoßwohnungsbereich in Leipzig ist allerdings dann zu erwarten, wenn in der Stadt große neue Wohnungsbauvorhaben realisiert werden. Im Flächennutzungsplan sind Verdichtungs- und Erweiterungsmaßnahmen im innerstädtischen Bereich ohne eine konkrete Angabe des Zeithorizontes angedacht, die insgesamt zu einer Bestandsausweitung im Geschoßwohnungsbau von 42 000 Wohneinheiten führen könnten. Würden solche Dimensionen des Wohnungsneubaus, die die Kapazität z.B. Grünau weit übertreffen, tatsächlich erreicht, würden die etablierten Wohnquartiere sowohl im Innenstadtbereich als auch in Grünau massiv unter Druck geraten. Bei einer Realisierung der Verdichtungs- und Erweiterungsmaßnahmen bis zum Jahr 2010 würde in Wohnflächen ausgedrückt ein rechnerischer Angebotsüberschuß von über 30 % erreicht werden. Allerdings spricht derzeit wenig dafür, daß sich angesichts des bereits bestehenden Wohnungsüberhangs für solche Vorhaben private Investoren finden noch Fördergelder bereitgestellt würden.

5.2 Szenario "Forcierte Aufwertung"

Die Region und vor allem die Stadt Leipzig ist auf dem Weg, sich als eines der großen Dienstleistungszentren in Ostdeutschland zu etablieren. Mit dieser Entwicklung verbunden ist nicht nur ein Anstieg der Beschäftigtenzahlen und des Einkommensniveaus, sondern auch eine starke Zunahme der Einkommensdisparitäten. Für den Wohnungsmarkt der Stadt bedeutet dies, daß vor allem die Nachfrage im Segment hochwertigen Wohnens stark ansteigen wird. Als Nachfrager werden in diesem Marktsegment insbesondere Ein- und Zweipersonenhaushalte ohne Kinder auftreten. Parallel dazu wird sich aber auch ein stabiles großes Nachfragepotential nach einfachen und preisgünstigen Wohnraum erhalten.

Betrachtet man die Ausgangsbedingungen und die inzwischen eingetretenen Veränderungen in den einzelnen Leipziger Wohnquartieren, so sind die Chancen, von der steigenden Nachfrage

nach Wohnungen mit gehobenen und hohen Wohnstandards zu profitieren, sehr unterschiedlich verteilt. Die Potentiale Grünaus, diese Klientel des Wohnungsmarktes anzusprechen sind sehr gering. Vielmehr dürfte sich die Nachfrage weiterhin auf die großzügigen bürgerlichen Altbauquartiere der Innenstadt konzentrieren. Sie besitzen Potentiale die Grünau nicht besitzt: zum einen eine gute Erreichbarkeit hochwertiger Kultur- und Freizeiteinrichtungen und überregionaler Verkehrsanbindungen und zum anderen groß dimensionierte Wohnungszuschnitte und eine architektonische Vielfalt, die die Individualität seiner potentiellen Bewohner unterstreicht. Eine Strategie ähnliche Bedingungen in Grünau zu schaffen, wäre vermutlich zum Scheitern verurteilt. Das kollektive Gedächtnis an die Monotonie von Architektur und Kultur "in der Platte" dürfte sich nur verwischen lassen, wenn das gesamte Wohnquartier Grünau grundlegend umgebaut würde – und das wäre mit so hohen Kosten verbunden, daß das Gebiet seine soziale Mischung verlieren würde.

Die spezifischen Vorteile Grünaus durch seine periphere Lage - wie großzügige Flächen der Naherholung, Sporteinrichtungen und soziale Infrastruktur - dürften für wohlhabende kinderlose Haushalte wenig interessant sein. Wenn diese Nachfragegruppe periphere Lagen sucht, dann in Verbindung mit einem Einfamilienhaus, nicht im Geschoßwohnungsbau.

Auch entscheidende Preisvorteile in der Modernisierung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sind in Grünau gegenüber den Innenstadtquartieren nicht zu erkennen. In beiden Fällen dürften die Kosten in der Größenordnung von vergleichbaren Neubauvorhaben liegen. Die Wohnungswirtschaft in Grünau orientiert sich daher bisher bei ihren Sanierungsmaßnahmen auch überwiegend auf einen einfachen bis mittleren Wohnungsstandard. In vielen Innenstadtbereichen werden dagegen - gestützt durch umfangreiche Steuerförderungen - derzeit großflächige Sanierungsmaßnahmen mit hohen Wohnstandards durchgeführt und damit Aufwertungstendenzen in Gang gesetzt.

Diese Überlegungen behalten auch für den Zeitraum nach 2010 ihre Gültigkeit, sofern es nicht zu Entwicklungen kommt, die im Gegensatz zu den bisher erkennbaren Entwicklungstrends stehen. Beispiel für eine solche Entwicklung wäre die starke Zunahme von deutschen Familienhaushalten mit hohem Einkommen, bei gleichzeitig wirksamer Begrenzung der Flächenausweisungen für den Wohnungsbau im Umland der Stadt Leipzig.

Szenario "Stabilisierung durch Mischung"

Nach den vorstehenden Überlegungen kommt für Grünau eine Rückbau-Strategie ebenso wenig in Frage wie eine forcierte Aufwertung. Die wahrscheinlichste Zukunft für den Stadtteil besteht darin, zwei traditionelle Funktionen nicht-sanierter innerstädtischer Altbaugebiete zu übernehmen: einerseits ein Wohngebiet für Zuwanderer aus dem In- und Ausland und für Haushalte mit durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Einkommen zu sein, andererseits ein Gebiet, das auch ökonomische Funktionen in der Stadt übernimmt. Diese Einschätzung stützt sich auf qualitative und quantitative Einschätzungen der Entwicklung bis zum Jahr 2010 – Entwicklungen, nach denen diese Einschätzungen modifiziert werden müßten, sind auch für die Zeit danach nicht erkennbar.

Solche ökonomischen Funktionen können bestehen in einer ausgeweiteten Versorgungsinfrastruktur, die soziale, kulturelle und gesundheitliche Bedürfnisse bedient und für ein erweitertes Angebot an Konsumgütern aller Art sorgt. Zudem könnten sich Tendenzen der Dezentralisierung von sekundären Büro-Funktionen in einer Ausdehnung des Arbeitsplatzangebots im Stadtteil niederschlagen. Der Standort könnte für den Aufbau eines Arbeitsmarktes für Büroarbeitsplätze deshalb besonders geeignet sein, weil sich sowohl für Arbeitgeber als auch für Arbeitssuchende Vorteile aus der räumlichen Nähe ableiten lassen: Grünau bietet ein großes und vielfältiges Arbeitskräftereservoir z.B. an Frauen mit Kindern, die nur bei enger räumlicher Verflechtung von Wohn- und Arbeitsort überhaupt eine Erwerbstätigkeit aufnehmen können. Daraus resultieren für die Unternehmen bei bestimmten Tätigkeiten Kostenvorteile. Voraussetzung für die Entwicklung eines solchen spezifischen Arbeitsmarktes ist der Aufbau technischer Infrastrukturen im Telekommunikationsbereich entweder in den Wohnungen der Privathaushalte oder z.B. durch den Umbau zentral gelegener Punkthochhäuser zu Bürozentren. Die dort gelegenen Einrichtungen könnten von Dienstleistungsunternehmen, aber auch von Privatpersonen, die ihre Arbeitsleistung überregional anbieten wollen, angemietet werden.

Die Bestimmung der Wohnfunktion beruht auf folgenden Überlegungen: die Einwohnerprognosen für Leipzig zeigen ohne neue Zuwanderung einen drastischen Rückgang der Bevölkerungszahl. Wenn man diesen Trend aus verschiedenen Gründen nicht einfach hinnehmen will, muß eine gezielte Zuwanderungspolitik betrieben werden. Ein Instrument dafür kann die Stadtentwicklungspolitik sein, indem sie an bestimmten Orten günstige Voraussetzungen für das Wohnen von Zuwanderern und für das Zusammenleben von Einheimischen und Zuwanderern organisiert und damit auch die Voraussetzungen für soziale Stabilität schafft.

Wenn die Stadtpolitik erfolgreich ist, werden die innerstädtischen Altbaubestände in den kommenden 10 Jahren weitgehend saniert und damit in ein Preisniveau gehoben werden, das das gegenwärtige Preisniveau von Grünau übersteigt. Darin liegt die Chance für die Großsiedlung. Dem Stadtteil kann eine wichtige Aufgabe in der räumlichen Arbeitsteilung innerhalb der Stadt Leipzig zukommen und diese Aufgaben kann beispielhaft zu lösen versucht werden. Denn die Voraussetzungen dafür sind in Leipzig im Vergleich zu anderen Großsiedlungen in den neuen Bundesländern besonders günstig:

Grünau hat mit der Siedlung, die in das hochverdichtete Neubaugebiet hineinragt, sowie mit den gering verdichteten umliegenden Wohngebieten einen größeren baustrukturellen Mix als andere Siedlungen vergleichbarer Größenordnung. Mit dem ehemaligen Kasernengelände ist zudem ein Potential dafür vorhanden, die Unterschiede in den Bau- und Wohnformen weiter zu entwickeln.

Der Wohnungsbedarf scheint nach den vorstehenden Berechnungen auch im Jahre 2010 ausreichend groß zu sein, um die vorhandene Bausubstanz zu nutzen. Allerdings kann dieses Ergebnis nicht Anlaß dafür sein, die weitere Entwicklung einfach abzuwarten, vielmehr ergeben sich einige Perspektiven, deren zukünftige verträgliche Lösung Weichenstellungen verlangen, die bereits heute eingeleitet werden müssen. Dazu gehören:

- Wie kann der Zuzug von Zuwanderern so organisiert werden, daß sich sowohl für die Zuwanderer wie für die einheimischen Bewohner erstrebenswerte Situationen ergeben?
- Wie kann mit den vorübergehenden Leerständen in Grünau umgegangen werden, die zwischenzeitlich zu erwarten sind?
- Welche baulichen und infrastrukturellen Vorhaben müssen geplant werden, damit sie dann zur Verfügung stehen, wenn sie gebraucht werden?

Generell ist – wie für die neuen Bundesländer insgesamt - auch für Leipzig davon auszugehen, daß eine Kultur für das Zusammenleben mit Fremden bisher noch wenig entwickelt ist. Die Zukunft der Stadt wird aber davon abhängen, daß sich Orte für eine multikulturelle Bevölkerung entwickeln. In allen Städten – nicht nur in den USA – ist zu beobachten, daß sich die Mittelschichtfamilien durch Abwanderung in besondere Wohngebiete der multikulturellen Herausforderung entziehen und damit die Integrationsleistungen (d.h. das alltägliche Zusammenleben mit Bewohnern aus fremden Kulturen) vor allem jenen Sozialschichten abverlangen, die sich selbst in einer prekären sozialen Situation befinden (z.B. Armut, Arbeitslosigkeit, Transferabhängigkeit). Dies kann zu Konflikten bis hin zu fremdenfeindlichen Reaktionen führen. Ziel einer Entwicklungsplanung für Leipzig-Grünau könnte es sein, modellhaft zu zeigen, wie solche Probleme

me, wenn schon nicht verhindert, dann wenigstens minimiert oder ansatzweise gelöst werden könnten.

Besonders kritisch ist in der Regel die Situation bei den Infrastruktureinrichtungen für Kinder und Jugendliche. Insbesondere einheimische Familien mit Kindern versuchen, dem "Wohnen in der Platte" zu entgehen, wenn sich Ihnen bezahlbare Alternativen bieten – durch diese Abwanderung und durch den Zuzug von ausländischen Kindern geraten die verbliebenen Kinder im Kindergarten und in der Schule rasch in eine Minderheitenposition, die sehr konflikträftig sein kann, wenn nicht besondere pädagogische Maßnahmen ergriffen werden – d.h. daß das Angebot an Schulen und deren Ausstattung mit Lehrpersonal und Lehrmaterial erheblich über dem städtischen Durchschnitt liegen müßte, um die besonderen Probleme der dann eintretenden Situation zu meistern. Solche Schulen können auch für die einheimische Bevölkerung sehr attraktiv sein.

Der Grundgedanke der Entwicklungsplanung müßte sein, das Wohnen in Grünau insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv zu machen: Grünau - der Familienwohrt. Dies auch deshalb, weil das Leben in einer multikulturellen Gesellschaft den Alltag der zukünftigen Generationen bestimmen wird – und Kinder haben damit erfahrungsgemäß die geringsten Probleme, da sie noch keine festen Vorurteilsstrukturen aufgebaut haben. Für diesen Haushaltstyp kann Attraktivität durch eine Privilegierung in verschiedener Hinsicht erreicht werden: zum einen könnte – wie im Abschnitt zuvor angedeutet – die Versorgung mit Einrichtungen für Kinder und Jugendliche quantitativ und qualitativ besonders gut sein, so daß ein Anreiz für junge deutsche Familien besteht, Grünau als Wohnstandort zu wählen; zum anderen sollten das Preis-Leistungsverhältnis bei den Wohnungen so günstig gestaltet werden, daß ein Zuzugsanreiz besteht.

Der wohnungsbezogene Anreiz könnte darin bestehen, daß besonders große Wohnungen zu besonders günstigen Preisen in einem für Kinder und Jugendliche attraktiven Umfeld bereit gestellt werden. Das räumliche Nebeneinander von Einfamilienhausgebieten und Plattenbauten könnte dabei insofern eine günstige Kulisse bieten, als sich Haushaltsneugründungen in der Regel in möglichst großer räumlicher Nähe zu den Wohnungen ansiedeln, in denen man aufgewachsen ist oder in denen weiterhin die Eltern wohnen. Abwanderer aus den Plattenbauten, die sich in räumlicher Nähe in Kleinhäusern niedergelassen haben, könnten also Familien sein, die die nächste Generation wieder an das (veränderte) Plattenbaugebiet abgibt.

Für die Organisation des Zusammenlebens einer multikulturellen Bevölkerung ist die Frage grundlegend, ob alle Gruppen gemischt wohnen sollen, oder ob auch kleinräumige Segregation zugelassen werden soll. Darüber wären ausführliche Debatten auch mit den gegenwärtigen Bewohnern zu führen – wie überhaupt die zukünftige Entwicklung stark durch die Beteiligung der Bewohner an den Entscheidungen abgesichert werden müsste. Bisherige Erfahrungen sprechen für phasenspezifisch unterschiedliche Modelle, d.h. für die Bildung von ethnischen Gemeinden in der Anfangsphase des Aufenthalts im Gastland, also für eine kleinräumige Segregation, und für eine weitgehende Öffnung im weiteren Verlauf des Aufenthalts.

Da Grünau kein vollkommen einheitliches Gebiet ist, sondern interne Differenzierungen aufweist, sind gute Anhaltspunkte für eine Weiterentwicklung einer lokalen Differenzierung nach verschiedenen Bedürfnissen verschiedener Bewohnergruppen gegeben.

Dies müsste aber – wie gesagt – Gegenstand öffentlicher Erörterungen sein. Die zukünftige Entwicklung kann nicht von oben vorgedacht und durchgesetzt werden – so sind die Siedlungen wie Grünau entstanden, und dieser Entstehungszusammenhang ist heute Teil des Problems, weil sich die gebauten Strukturen nur begrenzt für eine Aneignung durch die Bewohner eignen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

- Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 1996a: Gebäude- und Wohnungszählung 1995. Leipziger Ergebnisse im Überblick. Leipzig.
- Amt für Statistik und Wahlen 1996b: Leipziger Statistik und Stadtforschung. Statistischer Bericht 3. Quartal 1996. Leipzig.
- Amt für Statistik und Wahlen Leipzig 1997: Statistisches Jahrbuch 1997 Stadt Leipzig. Leipzig.
- Bach, Stefan/Gornig, Martin/Stille, Frank/Voigt, Ulrich 1994: Wechselwirkungen zwischen Infrastrukturausstattung, strukturellem Wandel und Wirtschaftswachstum. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.), Beiträge zur Strukturforchung, Heft 151, Berlin.
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.) 1994: Großsiedlungsbericht der Bundesregierung 1994. Bonn.
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.) 1991: Vitalisierung von Großsiedlungen. Bonn.
- Dezernat Planung und Bau 1997: Leipzig-Grünau. Detail-Plan.
- Doehler, Marta/ Reuther, Iris 1996: Leipzig. Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen.
- Friedrichs, Jürgen/Kahl, Alice 1991: Strukturwandel in der ehemaligen DDR - Konsequenzen für den Städtebau. In: Archiv für Kommunalwissenschaften, 30.Jg.
- Gornig, Martin/Görzig, Bernd/Schmidt-Faber, Claudius/Schulz, Erika 1997: Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft in Deutschland bis zum Jahr 2010. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.), Beiträge zur Strukturforchung, Heft 166, Berlin.
- Gornig, Martin/Görzig, Bernd/Schulz, Erika 1998: Entwicklung von Beschäftigung und Bevölkerung in den Bundesländern. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Arbeitspapiere, Heft 8, Bonn 1998.
- Gornig, Martin/Schulz, Erika/Einem, Eberhard von/Häußermann, Hartmut/Becher, Gerhard/Weibert, Wolfgang 1993: Entwicklungsperspektiven für Stadtregionen. Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.), Materialien zur Raumentwicklung, Heft 58, Bonn.
- Grundmann, Siegfried 1984: Die Stadt. Gedanken über Geschichte und Funktion. Berlin (DDR).
- Häußermann, Hartmut; Neef, Rainer (Hrsg.) 1996: Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Opladen.
- Häußermann, Hartmut 1996: Von der Stadt im Sozialismus zur Stadt im Kapitalismus. In: H. Häußermann; R. Neef (Hrsg.), Stadtentwicklung in Ostdeutschland, Opladen.
- Hannemann, Christine 1996a: Die Platte. Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR. Wiesbaden.

- Hannemann, Christine 1996b: Entdifferenzierung als Hypothek - Differenzierung als Aufgabe: Zur Entwicklung der ostdeutschen Großsiedlungen. In: H. Häußermann; R. Neef (Hrsg.), Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Opladen.
- Kahl, Alice 1996: Intervallstudie Grünau - zur Entwicklung der Wohnzufriedenheit in Leipzig-Grünau. In: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): Bund-Länder-Förderprogramm Städtebaulicher Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Ländern und im Ostteil Berlins. Ziele und erste Ergebnisse. Bonn.
- Kahl, Alice 1997: Leipzig-Grünau: Ergebnisse und Ableitungen aus der soziologischen Intervallstudie (1979 bis 1995) zum Wohnen in der Großsiedlung. In: W. Rietdorf (Hrsg.), Weiter wohnen in der Platte: Probleme der Weiterentwicklung großer Neubauwohngebiete in den neuen Bundesländern. Berlin.
- Marcuse, Peter 1991: Die Zukunft der „sozialistischen“ Städte. In: Berliner Journal für Soziologie, Heft 2/91. Berlin.
- Rietdorf, Werner 1997: Genesis, Status und Perspektive ostdeutscher Großsiedlungen. In: W. Rietdorf (Hrsg.), Weiter wohnen in der Platte: Probleme der Weiterentwicklung großer Neubauwohngebiete in den neuen Bundesländern. Berlin.
- Strubelt, Wendelin u.a. 1996: Städte und Regionen – Räumliche Folgen des Transformationsprozesses. Berichte der Kommission für die Erforschung des sozialen und politischen Wandels in den neuen Bundesländern (KSPW), Opladen.
- Umweltforschungszentrum Halle Leipzig (Hrsg.) 1997: Sozial-Atlas der Stadt Leipzig. Leipzig.
- Weiske, Christine 1993: Das Programm der sozialistischen Lebensweise in den Untersuchungen der Stadtsoziologie der DDR, Beitrag zum Soziologentag 1992. In: Nachrichtenblatt zur Stadt- und Regionalsoziologie, 7.Jg., Nr.2.