

Dynamik von Wohnformen, Wohnbedingungen und Wohnzufriedenheit

Sigrun Kabisch und Marco Wagner



Besonders gefragt sind attraktiv sanierte Wohnungen in Gründerzeitvierteln

Der anhaltende Wandel der Lebensstile und -formen, für den vor allem Schlagworte wie Urbanisierung der Lebensstile, Individualisierung und neue Wohnformen stehen, hat auch auf Wohnverhalten und Haushaltsstrukturen einen entscheidenden Einfluss. Neben dem klassischen Bild einer Familie mit zwei Kindern, wohnhaft in einer Wohnung oder im eigenen Haus, hat sich in Deutschland und in nahezu allen weiteren Ländern Europas ein vielgestaltiges Kaleidoskop an Lebens- und Wohnformen herausgebildet. Singlehaushalte sind genauso weiter auf dem Vormarsch wie Patchwork-Familien und zeitlich begrenzte Lebensgemeinschaften. Diese, seit den 1960er Jahren zu beobachtende Entwicklung wird als zweiter demographischer Übergang (*second demographic transition*) bezeichnet (SURKYN/LESTHAEGHE 2004).

Die Menschen verfügen über mehr Freizeit, so dass die Wohnung als Aufenthaltsraum an Bedeutung gewinnt. Die Entscheidung darüber, wo und wie man wohnt, wird für das individuelle Wohlbefinden immer wichtiger. Zugleich erweitern sich die Auswahlmöglichkeiten auf einem differenzierten Wohnungsmarkt. Diese Veränderungen werden auch in den folgenden Jahren anhalten.

Der verstärkte Trend zu kleineren Haushalten erzeugt eine erhöhte Wohnungsnachfrage. Da Haushalte und nicht einzelne Personen als entscheidende Komponente auf dem Wohnungsmarkt agieren, kommt ihnen eine besondere Bedeutung zu. 70% aller Haushalte haben nicht mehr als zwei Mitglieder. In zahlreichen Großstädten stellen die Einpersonenhaushalte bereits mehr als 50% aller Haushalte, d.h. es leben dort immer weniger Menschen auf immer mehr Wohnfläche pro Person (4). Neue Wohnstandorte, die Gelegenheiten für innovative Wohnformen bieten, sind z.B. ehemalige Fabrikgebäude oder Eigenheime, die innerstädtische Brachflächen unmnutzen.

Alte und neue Länder

1990 waren die verschiedenartigen Entwicklungen in den beiden deutschen Staaten anhand unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -typen sowie Wohnformen und Eigentumsquoten deutlich sichtbar. In den folgenden Jahren hat sich eine allmähliche Angleichung der Verhältnisse vollzogen. Dennoch ist die Haushaltsgröße in den neuen Ländern (2001: 2,07) geringer als in den alten (2001: 2,17). Mehrpersonenhaushalte mit drei und mehr Mitgliedern nehmen im gesamten Land zahlenmäßig stark ab, Einpersonenhaushalte dagegen sind der wachstumsstärkste Haushaltstyp (1) (► Beitrag Bucher/

Kemper, Bd. 4, S. 54). Die Singlehaushalte konzentrieren sich dabei auf die Großstädte, im ländlichen Raum überwiegt der Anteil der Mehrpersonenhaushalte.

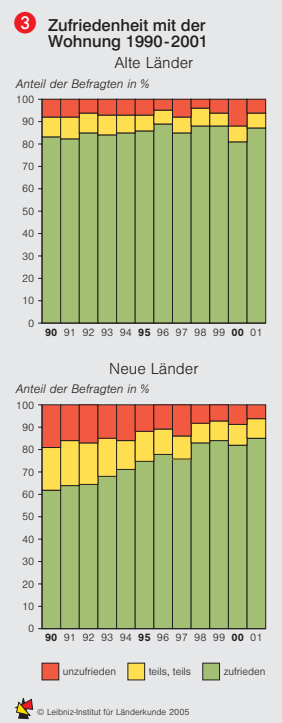
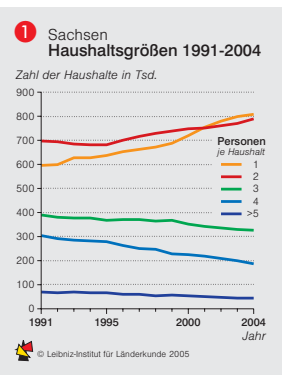
Trotz extrem hoher Zunahmen in den ostdeutschen Großstädten um durchschnittlich mehr als 5 m²/Person (► Beitrag Prey/Scherdin, S. 124) im Zeitraum von 1995 bis 2000 liegen die Wohnflächen in den neuen Ländern immer noch deutlich unter denen der alten Länder (4).

Am Beispiel der Stadt Nürnberg (2) wird ersichtlich, dass der Wohnflächenverbrauch pro Person bei allen Haushaltstypen gewachsen ist. Mit zunehmender Personenzahl pro Haushalt verringert sich die Wohnfläche pro Kopf erheblich. Haushalte ausländischer Mitbürger verfügen über eine deutlich kleinere Wohnfläche. Erkennbar ist ferner, dass Mieterhaushalte einen geringeren Wohnflächenverbrauch haben als Haushalte im Wohneigentum.

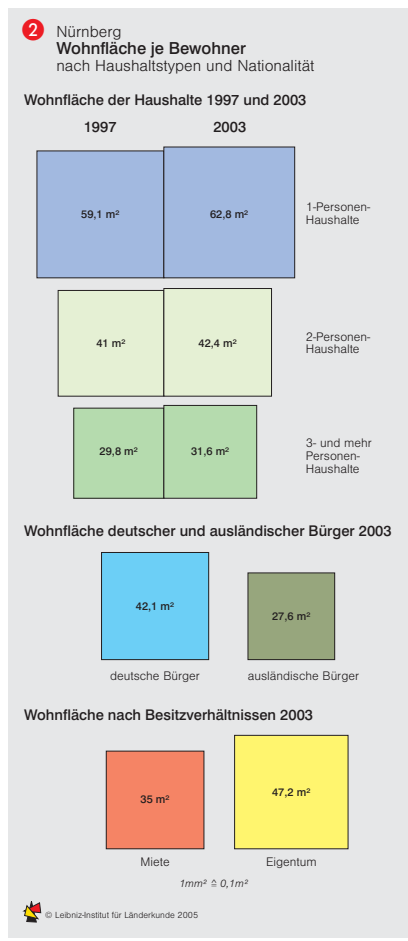
Wohnqualität und -zufriedenheit

Die Wohnqualität umfasst neben objektiven Faktoren, die den baulichen Zustand, die Komfortausstattung einer Wohnung und deren Lage beschreiben, auch subjektive Wahrnehmungen und Bewertungen der Bewohner. Diese beziehen sich auf die eigene Wohnung, das ► Wohnumfeld (5) und das Wohngelände. Ein eindeutiger Maßstab für Wohnqualität existiert nicht, da Wohnpräferenzen, -erwartungen und -erfahrungen gruppenspezifisch unterschiedlich ausgeprägt sind. Wohnwünsche hängen stark vom selbst erlebten Wohnen ab und betreffen die Wohnform, z.B. ob Wohnen im eigenen Haus mit Garten oder in einer innenstadtnahen Mietwohnung bevorzugt wird. Wohnertwartungen hingegen sind ganz konkrete und aktuelle Bedürfnisse, die sich im Laufe des Lebens verändern können. Nur wenn diese weitgehend realisiert werden, ist ein hohes Maß an Wohnzufriedenheit zu erreichen (KAHL 2003).

Befragungen des BBR (2003) zeigen eine kontinuierliche Verbesserung der Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung und dem Wohnumfeld in den neuen Ländern. Dafür sind der fortgeschrittene Sanierungsstand der Wohngebäude und die Aufwertung des Wohnumfeldes verantwortlich. Auch hier ist eine starke Angleichung der Bedingungen in den alten und neuen Ländern zu erkennen (3, 5). Als wesentliche Gründe für die Wohnungswahl werden das Gefallen der neuen Wohnung, eine akzeptable Höhe der Miete, der gute Ruf des Wohngebietes und die Nähe zum Arbeitsplatz angeführt.



Auf die Frage nach der Zufriedenheit mit dem Wohnort äußern sich Bewohner ländlicher Räume zufriedener als Stadtbewohner. Innerhalb der Städte geben die Bewohner der Stadtrandbereiche die höchsten Zufriedenheitswerte an (2001: 72%), in den Innenstädten ist

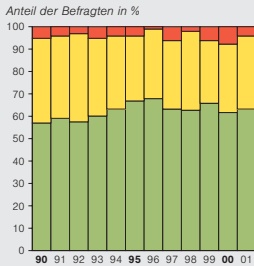


Haushalt – nach der Bevölkerungsstatistik alle Personen, die zusammen wohnen und eine gemeinsame wirtschaftliche Basis haben. Die Bewohner von Wohngemeinschaften oder Rente beziehende Großeltern gelten – unabhängig davon, ob sie in derselben Wohnung leben oder nicht – als jeweils eigene Haushalte.

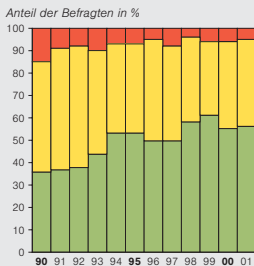
Wohnumfeld – beinhaltet physische Komponenten und soziale Merkmale; beschreibt den fußläufigen Bereich von ca. 400 m Radius um die Wohnung

5 Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld 1990-2001

Alte Länder



Neue Länder



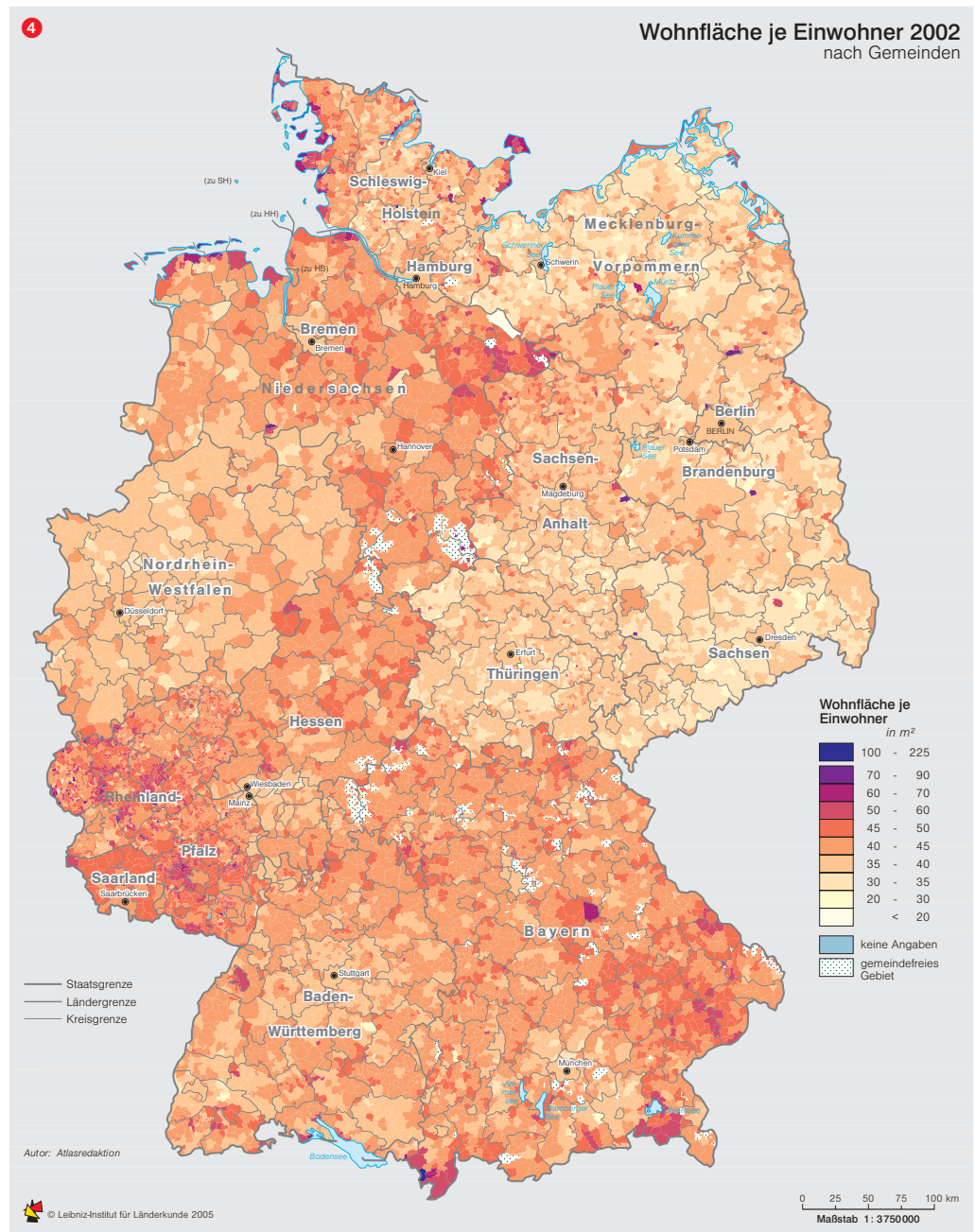
■ unzufrieden
 ■ teils, teils
 ■ zufrieden

© Leibniz-Institut für Länderkunde 2005

dagegen nur etwa jeder Zweite mit der Wohnungsumgebung zufrieden.

Das Beispiel Leipzig

In den ostdeutschen Großstädten bestand noch bis Mitte der 1990er Jahre ein Mangel an Wohnraum. Dies wandelte sich durch eine rege Sanierungs- und Bautätigkeit und den Verlust von ins Umland und in andere Regionen abwandernden Bevölkerungsteilen in ein erhebliches Überangebot. Inzwischen hat sich in Leipzig die Leerstandsquote auf etwa 15% (2003: etwa 51.000 Wohnungen) eingepegelt. Höchste Leerstände gibt es sowohl in Großsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus als auch in



innenstadtnahen, gründerzeitlichen Wohngebieten. Während die Leerstandsraten in sanierten Gründerzeitvierteln seit einigen Jahren deutlich zu rückgehen, nimmt die Zahl leer stehender Wohnungen in teil- und unsanierten Bereichen sowie in Plattenbauten weiter zu. Aufgrund gestiegener Haushaltszahlen ist die Zahl der Leerstände nicht noch weiter angewachsen. Leipzig

hat die geringste durchschnittliche Haushaltsgröße Sachsens und den höchsten Anteil an Einpersonenhaushalten (2003: 46,5%).

Knapp 90% aller Leipziger leben gern in ihrer Stadt, und 78% sind nach einer Umfrage des LEIPZIGER AMTES FÜR STATISTIK UND WAHLEN (2003) mit ihrer Wohnung zufrieden oder sogar sehr zufrieden. Dies sind im Vergleich zu anderen

deutschen Großstädten sehr hohe Werte. Sie weisen auf eine überdurchschnittliche Verbundenheit der Bürger mit ihrer Stadt hin, wenngleich nicht alle Stadtteile gleich beliebt sind.

Nach der kommunalen Bürgerumfrage der Stadt Leipzig aus dem Jahr 2003 wurden als besonders bevorzugte Wohngebieten der Gründerzeitviertel Gohlis und Südvorstadt sowie die Innen- →

Intervallstudie zu Leipzig-Grünau

Seit 1979 wird im Rahmen einer soziologischen Begleitforschung zu Themen der Wohn- und Lebenszufriedenheit in Grünau eine in zwei- bis vierjährigen Intervallen stattfindende Erhebung durchgeführt. Die Langzeitstudie ist in dieser Art und Weise einmalig in Europa.

Bewertung von Wohnlage- und Wohnumfeld

Die Schöber Einzelhausbewertung hat rd. 19 Mio. Gebäude eingestuft. In den alten Ländern sind nahezu alle Häuser erfasst worden, in den neuen Ländern sind derzeit ca. 70 Prozent bewertet, überwiegend die großen Ballungsgebiete mit ihren Einzugsbereichen.

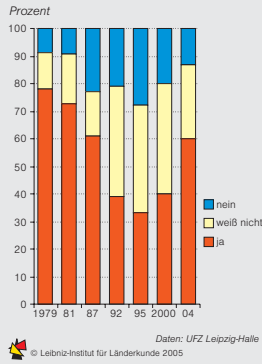
stadt genannt **7**. Überdurchschnittlich stark als Wohnstandort abgelehnt wurden dagegen die Großwohnsiedlung Grünau und der Leipziger Osten. 58% der Bewohner beurteilen ihr eigenes Wohnviertel als attraktiv, weitere 20% sehen es auf dem Weg zu mehr Attraktivität.

Wohnen in Leipzig-Grünau

In den Jahren 1976 bis 1988 entstand mit Grünau im Leipziger Westen eine der größten Großwohnsiedlungen der DDR mit 38.000 Wohnungen für ca. 85.000 Einwohner. Nach 1990 hat Grünau massive Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen, einige der 8 Wohn-

6 Würden Sie einem guten Freund raten, nach Grünau zu ziehen?

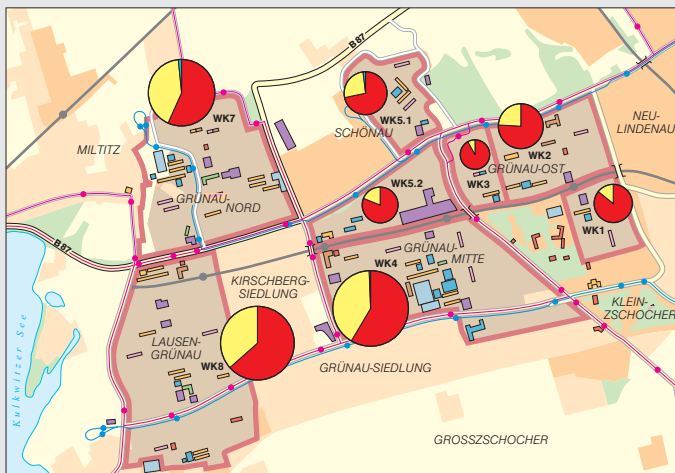
Einwohnerbefragung 2004



komplexe (WK) haben bis zu 52% ihrer Einwohner verloren. Im Jahr 2004 wohnten noch 49.400 Menschen dort. Seit den 1990er Jahren hat das Gebiet eine spürbare Aufwertung erfahren,

8 Leipzig-Grünau Wohnzufriedenheit

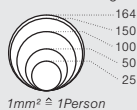
Einwohnerbefragung 2004 nach Wohnkomplexen



Fühlen Sie sich wohl in Grünau?

- ja
- ja, mit Einschränkungen
- nein

Anzahl der Befragten



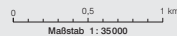
1mm² = 1Person

Daten: UFZ Leipzig-Halle

© Leibniz-Institut für Länderkunde 2005

Autor: M. Wagner

- 5- bis 6-, z.T. 16-geschossige Plattenbauten
- dichte Alt-Bebauung
- lockere Bebauung
- Park, Wald
- sonstige Fläche
- Kindergarten, Krippe
- Schule, Berufsschulzentrum
- Einkaufszentrum, Einkaufsmarkt
- Sport-, Freizeitanlage
- Sportfläche, Sportplatz
- Bibliothek, sonst. kulturelle Einrichtung
- Krankenhaus, Ärztehaus
- Heim, Alten-, Pflegeheim
- B97 Bundesstraße mit Nummer
- Hauptstraße
- Nebenstraße
- S-Bahn mit Haltestelle
- Straßenbahn mit Haltestelle
- Bus mit Haltestelle
- WK4 Nummer und Grenze eines Wohnkomplexes



7 Leipzig Image der Wohnviertel und Einkommensverteilung

Kommunale Bürgerumfrage 2003, nach Stadtteilen



46% der Gebäude wurden bisher saniert, und darüber hinaus sind zahlreiche Infrastruktur- und Wohnumfeldverbesserungen vorgenommen worden. Der hohe Einwohnerverlust machte jedoch auch umfangreiche Rückbaumaßnahmen erforderlich. So wurden bis 2004 bereits 2700 Wohnungen abgerissen, weitere Abrisse sind in den kommenden Jahren vorgesehen.

Die Ergebnisse der **Intervallstudie** zeigen deutliche Unterschiede zwischen der negativ belegten Fremdwahrnehmung und dem Selbstbild der Bewohner auf. So fühlen sich durchschnittlich 67% der Grünauer in ihrem Viertel wohl **8**. Dieser Wert unterscheidet sich kaum von denen anderer Leipziger Stadtgebiete. Seit etwa 2000 ist auch ein steigender Anteil von Bewohnern bereit, einem guten Freund zu raten, nach Grünau zu ziehen **6**.

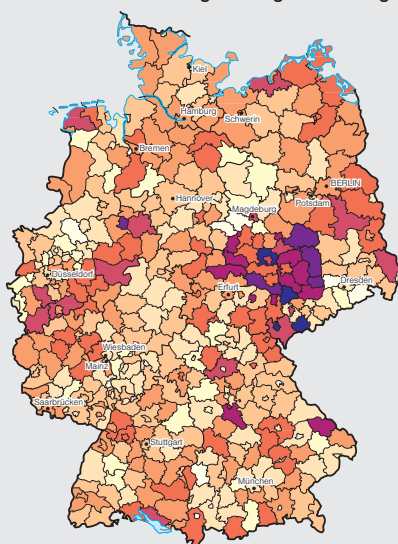
Diese Akzeptanzsteigerung ist darauf zurückzuführen, dass Unzufriedene inzwischen fortgezogen sind. Die verbliebenen Bewohner schätzen die Positivfaktoren des Wohngebiets sowie die durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen. Dabei weisen die älteren Wohn-

komplexe die höchsten Zufriedenheiten wie auch die geringsten Wegzüge auf.

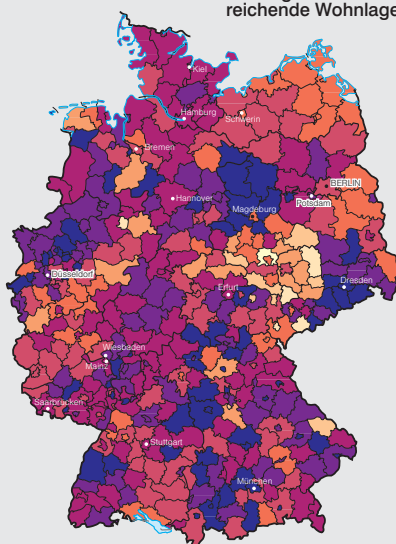
Weitere Ergebnisse der Studie deuten auf eine zunehmende Differenzierung innerhalb der WK hin. Bedeutender als die WK-Grenzen sind die Zugehörigkeit der einzelnen Wohnblöcke zu verschiedenen Eigentümern sowie der Sanierungsstand der Gebäude.

Es ist absehbar, dass die Bewohnerschaft Grünaus heterogener und sesshafter wird. Aufgrund dieser Entwicklungen ändern sich die Bedürfnisse der Bewohner in Bezug auf die Wohnung, das Wohnumfeld und die Infrastruktur. Gebrauch werden beispielsweise mehr altersgerechte Angebote im Stadtteil. Der Stadtbau wird von der Mehrheit der Bewohner akzeptiert und mit der Hoffnung auf eine weitere Steigerung der Attraktivität des Gebietes verbunden. **♦**

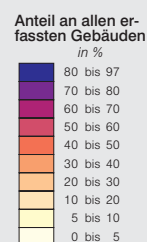
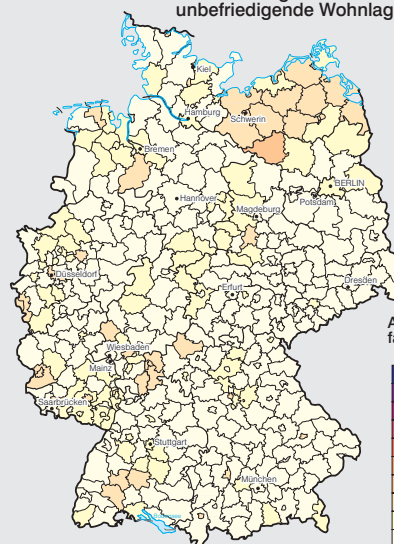
Sehr gute bis gute Wohnlage



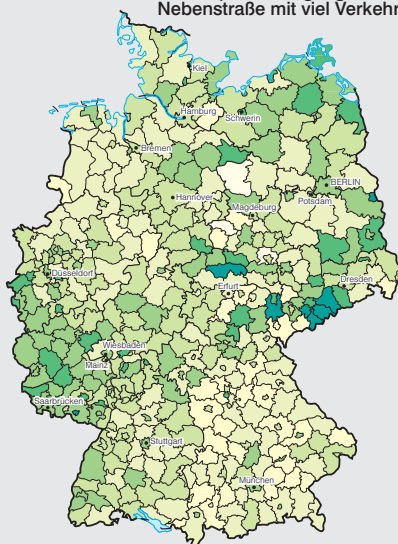
Befriedigende bis ausreichende Wohnlage



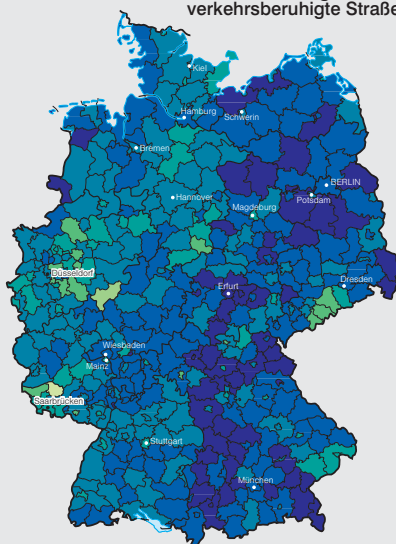
Unbefriedigende bis sehr unbefriedigende Wohnlage



Haupt-, Durchgangs- bzw. Nebenstraße mit viel Verkehr



Nebenstraße mit wenig Verkehr, verkehrsberuhigte Straße



Anwohnerstraße, Fußgängerzone

