

Matthias Bernt, Anne Volkmann

SEGREGATION IN OSTDEUTSCHLAND

Transformationsprozesse,
Wohnungsmärkte und Wohnbiographien
in Halle (Saale)



[transcript] urban studies

Matthias Bernt, Anne Volkmann
Segregation in Ostdeutschland

Urban Studies

Matthias Bernt (PD Dr. habil.), geb. 1970, ist Forschungsgruppenleiter am Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung und Privatdozent am Institut für Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität zu Berlin. Sein besonderes Forschungsinteresse gilt der politischen Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen. **Anne Volkmann** (Dr. rer. pol.), geb. 1981, ist Stadtforscherin und Planerin. Als Mitarbeiterin der Brandenburgischen Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH ist sie schwerpunktmäßig im Wissenstransfer sowie in der Kommunalberatung tätig. Sie arbeitet wissenschaftlich zu den Themen Segregation, räumliche Gerechtigkeit und gleichwertige Lebensverhältnisse.

Matthias Bernt, Anne Volkmann

Segregation in Ostdeutschland

Transformationsprozesse, Wohnungsmärkte
und Wohnbiographien in Halle (Saale)

[transcript]

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative Commons Attribution-Non-Commercial 4.0 Lizenz (BY-NC). Diese Lizenz erlaubt unter Voraussetzung der Namensnennung des Urhebers die Bearbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung des Materials in jedem Format oder Medium ausschliesslich für nicht-kommerzielle Zwecke.

(Lizenztext: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.de>)

Um Genehmigungen für die Wiederverwendung zu kommerziellen Zwecken einzuholen, wenden Sie sich bitte an rights@transcript-publishing.com

Die Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz gelten nur für Originalmaterial. Die Wiederverwendung von Material aus anderen Quellen (gekennzeichnet mit Quellenangabe) wie z.B. Schaubilder, Abbildungen, Fotos und Textauszüge erfordert ggf. weitere Nutzungsgenehmigungen durch den jeweiligen Rechteinhaber.

Erschienen 2023 im transcript Verlag, Bielefeld

© **Matthias Bernt, Anne Volkmann**

Umschlaggestaltung: Maria Arndt, Bielefeld

Umschlagabbildung: Fotos von Matthias Bernt, Laura Colini, Anne Volkmann
(v.l.n.r.)

Druck: Majuskel Medienproduktion GmbH, Wetzlar

Print-ISBN 978-3-8376-6198-9

PDF-ISBN 978-3-8394-6198-3

<https://doi.org/10.14361/9783839461983>

Buchreihen-ISSN: 2747-3619

Buchreihen-eISSN: 2747-3635

Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier mit chlorfrei gebleichtem Zellstoff.

Besuchen Sie uns im Internet: <https://www.transcript-verlag.de>

Unsere aktuelle Vorschau finden Sie unter www.transcript-verlag.de/vorschau-download

Inhalt

- Danksagung 9
- 1 Einleitung 11
- 2 Segregation und Institutionen in der Stadtforschung 25
 - 2.1 Erklärung von Segregation 25
 - Sozialökologische Erklärungsansätze 26
 - Neoklassische Erklärungsansätze 27
 - Behavioristische Erklärungsansätze 28
 - Institutionalistische Erklärungsansätze 30
 - Polit-ökonomische Erklärungsansätze 30
 - Restrukturierungsansätze 31
 - 2.2 Segregation und Institutionen 33
 - Wohnstandortverhalten und Entscheidungsumgebung 36
 - Investitionsentscheidungen und die Einbettung von Märkten 38
 - Nachbarschaft als räumliches Projekt 40
 - 2.3 Fazit: Segregation im Dreieck aus Entscheidung, Institutionen und Nachbarschaft 42
- 3 Forschungsansatz und Methoden 45
 - 3.1 Erschließung des Untersuchungsgegenstandes 47
 - 3.2 Erhebung 49
 - Interviewdesign 51
 - Sampling 55

Interviewdurchführung	57
Auswertung	58
4 Von der sozialistischen zur kapitalistischen Stadt: Die Transformation des Wohnungssektors in Ostdeutschland	61
4.1 Segregation und Wohnungspolitik in der Deutschen Demokratischen Republik	63
4.2 Segregation und Wohnungspolitik in der Bundesrepublik Deutschland	66
4.3 Die Transformation des Wohnungswesens in Ostdeutschland	70
Institutionelle Veränderungen im Hinblick auf die Suburbanisierung	71
Institutionelle Veränderungen im Hinblick auf die Gentrifizierung	75
Institutionelle Veränderungen im Hinblick auf die Entwicklung von Großwohnsiedlungen	81
4.4 Zusammenfassung	90
5 Die Untersuchungsstadt Halle (Saale)	93
5.1 Wirtschaft, Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt seit 1990	93
Wirtschafts- und Einkommensentwicklung	93
Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage	97
Wohnungsangebot und Wohnungspreise	99
5.2 Wohngebietstypen und Segregationsmuster	104
6 Suburbanisierung: Abwanderung in die Zwischenstadt	111
6.1 Die Produktion der Suburbanisierung	111
6.2 Die Nachfrage nach Suburbanisierung	120
6.3 Zwischenfazit	128
7 Gentrifizierung: Aufwertung und Verdrängung im Paulusviertel	131
7.1 Vom Verfall zum Wohlstand	131
7.2 Zwischen Verbesserung der Wohnsituation und Verdrängung	140
7.3 Zwischenfazit	148

8	Großwohnsiedlungen: Sozialräumlicher Wandel in Halle-Neustadt	151
8.1	Der Wandel einer sozialistischen Modellstadt: weniger Staat, mehr Markt	152
8.2	»Sesshafte«, »Alternativlose« und »Transferbewohner*innen«: Die Wahlmöglichkeiten der Bewohner*innen der Neustadt.....	162
8.3	Zwischenfazit	171
9	Weichenstellungen: Fazit und Ausblick	173
9.1	Das Ineinandergreifen von Suburbanisierung, Gentrifizierung und dem Abstieg von Großwohnsiedlungen	174
9.2	Rahmenbedingungen und Wohnentscheidungen	179
9.3	Transformation oder Neoliberalismus?	184
9.4	Was tun?	189
	Literatur	193

Danksagung

Dieses Buch wäre ohne die Unterstützung von zahlreichen Personen und Institutionen nicht möglich gewesen. Ihnen allen sind wir zu Dank verpflichtet.

Die Deutsche Forschungsgemeinschaft hat das Forschungsprojekt »Ähnlich, aber verschieden: Nachbarschaftswandel in Halle (Saale) and Łódź«, auf dem das Buch basiert, im Rahmen der »Beethoven«-Initiative gefördert (Projektnummer: 381588618). Wir bedanken uns für die großzügige und flexible Unterstützung.

Von kaum zu überschätzender Bedeutung war die Offenheit und Gesprächsbereitschaft der vielen Interviewpartner*innen in Halle (Saale) und Umgebung, die uns einen Einblick in ihre Wohnbiographien gaben und ein tieferes Verständnis der Entwicklung ihrer Stadt ermöglichten. Durch eine Vermittlung von Kontakten, die Weitergabe von Daten und Dokumenten und/oder informative und anregende Gespräche haben uns vor Ort vor allem Steffen Fliegner, Uwe Weiske, Annett Fritzsche, Maike Fraas, Detlev Haupt, Guido Schwarzendahl und Bernhard Elsässer unterstützt. Ihnen gilt unser besonderer Dank. Dem Internationalen Bund Halle, der Ortschaft Großkugel und dem Kirchenverband Emmaus Halle danken wir für die Vermittlung von Interviewpartner*innen sowie für die Möglichkeit, ihre Räumlichkeiten zur Durchführung von Interviews zu nutzen. Steffen Fliegner kommt darüber hinaus ein besonderer Dank als kritischer und interessierter Leser und Kommentator von Teilen des Manuskriptes für dieses Buch zu.

Das Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung stellte den institutionellen Rahmen für dieses Projekt. Vor allem unsere Kolleg*innen Manfred Kühn, Laura Calbet i Elias, Gala von Nettelblatt und Henning Boeth haben uns hier immer wieder durch konstruktive und kritische Kommentare, Fragen, Fachdiskussionen und Ermunterungen unterstützt. Unser Dank geht auch an Felix Boehmer für seine Mitarbeit als wissenschaftliche Hilfskraft sowie an Kerstin Wegel für die gewissenhafte und zuverlässige Unterstützung bei der formalen Überarbeitung des Manuskripts.

Wie viele intellektuelle Arbeiten hat auch dieses Buch eine lange Vorgeschichte. In dieser Beziehung waren viele Personen für uns Wegbegleiter*innen, ohne deren Einfluss, Unterstützung und Anregung dieses Buch nie zustande gekommen wäre. Es ist unmöglich, an dieser Stelle alle Personen zu nennen, die eine Rolle gespielt haben. Hervorheben möchten wir aber Agnieszka Ogrodowczyk und Szymon Marcińczak von der Universität Łódź, die vor allem in der Frühphase des Projektes gemeinsam mit uns den konzeptionellen Rahmen für diese Untersuchung entwickelt haben. Für langjährige fachliche Inspiration, inhaltlichen Austausch und wissenschaftliche Begleitung, welche den Grundstein für dieses Buch gelegt haben, bedanken wir uns bei zahlreichen weiteren Personen. Hier möchten wir vor allem Andrej Holm, Dieter Rink, Sigrun Kabisch, Annegret Haase, Annett Steinführer, Nina Schuster, Heike Liebmann, Uwe-Jens Walther, Hartmut Häußermann, Sandra Huning und Susanne Frank nennen, die zu unterschiedlichen Zeiten und auf unterschiedliche Weise unseren Blick auf den Wandel ostdeutscher Städte und unser Verständnis von Segregationsprozessen geprägt haben.

1 Einleitung

Noch nie seit dem 2. Weltkrieg waren ostdeutsche Städte sozial so stark gespalten wie heute. War Wohnen in der DDR durch eine enge räumliche Nähe unterschiedlichster sozialer Schichten gekennzeichnet, leben Besserverdienende heute in zusehendem Maße in gut sanierten innerstädtischen Altbauwohnungen oder in suburbanen Reihen- und Einfamilienhäusern, während einkommensschwache Haushalte in periphere Großwohnsiedlungen oder einfache Gründerzeitquartiere abgedrängt werden. Das Ausmaß dieser sozialen Segregation ist dabei nicht nur in den letzten zwei Jahrzehnten rasant gestiegen, sondern es liegt mittlerweile sogar über demjenigen vergleichbarer westdeutscher Städte (Helbig/Jähnen 2018). Sowohl für die Innenstädte (z.B. Bernt/Holm 2002; Zischner 2003; Glatter 2007; Haase/Rink 2015; Rink 2015; Helbrecht 2016; Holm/Schulz 2016; Beran/Nuissl 2019; Holm 2020; Krajewski 2021), als auch für die Suburbanisierung (Aring/Herfert 2001; Wießner 2002; Haase, et al. 2010; Siedhoff 2020) und die großen Neubaugebiete der 1960er bis 1980er Jahre (Bernt/Hausmann 2019; Huntington 2021; Helbig/Salomo 2019; Kabisch/Pößneck 2021; Kompetenzzentrum Großsiedlungen 2021) liegen heute Berichte vor, die recht eindeutig das Bild einer Entmischung zeichnen: Das bis zur Wende im Vergleich zu Westdeutschland wenig entwickelte Umland der Städte hat einen rasanten Suburbanisierungsprozess erfahren, die Innenstädte weisen nach einem langsamen Start in fast allen Großstädten markante Gentrifizierungsprozesse auf, wogegen es in den am Rand der Städte gelegenen »Plattenbau«-Vierteln zu wachsenden Konzentrationen einkommensschwacher Haushalte kommt.

Das vorliegende Buch widmet sich der Frage, wie es zu dieser Entwicklung kommen konnte. Welche Rahmenbedingungen waren dafür verantwortlich, dass aus vergleichsweise stark sozial gemischten Städten innerhalb von drei Jahrzehnten vergleichsweise stark gespaltene Städte wurden?

Mit dem vorliegenden Buch wollen wir in zweierlei Hinsicht einen Beitrag zur Beantwortung dieser Fragen leisten: Zum Ersten wollen wir die heute in der Öffentlichkeit breit geführte Diskussion um den Wandel Ostdeutschlands (vgl. Engler/Hensel 2018; Mau 2019; Schönian 2020; Oschmann 2023) stärker für Fragen der Stadtentwicklung öffnen. Wir richten damit unsere Aufmerksamkeit auf einen Bereich, der in der Diskussion um die Transformation Ostdeutschlands eher unterbelichtet geblieben ist. Unser Anliegen ist es vor allem herauszuarbeiten, auf welche Weise die beobachtete sozialräumliche Spaltung ostdeutscher Städte das Ergebnis einer spezifischen Transformationspolitik ist. Wir zeigen, dass die forcierte Segregation auch ein Ergebnis politischer Entscheidungen ist, die zusammen wie eine »Segregationsmaschine« gewirkt haben. Diese »Segregationsmaschine« bewirkt einen fortlaufenden Sortierungsvorgang, bei dem arme Haushalte aus »besseren« Lagen verdrängt und in die bereits jetzt schon am stärksten belasteten Gebiete verschoben werden. Im Gegenzug konsolidieren sich die Inseln des Wohlstands und schotten sich gegenüber Niedrigeinkommensbezieher*innen ab.

Die vorhandene Literatur kann diese »Segregationsmaschine« bislang nur unzureichend erklären. Obwohl die sozialräumliche Ausdifferenzierung ostdeutscher Städte über die letzten drei Jahrzehnte immer wieder Thema von Untersuchungen und Publikationen war (für einen Überblick Becker/Naumann 2020), existiert hier nur in Ansätzen ein umfassenderes Konzept, das es ermöglichen würde, die unterschiedliche Entwicklung von städtischen Teilräumen über den Zeitraum der letzten drei Jahrzehnte in ihrem Zusammenspiel zu verstehen und in einen breiteren Zusammenhang stellen zu können. Gleichzeitig ist die breite Literatur über die Transformation Ostdeutschlands seit dem Ende des Sozialismus seltsam unberührt von Fragen der Stadtentwicklung geblieben. Entsprechend gibt es heute sowohl eine breite

ostdeutsche Stadtforschung, in der die Transformationsliteratur keine Rolle spielt als auch eine breite Transformationsdebatte, die um Fragen der Stadtentwicklung einen Bogen macht.

Der Grund für diesen Stand der Dinge ist aus unserer Sicht weniger ein Mangel an Forschungen, als die Schwierigkeit, die Besonderheiten des ostdeutschen Kontexts mit den vorhandenen Erklärungsansätzen zusammenzubringen. Dieses Problem liegt aus unserer Sicht in einem doppelten Defizit begründet: Zum einen haben die in der Wissenschaft und der Öffentlichkeit dominierenden Konzeptionalisierungen des Wandels »vom Sozialismus zum Kapitalismus« bislang nur wenig zu einem besseren Verständnis der Entwicklung ostdeutscher Städte beigetragen. Das liegt auch daran, dass breitere Debatten über die ostdeutsche Transformation dem Wohnen und der Stadtentwicklung nur wenig Aufmerksamkeit geschenkt haben (vgl. Bernt/Holm 2020: 101). Stadtforschung und Transformationsforschung sind weitgehend getrennte Diskursräume geblieben.

Zum Zweiten haben sich die Einschätzungen über Ausmaß, Ursachen und Relevanz von Segregationsprozessen in Ostdeutschland in der Stadtforschung selbst immer wieder schnell verändert, und es gelang nur schwer ein umfassenderes Bild zu produzieren¹.

Wie kommen wir zu dieser Einschätzung? Im Folgenden versuchen wir einen kursorischen Überblick über eine weite Forschungslandschaft. Wir werfen dabei zunächst einen Blick auf die allgemeine Debatte über die Transformation Ostdeutschlands, die in den letzten 30 Jahren mit sehr unterschiedlichen Blickwinkeln geführt wurde (vgl. Bernt/Holm 2020). Der quantitativ größte Forschungsoutput entstand dabei in den 1990er Jahren, weitgehend auf der Basis von

1 In vielem ist auch die Stadtforschung jeweils ein Kind ihrer Zeit und spiegelt allgemein gesellschaftlich anerkannte Perspektiven, Erwartungen und Alltagserfahrungen in ihren Untersuchungen wider. Die empirische Erforschung ostdeutscher Stadtentwicklungsprozesse hatte darüber hinaus lange Zeit mit Anerkennungsdefiziten und knappen Ressourcen zu kämpfen. Es kann deshalb an dieser Stelle gar nicht darum gehen, die hier skizzierte Forschungslandschaft rückblickend zu bewerten.

Forschungsmitteln der »Kommission für die Erforschung des sozialen und politischen Wandels in den neuen Bundesländern« (KSPW). In der damaligen, überwiegend von Westdeutschen getragenen, Forschung dominierte allgemein die Annahme einer »nachholenden Modernisierung«. Die meisten Beiträge gingen davon aus, dass Ostdeutschland einen Entwicklungsrückstand gegenüber Westdeutschland hätte und aus dem Westen bekannte Entwicklungsmuster übernehmen würde. In Ostdeutschland beobachtete Entwicklungen wurden deshalb als Ausdruck eines »Nachholprozesses« interpretiert. Empirische Untersuchungen von Stadtentwicklungsprozessen kamen zwar in den Details zu einem etwas brüchigeren Bild (bspw. Strubel, et al. 1996; Häußermann/Neef 1996; Schäfer 1997; Harth/Herlyn/Scheller 1998), folgten aber im Großen und Ganzen auch dem Diktum eines »Übergangs von der Stadt im Sozialismus zur Stadt im Kapitalismus« (Häußermann/Neef 1996).

In den 2000er Jahren galt die Transformation Ostdeutschlands für den Großteil der deutschen Sozialforschung als abgeschlossen. Ein anhaltendes Interesse an Ostdeutschland gab es im Wesentlichen nur an den Rändern des akademischen Mainstreams, häufig getragen von Ostdeutschen. Im Bereich der Stadtforschung versuchten Christine Hannemann, Sigrun Kabisch und Christine Weiske so mit einem Sammelband unter dem Titel »Neue Länder – neue Sitten« (Hannemann/Kabisch/Weiske 2002) so den »Eigensinn« ostdeutscher Stadtentwicklungsprozesse zu erschließen. Dies entsprach auch der Perspektive weiterer ostdeutscher Intellektueller, die bspw. über die Herausbildung einer »Teilgesellschaft« (Reißig 2000) diskutierten, oder die Ostdeutschen wegen ihrer Transformationskompetenz als Avantgarde einer postindustriellen Zukunft porträtierten (Engler 2002). Das Interesse der gesamtdeutschen Wissenschaft und Öffentlichkeit an diesen Diskussionen war allerdings eher gering.

Seit etwa 2010 lässt sich ein neues Interesse an Ostdeutschland beobachten. Getragen wird es einerseits vom Heranwachsen einer jüngeren Generation von Ostdeutschen, die ihre Position in einer gesamtdeutschen Gesellschaft auf eine neue Weise hinterfragen. Vor allem das »Netzwerk Dritte Generation Ostdeutschland« hat hier für

Impulse gesorgt. Gleichzeitig ist in der gesamtdeutschen Öffentlichkeit verstärkt eine Verunsicherung über die Erfolge rechter Parteien und Bewegungen in Ostdeutschland spürbar, das sich mit einem neuen Interesse an Vorgängen und Entwicklungen auf dem Gebiet der ehemaligen DDR verbindet. Beide Entwicklungen haben zusammen eine neue Konjunktur von Veröffentlichungen über Ostdeutschland bewirkt.

Deutlich wird dabei allerdings auch ein auf den ersten Blick erstaunlicher Bruch mit den Debatten der 1990er und 2000er Jahre. Weder die Perspektive einer »nachholenden Entwicklung«, noch die These einer ostdeutschen »Teilgesellschaft« spielen heute noch eine große Rolle. Verglichen mit den Forschungsbeiträgen des ersten Jahrzehnts nach der Wiedervereinigung präsentiert sich die aktuelle Debatte vielmehr als ein bunter Strauß von Einzelthemen ohne übergreifendes Narrativ. Entsprechend ist die neue Literatur zu Ostdeutschland außerordentlich heterogen und kaum noch auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen. Ein von der »Bundeszentrale für politische Bildung« herausgegebener Doppelband (Kowalczuk/Ebert/Kulick 2021) ist hierfür beispielhaft. Er beleuchtet auf über 1.300 Seiten von der Privatisierungspolitik der Treuhand über Erinnerungskulturen, Spezifika der ostdeutschen Parteienlandschaft, die Transformation des Ehe- und Familienrechtes, die Genese ostdeutscher Rassismen bis hin zur Elitentransformation eine Vielzahl von Aspekten – ohne am Ende mehr zusammenfassen zu können, als dass es sich bei Ostdeutschland um »ein gesellschaftliches Mosaik aus scheinbar unendlich vielen Teilen« (ebd.: 528) handele. Welches Bild sich aus diesem Mosaik ergibt, wie sich seine unterschiedlichen Teile zueinander fügen und welche gesellschaftlichen Verhältnisse sich in ihm widerspiegeln, bleibt unklar. Ähnlich unscharf bleibt auch die vielbeachtete Diagnose von Steffen Mau, der von »Frakturen schreibt, »die die ostdeutsche Gesellschaft heute wie eine Hypothek belasten« (Mau 2019: 18).

Was allgemein für die Ostdeutschlandforschung gilt, gilt in spezifischer Weise auch für die Untersuchungen zum sozialräumlichen Wandel ostdeutscher Städte. Unmittelbar nach der Wiedervereinigung wurde so eine schnelle Angleichung der ostdeutschen Städte an ihre westlichen Pendanten erwartet. Gleichlaufend mit der internationalen

Debatte (vgl. Szelenyi 1996) wurde für die Städte auf dem Gebiet der ehemaligen DDR eine rasche Suburbanisierung, eine umfassende Gentrifizierung der innerstädtischen Quartiere und eine Abwertung und »Destabilisierung« der Großwohnsiedlungen prognostiziert (Friedrichs/Kahl 1991). Diese Sichtweise wurde in der Folge von (meist) ostdeutschen Forscher*innen intensiv in Frage gestellt, die die Stabilität vieler Großwohnsiedlungen betonten und eine differenziertere Betrachtung einforderten (vgl. Hannemann 1996b; Kahl 2003). Auch eine von Harth, Herlyn und Scheller (1998) in Magdeburg durchgeführte Studie konnte keine wesentliche Zunahme der Segregation nachweisen. Sie zeigte vielmehr, dass der Segregationsprozess zu diesem Zeitpunkt in Ostdeutschland bestenfalls in seinen Anfängen steckte und anderen Mustern folgte.

Um die Jahrtausendwende kam es zu einem Perspektivwechsel. Dabei ging einerseits die Zahl der Studien zur Stadtentwicklung in Ostdeutschland deutlich zurück. Wie in der allgemeinen Debatte, galt auch in der Stadtforschung Ostdeutschland zusehends als »Nischenthema«, das vor allem von Ostdeutschen bedient wurde und ohne weitere intellektuelle Relevanz sei. Gleichzeitig wurde die in Ostdeutschland dominierende »Schrumpfung« – also der Verlust an Bevölkerung – zu einem weltweit an Bedeutung gewinnenden Thema. Da Schrumpfungsprozesse in Ostdeutschland besonders verbreitet waren, schlug sich das auch in der Forschung zu ostdeutschen Städten nieder (vgl. Kabisch/Bernt/Peter 2004; Oswalt 2004, 2005; Bude/Medicus/Willisch 2011). Als Nebeneffekt der Bevölkerungsverluste wurden allerdings auch Segregationsprozesse anders bewertet. Sie erschienen jetzt als für ostdeutsche Städte weniger relevant und insgesamt eher unproblematisch. Viele Autor*innen gingen im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends davon aus, dass das Überangebot an Wohnraum zu einer neuen »Wahlfreiheit« geführt habe, die zwar die Wohnmobilität erhöhe, aber es auch mehr Haushalten ermögliche, ihre Wohnpräferenzen zu verwirklichen. Der Titel einer Streitschrift von Wolfgang Kil (2004) – »Luxus der Leere« – bringt die

damals bestimmende Sichtweise paradigmatisch auf den Punkt². Seit etwa 2010 mehren sich wiederum Studien, die für Ostdeutschland eine rasante sozialräumliche Spaltung belegen (s.o.).

Im Rückblick wird so vor allem deutlich, dass die in der Stadtforschung erarbeiteten Aussagen über die Entwicklung von Segregationsprozessen oft widersprüchlich waren. Waren Anfang der 1990er Jahre noch allgemein umfassende Gentrifizierungsprozesse erwartet worden, kamen Studien zehn Jahre später zu dem Ergebnis, dass Gentrifizierung in Ostdeutschland allenfalls als »weich« (Wiest/Hill 2004), mit »Brüchen« (Zischner 2003), als »keine Verlierer produzierend« (Krajewski 2006) oder »unkritisch« (Thomas/Fuhrer/Quaiser-Pohl 2008) zu charakterisieren sei³. Heute werden wiederum in fast allen ostdeutschen Großstädten Gentrifizierungsprozesse konstatiert. Mietsteigerungen und die Verdrängung einkommensschwacher Bewohner*innen sind entsprechend zu einem zentralen Thema der Kommunalpolitik geworden.

Auch bei den Großwohnsiedlungen schwankten die Befunde: Während viele Beobachter von Anfang an Verfallserscheinungen sahen, betonten spätere Studien Kontinuität und Stabilität (vgl. Hannemann 1996b; Kahl 2003; Bernt/Kabisch 2006). In jüngster Zeit legen die Befunde wiederum eine relative Verarmung nahe (z.B. Helbig/Jähnen 2018). Bei der Suburbanisierung wurden Prognosen einer rasanten Umlandwanderung zunächst bestätigt, um bereits nach kurzer Zeit von der Perspektive einer (mehr oder weniger) flächendeckenden »Desurbanisierung«, begleitet von einer zarten »Reurbanisierung« (Haase, et al. 2010) abgelöst zu werden. Unter dem Druck wachsender Mietpreise in

-
- 2 Allerdings wurden in den 2000er Jahren nur wenige Studien durchgeführt, so dass unklar blieb, inwieweit diese Sichtweise tatsächlich eine Entsprechung in der Realität gefunden hat. Eine Ausnahme bilden hier Großmann et al. (2015), die dokumentieren, wie das Überangebot an Wohnraum als Katalysator für Segregation in Leipzig gewirkt hat.
 - 3 Eine Ausnahme bildete dabei Ostberlin, wo insbesondere im Stadtteil Prenzlauer Berg schon Ende der 1990er eine intensive Gentrifizierung beobachtet wurde (Bernt/Holm 2002; 2005).

den Kernstädten und als Folge von COVID-19 wird aktuell wieder von einer neuen Welle der Randwanderung berichtet.

Obwohl über die letzten drei Jahrzehnte eine Vielzahl von hervorragenden empirischen Forschungen zu ostdeutschen Städten durchgeführt wurden, war die Haltbarkeitsdauer ihrer Ergebnisse also gering. Das liegt zum einen an der Geschwindigkeit des Wandels, den Dieter Rink einmal für Leipzig als »Stadtentwicklung der Extreme« bezeichnet hat. Die »Achterbahnfahrt« (Wiest 2020) der ostdeutschen Städte hielt tatsächlich steile Wendungen bereit, und entsprechend schwer musste es der Forschung fallen, mit der jeweils aktuellen Entwicklung Schritt halten zu können. Zum anderen wird in diesem Auf und Ab aus unserer Sicht aber auch ein Mangel an Perspektive deutlich. Die Crux liegt dabei vor allem in der Verbindung der Besonderheiten des ostdeutschen Kontexts mit den vorhandenen Erklärungsansätzen für Segregation. So gut wie alle erarbeiteten Studien haben dabei in der Vergangenheit die Besonderheit der Rahmenbedingungen in Ostdeutschland betont. Dabei wurden fast immer auch konkrete Politiken, mit denen der Wandel vom Sozialismus zum Kapitalismus in die Wege geleitet wurde, diskutiert. Die rasante Suburbanisierung wurde so auf die massive öffentliche Unterstützung des Neubaus »auf der grünen Wiese« zurückgeführt, Gentrifizierung wurde mit der Restitution von Grundstücken in Verbindung gebracht, für den Wandel der Großwohnsiedlungen wurde die Bedeutung des Stadtumbaus und sich wandelnder Eigentumsverhältnisse betont. Wenig verbunden zur theoretischen Einordnung der ostdeutschen Transformation auf einer Makroebene (»Transformation«, »Modernisierung«, »Teilgesellschaft«), thematisierten empirische Untersuchungen über sozialräumliche Differenzierungsprozesse auf der Mikroebene also institutionelle Faktoren und konkrete Transformationspolitiken. Dies führte zu einem Spannungsverhältnis zwischen wenig spezifizierter, theoretischer Basis für die Einordnung ostdeutscher Stadtentwicklungsprozesse und der Auseinandersetzung mit konkreten, notwendig partikularen Kontextbedingungen für die jeweils betrachteten Entwicklungen.

Mit unserer Untersuchung greifen wir dieses Spannungsverhältnis auf. Wir drehen dabei sozusagen die Perspektive um. Anstatt die

wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen der ostdeutschen Stadtentwicklung in eine Nebenrolle als »Kontext« zu verbannen, räumen wir ihnen eine Schlüsselrolle für die Erklärung der beobachteten Segregation ein. Unser Interesse gilt dabei weniger der Beschreibung von Segregation, sondern ihrer Erklärung als Prozess und der Beleuchtung der politischen und institutionellen Veränderungen, die Segregationsprozesse in Ostdeutschland möglich gemacht und unterstützt haben. Im Kern versuchen wir also die oben beschriebene Diskussion um die Besonderheiten der Transformation Ostdeutschlands mit einem stärker institutionalistisch ausgerichteten Verständnis von Segregation zusammenzubringen. Die das Buch tragende Grundidee ist dabei, dass Segregationsprozesse immer und überall nur als eingebettet in eine spezifische gesellschaftliche Umgebung verstanden werden können. Ohne ein tieferes Verständnis dieser Umgebung muss auch das Verständnis von beobachteten Segregationsprozessen rudimentär bleiben. Gleichzeitig eröffnet eine Erforschung von Segregation eine Perspektive auf die ihr zugrunde liegenden gesellschaftlichen Verhältnisse. Ziel dieses Buches ist es deshalb gewissermaßen, die Entstehungsgeschichte und die Wirkungsweise der oben skizzierten »Segregationsmaschine« nachzuzeichnen. Wie wurden ihre einzelnen Teile erstellt? Auf welche Weise wirken sie zusammen? Welcher »Plan« lag dem zugrunde und wem nutzte er?

Der in diesem Buch vorgenommene Perspektivwechsel stützt sich dabei auf drei analytische »Taktiken«. Sie bestimmen sozusagen unsere »Marschrichtung« und strukturieren die Untersuchung:

Zum Ersten streben wir einen integrierten Ansatz an, der Segregation weder alleine aus individuellen Wohnstandortpräferenzen ableitet (Mikroperspektive), noch ausschließlich aus den politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen erklärt (Makroperspektive). Wir gehen im Gegensatz davon aus, dass politische, ökonomische, soziale und demographische Rahmenbedingungen zwar einen Handlungskorridor bilden, Haushalte aber innerhalb dieses Korridors eigene Handlungspraxen entwickeln.

Zum Zweiten legen wir einen Fokus auf die Institutionen, die Segregationsdynamiken zu einem bestimmten Zeitpunkt steuern und be-

einflussen. Wir verstehen Institutionen dabei als historisch und geographisch spezifische Sets von formalisierten Regeln, Verfahren und Praktiken, die die Beziehungen und die Interaktionen zwischen Individuen strukturieren. Nach dieser Definition umfassen Institutionen theoretisch eine weite Palette möglicher *rules of the game* (North 1990: 477). Aus forschungspraktischen Gründen konzentrieren wir uns in dieser Studie aber auf formale Institutionen – wie Besitzverhältnisse, Eigentumsregelungen oder Mietgesetze.

Zum Dritten wenden wir eine historisch-soziologische Untersuchungsmethode an, d.h. wir kombinieren eine Untersuchung der Geschichte mit einer Analyse der Gegenwart, um das »Gewordensein« von Segregationsprozessen zu verstehen. Indem wir die Entstehung und Veränderung der Rahmenbedingungen für Segregation untersuchen, wollen wir die »Weichenstellungen« erfassen, die zu den oben beschriebenen sozialräumlichen Spaltungen geführt haben.

Was heißt das praktisch? Um die beschriebenen Orientierungen umzusetzen, stützt sich unsere Untersuchung auf einen Fallstudienansatz. Der »Fall«, den wir in diesem Buch untersuchen, ist die Großstadt Halle (Saale) in Sachsen-Anhalt. Diese Stadt hat in den letzten 30 Jahren einen rasanten Deindustrialisierungsprozess, begleitet von einem dramatischen Rückgang der Bevölkerungszahlen, verkraften müssen und weist heute sowohl im ost- als auch im gesamtdeutschen Vergleich ein überdurchschnittliches Niveau der sozialen Segregation (gemessen als Segregationsindex SGB-II-Empfänger*innen) auf (Helbig/Jähnen 2018: 97). Segregationsprozesse in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung lassen sich vor diesem Hintergrund in Halle (Saale) wie im Brennglas beobachten.

Wir konzentrieren uns bei der Analyse der Segregation auf drei Prozesse, die allgemein als segregationsfördernd gelten. Es handelt sich dabei um die Gentrifizierung, die Suburbanisierung und den Wandel der Großwohnsiedlungen. Gentrifizierung ist für Segregationsprozesse relevant, weil die »Aufwertung« innenstadtnaher Wohnviertel mit einer Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten einhergeht. Suburbanisierung beinhaltet in der Regel die Randwanderung besser gestellter Haushalte und geht oft mit einem relativen Abstieg der

Kernstädte einher. Der Wandel der Großwohnsiedlungen beinhaltet soziale und demographische Prozesse, die zusammen zu einer stärkeren Konzentration von Armutshaushalten in diesen Nachbarschaften führen. All diese Prozesse sind in Halle (Saale) ausgeprägt zu beobachten. Die Gründerzeitgebiete in der nördlichen Innenstadt erlebten dabei in den letzten Jahrzehnten eine deutliche Aufwertung, die mit steigenden Mietpreisen und einer Verdrängung einkommensschwacher Bewohner*innen einhergingen. Gleichzeitig haben die Großwohnsiedlungen Bevölkerungsrückgänge erfahren und sind momentan in Teilräumen von einer zunehmenden Konzentration von Armut und einer Zuwanderung durch Geflüchtete geprägt. Die Abwanderung aus der Kernstadt ins Umland und die Suburbanisierung der Metropolregion Halle-Leipzig war ebenfalls in Halle (Saale) sehr ausgeprägt. Wir haben entsprechend für die Untersuchung von Gentrifizierungsgebieten und Großwohnsiedlungen jeweils eine Nachbarschaft ausgewählt, auf die wir unsere Analyse konzentrieren. Dabei handelt es sich um das Paulusviertel als innerstädtisches Wohngebiet sowie die Neustadt als Großwohnsiedlung. Im Umland haben wir mit Großkugel einen Ort untersucht, der in den 1990er Jahren eine sehr dynamische Suburbanisierung erfahren hat. Großkugel steht dabei für ein Extrembeispiel einer Zersiedlung, das heute in Planer*innenkreisen als besonders misslungen eingeschätzt wird. Details zum Vorgehen werden in Kapitel 4 dargestellt.

Der vorliegende Band spannt einen weiten Bogen. Wir starten dabei mit einer Diskussion des Verhältnisses von Segregation und Institutionen⁴. Die in diesem Kapitel vorgenommenen Vorklärunen sind aus unserer Sicht nötig, um unseren Zugang zum Thema deutlich zu machen.

4 Wir verstehen Institutionen dabei als historisch und geographisch spezifische Sets von formalisierten Regeln, Verfahren und Praxen, die die Beziehungen und die Interaktionen zwischen Individuen strukturieren (vgl. Hall 1986: 19). Nach dieser Definition umfassen Institutionen theoretisch eine weite Palette möglicher *rules of the game* (North 1990: 477). Aus forschungspraktischen Gründen konzentrieren wir uns in dieser Studie aber auf formale Institutionen – wie Besitzverhältnisse, Eigentumsregelungen oder Mietgesetze.

Anschließend an die Theoriediskussion rekapitulieren wir grundlegende Facetten des Wandels »von der sozialistischen zur kapitalistischen Stadt« (Häußermann 1995). Wir konzentrieren uns dabei auf wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Rahmensetzungen. In diesem Kapitel stützen wir uns auf in den letzten 30 Jahren erarbeitete Beiträge, die wir für unsere Diskussion auswerten und neu zusammenbringen. Anschließend an diese Theoriediskussion beschreiben wir unser Untersuchungsdesign und erklären, wie wir eine Makroanalyse von Rahmenbedingungen für Segregation mit einer Mikroanalyse von Wohnstandortentscheidungen zusammengebracht haben. Wir beschreiben unser Vorgehen als *mixed-methods-approach*, bei dem wir Literatur- und Dokumentenanalyse, Expert*inneninterviews und Gespräche mit Bewohner*innen kombiniert haben. Durch die Kombination unterschiedlicher Datenquellen konnten wir ein relativ »dichtes« Bild des Gegenstandes gewinnen. Im darauffolgenden Abschnitt wechseln wir erstmals zu unserer empirischen Fallstudie und beschreiben für die Gesamtstadt Halle die wichtigsten Konturen des sozialräumlichen und stadtentwicklungspolitischen Wandels seit der Wiedervereinigung. Die Kapitel 6 bis 8 vertiefen diese Diskussion schließlich auf der Ebene von Teilräumen und zeichnen die Entwicklung der Suburbanisierung in Großkugel, der Gentrifizierung im Paulusviertel und des Wandels der Neustadt nach. Dabei nehmen wir jeweils eine Doppelperspektive ein und analysieren sowohl die Veränderung des Wohnungsangebotes in den jeweiligen Teilräumen als auch die Handlungsperspektiven der Bewohner*innen. Wir stützen uns dabei auf insgesamt 40 Interviews, die wir mit Hallenser*innen zu ihrer Wohnbiographie geführt haben. Nachdem wir sozusagen vom Allgemeinen und Abstrakten zum Konkreten »aufgestiegen« sind, steigen wir im Schlusskapitel wieder zum Abstrakten ab und diskutieren, welche Schlussfolgerungen unsere Untersuchung für das Verständnis des Wandels ostdeutscher Städte und der ostdeutschen Gesellschaft allgemein ermöglicht.

Uns ist bewusst, dass wir mit diesem Vorgehen einen breiten Spagat vornehmen – zwischen einer erweiterten *literature review*, die sich auf bereits Bekanntes stützt und es in ein neues Licht stellt und einer eigenen empirischen Untersuchung, deren Design und Methodik einer eigenen

Begründung bedarf. Uns erscheint dieses Vorgehen aber als dem Stand der Diskussion angemessen. Über Ostdeutschland sind schon so viele Detailspekte erforscht worden, dass uns eine weitere empirische Studie ohne einen klaren Rückbezug auf übergreifende Diskussionen der letzten drei Jahrzehnte als wenig gewinnbringend erschien. Gleichzeitig waren wir der Ansicht, dass viele Perspektiven dieser drei Jahrzehnte stärker auf die Gegenwart bezogen werden sollten. Sie benötigen gewissermaßen ein *update*, um sie für die Interpretation der Gegenwart nutzbar zu machen. Ohne einen Bezug zu aktuellen, noch nicht ausreichend beforschten, Entwicklungen wäre es unmöglich gewesen, dieses *update* zu liefern.

Angesichts dieser Spannbreite, hält der vorliegende Band Anregungen für verschiedene Leser*innenkreise bereit. Für Leser*innen mit einem generellen Interesse an der Transformation Ostdeutschlands bietet er einen Einblick in die Transformation der ostdeutschen Stadtentwicklung und des Wohnens. Für bereits an der Stadtentwicklung Ostdeutschlands interessierte und mit einem Vorwissen versehene Leser*innen enthält er eine Synthese von Forschungen und eine Aktualisierung und Anwendung derselben mit Bezug auf Halle (Saale). Für die Segregationsforschung schließlich offerieren wir einen bislang in Deutschland eher selten angewandten institutionalistischen Zugang zu sozialräumlichen Sortierungsprozessen.

2 Segregation und Institutionen in der Stadtforschung

Wie funktioniert Segregation? Auf welche Weise wirken politische Rahmenbedingungen (wie Mietgesetze, die Förderung von Immobilieninvestitionen oder Stadtplanungsvorhaben) auf das Handeln von Stadtbewohner*innen und wie führte dies zu einer neuen Verteilung sozialer Gruppen im Raum? Das nachfolgende Kapitel legt die Grundlage, um diese Zusammenhänge besser zu verstehen. Es zeichnet wesentliche Ansätze sozialwissenschaftlicher Segregationsforschung nach und entwickelt einen institutionalistisch ausgerichteten Erklärungsansatz, der Segregationsprozesse im Kontext räumlich und zeitlich spezifischer *rules of the game* (North 1990) betrachtet.

2.1 Erklärung von Segregation¹

Segregation bezeichnet zunächst nicht mehr als die »disproportionale Verteilung von Bevölkerungsgruppen über die städtischen Teilgebiete« (Friedrichs 1981: 217). Sie kann sehr abstrakt als ungleiche Verteilung von »Elementen über Teileinheiten einer Einheit« (ebd.) gefasst werden. »Elemente« können dabei sowohl Berufs- oder Einkommensgruppen,

¹ Das nachfolgende Kapitel ist eine überarbeitete und stark ergänzte Version eines Beitrags, der 2023 im »Handbuch kritische Stadtgeographie« erscheint (Bernt 2023 i.E.).

als auch religiöse Gruppen, Altersgruppen oder Menschen einer bestimmten Herkunft sein. »Teileinheiten« sind meist Wohngebiete der »Einheit« Stadt. Das Ausmaß der ungleichen Verteilung der beschriebenen Merkmale kann durch verschiedene statistische Maßzahlen ausgedrückt werden. Besonders häufig wird in der Forschung der Segregationsindex (Duncan/Duncan 1955) verwandt, der die Verteilung einer Bevölkerungsgruppe in Bezug auf die Gesamtbevölkerung misst. Der Index kann Werte zwischen Null und 100 annehmen und gibt den Anteil einer Bevölkerungsgruppe an, der umziehen müsste, um eine Gleichverteilung über die Stadt zu erreichen. Ein Wert von Null steht dabei für eine komplett gleichmäßige Verteilung des untersuchten Merkmals, ein Wert von 100 für die vollständige räumliche Trennung. Bei der Interpretation von Indexwerten ist allerdings größte Vorsicht geboten (vgl. Massey/Denton 1988), da sie stark von der zugrunde gelegten Einteilung der Gesamtstadt in Teilgebiete abhängt. Je größer diese Teilgebiete sind, desto wahrscheinlicher finden sich in ihnen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen wieder und desto geringer fällt der Segregationsindex aus. Hinzu kommen unterschiedliche Merkmale städtischer Räume (bspw. Bebauungsdichte, physische Gegebenheiten, Gebäudetypen). Aus diesem Grund sind Segregationsindizes zwischen verschiedenen Städten nur sehr eingeschränkt vergleichbar.

Für die Erklärung der Segregation wurden in den letzten 100 Jahren unterschiedliche Ansätze entwickelt. Dabei können im Wesentlichen sechs Strömungen unterschieden werden.

Sozialökologische Erklärungsansätze

Der lange Zeit in der Stadtsoziologie dominierende Erklärungsansatz für Segregation wurde in den 1920er Jahren von der sogenannten Chicago School entwickelt. Vor allem Robert Park, Ernest W. Burgess und Roderick McKenzie (1925/1967) vertraten das Konzept einer »Sozialökologie«, mit dem sie die Entwicklung von Städten in Anlehnung an Prozesse in der Tier- und Pflanzenwelt erklärten. Zentral waren dabei die Begriffe von »Invasion«, »Sukzession« und »Dominanz«. Nach den Auffassungen der Chicago School setzen sich im Wettbewerb um Wohnstandorte

in der Stadt stärkere »Arten« durch, die jeweils in die zu ihrer Lebensweise passenden Gebiete ziehen und dort schwächere »Arten« verdrängen. Im Ergebnis entsteht ein Mosaik an *natural areas*, in denen jeweils Stadtbewohner*innen zusammenwohnen, Normen, Lebensweisen und Verhaltensmuster teilen.

Aufbauend auf sozialökologische Erklärungen wurde die sogenannte Faktorialökologie entwickelt. Diese Forschungsrichtung stellt gewissermaßen das methodologische Pendant zur Chicago School dar und versucht, Segregation durch die Anwendung komplexer Berechnungsverfahren der multivariaten Statistik (faktorenanalytische Verfahren) zu ermitteln. Häufig wird dieses Vorgehen auch als Sozialraumanalyse bezeichnet (vgl. Riege/Schubert 2005). Ein Beispiel für das Vorgehen in solchen (in Deutschland weitgehend als Standard betrachteten) Studien stellt die Untersuchung von Jürgen Friedrichs und Sascha Triemer (2009) dar, bei der die soziale und ethnische Segregation in den 15 größten Städten Deutschlands für den Zeitraum von 1990 bis 2005 untersucht wurde. Dabei wurden auf den jeweils kleinsten von der Kommunalstatistik erfassten Einheiten Daten zu Ausländerzahl und -anteil, Arbeitslosigkeit, Sozialhilfe, Sozialwohnungen, sowie Zu- und Fortzügen zusammengetragen. Auf dieser Grundlage wurden Indizes berechnet, welche die Konzentration der untersuchten Merkmale in unterschiedlichen städtischen Teilräumen darstellen.

Die erwähnte Studie ist in gewisser Hinsicht paradigmatisch für die meisten in einer sozialökologischen Tradition stehenden Forschungsbeiträge. Ihr Ergebnis sind in der Regel sehr detaillierte und datengesättigte Beschreibungen der Segregation – aber weniger eine Erklärung des Prozesses.

Neoklassische Erklärungsansätze

Der in großer Nähe zu den Wirtschaftswissenschaften entwickelte neoklassische Ansatz der Segregationsforschung liefert hingegen eine Erklärung für die sozialräumliche Ausdifferenzierung von Städten. Diese speist sich vor allem aus einer Analyse der Nachfragemuster individueller Haushalte. Die Grundannahme dieser Forschungsrichtung

besteht darin, dass Haushalte in ihrer Wohnstandortwahl das Verhältnis von Kosten und Nutzen optimieren wollen (Alonso 1964). Als zentrale Faktoren gelten die Lage eines Standortes und die damit verbundenen Transportkosten. Mit zunehmender Entfernung vom Zentrum steigen dabei die Transportkosten, während die Wohnkosten abnehmen. Die Wahl des Wohnstandortes erfolgt in diesem Modell anhand der individuellen Indifferenzkurve eines Haushaltes, d.h. der Abwägung zwischen dem Konsum an Wohnfläche und -qualität im Vergleich zu den Transportkosten sowie im Verhältnis zum zur Verfügung stehenden Einkommen. Alonso nahm dabei an, dass besserverdienende Haushalte Wohnstandorte am Stadtrand mit niedrigeren Bodenpreisen vorziehen, weil sie hier das Verhältnis zwischen Bodenpreiskosten (und damit den Wohnflächenkonsum) und Transportkosten am besten optimieren können. Im Gegenzug sind einkommensschwächere Haushalte auf innenstadtnahe Standorte angewiesen, an denen sie sich aber nur kleinere Wohnflächen leisten können und deshalb dichter zusammenleben müssen.

In engem Zusammenhang mit diesem Forschungszweig steht auch die sogenannte »Filtering-Theorie« des Wohnungsmarktes (Hoyt 1939). Er geht davon aus, dass Haushalte bei einem Einkommenszuwachs oder bei einer Ausweitung des Wohnungsangebotes in bessere Wohnungen umziehen, so dass die jeweils schlechtesten Wohnungen aus dem Markt »herausfiltern«. Eine Veränderung des Wohnungsangebotes »sickert« dadurch auf alle Teilmärkte durch und löst entsprechende Umzugsketten aus. Diese führen implizit auch zu einer Veränderung der sozialen Zusammensetzung der betroffenen Gebiete.

Behavioristische Erklärungsansätze

Aufgrund ihres starken Ökonomismus stießen neoklassische Modelle schon früh auf Kritik. In der Folge wurden neoklassische Erklärungsansätze deshalb um verhaltenstheoretische und lebenszyklusbezogene Modelle ergänzt (vgl. Brown/Moore 1970), die ein komplexeres Bild der Entscheidungsfindung von Haushalten ermöglichten.

Den zentralen Bezugspunkt dieser Forschungsrichtung stellten zunächst Haushaltsmerkmale und deren Veränderungen im Lebenszyklus dar. Dabei wurde davon ausgegangen, dass Haushalte bestrebt sind, ihren sich im Verlauf des Lebenszyklus (Single, Haushalt mit/ohne Kinder, Senior*innenhaushalt) wandelnden Wohnbedürfnissen durch eine Anpassung ihrer Wohnumgebung nachzukommen (vgl. Rossi 1955; Clark/Dieleman 1996; van Ham 2012; Clark 2017). Bestimmend für das Wohnverhalten seien also biographische Ereignisse. Weiterentwicklungen dieser Theorie erweiterten diese Perspektive und fokussierten stärker auf *housing stress*, d.h. auf die Differenz zwischen erwünschter und realer Wohnsituation (Brown/Moore 1970; Huff/Clark 1978). Stressauslöser können dabei im Lebenszyklus begründet liegen, aber auch in der Veränderung der Wohnqualität oder der Nachbarschaft.

Eng an die »Stresstheorie« schlossen auch Arbeiten an, die den Entscheidungsprozess unter die Lupe nahmen, den Haushalte vornehmen, wenn sie über eine Veränderung ihrer Wohnsituation nachdenken (bspw. Newman/Duncan 1979). Ergebnis dieses Forschungsstrangs war eine stärkere Einbeziehung des »Kontextes«. Dabei wurde deutlich, dass Wohnstandortentscheidungen in ein »Bündel« von Abwägungen zwischen Lebensumständen, finanziellen Kapazitäten, Einschätzungen der Wohnung und der Nachbarschaft – sowohl bezogen auf die aktuell bewohnte Wohnung als auch auf die theoretisch zur Verfügung stehenden Alternativen – eingebettet sind (Goodman 1976).

Insgesamt liefern behavioristische Ansätze einen guten analytischen Schlüssel, um das wohnungsbezogene Handeln individueller Haushalte zu verstehen. Obgleich ein Bezug zum nachbarschaftlichen Wandel in behavioristischen Wohnmobilitätsuntersuchungen nicht immer erkennbar ist (vgl. van Kempen/Özüekren 1998), eignet sich dieser Zugang auch, um Segregationsprozesse und ihre Ursachen zu beschreiben. Der Fokus liegt dabei allerdings komplett auf der Nachfrageseite, d.h. auf den Haushalten, ihren Wohnbedürfnissen und Handlungsspielräumen.

Institutionalistische Erklärungsansätze

Die Bedeutung von Wohnungsanbietenden wurde (im Gegensatz zu neoklassischen und behavioristischen Ansätzen) stärker in institutionalistischen Theorien betont, die von britischen Soziologen in den 1960er und 1970er Jahren entwickelt wurden. Zentral war hier das Buch *race, community and conflict* (1967), in dem John Rex und Robert Moore am Beispiel von Birmingham beschrieben, wie sich weiße Arbeiter- und Mittelschichthaushalte mit Sozial- oder mit Eigentumswohnungen versorgen konnten, während der Zugang zu beiden Marktsegmenten für Immigrant*innen von Banken und kommunalen Verwaltungen systematisch versperrt wurde. Immigrant*innen mussten sich deshalb auf dem privaten Mietwohnungsmarkt versorgen, der in britischen Städten vor allem in der Innenstadt zu finden war. Der Grund für die Konzentration von Personen mit Migrationshintergrund in den Innenstädten waren also die Zuweisungspraxen von *gatekeepers* oder *urban managers* (Pahl 1970), die jeweils bestimmten Bevölkerungsgruppen einen Zugang zu ihren Beständen ermöglichten – oder verweherten.

In Anlehnung an Max Weber konstruierten Rex und Moore auf dieser Grundlage unterschiedliche *housing classes*, die sich aufgrund ihrer unterschiedlich starken Position im System der Wohnraumallokation unterscheiden. Die Übertragung des Ansatzes auf andere Städte und Länder erwies sich allerdings als schwierig. Kritisiert wurde auch, dass die Kategorie von *gatekeepers* allein deskriptiv aus der Empirie abgeleitet wurde und als losgelöst von ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen erscheint. Dennoch ermöglichten diese Arbeiten einen Perspektivwechsel, durch den die Praxen der Wohnungsanbieter stärker in den Fokus der Segregationsforschung rücken konnten.

Polit-ökonomische Erklärungsansätze

Eine stärker gesellschaftstheoretisch basierte Erklärung von Segregation bieten marxistische Ansätze, die seit den 1970er Jahren entwickelt wurden. Diese Ansätze betrachten die ungleiche Verteilung von Wohnraum als Ergebnis des Zusammenwirkens von Grundrentenaneignung

und Kapitalakkumulation. Zwei Argumente sind dabei zentral: Zum einen gehen politökonomische Ansätze davon aus, dass sich städtische Wohnungsmärkte in Teilmärkte untergliedern, in denen die Grundbesitzer*innen für jeweils unterschiedliche Nachfragegruppen passende Verwertungsmodelle entwickeln. »Villenviertel« und »Arbeiterviertel« stellen also unterschiedliche Modelle der Grundrentenaneignung dar, die sich aus dem konkreten ökonomischen Kontext ergeben (vgl. Harvey 1973). Zum Zweiten führen Prozesse der *uneven development*, d.h. der ungleichen räumlichen Entwicklung der Kapitalakkumulation, zu einem Auf und Ab von Investition, Desinvestition und Reinvestition. Dass Kapital in bestimmte Wohnungsbestände investiert (und diese damit aufgewertet werden) und aus anderen abgezogen wird, ist in dieser Sichtweise ein Ausdruck der Widersprüche kapitalistischer Raumproduktion. Segregation ist damit, wie es der Titel eines Aufsatzes ausdrückte, *a movement by capital, not people* (Smith 1979). Im Unterschied zu anderen Erklärungsansätzen integrieren polit-ökonomische Erklärungen die Untersuchung von Segregation in eine breitere Gesellschaftsanalyse, bei der die Besonderheiten kapitalistischer Wirtschaftsprozesse im Mittelpunkt stehen. Gleichzeitig ist die Integration individuellen Handelns in den makrotheoretischen Rahmen dieser Theorien ein anhaltendes Problem geblieben, das immer wieder für Kritik sorgt.

Restrukturierungsansätze

Eine fünfte Gruppe von Erklärungsansätzen stellt schließlich die ökonomischen und politischen Restrukturierungsprozesse in den Mittelpunkt, die in den letzten Jahrzehnten zu tiefgreifenden Veränderungen der Einkommensstrukturen, der Funktionsweise von Wohnungsmärkten sowie staatlicher Wohlfahrtspolitiken geführt haben. Ausgehend von der Beobachtung einer zusehends ungleichen Einkommensverteilung und zunehmend gespaltenen Wohnungsmärkten wurde dabei zunächst eine Tendenz zur Polarisierung, Dualisierung oder »Viertelung« von Städten beschrieben (Marcuse 1989; Mollenkopf/Castells 1992; Sassen 1991; Fainstein/Ian/Harloe 1992), die sich in einem zunehmenden

Nebeneinander von gehobenem Wohnen, Gentrifizierung und aufgegebenen Vierteln ausdrückt. Eng daran anschließend entwickelten sich in den 1990er Jahren Ansätze, die den Einfluss von wohlfahrtsstaatlichen Regulationen als intervenierende Variable in den Mittelpunkt stellten. Dabei wurde zunächst vor allem auf westeuropäische Städte Bezug genommen (vgl. Musterd/Ostendorf 1998; Kazepov 2005). In der Folge wurde der Blick jedoch erweitert und ein geographisch diverseres Set an Städten analysiert (vgl. Maloutas/Fujita 2012; Tammaru, et al. 2015; Arbaci 2019; Musterd 2020). Die mit Restrukturierungsansätzen einhergehenden Forschungsdesigns stellen sich insgesamt als sehr heterogen dar. Gemeinsam ist den Beiträgen aber ein Interesse an einer stärkeren gesellschaftlichen und geographischen Kontextualisierung von Segregationsprozessen.

Die kurze Draufschau auf ein Jahrhundert an Forschungs- und Theoriegeschichte machte deutlich, dass es *den* allgemein akzeptierten, alle Aspekte integrierenden, Erklärungsansatz für Segregation nicht gibt. Gängigen Theorien liegen vielmehr unterschiedliche wissenschaftsphilosophische Traditionen und »Denkschulen« zugrunde und sie betonen unterschiedliche Aspekte des komplexen Phänomens »Segregation«². Fasst man alle hier vorgestellten Forschungsansätze in einem Satz zusammen, könnte man sagen: »Die Palette von segregationsrelevanten Bestimmungsfaktoren ist sehr breit«. Als Prozess ist Segregation sowohl ein Ergebnis von individuellen Wahlentscheidungen (neoklassischer und behavioristischer Ansatz), als auch von Gruppenbildungs- und Schichtungsprozessen (Chicago School). Der Zugang zu Wohnungsbeständen wird von *gatekeepern* geöffnet oder gesperrt (institutionalistischer Ansatz) und die Entwicklung von Wohnlagen folgt ökonomischen Kalkülen, die ein Teil von breiteren Dynamiken der Kapitalakkumulation sind (polit-ökonomischer Ansatz). Wohnverhalten, Klassen- und Schichtenbildung und Investitionsansätze

2 In der deutschen Segregationsforschung waren dabei vor allem sozialökologische Zugänge bis in die jüngste Zeit weit verbreitet und die Forschung zu Segregationsprozessen wurde von quantitativen Methoden dominiert (vgl. Dangschat 1997).

sind wiederum eingebettet in einen Kontext breiterer gesellschaftlicher Restrukturierungen (bspw. des Wandels von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft), ohne den sie kaum adäquat erklärt werden können.

Angesichts dieser Komplexität sind Untersuchungsansätze, die allein auf eine statistische Beschreibung von Segregationsmustern zielen, in der wissenschaftlichen Debatte zusehends in Kritik geraten (vgl. van Kempen/Özüekren 1998; Maloutas 2012; Ruiz-Tagle 2013; Arbaci 2019). Vorgeworfen wird ihnen vor allem, dass sie nur wenig Wissen über die Mechanismen hervorbringen, die zu einer stärkeren oder geringeren Segregation unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen führen. Sonia Arbaci (2019) plädiert deshalb für ein

»[...]understanding of segregation as a systemic contextual process embedded in the wider society, its principles of stratification and the role of the state-market [...] nexus in the organisation of welfare arrangements, housing, planning and land systems. (Arbaci 2019: 300)

Die methodologischen Konsequenzen einer solchen Orientierung sind allerdings gravierend. Denn holistisches Verständnis von Segregation erfordert implizit auch einen pluralen theoretischen Zugang. Die oben diskutierten Erklärungen für Segregation beleuchten in diesem Sinne jeweils unterschiedliche Facetten eines gemeinsamen Themas. Sie lassen sich zwar analytisch trennen – sind aber in ihrem Zusammenwirken allesamt für ein tieferes Verständnis von Segregation wichtig. Anstelle der Entscheidung für eine ausgewählte Perspektive erscheint uns deshalb ein multi-perspektivisches Vorgehen sinnvoll. Die unterschiedlichen Erklärungsansätze für Segregation bieten dabei sozusagen unterschiedliche Fenster, durch die in denselben Raum geschaut und ein vollständigeres Bild gewonnen werden kann.

2.2 Segregation und Institutionen

Ein besonderes Problem ergibt sich dabei aus der Frage, wie die räumlich und zeitlich jeweils außerordentlich spezifischen institutionellen Kon-

texte in denen Segregation stattfindet, mit allgemeinen Erklärungen für Segregation zusammengebracht werden können. Die Integration des jeweiligen »Kontextes« in generalisierbare Erklärungen ist dabei in der Stadtforschung insgesamt ein schwieriges Thema geblieben (vgl. Robinson 2022). In vielen Studien steht sie konzeptionell eher neben dem gewählten Untersuchungsansatz. Dabei haben sozialökologisch und behavioristisch argumentierende Arbeiten regelmäßig das Problem, zu erklären, auf welche Weise gesellschaftliche Rahmenbedingungen individuelles Handeln beeinflussen. Eher makrosoziologisch ausgerichtete Arbeiten haben im Gegenzug häufig Probleme damit, zu zeigen, auf welche Weise strukturelle Rahmenbedingungen beobachtbare individuelle oder gruppenbezogene Handlungen bewirken. Entsprechend spielen die Bedingungen, unter denen Segregation stattfindet, in fast allen Ansätzen eine Rolle – aber eben jeweils eine sehr unterschiedliche. Die nachfolgende Tabelle gibt einen kurzen Überblick:

Tabelle 1: Die Rolle institutioneller Kontexte in unterschiedlichen Erklärungsansätzen für Segregation

Erklärungsansatz	Rolle von institutionellen Kontextbedingungen (Beispiele)
Sozialökologie (Chicago School)	Kaum thematisiert
Neoklassik	Verkehrsanbindung, Flächenausweisung und Unterstützungsprogramme für Wohnungsinvestitionen (bspw. Baukindergeld) beeinflussen die Investitionsentscheidungen von Haushalten.
Behaviorismus	Sozialer Wohnungsbau, Mietgesetzgebung, haushaltsbezogene Subventionen (Wohngeld, Kindergeld) stellen die »Entscheidungsumgebung« dar, innerhalb derer Haushalte Entscheidungen über eine Veränderung ihrer Wohnsituation treffen.

Institutionalismus	<i>gatekeeper</i> regulieren den Zugang zu Wohnungsbeständen für unterschiedliche soziale Gruppen
Politische Ökonomie	Hauseigentümer entscheiden über die Geschäftsmodelle, mit denen sie ihre Bestände profitabel verwerten können. Die Entscheidung vollzieht sich im Kontext einer zyklischen Entwicklung der Kapitalakkumulation.
Restrukturierungsansätze	Makroprozesse des gesellschaftlichen Wandels (Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft, Globalisierung, Neoliberalismus) bedingen Verschiebungen im Gefüge sozialer Gruppen, die sich über Segregationsprozesse im Raum widerspiegeln. Die Erosion wohlfahrtsstaatlicher Interventionsinstrumente führt dazu, dass sich Marktprozesse unmittelbarer durchsetzen.

Quelle: Eigene Aufstellung

Wie leicht aus der Tabelle deutlich wird, verweisen etablierte Erklärungsmodelle für Segregation auf eine große Bandbreite von Faktoren, die für Segregationsprozesse relevant sind. Abstrakt können diese unter dem Begriff »Institutionen« zusammengefasst werden. Institutionen sind, um eine berühmte Formulierung von Douglass C. North zu gebrauchen,

»[...] the rules of the games in a society, or more formally, are the humanly devised constraints that shape human interaction. In consequence they structure incentives in human exchange, whether political, social or economic.« (North 1990: 3)

Auch Segregation vollzieht sich innerhalb solcher »Regeln«: Die Möglichkeit eines Haushaltes in eine Sozialwohnung zu ziehen, hängt so von der Verfügbarkeit und den Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus ab, die in Förderprogrammen und Regelungen von Bund und Ländern festgelegt werden. Dasselbe gilt für die Fähigkeit eines Haushaltes, ein Eigenheim im Umland zu erwerben – ein Großteil des

Eigenheimbaus könnte kaum ohne eine Ausweisung von Bauland durch die Gemeinden und finanzielle Unterstützung durch den Staat stattfinden. Auch, dass Haushalte mit Migrationshintergrund von einigen Vermietern diskriminiert werden und deshalb in ihrer Wohnungswahl auf bestimmte Teilgebiete von Städten beschränkt sind, ist bekannt. Ebenso wie die Tatsache, dass Wohnungsanbieter davon profitieren, wenn sich ihre Wohnungen in der Nähe eines lukrativen Arbeitgebers, von Ausgehmöglichkeiten oder eines attraktiven Umfelds befinden. All diese Umstände bilden die Entscheidungsumgebung für das Wohnstandortverhalten von Haushalten.

Wohnstandortverhalten und Entscheidungsumgebung

Aber wie beeinflussen diese »Regeln« konkret das wohnungsbezogene Handeln? An dieser Stelle macht es Sinn, noch einmal den Entscheidungsprozess eines Haushalts nachzuzeichnen, wenn er über eine Veränderung seiner Wohnsituation nachdenkt. Haushalte treffen ihre Entscheidung darüber, zu bleiben, in ihre Wohnung zu investieren oder umzuziehen, sowohl in Abhängigkeit von internen Faktoren (z.B. Haushaltszusammensetzung, zur Verfügung stehenden Ressourcen, Wohnwünsche) als auch in direkter und indirekter Auseinandersetzung mit der externen Entscheidungsumgebung. Dabei können drei Faktoren identifiziert werden, die in die Wohnstandortentscheidung einfließen (vgl. Galster 2019):

- a) das Agieren von öffentlichen und privaten Akteuren (Gesetzgebung, Stadtplanung, Investitionen etc.),
- b) das Wohnstandortverhalten anderer Haushalte und Bewohner*innen im Quartier und
- c) die sozial-räumlichen Bedingungen der Nachbarschaft und ihre Entwicklung.

Das Zusammenwirken dieser Faktoren kann als Entscheidungsumgebung bezeichnet werden. Die konkreten Entscheidungsprozesse eines Haushalts können auf dieser Grundlage wie folgt beschrieben werden:

In einem ersten Schritt beurteilt der Haushalt die Notwendigkeit einer Anpassung der Wohnsituation (z.B. Veränderung der Haushaltszusammensetzung, Einkommensverlust, Veränderung der Nachbarschaft) und die Kosten einer Veränderung (bspw. die zukünftige Miete, Zinszahlungen, Aufwendungen für Renovierung und Umzug) und vergleicht sie mit den ihm zur Verfügung stehenden finanziellen Ressourcen (Einkommen, Vermögen, Transferleistungen) und seinen Anforderungen (Lage, Größe, Standard und Qualität) an eine (neue) Wohnung. Auf dieser Grundlage analysiert er, welche Art von Wohnung er sich an welchem Standort leisten kann und ob ein Auszug aus der bisherigen Wohnung Sinn macht. Dabei kommen auch nicht-finanzielle Aspekte, wie die Einschätzung der Nachbarschaft und ihrer Entwicklung, Vorlieben und Wohnwünsche, Nähe zu Freunden und Verwandten etc., ins Spiel. Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte agiert der Haushalt schließlich, d.h. er bewirbt sich um Wohnungen oder kauft bzw. baut ein Eigenheim. Alternativ kommt er zu dem Schluss, in der bisherigen Wohnung zu bleiben und diese ggf. entsprechend seiner Bedürfnisse anzupassen. Tritt der Haushalt jedoch in Aktion, um seine Wohnsituation zu verändern, wird er mit weiteren Rahmenbedingungen konfrontiert, die seine Entscheidung beeinflussen und möglicherweise zu Strategiewechsels führen können. So kann zum Beispiel ein Kredit abgelehnt oder eine Wohnung an einen anderen Haushalt vergeben worden sein. Es können auch zu wenige Wohnungen auf dem Markt vorhanden sein oder die angebotenen Wohnungen können zu teuer oder falsch geschnitten sein oder in einer Wohngegend liegen, die nicht »passt«.

Bei der Entscheidung für oder gegen einen Umzug und der Wahl eines neuen Wohnstandortes kommen also vielzählige Umstände zusammen, die eine sehr komplexe Entscheidungsumgebung ergeben. Individuelle Entscheidungen werden dabei in Auseinandersetzung mit dem erwarteten Wohnstandortverhalten anderer Haushalte, der Verfügbarkeit von Ressourcen, dem Agieren von Eigentümer*innen und Investor*innen, den gesetzlichen Vorgaben und planerischen Rahmensetzungen und der sozialräumlichen Entwicklung von Quartieren getroffen. Ähnliche Entscheidungen treffen wiederum andere Haushalte, die sich in derselben oder einer ähnlichen Situation befin-

den. Die Aggregation dieser Einzelentscheidungen führt letztendlich zu beobachtbaren Veränderungen der sozialräumlichen Struktur von Städten.

Investitionsentscheidungen und die Einbettung von Märkten

Neben den individuellen Wohnwünschen und den sozial ungleich verteilten Ressourcen der Haushalte determinieren vor allem institutionelle Akteure (Hauseigentümer*innen, Investor*innen, Banken, staatliche Verwaltungen) die Entscheidungsumgebung für das Wohnstandortverhalten – und damit auch die Rahmenbedingungen für Segregationsprozesse.

Aber wie kommen diese Rahmenbedingungen zustande? Hier wechseln wir die Perspektive und richten unseren Blick auf die Angebotsseite des Wohnungsmarktes. Wo welche Wohnungen errichtet werden, ob Wohnungen renoviert oder verfallen gelassen werden, zu welchen Preisen bestehende Wohnungen vermietet oder verkauft werden und auf welche Nachfrager dabei gesetzt wird, hängt in einer kapitalistischen Gesellschaft zunächst von den Renditeerwartungen von Eigentümern und Investoren ab. Nur dort, wo der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen langfristig einen Gewinn versprechen, wird Kapital in diese investiert. Ist dies nicht der Fall, wandern Investoren ab und wenden sich lukrativeren Geschäften zu.

Über das Eigentum haben Hauseigentümer und Bodenbesitzer zudem einen privilegierten Entscheidungsstatus über die Nutzung ihres Eigentums. Als *gatekeeper* bestimmen sie, wer in eine Wohnung ziehen darf oder was auf einem Grundstück gebaut wird. Neben ökonomischen Motiven sind dabei auch Normvorstellungen relevant, die zu einer Offenheit oder Geschlossenheit gegenüber bestimmten Nutzungen führen.

Investitionen in den Wohnungsbestand sind langfristige Projekte. Die Errichtung oder Renovierung eines Hauses ist in der Regel mit einem hohen Investitionsaufwand verbunden, der sich erst über einen längeren Zeitraum amortisiert. Da das Angebot an Wohnungen zudem – je nach Marktlage – nicht beliebig ausgeweitet oder reduziert werden

kann, betrifft das Gros von Investitionsentscheidungen den bereits vorhandenen Wohnungsbestand. Der Wohnungsmarkt untergliedert sich zudem in räumlich und sachlich (Mietwohnungen vs. Kaufobjekte, Bestand vs. Neubau) getrennte Teilmärkte auf denen jeweils unterschiedliche Anbieterstrukturen herrschen. Insgesamt ist das Geschäft mit Wohnungen daher von langfristigen Investitionsentscheidungen bei Unsicherheit über zukünftige Entwicklungen, einer hohen Abhängigkeit von externen Inputs (bspw. Verfügbarkeit von Grund und Boden, Infrastrukturanschluss, Externalitätseffekte anderer Investitionen in räumlicher Nähe) und einem komplexen Geflecht von Anbieter*innenstrukturen geprägt. Ähnlich wie individuelle Haushalte, agieren dabei auch Investor*innen in einer komplexen Entscheidungsumgebung, in der sie in ihren Vorhaben von Entscheidungen Dritter abhängen.

Investitionsentscheidungen werden dabei nicht allein von unmittelbar wohnungswirtschaftlichen Umständen bestimmt, sondern sie sind eingebettet in einen vom Staat vorgegebenen Rahmen von Baunormen, Flächenausweisungen, Mietpreisregulierungen, Förderprogrammen, Steuergesetzen, unternehmensrechtlichen Bestimmungen u.v.a.m. Wirtschaft, Staat und Gesellschaft können deshalb bei der Betrachtung von Wohnungsinvestitionen kaum sinnvoll getrennt werden. Sie sind miteinander verwoben. Was landläufig als Wohnungsmarkt betrachtet wird, ist deshalb eigentlich eher ein zusammenhängendes Netz von Organisationen, bei dem Wohnungseigentümer*innen und Landbesitzer*innen, Hypothekenbanken, Bauträger, Raumplaner, Regulierungsbehörden, Mieterorganisationen und Regierungen miteinander verknüpft sind und auf dynamische Weise interagieren. Ergebnis dieser Interaktion ist ein zeitlich und räumlich spezifisches Angebot an Wohnungen – das wiederum die Grundlage für wohnstandortbezogene Entscheidungen von Haushalten darstellt.

Fassen wir zusammen: Die Entscheidungen privater Haushalte über eine Veränderung ihrer Wohnumgebung ist von institutionellen Ressourcenzuweisungen (bspw. Wohnberechtigungsschein, Steuererleichterungen, Kreditgewährung) beeinflusst. Das Wohnungsangebot, bzw. die ihm zugrunde liegenden Investitionsentscheidungen, sind ebenfalls in institutionelle Umgebungen eingebettet, die bestimmen, welche

Wohnungen, wann, wo und zu welchen Bedingungen gebaut und/oder vermietet werden können. Segregation vollzieht sich damit in einem Dreieck zwischen individuellem Wohnverhalten von Bewohner*innen, Investitionsentscheidungen von Hauseigentümer*innen und Rahmenseetzungen durch staatliche Akteure. Staaten, Märkte und Haushalte sind dabei *joint at hip* (Fligstein/Calder 2015: 4).

Nachbarschaft als räumliches Projekt

Wie spiegeln sich die auf dieser Grundlage vorgenommenen vielfältigen individuellen wohnungsbezogenen Entscheidungen aber in der sozial-räumlichen Struktur von Städten und Stadtteilen wider? Wie kann die Erklärung von Segregation fruchtbar gemacht werden?

Halten wir fest: Segregation basiert auf den wohnungsbezogenen Entscheidungen von Haushalten – sie ist aber nicht mit diesen zu wechseln. Per definitionem ist Segregation die ungleiche Verteilung sozioökonomischer Gruppen über den Raum. Sie bezieht sich also auf soziale Gruppen (und nicht auf individuelle Haushalte) und sie hat eine räumliche Komponente. Um zu verstehen, auf welche Art und Weise individuelle Wohnstandortentscheidungen, wohnungswirtschaftliche Investitionen und staatliche Politiken so zusammenwirken, dass sie eine Veränderung von Segregationsmustern bewirken, muss die Analyse also um einen Raumbezug erweitert werden.

Das dynamische Zusammentreffen von Interessen, Entscheidungen und Institutionen in einem konkreten Wohngebiet, lässt sich dabei konzeptionell sehr gut mit dem Ansatz des Geographen David Madden beschreiben, der Nachbarschaften als *spatial projects* (Madden 2014) beschrieben hat. Anders als in sozialökologischen Ansätzen, versteht Madden Wohngebiete als Ergebnis des sozialen Handelns unterschiedlicher Gruppen von Akteuren.

»Spatial projects are, as the phrase has it, spatial projections of social power; they produce space, in an ongoing, contingent, uneven manner. These projects are pursued by different collective actors in different places and times. They are non-mutually exclusive, productive of

overlapping spatial formations that are experienced and shaped in a variety of unequal ways by unequally situated actors.« (Madden 2014: 480)

»Räumliche Projekte« sind in diesem Verständnis Vorhaben unterschiedlicher gesellschaftlicher Akteure, die sich auf denselben Raum beziehen und gesellschaftliche Machtverhältnisse widerspiegeln. Sie können in Widerspruch zueinander stehen, sich ergänzen oder koexistieren. Ihre räumlichen Bezugspunkte können identisch sein oder überlappen. Die in einer Gesellschaftsformation dominierenden Gruppen sind dabei in der Regel besser in der Lage, ihre politischen und sozialen Interessen durchzusetzen. Der Begriff des *spatial projects* verschiebt also das Verständnis des Nachbarschaftswandels hin zu der Frage, wer Nachbarschaften produziert, mit welchen Techniken, in welchen Zusammenhängen und zu welchen Zwecken. Gleichzeitig ist die Prägung von Räumen Gegenstand von Auseinandersetzungen, bei denen unterschiedliche soziale, wirtschaftliche und politische Akteure bemüht sind, ihren »Raumprojekten« Geltung zu verschaffen und ihre Interessen gegenüber anderen Interessen durchzusetzen. Die Verbindung von »räumlichen Projekten« und Segregation besteht also aus unserer Sicht darin, dass das jeweilige soziale und ökonomische Profil einer Nachbarschaft als Ergebnis des Zusammenwirkens von erfolgreichen »Raumprojekten« gefasst wird. Das Konzept der »Raumprojekte« bietet damit ein Instrument, das es ermöglicht, die oben diskutierte Sicht auf Segregation als einen Prozess, der sich im Dreieck zwischen individuellen Wohnentscheidungen, Wohnungsmarkt und staatlichen Politiken vollzieht, in eine historisch und räumlich konkrete Perspektive einzubetten.

2.3 Fazit: Segregation im Dreieck aus Entscheidung, Institutionen und Nachbarschaft

Fassen wir die Diskussion über unterschiedliche Erklärungsansätze für Segregation und das Verhältnis von Segregation und Institutionen zusammen, lassen sich folgende Punkte festhalten:

- Segregation kann mit unterschiedlichen Theorien erklärt werden. Diese betrachten jeweils unterschiedliche Aspekte des Themas. Entsprechend ist ein multi-perspektivischer Zugang sinnvoll, der eng am zu beschreibenden Fall arbeitet und kreativ unterschiedliche Erklärungsansätze kombiniert.
- Individuelles Wohnverhalten, Wohnungsmärkte und staatliche Politiken sind untrennbar miteinander verbunden. Eine Untersuchung von Segregationsprozessen sollte sich daher nicht auf einen dieser Bereiche beschränken, sondern sollte alle drei in ihrem räumlichen und zeitlichen Zusammenwirken in den Blick nehmen.
- Auf der Ebene von städtischen Teilräumen (Wohnvierteln, Nachbarschaften) kann dieses Zusammenwirken mit dem Begriff der »räumlichen Projekte« erfasst werden. Es handelt sich dabei um ein heuristisches Konzept, mit dem das soziale Profil eines Raumes als Ergebnis des Aufeinandertreffens unterschiedlicher Interessen und Projekte gelesen werden kann.

Mit diesen Überlegungen ist ein Rahmen beschrieben, innerhalb dessen Segregation in einem Dreieck aus individuellem Handeln, gesellschaftlichem Kontext und Nachbarschaftswandel gedacht werden kann. Aber wie kann dieser Rahmen gefüllt werden? Wie können haushaltsbezogenes Handeln, ökonomische und politische Rahmenbedingungen und die Veränderungen von städtischen Räumen konkret zusammengedacht werden? Machen wir ein Gedankenexperiment!

Wir nehmen an, dass für einen Haushalt – bedingt durch eine Veränderung von Lebensumständen (bspw. Auszug aus dem Elternhaus, berufsbedingter Ortswechsel, Änderung der Einkommensverhältnisse) – die bisherige Wohnung nicht mehr »passt«. In dieser Situation

macht sich der Haushalt auf die Suche nach Alternativen. Dabei kommen unterschiedlichste Erwägungen zusammen: Die Wohnung soll in Größe und Schnitt zum eigenen Lebensentwurf passen, sie soll nicht zu weit weg von der Arbeit sein, im »richtigen« Viertel und – gemessen am eigenen Einkommen – bezahlbar. Aber wo gibt es eine Wohnung, die all diesen Ansprüchen genügt? Kann man sie bezahlen und sich im Wettbewerb mit anderen Wohnungssuchenden durchsetzen? Hat man ggf. Anspruch auf eine Sozialwohnung? Die eigenen Wünsche sind sehr schnell mit Restriktionen konfrontiert. Diese bezieht der Haushalt mehr oder weniger selbstverständlich in seine Überlegungen ein. Sie bilden im Folgenden sozusagen die »Leitplanken«, innerhalb derer sich das eigene Handeln (Umziehen oder Bleiben) verorten muss.

Gleichzeitig wirken die Rahmenbedingungen selektiv. Während Einkommensgrenzen im Sozialen Wohnungsbau so Haushalte mit einem mittleren Einkommen ausschließen, müssen Geringverdiener*innen kaum über die steuerliche Förderung eines Eigenheims nachdenken, das sie sich nicht leisten können. Rassistische Diskriminierungen sind für Personen ohne Migrationshintergrund kaum relevant. Aggregiert haben die Rahmenbedingungen also einen sehr unterschiedlichen Einfluss auf verschiedene soziale Gruppen. Ungleich verteilte Ressourcen (Geld, Informationen, Zugangsberechtigungen) öffnen oder schließen bestimmte Optionen. Damit erweitern oder verengen sie gleichzeitig in einer sozial selektiven Weise den Spielraum für unterschiedliche soziale Gruppen. Im Wechselspiel mit den Mustern sozialer Ungleichheit wirken die vorhandenen *rules of the game* sozusagen als Filter, der dem Haushalt den Zugang zu bestimmten Wohnungsbeständen erleichtert oder erschwert.

Abstrahiert man im nächsten Schritt von dem einzelnen Haushalt und bezieht diese Filter auf soziale Gruppen (bspw. Erwerbstätige, Gutverdiener*innen und Geringverdiener*innen, Ausländer*innen oder Jugendliche) und konkrete städtische Wohngebiete, lassen sich »Raumprojekte« mit unterschiedlichen Durchsetzungschancen erkennen. Möchte unser Haushalt beispielsweise gerne in ein Gründerzeitviertel ziehen, kann sich aber eine Wohnung dort nicht leisten, und ist er damit nicht allein, könnte man davon sprechen, dass das auf diese Viertel

bezogene Raumprojekt von Geringverdiener*innen sich nicht durchsetzen konnte. Die Verdrängung eines einkommensschwachen Haushalts durch einen besser verdienenden Haushalt im Zuge der Gentrifizierung oder der Fortzug einer Familie aufgrund einer anhaltend schlechten Schulsituation können so als Scheitern eines Raumprojektes gelesen werden, dass sich gegenüber den Raumprojekten von – um bei den Beispielen zu bleiben – Vermieter*innen und zuziehenden Gentrifiern im Fall der Verdrängung des einkommensschwachen Haushalts oder der Schulverwaltung im Fall des Wegzugs der Familie nicht durchsetzen konnte. Im Gegenzug drücken sich im Zuzug von Gentrifiern oder im Ausbleiben einer Schulsanierung ebenfalls Raumprojekte aus – die sich aber aufgrund ihrer überlegenen ökonomischen, politischen oder sozialen Ressourcen durchsetzen konnten.

Das kurze Gedankenexperiment sollte zeigen, wie unterschiedliche Ansätze der Segregationsforschung zusammen gedacht werden können und so ein umfassenderes Bild ermöglichen, als es bei einer Beschränkung auf einzelne Aspekte – bspw. die Wohnwünsche, den Wohnungsmarkt oder die Stadtpolitik – möglich gewesen wäre. Kapitel 3 erklärt, wie wir diesen multiperspektivischen Zugang für unsere Untersuchung umgesetzt haben.

3 Forschungsansatz und Methoden

In diesem Kapitel erläutern wir den Forschungsansatz für unsere Untersuchung. Basierend auf der Diskussion im vorangegangenen Kapitel lässt sich unser Herangehen grundlegend als eine Kombination aus mikrosoziologischer Untersuchung von Umzugs- und Bleibeentscheidungen¹ mit einer makrosoziologischen Institutionenanalyse beschreiben. Diese Perspektive erscheint uns für das Verständnis von Segregationsprozessen in ostdeutschen Städten am ehesten geeignet, weil sie zum einen die spezifischen Kontextbedingungen der postsozialistischen Transformation im Wohnungssektor und ihre langfristigen Wirkungen für Prozesse des sozialräumlichen Wandels berücksichtigt, zum anderen die individuellen Wohnbiographien und die diesen zugrundeliegenden Handlungspräferenzen (Motivation) und Handlungsoptionen (Performance) in den Blick nimmt.

In unserem Forschungsansatz nutzen wir interpretative Ansätze der qualitativen Sozialforschung. Im Gegensatz zu kritisch-rationalistischen oder hermeneutischen Ansätzen, bei denen eine statistische Untersuchung von Korrelationen und die Analyse großer Fallzahlen (eine solche quantitativ vergleichende Studie liegt mit dem Werk von Helbig und Jähnen 2018 bereits vor) bzw. das Entschlüsseln von Sinnzuweisungen im Fokus steht, geht es uns um die Rekonstruktion von Mechanismen, welche Struktur und Handlung verbinden. Diese Mechanismen sind historisch kontingent. Ziel unserer Untersuchung sind deshalb nicht generalisierbare Erkenntnisse, sondern eine *within-*

1 Wohn(standort-)entscheidungen

case analysis (Mahoney 2000: 409), bei der eine anhand überprüfbarer Kriterien nachvollziehbare Erklärung für den konkreten Fall des sozialräumlichen Wandel ostdeutscher Städte entwickelt wird. Dies kann am besten mit einem interpretativen Fallstudienansatz gewährleistet werden, wie er beispielsweise in der qualitativen Politikforschung verwendet wird. Ein solcher Ansatz wird häufig mit Begriffen wie *process tracing*, *pattern matching*, oder *causal narrative* verbunden und steht für ein Vorgehen, das auf die Rekonstruktion und Interpretation von Zusammenhängen fokussiert. Die wesentlichen Schritte unseres Untersuchungsansatzes können in Anlehnung an Nullmeier (2021) wie folgt zusammengefasst werden:

Tabelle 2: Untersuchungsetappen, Methoden, Daten und Arbeitsschritte

Untersuchungs- etappe	Erhebungs- bzw. Auswertungsmethode	Datenquellen und Arbeitsschritte
Erschließung des Untersuchungsge- genstandes	Identifikation von Forschungslücken, Fallauswahl, Recherche von Mechanismen, Entwicklung eines Untersuchungsansatzes, Herausarbeitung von »Mini-Hypothesen«	Wissenschaftliche Literatur, Sekundärquellen (bspw. Zeitzeugenberichte, publizistische Veröffentlichungen), Graue Literatur (Studien, Konzepte, Berichte), Kommunalstatistik
Erhebung	Dokumentenanalyse, Analyse statistischer Daten, Interviews	Graue Literatur, Kommunalstatistik, Expert*innengespräche, Bewohner*inneninter- views

Auswertung	Interviewauswertung und Textanalyse, Interpretation der Einzelinterviews, Zusammenschau aller Interviews, Identifikation kausaler Mechanismen	Transkription und Paraphrasierung der Interviews, Erstellen von Wohnbiographien, (Quer-)Auswertung anhand von Interpretationsfragen
------------	---	---

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf der Basis von Nullmeier 2021

Entsprechend sind wir in unserer Untersuchung konkret wie folgt vorgegangen.

3.1 Erschließung des Untersuchungsgegenstandes

Am Beginn unserer Forschung stand eine systematische Auswertung der Forschungsliteratur über Segregation, insbesondere in ostdeutschen Städten, und Wohn(standort-)verhalten. Die Ergebnisse dieser Aufarbeitung sind in Kapitel 2 und 3 dieses Buches zusammengefasst. Hinzu kam aus der eigenen Wissenschaftler*innenbiographie resultierendes Vorwissen, insbesondere in Bezug auf die Segregationsmechanismen der Gentrifizierung und bei der Entwicklung von Großwohnsiedlungen. Der Überblick über den Forschungsstand führte uns zur Identifikation der Forschungslücke und zum Vorhaben, die Beziehungen zwischen sozialräumlichem Wandel (Segregation) und institutioneller Transformation des Wohnungssektors in ostdeutschen Städten mittels eines integrierten Untersuchungsansatzes auf der Basis einer Fallstudie zu untersuchen. Der Fallstudienansatz (Yin 2009) erschien uns passend, weil er ein dichtes Bild über das Zusammenwirken unterschiedlicher Wirkungsmechanismen des sozialräumlichen Wandels über einen Zeitraum von drei Jahrzehnten ermöglicht.

Im nächsten Schritt wählten wir die Stadt Halle (Saale) als Untersuchungsort aus. Diese Auswahl folgte drei Überlegungen: Erstens befand sich Halle (Saale) zusammen mit Rostock, Schwerin und Erfurt in Ostdeutschland weit oben im von Helbig und Jähnen (2018) deutschlandweit vorgenommenen Ranking von Segregationsindizes. Wir konnten in dieser Stadt also fortgeschrittene Segregationsprozesse erwarten. Zweitens ist Halle (Saale) in Hinblick auf den Forschungsgegenstand exemplarisch und gleichzeitig in gewisser Weise herausstechend: Die Stadt erlebte mit dem Ausbau der Chemieindustrie in den 1960er und 1970er Jahren ein rasantes Bevölkerungswachstum, was in den 1990er Jahren in eine ebenso rasante Schrumpfung überging. Gleichzeitig ist die Stadt an der Saale eine der ärmsten Großstädte Deutschlands, deren Kaufkraft im Jahr 2022 nur noch von Bremerhaven, Duisburg und Gelsenkirchen unterboten wurde (MB Research 2022). Diese Zusparungen machen Halle (Saale) als Untersuchungsstadt besonders interessant. Zum Dritten hat sich Matthias Bernt, als einer der beiden Autor*innen, seit 2008 in verschiedenen Forschungsprojekten mit Halle (Saale) beschäftigt. Es konnte daher auf ein ausgiebiges Vorwissen und bestehende Kontakte zurückgegriffen werden.

Nach der Festlegung der Untersuchungsstadt haben wir systematisch »graue« Literatur und statistische Daten zu Halle (Saale) analysiert und für unsere Untersuchung aufbereitet. Von Bedeutung waren dabei vor allem Stadtentwicklungspläne und Evaluationen zu Stadtbau- und -erneuerungsprojekten, Planungskonzepte und Beschlussvorlagen, sozialplanerische Dokumente, Kommunalstatistiken und Monitorings, Bürgerbefragungen, Presse- und sonstige Berichte (z.B. Wohnungsmarktberichte, Projektberichte). Auf dieser Grundlage konnten wir ein erstes umfassendes Bild über die sozialräumlichen Entwicklungen in der Stadt seit der Wiedervereinigung gewinnen. Die Analyse ermöglichte uns zudem die Identifizierung von Quartieren bzw. Orten, die für eine Untersuchung der Fälle (Prozesse des sozialräumlichen Wandels) geeignet erschienen. Die von uns untersuchten Fälle stellen allgemein anerkannte und für relevant erachtete Prozesse des Nachbarschaftswandels dar: 1) die Suburbanisierung, 2) die Gentrifizierung innerstädtischer Gründerzeitquartiere und 3) die sozialräumlichen Ver-

änderungen in den Großwohnsiedlungen. Entsprechend wählten wir in Halle (Saale) das Paulusviertel als gentrifiziertes Altbauquartier in der Innenstadt, den südlichen Teil der Großwohnsiedlung Halle Neustadt sowie die Umlandgemeinde Großkugel (Ortsteil von Kabelsketal) als Untersuchungsgebiete aus.

Unser erster Untersuchungsschritt wurde abgeschlossen mit Kurzberichten über die Entwicklung der institutionellen Rahmenbedingungen für Suburbanisierung, Gentrifizierung und den Wandel der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland. Neben einer Aufzählung der wichtigsten Entwicklungsbedingungen enthielten diese Berichte bereits erste Hypothesen über das Zusammenwirken unterschiedlicher institutioneller Rahmensetzungen und teilsräumlicher Entwicklungen sowie über die erwarteten Auswirkungen auf das Wohnstandortverhalten unterschiedlicher Bewohner*innengruppen.

3.2 Erhebung

Auf Basis dieser Voruntersuchungen und -entscheidungen konzipierten wir die Erhebung. Sie beinhaltete drei miteinander verzahnte Elemente: a) eine vertiefte Dokumentenanalyse und Datenauswertung zu den ausgewählten Untersuchungsgebieten, b) Expert*innengespräche und c) Interviews mit Bewohner*innen zu deren Wohnbiographien.

a) Dokumentenanalyse und Datenauswertung

Für die drei von uns untersuchten Gebiete haben wir mittels einer vertieften Dokumentenanalyse die im ersten Untersuchungsschritt herausgearbeiteten institutionellen Rahmenbedingungen des Wandels lokal spezifiziert. Dafür wurden konkrete Informationen über Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und bei den Eigentümer*innenstrukturen, zu Bevölkerungsveränderungen, Stadtplanungsvorhaben und Förderpolitiken sowie über zivilgesellschaftliche Entwicklungen/Initiativen und relevante Akteure gesammelt. Quellen hierfür waren, ähnlich wie auch schon im ersten Untersuchungsschritt, Stadt(teil)entwicklungspläne und Regional(entwicklungs-)pläne, sozialplanerische

Dokumente, Plangrundlagen (Bebauungspläne und Flächennutzungspläne), Kommunalstatistiken, Bürgerbefragungen, Geodaten (z.B. Bodenrichtwertkarten), Pressemeldungen, historische Dokumente (Broschüren etc.) und andere amtliche Berichte, z.B. zur Wohnungsmarktentwicklung. Auch Forschungsberichte aus themenverwandten Projekten wurden herangezogen (z.B. »Shrink Smart« des UFZ in Leipzig und das europäische Verbundprojekt »Großwohnsiedlungen nach der Transformation« von IRS, Europa-Universität St. Petersburg und Universität Tartu). Die Dokumente wurden systematisch hinsichtlich Informationen zum Wohnungsmarkt, zu lokal relevanten Planungs- und Entwicklungsprozessen und zu Akteuren analysiert. Gleichzeitig fand eine Datenanalyse und -aufbereitung statt, welche die Bevölkerungsdaten (Bevölkerungszahl, Zu- und Fortzüge, Altersstruktur) in Bezug zu Wohnungs(markt)daten setzte (z.B. Anzahl der Wohneinheiten, Sanierungsstand, Preisentwicklung).

b) Expert*innengespräche

Ergänzend zur Dokumentenanalyse wurden Gespräche mit lokalen Akteuren und Expert*innen geführt, die der weiteren Erschließung des Forschungsgegenstandes und der Erschließung von lokalem Wissen dienten. Diese Gespräche fanden mit Personen statt, die durch ihre fachliche Expertise und/oder durch ihre persönliche Involviertheit in Prozesse des sozialräumlichen Wandels »über ein besonderes Wissen verfügen« (Gläser/Laudel 2010: 11) und somit Aussagen über die von uns betrachteten Mechanismen und Zusammenhänge machen konnten. Konkret waren das Bauamtsleiter der Umlandgemeinden, ein Ortsbürgermeister, die Leiterin der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle, der ehemalige Vorsitzende eines in den 1990er und 2000er Jahren aktiven innerstädtischen Bürgervereins, Vertreter der Geschichtswerkstatt Halle-Neustadt, die Quartiersmanagerin im Stadtteilbüro Halle-Neustadt und der Leiter eines Jugendclubs in der Großwohnsiedlung sowie Stadtplaner bei der Stadtverwaltung Halle. Die Expert*innengespräche wurden aufgrund der sehr unterschiedlichen Akteure und der sehr großen thematischen Bandbreite als offene, nur grundlegend strukturierte

Interviews geführt, die sich thematisch jeweils an dem spezifischen Akteur und Kontext ausgerichtet haben. Dabei ging es u.a. um Prozesse der Quartiers-/Ortsentwicklung, relevante (Planungs-)Entscheidungen und Entwicklungen, Kontextfaktoren in Wirtschaft, Gesellschaft und Politik, Akteure und Akteurskonstellationen sowie Lebensbedingungen und nachbarschaftliche Initiativen. Die Schwerpunkte der Gespräche waren dabei unterschiedlich gelagert – zum Teil wurden vor allem formale Rahmenbedingungen und Prozesse thematisiert, zum Teil lag der Schwerpunkt auf informellen Entwicklungen und Akteurskonstellationen.

Durch die Dokumentenanalyse und die Expert*innengespräche konnte ein relativ umfassendes Bild über die Entwicklung und die Kontextbedingungen in den untersuchten Gebieten gewonnen werden. Dies bildete die Grundlage für die Bewohner*inneninterviews.

c) Bewohner*inneninterviews

Die Bewohner*inneninterviews hatten das Ziel, besser zu verstehen, wie Haushalte in Bezug auf ihre Wohnsituation agieren (Performance), welche institutionellen (Kontext) und persönlichen Faktoren (Präferenz) dabei eine Rolle spielen und wie sie mit ihrem Wohn(standort)verhalten zu Veränderungsprozessen in der Nachbarschaft beitragen (Segregation). Um dieses komplexe Zusammenspiel empirisch zu erfassen, nutzten wir einen (wohn)biographischen Forschungszugang und arbeiteten mit problemzentrierten Interviews. Ein solcher Zugang ist geeignet, da er einerseits die Wohnbiographie mit den haushaltsrelevanten Entscheidungsmustern in den Mittelpunkt stellt und somit eine Mikro-Perspektive einnimmt. Andererseits wurden diese Entscheidungsmuster in einen Bezug zum institutionellen Kontext gesetzt, womit die Makroperspektive integriert wird.

Interviewdesign

Typischerweise arbeitet die Biographieforschung mit induktiven Techniken und narrativen Interviews. Problemzentrierte Interviews sind eine spezielle Form von narrativen Interviews, die induktive und de-

duktive Herangehensweisen an das Forschungsthema kombinieren (Scheibelhofer 2008; Witzel 2000). Problemzentrierte Interviews sind grob in zwei Teile gegliedert: einen offenen, narrativen Einstieg und einen halbstrukturierten Teil. Dadurch haben die Interviewten die Möglichkeit, die Anfangserzählung entsprechend ihrer persönlichen Relevanz zu strukturieren und eine eigenständige Sinnkonstruktion ihrer Wohnbiographie vorzunehmen. Die Forschenden haben dann die Option, auf Grundlage dieser Erzählung im Verlauf des Interviews bestimmte Themen und Fragen gezielt anzusprechen und Informationen, in unserem Fall das Wohn(standort)verhalten, zu kontextualisieren.

Da es unser Ziel war, das Wohn(standort)verhalten einzelner Haushalte mit institutionellen Rahmenbedingungen im Wohnungsmarkt und der Stadtentwicklung/-planung in Verbindung zu bringen, um daraus Rückschlüsse auf Prozesse des sozialräumlichen Wandels zu ziehen, wurde dem halbstrukturierten Teil der Interviews eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Kategorien, die diesem Teil zugrunde lagen, leiteten sich aus der theoretischen Vorarbeit im Forschungsfeld ab. Sie sollten gewährleisten, dass die Kontextbedingungen auf Makroebene in Bezug zum individuellen Verhalten auf Mikroebene gesetzt werden. Dementsprechend wurden aus beiden Ebenen Aspekte integriert: sowohl zur Zusammensetzung des Haushalts, seinen wirtschaftlichen Verhältnissen, seinen Werten und der Alltagsorganisation (Mikroebene) als auch zu den Kontextfaktoren in Bezug auf die Wohnsituation (Gebäude, Eigentümerschaft, Wohnkosten/Finanzierung und sozialstaatliche Unterstützung) und zum Quartier (Standort, Infrastruktur, Soziale Zusammensetzung). Wie in Tabelle 3 dargestellt, wurden in den jeweiligen Kategorien möglichst umfassend diejenigen Aspekte berücksichtigt, die Einfluss auf das Wohn(standort)verhalten haben und somit in ihrer Aggregation zum Auslöser von Segregation werden (können). Diese Aspekte wurden im halbstrukturierten Teil des Interviews für die jeweiligen (wohn-)biographischen Episoden und Entscheidungen des Haushalts eruiert. Es wurde also erfragt, in welcher Haushaltskonstellation eine Person in einer bestimmten Wohnung in einem bestimmten Quartier gewohnt hat und welche Rolle z.B. die Miethöhe und ggf. Unterstützungsleistungen, der Verdienst, das Handeln der

Eigentümer*in, die Lage und Ausstattung der Wohnung, soziale Netzwerke sowie generelle Wohnwünsche bei der Entscheidung für oder gegen einen Umzug oder eine sonstige Anpassung der Wohnsituation gesprochen haben. Zusammengenommen ergibt sich aus den solchermaßen kontextualisierten individuellen Wohnbiographien ein Einblick in die Wirkungszusammenhänge zwischen den institutionellen Rahmenbedingungen und dem individuellen Wohn(standort)verhalten, was letztlich Rückschlüsse auf die Mechanismen des sozialräumlichen Wandels zulässt.

Tabelle 3: Kategorien bei der Interviewführung und Auswertung

Haushalt	Wohnen	Quartier
<i>Zusammensetzung des Haushalts</i> – Familienstand: in einer Partnerschaft oder als Single lebend, Rechtsstatus der Partnerschaft – Kinder: Anzahl der Kinder, Jahr der Geburt – Wohngemeinschaften: Wohnen in einer Wohngemeinschaft, Anzahl der Mitbewohner*innen	<i>Gebäude</i> – Art der Unterkunft: Ein-/Mehrfamilienhaus, sozialistischer Wohnblock, gründerzeitliches Haus, Neubau, Baujahr – Größe der Wohnung: Quadratmeter, Anzahl der Zimmer – Modernisierungsstand: modernisiert, teilmodernisiert, nicht modernisiert, in Modernisierung	<i>Standort</i> – Zentralität: wie zentral/peripher ist die Nachbarschaft gelegen – Umwelt : Umweltbelastungen (Lärm, Verschmutzung) – Erholungsgebiete: Parks, Spielplätze, offene Landschaft – Image: Image des Viertels, Stigmatisierung – Mobilität: Anbindung ÖPNV, Fahrrad, Auto

<i>Wirtschaftliche Situation</i> – Einkommen: ungefähres Einkommen pro Monat, Rente, Veränderung des Einkommens – Anzahl der Verdienender*innen: Zahl der Personen im Haushalt, die zu den Wohnkosten beitragen – Sozialstaatliche Leistungen: Sozialhilfebezug, Bürgergeld – Erbschaft <i>Werte</i> – Lebensstil: urbaner vs. ländlicher Lebensstil – Eigentumspräferenz: Miet- vs. Eigentumspräferenz <i>Alltagsorganisation</i> – Arbeitsort: Ort der Arbeitsstelle und Entfernung zur Wohnung – Soziales Netzwerk: Beziehung zu Verwandten und Freunden	<i>Eigentümerschaft</i> – Eigentumsverhältnisse: Eigentümer*in, Eigentümer*innenwechsel, Verkäufe, Miet- oder Eigentumswohnung, Restitution – Eigentümerschaft: Wohneigentum <i>Wohnkosten/Finanzierung</i> – Miete: Mietniveau, Mietentwicklung – Zusätzliche Kosten: Wohnnebenkosten, Energiekosten – Kredite: Kreditraten, Laufzeit – Immobilienkaufpreis <i>Sozialstaatliche Unterstützung</i> – Wohngeld – Sozialstaatliche Leistungen: Sozialhilfe, Bürgergeld – Wohneigentumsförderung: Förderprogramme, Steuererleichterungen, Beihilfen	<i>Infrastruktur</i> – Bildung und Betreuung: Schulen, Kindergärten – Handel: Geschäfte der Grundausstattung und des spezialisierten Bedarfs, Cafés und Bars – Grundversorgung: medizinische Versorgung, Verwaltungsdienste, Post <i>Soziale Zusammensetzung</i> – Sozialstatus: Akademiker/Nicht-Akademiker, Gruppen mit niedrigem/hohem Einkommen – kulturelle Zusammensetzung: religiöse und migrantische communities – Fluktuation: Zu- und Wegzug – Leerstände: leerstehende Wohnungen und Gebäude – Gemeinschaftsstruktur: Kirchen, Verbände und Vereine, nachbarschaftliche Feste
---	---	--

Quelle: Eigene Darstellung

Sampling

Passend zu unserem qualitativen Forschungsdesign, haben wir ein theoriegeleitetes Sampling von Interviewpartner*innen vorgenommen. Im Fokus standen gewinnbringende, also perspektivenerweiternde Wohnbiographien. Wir haben dabei eine möglichst große Vielfalt von Lebensläufen und Wohnbiographien, an Altersgruppen und sozio-ökonomischem Status sowie an Herkunft und Geschlecht angestrebt. Die Zusammensetzung des Samples wird in Tabelle 4 dargestellt.

Ein grundlegendes Auswahlkriterium war, dass die befragte Person in einem der untersuchten Quartiere wohnt oder gewohnt hat. In drei Fällen wurde dieses Kriterium nicht erfüllt, die Interviews wurden aber dennoch berücksichtigt², da die Befragten in einem sehr vergleichbaren Quartierstyp wohnten und die Interviews dementsprechend als aussagekräftig für die zugrundeliegende Fragestellung betrachtet werden konnten. Insgesamt wurden 40 Interviews geführt.

Bei der Akquise von Interviewpartner*innen haben wir mit einem Schneeballsystem gearbeitet. Dazu nutzten wir unsere beruflichen und persönlichen sozialen Netzwerke und sprachen gezielt lokale Institutionen in den Stadtteilen an (z.B. Quartiersmanagement, Kirchengemeinden, soziale Träger). Einige Interviewpartner*innen wurden durch bereits interviewte Personen vermittelt. Außerdem wurden durch die Verteilung von Flyern in lokalen Institutionen und Anlaufstellen sowie durch Gespräche mit Akteuren in den Gebieten Interviewpartner*innen akquiriert. Alle Interviewpartner*innen haben eine geringe Aufwandsentschädigung für das Interview erhalten, was sich zum Teil als hilfreich für die Motivation zur Teilnahme am Interview erwies. Dieses Vorgehen ermöglichte es uns insgesamt, verschiedene soziale Gruppen zu erreichen. Ein blinder Fleck im Sampling bestand hinsichtlich derjenigen Personen, die nicht mehr in den untersuchten Quartieren wohnten.

2 Das trifft auf ein Interview für einen benachbarten suburbanen Raum zu, welches Großkugel zugeordnet wurde und zwei Interviews in benachbarten Wohnkomplexen in Halle Neustadt, die dem WK VIII zugeordnet wurden.

Zu dieser Personengruppe hatten wir nur in Einzelfällen Zugang, entsprechende Wohnbiographien waren für uns daher nur sehr begrenzt zugänglich. Dies gilt ebenfalls für die Gruppe der sozioökonomisch gut situierten Zuziehenden im Gründerzeitgebiet. Unsere Bemühungen, Interviewpartner*innen aus dieser, vor allem für Gentrifizierung, sehr relevanten Gruppe zu gewinnen, waren nicht erfolgreich. Die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Reisebeschränkungen machten es zudem ab Mitte März 2020 unmöglich, weitere Interviewpartner*innen vor Ort zu akquirieren und das Sampling zu vervollständigen. Dennoch konnten wir die geplante Anzahl an Personen interviewen und dabei eine ausreichende Diversität hinsichtlich Alter, Geschlecht, Herkunft gewährleisten. Auch hinsichtlich der Wohnbiographien ließ sich mit den durch uns geführten Interviews eine ausreichend große Bandbreite erreichen.

Tabelle 4: Interviews nach Stadtvierteln

	Gesamt	Paulusviertel	Großkugel	Halle-Neustadt
Anzahl Interviews	40	11	8	21
Altersstruktur ³	Jung: 3 Mittleres Alter: 22 Alt: 15	Jung:/ Mittleres Alter: 6 Alt: 5	Jung:/ Mittleres Alter: 5 Alt: 3	Jung: 3 Mittleres Alter: 11 Alt: 7
Migrationshintergrund	Migrant*innen: 3	Migrant*innen:/	Migrant*innen:/	Migrant*innen: 3
Geschlecht	Frauen: 20 Männer: 20	Frauen: 6 Männer: 5	Frauen: 2 Männer: 6	Frauen: 12 Männer: 9

Quelle: Eigene Darstellung

3 Jung: Personen in Ausbildung (18 bis 25 Jahre); Mittleres Alter: Personen im Erwerbstätigenalter (25 bis 65 Jahre); Alt: Personen im Ruhestand/älter als 65

Interviewdurchführung

Im Vorfeld zur Interviewphase wurden drei Pretests durchgeführt. Anhand von drei kontrastreichen Wohnkarrieren konnte dabei der Interviewleitfaden in unterschiedlichen Kontexten getestet und in Teilaspekten angepasst werden. Die eigentlichen Interviews wurden zwischen November 2019 und März 2020 geführt. Die Corona-Pandemie machte es ab Mitte März 2020 unmöglich, Interviews weiterhin vor Ort⁴ durchzuführen. Ein letztes schon vereinbartes Interview wurde deswegen telefonisch geführt. Das Interview begann mit einer offenen Frage, welche den Anstoß für eine chronologische Erzählung gab: »Können Sie mir zum Einstieg Ihre Wohnsituation schildern, beginnend mit Ihrem 18. Lebensjahr⁵ bis heute? Wo haben Sie gewohnt? In was für einer Art von Wohnung und Haus? Wie war die jeweilige Haushaltskonstellation? Wann und warum sind Sie umgezogen?« An diese wohnbiographische Narration schloss sich eine teilstrukturierte Befragung auf Basis eines offenen Leitfadens an, der sich an den in Tabelle 3 genannten Kategorien orientierte. Dieser Teil sollte dazu dienen, das individuelle Wohn(standort)verhalten des Haushalts in die handlungsstrukturierenden Kontextfaktoren einzubetten. Die Interviews dauerten zwischen 30 Minuten und 1,5 Stunden. Sie wurden als Tondatei aufgezeichnet und anschließend transkribiert. Die Transkription wurde von einem externen Anbieter durchgeführt. Die Interviewsituationen und der Gesprächsverlauf waren sehr unterschiedlich. Sie waren abhängig von der Umgebung, in der das Interview geführt wurde (Anwesenheit weiterer Personen, öffentlicher oder privater Raum) und der sprachlichen Verständigung. Zudem hat die soziale Positionierung der Forschenden

-
- 4 Die Interviews wurden in der Regel in der Wohnung des Haushalts und in einigen Fällen in Cafés, in Räumlichkeiten von Gemeinden oder Sozialdiensten oder am Arbeitsplatz durchgeführt.
 - 5 Das Alter von 18 Jahren wurde als Startpunkt der Wohnkarriere definiert, da es typischerweise das Alter ist, in dem Schüler*innen die Schule oder eine Berufsausbildung beenden und aus dem elterlichen Haushalt ausziehen. In der Praxis wurde der Eingangsfrage häufig die Erklärung »oder ab dem Zeitpunkt, an dem Sie aus der Wohnung Ihrer Eltern ausgezogen sind« hinzugefügt.

und der Befragten (Deppermann 2013) sowie die damit einhergehende soziale und kulturelle Nähe oder Distanz eine Rolle gespielt. Zum Teil war, in Abhängigkeit von der aktuellen Wohnsituation, ein Bestreben erkennbar, die Forschenden zu Verbündeten der eigenen Perspektive zu machen (Breuer 2003) und das Interview für individuelle Wünsche oder politische Forderungen zu nutzen.

Auswertung

Die Auswertung der Interviews folgte einem inhaltsanalytischen Vorgehen (Mayring 1983). Anhand eines theoriebasierten Schemas wurden die Interviewaussagen dabei in den von uns betrachteten Prozessen sowohl zeitlich als auch thematisch zugeordnet und anschließend interpretiert.

In einem ersten Auswertungsschritt wurden die Interviewaussagen in eine chronologische Ordnung gebracht und für jeden interviewten Haushalt eine Wohnbiographie erstellt. Da es in der Forschung um die postsozialistische Stadtentwicklung geht, wurde der Zeitraum vor 1990 zusammengefasst und ab 1990 eine möglichst jahresgenaue Einordnung von Aussagen vorgenommen. Hierbei wurden Umzüge des Haushalts als »Zäsuren« der Wohnbiographie erfasst und zeitlich verortet.

Anschließend wurde eine thematische Zuordnung der Interviewaussagen zu den in Tabelle 3 dargestellten Kategorien (Haushalt, Wohnen und Quartier; differenziert nach den jeweiligen Unterkategorien) vorgenommen. Hierbei wurden einzelnen Interviewaussagen auch mehrfach zugeordnet, wenn sie in mehreren Kategorien relevant waren. Aus dieser Schematisierung ergab sich ein Bild, was biographische und kontextuelle Faktoren zueinander in Bezug setzte.

Die Interpretation der Interviewaussagen fand anschließend anhand von drei Fragestellungen statt, die an das empirische Material gestellt wurden:

1. Was waren die Beweggründe des Haushalts für sein Wohn(standort)verhalten? (Motivation)
2. Wie hat der Haushalt die sich ihm bietenden Möglichkeiten in Bezug auf seine Wohnsituation genutzt? (Performance)

3. Wie sind Motivation und Performance des Haushalts mit den Kontextbedingungen verknüpft?

Hierdurch wurde das Wohn(standort)verhalten der einzelnen Haushalte erfasst und hinsichtlich der institutionellen Rahmenbedingungen interpretiert. Auf Basis der Fragestellungen wurde herausgearbeitet, wie die jeweiligen Haushalte auf die Rahmenbedingungen reagiert haben.

In der anschließenden Gesamtschau auf alle Interviews wurde geprüft, inwiefern sich Muster bei diesen Zusammenhängen zwischen Wohn(standort)verhalten und institutionellen Rahmenbedingungen zeigen und welche generalisierenden Aussagen sich auf dieser Basis treffen lassen. Hierfür wurden die Interviews jeweils zu den anderen Interviews in Bezug gesetzt, die sich dem gleichen Prozess (Suburbanisierung, Gentrifizierung, Wandel der Großwohnsiedlungen) widmeten. Ergänzt wurden diese drei Gruppe von Interviews durch einzelne Aussagen aus Interviews, die eigentlich zu anderen Prozessen geführt wurden, die aber dennoch relevante Informationen für die jeweilige Gruppe enthielten. So wurden zum Beispiel Aussagen zur Verdrängung aus dem Gründerzeitgebiet in Interviews in Halle-Neustadt auch in die Auswertung für den Gentrifizierungsprozess einbezogen oder Aussagen über die Abwanderung aus Halle-Neustadt in den suburbanen Raum sowohl in die Auswertung über den Wandel der Großwohnsiedlungen als auch zur Suburbanisierung. Das empirische Material zu den einzelnen Prozessen konnte dadurch weiter angereichert werden.

Innerhalb der einzelnen Interviewgruppen zeigten sich sehr unterschiedliche auf das Wohn(standort)verhalten bezogene Strategien – dies war aufgrund des theoretischen Samplings, was auf eine möglichst große Diversität an Strategien ausgerichtet war, auch zu erwarten. Zum einen ergaben sich diese differenzierten Strategien aus dem unterschiedlichen Agieren von Haushalten unter vergleichbaren Rahmenbedingungen (zum Beispiel bei Haushalten, die nach der Wende aufgrund unterschiedlicher Präferenzen, Haushaltskonstellationen oder ökonomischer Rahmenbedingungen im Stadtviertel verblieben sind oder in den suburbanen Raum abwanderten), zum anderen ergaben sie sich aus den unterschiedlich weit »fortgeschrittenen« Wohnbiographien. So spielte die

sehr dynamische Phase des Quartierswandels nach der Wende für Haushalte eine unterschiedlich große Rolle – einige waren von ihr akut beeinflusst, für andere war diese Phase (noch nicht) relevant – sie agierten dagegen innerhalb des Kontextes, der sich in den folgenden Jahrzehnten aus dieser Phase ergeben hat.

Auf Basis der kategorisierten empirischen Informationen haben wir schließlich Typen gebildet. Hierdurch sollten individuelle Muster erkennbar gemacht und über die Identifikation von »typischen« Handlungskonstellationen verallgemeinerungsfähige Aussagen möglich gemacht werden. Die gebildeten Typen sollten dabei maximale Heterogenität mit möglichst großer interner Homogenität verbinden. Sie fassen jeweils ähnliche Strategien im Wohn(standort)verhalten unter ähnlichen (zeitlichen und räumlichen) Kontextbedingungen zusammen. Diese Typisierung bildete den Rahmen für die Beschreibung der Prozesse aus der Mikro-Perspektive der agierenden Haushalte, die in den Kapiteln 6, 7 und 8 folgt.

4 Von der sozialistischen zur kapitalistischen Stadt: Die Transformation des Wohnungssektors in Ostdeutschland

Wie wir im vorangegangenen Kapitel gezeigt haben, sind Segregation und der Kontext, in denen diese stattfindet, untrennbar miteinander verwoben. Für ein Verständnis der Prozesse, die zur beschriebenen sozialräumlichen Spaltung ostdeutscher Städte geführt haben, ist ein Überblick über die spezifischen Kontextbedingungen, unter denen sie sich entwickelt haben, deshalb unerlässlich. Aus diesem Grund skizziert das folgende Kapitel grundlegende Veränderungen der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

Die »Transformation« von einer sozialistischen in eine kapitalistische Gesellschaft startete in Ostdeutschland mit dem Doppelereignis von Währungsunion am 1. Juli und Wiedervereinigung am 3. Oktober 1990. Die durch beide Geschehnisse ausgelösten gesellschaftlichen Veränderungen waren sowohl tiefgreifend als auch umfassend. Kaum ein Bereich des öffentlichen und privaten Lebens blieb von ihnen unberührt.

Im Vergleich zu seinen ehemaligen »Bruderländern« folgte Ostdeutschland dabei einem Sonderweg: Hier erfolgte der Übergang vom Sozialismus zum Kapitalismus buchstäblich über Nacht. Am 3. Oktober 1990 trat die Deutsche Demokratische Republik der Bundesrepublik Deutschland bei, und mit diesem Akt wurde die gesamte in diesem Teil Deutschlands entwickelte Rechts- und Institutionenordnung auf dem Gebiet der DDR in Kraft gesetzt. Bernt (2016: 577) hat diesen Prozess als

»Wurmloch¹-Transition« beschrieben, welche die an ihr Teilhabenden unmittelbar, ohne Zwischenzeit, in ein anderes Universum katapultierte. Im Gegensatz zu anderen postsozialistischen Ländern war die Transformation in Ostdeutschland nicht einmal ansatzweise ein mehr oder weniger schneller Prozess schrittweiser Reformen, sondern eher ein »Umschalten«. Das folgende Kapitel beschreibt die wesentlichen institutionellen Veränderungen, von denen dieses »Umschalten« in Bezug auf die Entwicklung sozialräumlicher Segregationsprozesse geprägt war. Unsere Diskussion startet dabei gewissermaßen mit dem Ausgangspunkt und diskutiert die Bedingungen für Segregationsprozesse im Sozialismus. Daran anschließend werden die generellen politischen Rahmenbedingungen für Segregation in der Bundesrepublik erörtert. Das ist wichtig, da die bundesrepublikanische Ordnung am 3. Oktober 1990 in der DDR übernommen wurde. Die bestehenden bundesdeutschen Regelungen und Verfahrensweisen wurden auf Ostdeutschland »rübergeklappt« und lieferten damit auch hier den grundlegenden Rahmen innerhalb dessen sich sozialräumliche Differenzierungsprozesse entfalteten.

Angeichts der in vielen Punkten fundamental anders gearteten Ausgangslage stieß der »Import« bundesdeutscher Politiken und Institutionen allerdings immer wieder auf Schwierigkeiten, die eine Anpassung nötig machten. Diese Abweichungen setzten wiederum spezifische Entwicklungen in Gang. In einem dritten Teil werden deshalb recht ausführlich Sonderregelungen diskutiert, die nur für Ostdeutschland galten und die hier für Segregationsprozesse besonders relevant waren. Auch hier konzentrieren wir uns auf die Trias von Suburbanisierung, Gentrifizierung und den Wandel von Großwohnsiedlungen.

1 »Wurmlöcher« sind aus der TV-Serie »Star Trek« bekannt. Sie bezeichnen raumzeitliche Gebilde, die weit entfernte Galaxien in Nullzeit verbinden.

4.1 Segregation und Wohnungspolitik in der Deutschen Demokratischen Republik

Die »Annäherung von Klassen und Schichten« war erklärtes Ziel der Gesellschaftspolitik der sozialistischen DDR. Einen unmittelbaren Ausdruck fand dieses Ziel in der geringen Spreizung von Gehältern und einem entsprechend stark nivellierte Konsumniveau. Beschäftigte mit Hoch- und Fachschulabschluss verdienten so netto nur ca. 15 Prozent mehr als Produktionsarbeiter – in Westdeutschland lag der Vergleichswert bei bis zu 70 Prozent. Auch die Verdienstunterschiede zwischen den Wirtschaftsbranchen waren mit ca. 150 M/Monat sehr gering (Stephan/Wiedemann 1990: 50). Ähnlich wie die Einkommen, war auch die Vermögensbildung stark eingeschränkt. Entsprechend wird die DDR heute häufig als eine einkommensmäßig stark nach unten nivellierte (vgl. Geißler 1993; Dathe 1998) und kulturell »arbeiterlich« (Engler 1999) geprägte Gesellschaft beschrieben, in der

»[...] es auf der einen Seite zur Formierung von »Reichtum« in soziologisch ins Gewicht fallenden Größenordnungen nicht kam, [auf der anderen Seite, d.A.] auch die Herausbildung von Armut im absoluten Sinne des Begriffes, wie Hunger, Obdachlosigkeit etc. [verhindert wurde.]« (Lötsch 1993: 35).

Der für kapitalistische Städte typischen Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes nach Einkommen waren damit schon nachfrageseitig enge Grenzen gesetzt².

Auch angebotsseitig wies die Wohnungspolitik der DDR nur wenige Marktelemente auf. Zwar befand sich etwa ein Viertel aller Mietwohnungen in Privatbesitz (Wielgohs 1995: 234), der Grundstückshandel unterlag aber einer Genehmigungspflicht. Bodenspekulation war damit faktisch unmöglich. Zudem waren »Mietpreispolitik und Mietrecht [...] einseitig mieterfreundlich gestaltet« (ebd.: 199): Kündigungen waren nur in

2 Die »Bonzensiedlung« in Wandlitz steht hier eher für die Ausnahme als für die Regel einer Gesellschaft, in der sozialer Status, Vermögen und Wohnstandort nur sehr locker miteinander verbunden waren.

Ausnahmefällen möglich, Zwangsräumungen nur bei Zuweisung alternativer Wohnungsangebote (also faktisch gar nicht). Die Mieten waren durch staatliche Verordnungen auf einem niedrigen Niveau von ungefähr ein bis zwei Mark pro Quadratmeter festgelegt. Entsprechend war die Warmmietbelastung sehr niedrig, sie betrug in den 1980er Jahren im Durchschnitt gerade einmal fünf bis sechs Prozent des Einkommens (ebd.: 200)³. Die Zuweisung der meisten Wohnungen erfolgte über kommunale Wohnungsverwaltungen und folgte sozialen und wirtschaftspolitischen Vorgaben (vgl. Hinrichs 1992).

Für kapitalistische Länder zentrale Grundbedingungen für Segregation – Unterschiede in den Einkommen, Steuerung der Wohnungsallokation über den Preis und privater Bodenbesitz – waren damit in der DDR außer Kraft gesetzt oder zumindest stark eingeschränkt. Entsprechend gab es zwar auch in der DDR Segregation – aber diese resultierte aus anderen Mechanismen und lag auf einem viel niedrigerem Niveau als in Westdeutschland. Im Großen und Ganzen folgte eine Privilegierung bei der Vergabe von Wohnraum den staatlichen Zielen der Arbeitskräftesicherung, der Familienpolitik, und der politischen Stabilisierung des Systems (vgl. Hinrichs 1992; Rink 1997). Bevorzugt wurden Angehörige von bestimmten Berufsgruppen, Familien und junge Ehepaare. Politische Verdienste konnten auch bei der Wohnungssuche helfen – sie waren aber bei weitem nicht das wichtigste Kriterium.

Die Schattenseite der »sozialistischen« Wohnungspolitik war allerdings die Unfähigkeit, eine ausreichende Instandhaltung und Modernisierung des Altbaubestandes zu sichern. Die Konzentration von Ressourcen auf den Neubau (vgl. Hannemann 1996a) führte spiegelbildlich zu einem flächendeckenden Verfall der Altbaugebiete, die gegen Ende der DDR nahezu flächendeckend einen Mangel an zeitgemäßen Heizungs- und Sanitäreinrichtungen, desaströse Instandhaltungszustände und massiven Leerstand aufwiesen. Paradoxerweise bot genau dieser Zustand Möglichkeiten für aus westlicher Sicht ungewöhnliche, sozusagen »informelle«, Segregationsprozesse. Denn auf dem Weg des

3 Heute beträgt die Warmmietenbelastung in Deutschland im Durchschnitt 27,1 Prozent (2018) (Statistisches Bundesamt 2020).

Wohnungstauschs, der Eigenarbeit oder des »Schwarzbezugs« kam es gerade in den verfallenden Altbaugebieten zu einer »Unterwanderung« (Grashoff 2011b) der staatlichen Wohnraumlenkung. Die Folge war, wie Wolfgang Kil am Beispiel von Berlin-Prenzlauer Berg beschreibt, eine soziale Umschichtung: »Aus dem traditionell proletarisch/mittelständischen Milieu wurde eine Mischung aus ärmeren Schichten [...] und einem überdurchschnittlichen Anteil an hochqualifizierten, gesellschaftlich engagierten und selbstbewussten Leuten« (Kil 1992: 513), mit einer Tendenz zum »Unangepassten und Widerspenstigen« (ebd.: 510). Ob diese Entwicklung, die erst in den 1980er Jahren an Bedeutung gewann, als Präludium zur späteren Aufwertung der Innenstädte verstanden werden sollte, ist strittig. Sicher ist aber, dass »westliche« Wirkungszusammenhänge für Segregation in der DDR weitgehend außer Kraft gesetzt waren. Im Ergebnis folgten sozialräumliche Sortierungsprozesse anderen Logiken und das Ausmaß der Segregation lag insgesamt weit unter demjenigen der BRD⁴.

4 Harth, Herlyn und Scheller (1998) konnten so in ihrer Studie zu Magdeburg noch Mitte der 1990er Jahre nur eine schwach ausgeprägte und im Vergleich zu westdeutschen Städten wenig ungleiche Verteilung von sozialen Merkmalsgruppen über das Stadtgebiet feststellen. Die Berechnung von Segregationsindizes ergab so Werte zwischen 5 und 9 für Berufsstellungsgruppen und Werte zwischen 9 und 12 für die Pro-Kopf-Einkommensgruppen (Harth/Herlyn/Scheller 1998: 90). In Westdeutschland lagen vergleichbare Werte der sozialen Segregation, abhängig von untersuchter Stadt und untersuchtem Merkmal, in der Regel bei 20 bis 30 (Harth/Herlyn/Scheller 1998: 19ff; Helbig/Jähnen 2018: 133). Noch stärker sind die Unterschiede zu heute: Helbig und Jähnen haben so in ihrer Studie (2018) bei der Untersuchung des Ausmaßes der sozialen Segregation (Segregationsindex SGB-II-Empfänger) in 74 deutschen Städten für ostdeutsche Städte für das Jahr 2014 Werte von 22,8 (Magdeburg) bis 39,4 (Rostock) ermittelt.

4.2 Segregation und Wohnungspolitik in der Bundesrepublik Deutschland

Der Unterschied zu den Verhältnissen in der Alt-Bundesrepublik ist fundamental. Zentrale Säulen der Wohnungsallokation waren hier schon immer das Vorhandensein eines Wohnungsmarktes mit einem ausgeprägten Qualitäts- und Preisgefüge, der Privatbesitz an Boden und die damit einhergehende Verfügungsgewalt über dessen Nutzung sowie eine auch im europäischen Vergleich starke Einkommens- und Vermögensspreizung. Auf dieser Grundlage funktionierte in der Alt-Bundesrepublik ein für kapitalistische Gesellschaften typischer Mechanismus der Wohnungsverteilung, den der marxistische Geograph David Harvey in Analogie zu einem Theater beschrieben hat:

»In the housing market [...] the process is analogous to filling up seats sequentially in an empty theatre. The first who enters has n choices, the second has $n-1$, and so on, with the last having no choice. If those who enter do so in order of their bidding power then those with money have more choices, while the poorest take whatever is left after everyone else has exercised choice.« (Harvey 1973: 168)

Dass unterschiedliche Einkommens- und Statusgruppen auch räumlich getrennt wohnen, ist in diesem System die Regel. Entsprechend waren Segregationsprozesse auch in der bundesdeutschen Stadtsoziologie (für einen Überblick s. Harth/Herlyn/Scheller 1998: 16–21) ein Kernthema. Generationen von Forschungsbeiträgen haben dabei belegt, dass Segregation in bundesdeutschen Städten – im Gegensatz zur DDR – nicht nur weit verbreitet war, sondern im Zeitverlauf sogar zugenommen hat. Mit der Zeit wurde dabei eine zunehmende Unübersichtlichkeit von Segregationsmustern festgestellt, die sich nicht mehr allein an traditionellen Merkmalen der sozialen Schichtung orientierten: Lebensstile, Migrationshintergrund, Alter und Geschlecht gewannen seit den 1980er Jahren an Bedeutung. Nichtsdestotrotz blieben Indikatoren der Einkommensverteilung zentral. Typisch war dabei in Diagrammen zur Segregation nach Einkommensgruppen über lange Zeit ein U-Muster,

bei dem die ärmsten und reichsten Bevölkerungsgruppen jeweils am stärksten räumlich konzentriert wohnten.

Obwohl das deutsche Wohnungswesen insgesamt marktwirtschaftlich geprägt ist, und entsprechend Segregationsprozesse begünstigt, ist es auch in hohem Maße reguliert. Zugespitzt könnte man hier von einer »Marktwirtschaft mit Bremsen« reden. Die Kernelemente dieser »Bremsen« stammen noch aus der Weimarer Republik und haben sich seither nur graduell verändert (Führer 1995; Bartholomäi 2004; Egner 2014; Mayer). Staatliche Eingriffe werden als notwendig angesehen, sie sollen aber »marktkonform« gestaltet werden. Die »Bremsen« sind deshalb in ihrer Reichweite und zeitlich begrenzt. Im Bereich der Wohnungsversorgung lassen sich die Kernelemente dieses Systems in vier Bereiche gliedern: Regulation von Mietverhältnissen, Eigentumsförderung, sozialer Wohnungsbau und städtebauliche Förderprogramme.

Die für die meisten Haushalte⁵ wichtigste Form der staatlichen Intervention ist die Gestaltung des Mietrechts. Das deutsche Mietrecht ist zwar insgesamt recht komplex, beruht im Kern aber auf vier zentralen Regelungen:

- *Asymmetrischer Kündigungsschutz:* Mieter können bestehende Verträge ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von zwei bis vier Monaten kündigen. Vermieter hingegen dürfen einen bestehenden Vertrag nur aus einer kurzen Liste von klar definierten Gründen kündigen. Die wichtigsten davon sind Mietrückstände und die Beanspruchung der vermieteten Wohnung zum Eigenbedarf.
- *Regulierte Mieterhöhungen:* Mieterhöhungen sind nur im Rahmen der »ortsüblichen Vergleichsmiete« zulässig, die in der Regel durch einen Mietspiegel definiert wird, der die Durchschnittsmieten für eine bestimmte Gebäudequalität, mit bestimmter Ausstattung, in einer bestimmten Gegend angibt. Außerdem können Mieterhöhungen nur periodisch und nur bis zu einem bestimmten Betrag in Bezug auf die ursprüngliche Miete verlangt werden.

5 2018 lebten 57,1 Prozent aller deutschen Haushalte zur Miete (vgl. Statista 2022). In Ostdeutschland liegt der Anteil bei etwa 70 Prozent.

- *Modernisierung*: Neben Mietspiegeln können Mieterhöhungen auch durch »Modernisierungsmaßnahmen« begründet werden. In diesen Fällen sind Vermieter berechtigt, die Miete jährlich um neun (früher elf) Prozent der Modernisierungskosten zu erhöhen.
- *Neuvermietung*: Der Mietpreis bei Neuvermietungen wird im Wesentlichen durch den Markt bestimmt. Ausnahmen bilden dabei eine »Wuchermiete« (eine Miete, die die Vergleichsmiete nach Mietspiegel um mehr als 50 Prozent übersteigt) und die Miete in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen eine »Mietpreisbremse« in Kraft gesetzt wurde. Allgemein wird die »Mietpreisbremse« aber als nur wenig wirksam eingeschätzt.

Während die Miete nach wie vor die dominierende Wohnform ist, steht auch die Förderung von Wohneigentum seit den 1950er Jahren auf der wohnungspolitischen Agenda der meisten (west-)deutschen Regierungen. Basierend auf einer Mischung verschiedener Motive (Segregation entgegenwirken, Sparmöglichkeiten schaffen, Vermögenstransfer zwischen den Generationen ermöglichen) wird der Bau und Kauf einer Immobilie durch eine breite Palette von Subventionen erleichtert, vor allem durch steuerliche Abzugsmöglichkeiten und zweckgebundene Boni für Familien (»Baukindergeld«).

Zusätzlich zu diesen marktregulierenden und marktunterstützenden Politiken, spielt der soziale Wohnungsbau in Deutschland eine wichtige (allerdings in ihrer Bedeutung abnehmende) Rolle. Dabei gibt es drei verschiedene Verständnisse von sozialem Wohnungsbau (s.a. Bernt 2017). In einer engen Definition bezieht sich der Begriff Sozialwohnungen so auf alle Wohnungen, die (unabhängig von ihren Eigentumsverhältnissen) unter der Inanspruchnahme von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau gebaut wurden und sich noch innerhalb der Laufzeit der damit verbundenen Vorschriften befinden. Ein grundlegendes Problem des sozialen Wohnungsbaus im engeren Sinne besteht darin, dass die Zahl der Sozialwohnungen – aufgrund der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus als »Wirtschaftsförderung mit sozialer Zwischennutzung« (Donner 2000: 200) – ohne neue Förderungen automatisch schrumpft. So ist die Zahl der Sozialwohnungen

von 3,9 Mio. Wohnungen im Jahr 1987 bereits auf derzeit ca. 1,5 Mio. zurückgegangen⁶.

Neben dem »echten« sozialen Wohnungsbau, stehen als zweiter Form der sozialen Wohnraumförderung »Belegungsrechte«, die aus Verträgen zwischen Kommunen und privaten Vermietern resultieren und dazu dienen, besonders schutzbedürftige Menschen unterzubringen. Auch diese Verträge sind zeitlich begrenzt.

Drittens besitzen viele deutsche Städte relativ große Bestände an Wohngebäuden und nutzen diesen Bestand als eine Form des quasi-sozialen Wohnungsbaus. In Ostdeutschland hat das eine besondere Bedeutung, denn hier ist der Anteil kommunaler Vermieter mit 18 Prozent fast doppelt so hoch wie in Westdeutschland (vgl. Holm/Bernt 2021). In der Regel werden diese Wohnungen zu Bedingungen betrieben, die in Bezug auf Mieten und Zugang mit dem sozialen Wohnungsbestand im »engen« Sinne vergleichbar sind. Allerdings unterlagen auch die kommunalen Wohnungsbestände in der Vergangenheit einem starken Privatisierungsdruck und allein zwischen 1999 und 2009 wurden etwa 900.000 im Besitz der öffentlichen Hand befindliche Wohnungen verkauft (Claßen/Zander 2010: 380).

Eine vierte Besonderheit der Stadtpolitik in Deutschland ist die lange Geschichte »raumordnerischer« zentralstaatlicher Eingriffe in die Stadtentwicklung. Dabei hat der deutsche Staat über die Jahrzehnte erhebliche Mittel für Förderprogramme zur Unterstützung städtebaulicher Belange bereitgestellt. Insgesamt hat die Bundesregierung lokale Stadtentwicklungsmaßnahmen von 1971 bis 2009 mit über 11 Mrd. Euro unterstützt. Seit 1991 sind dabei rund 70 Prozent dieser Gelder nach Ostdeutschland geflossen (BBSR 2009: 5). Die Struktur, die Schwerpunkte und die Bedingungen der Förderprogramme haben sich dabei Laufe der Zeit allerdings stark verändert.

Fasst man den institutionelle Rahmen des Wohnungswesens in der Alt-Bundesrepublik zusammen, ergibt sich ein scheinbar widersprüch-

6 In Ostdeutschland ist die Situation noch schwieriger. Hier wurden nach der Wende nur wenige Sozialwohnungen gebaut und diese sind auch häufig nur mit kurzen Bindungen versehen.

liches Bild: Auf der einen Seite war die Bundesrepublik Deutschland seit ihrer Gründung eine Marktwirtschaft, in der Einkommen und Vermögen ungleich verteilt sind und Boden und Wohnraum als Ware behandelt werden. Die Grundzutaten für residentielle Segregation waren/sind in der BRD also vorhanden, und entsprechend ist Segregation eine alltägliche Begleiterin der Stadtentwicklung. Gleichzeitig wurde und wird die Entfaltung sozialer Segregationsprozesse durch eine Vielzahl von »Bremsen« abgeschwächt. Diese prägen und begrenzen marktwirtschaftliche Prozesse, setzen sie aber nicht außer Kraft. Im Ergebnis waren Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik deshalb immer sowohl ökonomisch, als auch politisch determiniert.

4.3 Die Transformation des Wohnungswesens in Ostdeutschland

Wie wurde dieses aus Westdeutschland überkommene System nach dem »Beitritt« der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland in den »Neuen Ländern« implementiert? Welche Anpassungen wurden vorgenommen? Welche Folgen hatten diese für soziale Segregation?

Ostdeutschlands Start in den Kapitalismus begann zunächst mit einem Absturz⁷. Die Anatomie dieser »Wiedervereinigungskrise« und ihre Auswirkungen auf die ostdeutsche »Teilgesellschaft« (Reißig 2000) sind mittlerweile breit beschrieben worden (für einen Überblick s. Mau

7 In Folge des durch die Währungsunion induzierten Aufwertungsschocks, der Liberalisierung des Außenhandels und der radikalen Privatisierungspolitik der Treuhandanstalt sank das Bruttoinlandsprodukt der ehemaligen DDR innerhalb von nur zwei Jahren auf 60 Prozent, noch stärker war der Rückgang der Industrieproduktion. Die Folge waren Arbeitslosenquoten von nahezu einem Fünftel der Erwerbsbevölkerung, Kurzarbeit, ABM und das Abschieben von hunderten tausenden Beschäftigten in den Vorruhestand. Begleitet wurde dies von einem Exodus vor allem von jungen Menschen. Allein im ersten Jahrzehnt nach der Wiedervereinigung verließen so 611.000 Personen Ostdeutschland Richtung Westen.

2019; Kowalczyk/Ebert/Kulick 2021). Eine gewisse Ausnahme bildet dabei der Wohnbereich. Gerade hier kam es aber zu einer Reihe von Sondergesetzen, die der Transformation des Wohnungswesens der DDR eine entscheidende Prägung gaben. Ihre Notwendigkeit ergab sich direkt aus dem gewählten generellen Transformationskurs, der eine komplette Übernahme der westdeutschen Institutionenordnung durch Beitritt der DDR zur BRD vorgesehen hatte. Die wesentliche Folge dieser Konstellation war, dass die institutionellen Rahmenbedingungen für Wohnungsproduktion, -verteilung und -konsum vollständig aus dem Westen importiert wurden – aber in vielen Punkten nicht zur Situation in Ostdeutschland passten. Aus diesem Grund wurden Anpassungsregelungen eingeführt. Diese waren in der Regel so angelegt, dass sie den Weg zu dem aus Westdeutschland bekannten »Normalzustand« ebnen sollten. Tatsächlich wurden mit diesen Anpassungen aber »Startprogrammierungen« (Wiesenthal 1995) vorgenommen, die den Wohnungsmarkt in Ostdeutschland in einer besonderen Art und Weise prägten. Das Ergebnis war nicht eine Angleichung an westdeutsche Verhältnisse, sondern eine Reihe von »Weichenstellungen«, die zu einem höheren Gewicht von Marktprozessen führten und Segregationsprozesse vorantrieben. Im Folgenden werden die wesentlichen Elemente dieser »Weichenstellungen« diskutiert. Wir strukturieren die Diskussion dabei entlang der drei diesem Buch zugrunde liegenden Stadtentwicklungsprozesse: der Suburbanisierung, der Gentrifizierung und des Wandels der Großwohnsiedlungen.

Institutionelle Veränderungen im Hinblick auf die Suburbanisierung

Wie in allen ehemals sozialistischen Ländern war die Suburbanisierung auch in Ostdeutschland vor 1989 kein dominanter Trend (Harth/Herlyn/Scheller 1998: 191; Aring/Herfert 2001; Franz 1995) – zumindest nicht im Sinne von Wohnenklaven mit geringer Dichte, die von mittleren bis oberen Einkommensgruppen bewohnt werden und sich in Privatbesitz befinden. Die dominante Form der Stadterweiterung waren große, zentral geplante Wohnsiedlungen mit in industrieller Fertigbauweise

errichteten Mehrfamilienhäusern. Einfamilien- oder Reihenhaussiedlungen wurden erst nach 1989 relevant.

Im Gegensatz zu anderen postsozialistischen Ländern, die die Blütezeit der Suburbanisierung erst nach 2000 erlebten (Sýkora/Bouzarovski 2011), vollzog sich die Suburbanisierung in Ostdeutschland bereits in den 1990er Jahren und innerhalb eines sehr kurzen Zeitraums (Harth/Herlyn/Scheller 1998: 192; Kommission 2000; Aring/Herfert 2001). Vor allem am Anfang wurde die Suburbanisierung dabei weniger durch einen ausgeprägten Wunsch nach einem suburbanen Lebensstil angetrieben, sondern durch die immer noch vorhandene Wohnungsknappheit und die niedrigen Wohnstandards in den Innenstädten. Zwar lag die Wohnungsversorgungsquote in Ostdeutschland 1989 rechnerisch bei 102 Wohnungen für 100 Haushalte, doch der massive Verfall von Altbauten schränkte die Bewohnbarkeit eines großen Teils des Wohnungssegments ein (Hinrichs 1992: 16f.). Diese Situation gab den Anstoß für eine massive Förderung des Wohnungsneubaus. Um das immer noch bestehende Wohnungsproblem zu lösen und gleichzeitig die Bauwirtschaft als »Konjunkturlokomotive« zu unterstützen, legte die Bundesregierung massive Förderprogramme für den Neubau auf. Der größte Anreiz für Bauträger und Investoren waren dabei die von 1991 bis 1997/1998 gewährte Sonderabschreibung auf Bau- und Sanierungskosten für den Mietwohnungsbau. Sie führte zu Steuerausfällen für die öffentliche Hand von ca. 27 Mrd. DM (ca. 13,5 Mrd. Euro), wobei etwas weniger als die Hälfte dieser Summe für Neubauten gewährt wurde (Kommission 2000: 30).

Die Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau wurden durch eine Förderung des Eigentumserwerbs für individuelle Haushalte, vor allem durch die Eigenheimzulage, ergänzt. Diese wurde bis 1996 als steuerliche Abschreibung gewährt. Eigenheimerwerber konnten dabei Aufwendungen bis zu 40.000 DM mit einem Satz von 10 Prozent pro Jahr von der Einkommensteuer absetzen (Expertenkommission Wohnungspolitik 1995: 74). Da die Baukosten in Ostdeutschland unter denen in Westdeutschland lagen, deckten die Zuschüsse aus der Eigenheimzulage dabei einen höheren Anteil an der Gesamtinvestition ab. Die durch dieses Gesetz gewährten öffentlichen Zuschüsse summierten sich

auf etwa 10 Milliarden Euro pro Jahr (Egner et al. 2018). In Ergänzung zu Steuererleichterungen und Eigenheimzulage gab es zudem Landesprogramme, die den Eigenheimbau weiter vergünstigten (BBR 2001: 23). In Sachsen-Anhalt wurde die Bildung von Wohneigentum so durch staatliche Baudarlehen gefördert, ergänzt durch Tilgungsdarlehen, Zuschüsse zu den Zinsen von Bausparverträgen sowie eine Darlehensaufstockung und zusätzliche Zuschüsse für Kinder (Landesregierung Sachsen-Anhalt 1993, 1996).

Obwohl diese Förderbedingungen unabhängig von der Lage der geförderten Immobilien für alle Teile der Städte galten, hatten sie vor allem eine Auswirkung im Umland der Kernstädte. Der Grund dafür liegt in den hier niedrigeren Grundstückspreisen, die in den 1990er Jahren bei etwa 250 DM pro Quadratmeter lagen. Zusammen mit der starken Förderung ermöglichte dies eine Eigentumsbildung auch für weniger wohlhabende Haushalte (Friedrich/Knabe/Warner 2014: 18). Allgemein wurde von der Stadtforschung eingeschätzt, dass die Wohnraumförderung die entscheidende Triebfeder der rapiden Suburbanisierung war, die Ostdeutschland in den 1990er Jahren erlebte (Brake/Dangschat/Herfert 2001; Nuissl/Rink).

Rückblickend fällt vor allem auf, dass die Förderung durch kaum mit Auflagen versehene Zuschüsse und Steuererleichterungen erfolgte. Diese Vorgehensweise galt damals als besonders effizient, weil sie sich am Marktgeschehen orientierte und privaten Investoren unter die Arme griff, anstatt diese zu steuern oder zu ersetzen. Unverkennbar wurde damit neoliberalen Politikansätzen gefolgt, nach denen sich der Staat aus dem Marktgeschehen heraushalten und private Initiativen durch Förderanreize unterstützen sollte. Die Kehrseite dieser Orientierung wurde schnell unübersehbar, denn die Struktur der Förderung ermöglichte nur noch eine begrenzte Kontrolle über die räumlichen und qualitätsbezogenen Ergebnisse (Dohse et al. 2002). Die durch die Förderung ausgelöste Bautätigkeit konzentrierte sich auf das Umland der Städte, viele Standorte waren dabei infrastrukturell schlecht angebunden und wenig integriert (BBR 2001: 7). Dieses Instrument begünstigte zudem den Bau von »Wohnparks« und Mehrfamilienhäusern (Kommission

2000: 10; Aring/Herfert 2001: 52; Steinführer 2004: 55f.)⁸. Die Förderkonditionen finanzierten also nicht nur allgemein eine Zersiedlung des Umlandes, sondern sie unterstützten sogar noch bauliche Formen, die in Bezug auf ihre architektonische Qualität fragwürdig waren und nur wenig mit den häufig in der Diskussion aufgeführten »Traum vom Eigenheim« gemein hatte. Mit der fortschreitenden Sanierung des Altbaubestandes in den Kernstädten verlor das steuergeförderte, suburbane Mehrfamilienhaus schnell an Attraktivität und war um die Jahrtausendwende mit hohen Leerständen konfrontiert (Aring/Herfert 2001: 52f.). Ein Großteil der Suburbaniten wanderte wieder ab, viele von ihnen aufgrund der unzureichenden Qualität der Nachbarschaft (Friedrich/Knabe/Warner 2014: 19; Harth/Herlyn/Scheller 1998: 193f.).

Unglücklicherweise stieß die Förderung von Suburbanisierung durch Steuermittel in den frühen 1990er Jahren in Ostdeutschland auch noch auf eine schwache regionale Steuerung. Obwohl das bundesdeutsche Raumplanungssystem in Ostdeutschland insgesamt innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums implementiert wurde (Blotevogel 2011), war es Anfang der 1990er Jahr bei weitem noch nicht in einem Maße etabliert, das es ermöglicht hätte, die Suburbanisierung räumlich zu steuern. Die Folgen des »Vakuums« in Raumplanung und regionaler Koordination waren gravierend (Eckart 1998). Suburbane Gemeinden am Rande der größeren Städte nutzten dabei fast überall sehr schnell ihre Planungsrechte und wiesen große Flächen für Gewerbe- und Wohnbebauung aus. Anders als die Kernstädte, wo die Rückgabe von Grundstücken sowie die Privatisierung von Staatsbetrieben durch die Treuhandanstalt die räumliche Entwicklung hemmten, konnten sie als erste Bauland auf den Markt bringen und die öffentlich geförderte Investitionswelle in ihre Kommunen lenken.

Insgesamt hatte die geförderte Suburbanisierung der 1990er Jahre einen entscheidenden Einfluss auf die soziale Segregation in ostdeut-

8 Im Land Sachsen-Anhalt wurde etwa ein Drittel der suburbanen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut (Friedrich et al. 2013: 24), in Leipzig war Anteil von Mehrfamilienhäusern am suburbanen Wohnungsbestand mit 72 Prozent sogar noch größer (Herfert 1996: 39).

schen Städten. Sie wirkte dabei zum einen sozial selektiv und begünstigte vor allem den Wegzug von Familien mit mittleren Einkommen. Zum zweiten fand sie – im Gegensatz zu ihren westdeutschen Vorläufern – unter den Bedingungen einer schrumpfenden Bevölkerung statt. Insgesamt wurden zwischen 1991 und 1999 in Ostdeutschland über 690.000 neue Wohnungen errichtet, während die Bevölkerungszahl um eine halbe Million zurück ging (Kommission 2000: 10, 14). Die durch Umzug ins Umland freiwerdenden Wohnungen trafen hierdurch auf ein sich ausweitendes Überangebot. Dass dies zu erheblichen Verwerfungen führen musste, ist offensichtlich.

Institutionelle Veränderungen im Hinblick auf die Gentrifizierung⁹

Aus der Perspektive »westlicher« Erfahrungen betrachtet, war auch die Ausgangslage für Gentrifizierungsprozesse in Ostdeutschland ungewöhnlich. Zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung befanden sich die meisten innerstädtischen Quartiere in einem erbärmlichen Zustand. Die vor dem Ersten Weltkrieg errichteten Gebäude waren bis auf wenige Ausnahmen durch gravierenden Instandhaltungsmangel, erhebliche Bauschäden und eine veraltete Ausstattung gekennzeichnet. Moderne Bäder fehlten oft und die Heizungsanlage basierte meist auf Kohleöfen.

Gleichzeitig war das Privateigentum an Wohnraum in der DDR nahezu bedeutungslos geworden. Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes wurde von staatlichen Verwaltungen verwaltet, nur ein geringer Teil befand sich noch im Besitz von Privatpersonen. In den innerstädtischen Quartieren war dies zu einem großen Teil das Ergebnis von zwei Enteignungswellen von Immobilienbesitzern – zunächst unter den Nazis, dann durch die kommunistische Regierung. Hinzu kam, dass – aufgrund der Behinderung von privatem Wohneigentum im Sozialismus (vgl. Buck 2004) – viele Vermieter ihr Eigentum in der DDR einfach aufgegeben hatten, da sie keinen Nutzen darin sahen.

9 Dieses Kapitel greift auf Textfragmente in Bernt (2003, 2016, 2022a), in denen die Materie bereits aufgearbeitet wurde.

Die Klärung der Eigentumsverhältnisse erfolgte erst im Laufe der 1990er Jahre – und die Art und Weise, wie dies geschah, war die Rückgabe von Immobilien an die ursprünglichen Eigentümer oder deren Erben. Der Grundsatz, dass ehemaliges Privateigentum an die Eigentümer oder deren Erben zurückgegeben werden muss, war dabei einer der Hauptstreitpunkte bei den Verhandlungen zum Einigungsvertrag 1990 und wurde erst nach starkem Druck von westdeutscher Seite aufgenommen (vgl. Dahn 1994: 82ff.). Die Notwendigkeit der Restitution von enteigneten Grundstücken wurde mit zwei Argumenten begründet: Erstens wurde eine moralische Verpflichtung behauptet, die Ergebnisse des »SED- und NS-Unrechts« zu revidieren. Zweitens wurde behauptet, dass nur durch die Restitution eine Eigentumsordnung geschaffen werden könne, die die Grundlage für Investitionen in Ostdeutschland bilden könne¹⁰.

Die Modalitäten der Restitution wurden in einem ganzen Geflecht von Gesetzen definiert, die zum Teil wiederholt geändert wurden. Der Umfang der Restitution wurde grundsätzlich im »Gesetz über die Rückgabe von Vermögen« (Vermögensgesetz) festgelegt. Kurz gefasst regelt das 1990 eingeführte Gesetz, dass Grundstücke, die zwischen dem 30. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 entschädigungslos enteignet wurden (meist jüdische Grundstücke) sowie in der DDR (seit dem 7. Oktober 1949) enteignete Grundstücke an die ursprünglichen Eigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger zurückgegeben werden sollten. In der Praxis wurden die Entscheidungen über den Restitutionsanspruch von den Landesämtern zur Regelung offener Vermögensfragen (LAROV) getroffen. Diese Entscheidungen dauerten in der Regel Jahre. In der Zwischenzeit wurden die betroffenen Grundstücke von den kommunalen Wohnungsunternehmen verwaltet.

Insgesamt wurden etwa 15 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes der DDR der Restitution unterworfen (Scholz 1993). In historischen innerstädtischen Quartieren lag die Quote bei 70–90 Prozent (Dieser

10 Kaum ein anderes Land des ehemaligen Ostblocks ist diesem deutschen Sonderweg gefolgt. In den meisten postsozialistischen Ländern wurden volkseigene Wohnungen anstatt dessen an ihre Bewohner übergeben.

1996; Reimann 1997). Anders als in den Großwohnsiedlungen oder im suburbanen Raum war die Restitution damit in den Altbauquartieren das zentrale Vehikel für die Transformation der Eigentumsverhältnisse. Wenn die Restitution einer Immobilie schließlich erfolgte, war das Ergebnis meist ein schneller Verkauf. In der Regel hatten die ursprünglichen Eigentümer (oder deren Erben) wenig Interesse oder Erfahrung in der Wohnungswirtschaft. Sie kamen meist »über Nacht« in den Besitz von längst verloren geglaubten Immobilien und hatten gar kein Interesse an ihrer langfristigen Nutzung. Zudem waren in der DDR häufig Hypotheken zur Finanzierung der Instandhaltung ohne Zustimmung der (oft ohnehin abwesenden) Eigentümer aufgenommen worden, so dass viele restituierte Gebäude hoch verschuldet waren. Unter diesen Bedingungen war ein schneller Verkauf für die meisten Restituenten der einfachste Weg, um mit Gewinn aus einer verfahrenen Situation herauszukommen.

Es gibt keine umfassende Studie über den Anteil und die Preise von Wiederverkäufen in ganz Ostdeutschland, aber eine Reihe von Studien, die in Ost-Berlin durchgeführt wurden, geben ein anschauliches Bild. So fand Dieser (1996) im innerstädtischen Kiez Spandauer Vorstadt heraus, dass nur etwa 5–8 Prozent der ursprünglichen Eigentümer daran interessiert waren, ihre Immobilie langfristig zu behalten. Im Prenzlauer Berg, einem weiteren Ost-Berliner Innenstadtquartier, haben Untersuchungen von Reimann (1997, 2000) ähnliche Ergebnisse gezeigt. Die Käufer waren selten Privatpersonen, sondern professionelle Immobilienunternehmen, Immobilienfonds und Bauträger. Auf diese Weise hat sich die Eigentümerstruktur – auch im Vergleich zu Westdeutschland – komplett umgekehrt und Eigentümer der Innenstädte:

»[...] w[u]den nicht mehr die alten Handels- oder Handwerksdynastien, sondern offene oder geschlossene Immobilienfonds, internationale Immobiliengesellschaften und Intermediäre aller Art. Das Immobilienkapital tritt als ›Stadtentwickler‹ mit einer bisher in deutschen Städten nicht gekannten Bedeutung und finanziellen Möglichkeiten auf den Plan.« (Häußermann 1995: 13)

Dies war umso problematischer, als die Preise für Immobilien in Ostdeutschland in den 1990er Jahren boomten. Der Grund dafür war sowohl ein Mangel an sanierten Wohnungen in guten Lagen (verursacht durch die sozialistische Wohnungspolitik) und die lange Zeit, die es brauchte, bis alle Restitutionsansprüche geklärt waren, als auch – wie sich bald herausstellte – meist unrealistische Wachstumserwartungen (vgl. Henckel et al. 1993) für die meisten Städte. Angesichts hoher Sanierungskosten, überhöhter Hauspreise und von Zinssätzen um die 7 Prozent führte dies zu einem immensen Druck auf die Mietpreise.

Der Effekt der Restitution war also ein zweifacher: Erstens führte die Restitution in den meisten innerstädtischen Quartieren zu einer Modernisierung und Kommerzialisierung der Eigentumsstrukturen. Dadurch traten Eigentümer in den Vordergrund, die an kurzfristigen Gewinnen interessiert waren und über die Erfahrungen und Mittel verfügten, diese zu erzielen. Zweitens wurden die Eigentümer aufgrund der Tatsache, dass die Mehrzahl der Objekte unmittelbar nach der Restitution verkauft wurde, mit vergleichsweise hohen Ausgaben für den Erwerb ihrer Objekte belastet, die zu den ohnehin schon hohen Kosten für die Sanierung hinzukamen. Dies führte zu exorbitanten Ausgaben, die nur rentabel gemacht werden konnten, wenn hohe Einnahmen erzielt werden konnten, entweder in Form von Mieterhöhungen oder durch Weiterverkäufe. In der Summe führte die Restitution also zu einem hohen Druck auf die Mieterträge.

Dieser wurde allerdings noch eine Zeitlang abgebremst. Auch hier schlugen die Nebenwirkungen von Sonderpolitiken zu Buche die nur für einen begrenzten Zeitraum für Ostdeutschland galten:

Zum Ersten brauchte die Klärung der Eigentumsverhältnisse Zeit. Während die Neubautätigkeit im suburbanen Umland schnell in Gang kam, litt der Altbau über den größeren Teil der 1990er Jahre noch flächendeckend unter mangelnder Instandhaltung und Modernisierung. Der Grund dafür war eine Gesetzeslage, die es den in Stellvertretung der noch nicht wieder in ihre Rechte gesetzten »Alteigentümer« agierenden kommunalen Wohnungsbaugesellschaften unmöglich machte, in restitutionsbehaftete Häuser zu investieren. Paradoxerweise führte das in

vielen Fällen sogar zu einer weiteren Verschlechterung des Instandhaltungszustands (vgl. Bernt 1998).

Zum Zweiten waren die Möglichkeiten für Mieterhöhungen in Ostdeutschland bis Ende der 1990er Jahre eingeschränkt. Die Einführung des (west-)deutschen Mietrechts erfolgte hier in mehreren Stufen und gipfelte erst zum 1. Januar 1998 in der endgültigen Einführung des Vergleichsmietensystems. Zusammen mit der Restitution von Immobilien wirkte sich auch die Begrenzung von Mieterhöhungen als Bremse für die Rentabilität von Investitionen in bestehende Gebäude aus.

Ein dritter, die Gentrifizierung zunächst bremsender, Faktor bestand schließlich in den dramatischen Bevölkerungsverlusten. Wie oben besprochen, verlor Ostdeutschland in den 1990er und 2000er Jahren in dramatischem Maß an Einwohner*innen. Hinzu kam die oben beschriebene Suburbanisierung »auf der grünen Wiese«, welche die Kernstädte weiter unter Druck setzte. Im Ergebnis dieser Verwerfungen standen in Ostdeutschland um die Jahrtausendwende etwa 1 Millionen Wohnungen leer (Kommission 2000). Der Leerstand betraf dabei bei weitem nicht allein periphere DDR-Entwicklungsstädte, oder die von Planer*innen und Politiker*innen ungeliebten Großwohnsiedlungen – sondern auch viele Altbauquartiere. In der »Leerstandhauptstadt« Leipzig alleine standen über 60.000 Wohnungen leer – die Mehrzahl davon in den Gründerzeitgebieten. Auch in sanierten Wohngebäuden stagnierten deshalb zunächst die Mietpreise oder sanken sogar. Die Folge war damit für ein paar Jahre eine Verzögerung der Gentrifizierung, teilweise sogar eine »De-Gentrifizierung« (vgl. Wiest/Hill 2004).

Von kaum zu unterschätzender Bedeutung für die Altbaugebiete waren in dieser Situation die im »Fördergebietsgesetz« des Bundes möglich gemachten Sonderabschreibungen. Bis 1996 konnten bis zu 50 Prozent der Sanierungskosten im ersten Jahr der Investition steuerlich geltend gemacht werden, bis 1998/99 wurde dieser Anteil auf 40 Prozent reduziert. Diese hohen indirekten Subventionen machten die Sanierung von altem Wohnungsbestand für Investoren mit hohem steuerpflichtigem

Einkommen äußerst lukrativ¹¹. Dies galt insbesondere dann, wenn die Sanierungskosten hoch und die Mieten niedrig waren, weil die »Kosten« der Investition in Steuerersparnisse für die beteiligten Investitionspartner umgewandelt werden konnten. Da die Bilanz der Investition durch Steuervorteile ausgeglichen werden konnte, konnten es sich die Investoren leisten, eine Zeit lang auf hohe Mieteinnahmen zu verzichten und auch in Gebieten ohne offensichtliche wohlhabende Nachfrage zu bauen. Die Steuersubventionen beinhalteten zudem einen Anreiz zu kostspieligen Sanierungsvarianten, denn höhere Ausgaben führen zu höheren Reduktionen des zu versteuernden Einkommens und verringerten aufgrund der progressiven Gestaltung der Steuersätze überproportional die Steuerschuld. In der Summe führte dies zu Renovierungen, die auf den höchsten erreichbaren Standard abzielten und auf lange Frist überdurchschnittliche Mieten rechtfertigten.

Vor dem Hintergrund dieser institutionellen Rahmungen verliefen Gentrifizierungsprozesse in den meisten ostdeutschen Städten zunächst in einer eher kontraintuitiven Art und Weise. Gestützt von massiven steuerlichen Begünstigungen kam dabei die Sanierung der Altbaubestände in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre schnell in Gang. Der Wandel der Wohnbevölkerung wurde dabei durch mietrechtliche Regelungen sowie die schnell einsetzende Schrumpfung der Bevölkerungszahlen abgebremst, welche zusammen den Korridor für Mietsteigerungen begrenzten. In der Folge galt Gentrifizierung in vielen ostdeutschen Städten bis weit in die 2000er Jahre hinein als »unkri-

11 Diese Steuergeschenke kamen überproportional steuerpflichtigen Personen mit einem hohen zu versteuernden Einkommen zugute. Angesichts der desolaten wirtschaftlichen Lage in Ostdeutschland traf dies nur auf wenige Ostdeutsche zu. Eine Umfrage, die Mitte der 2000er Jahre durchgeführt wurde (BMVBS/BBR 2007) ergab so, dass nur 39 Prozent der Immobilieneigentümer in Dresden in der Region lebten, während 61 Prozent von außerhalb (meist Westdeutschland) kamen. In der westdeutschen Vergleichsregion gab es dagegen kaum einen Eigentümer, der seine Adresse nicht in der beobachteten Region hatte. Restitutionen in Verbindung mit steuerlichen Anreizen bewirkte also auch eine »Entostung« der Vermieterschaft.

tisch« (Thomas/Fuhrer/Quaiser-Pohl 2008) und von nur nachrangiger Relevanz. Wie sich zeigen sollte, war dieser Zustand nicht von Dauer.

Institutionelle Veränderungen im Hinblick auf die Entwicklung von Großwohnsiedlungen

Industriell gefertigte, in »Großtafelbauweise« errichtete Wohngebäude machen 15 bis 20 Prozent des gesamten Gebäudebestandes der ehemaligen DDR aus. Insgesamt wurden zwischen 1960 und 1990 auf dem Territorium der DDR 2,2 Millionen Wohneinheiten gebaut, fast alle in Fertigteilbauweise. Dabei ist der Anteil der »Plattenbauten« in den Großstädten recht unterschiedlich und schwankt zwischen 1/6 und knapp 2/3 des Bestandes.

Im Staatssozialismus waren der Bau, die Finanzierung und die Bewirtschaftung von Wohnungen (im Großen und Ganzen) staatlich organisiert. De jure befand sich der Wohnungsbestand in den Neubaugebieten vollständig im Eigentum der Kommunalen Wohnungsverwaltungen, die als Tochtergesellschaften der Kommunen als Wirtschaftsunternehmen mit beschränkten Rechten organisiert waren, und der (Arbeiter)Wohngenossenschaften. De facto waren beide Organisationen eng in das System der Planwirtschaft eingebunden und ihre Geschäfts- und Verwaltungsstrategien wurden durch staatliche Direktiven für den Bau, die Gestaltung, die Belegung und die Verwaltung ihrer Bestände bestimmt.

Nach der Wiedervereinigung wurden die kommunalen Wohnungsverwaltungen und die Genossenschaften zu »echten« Wirtschaftsunternehmen umstrukturiert. Dies ermöglichte ihnen die Aufnahme von Krediten, den An- und Verkauf von Häusern und die Verwaltung ihres Vermögens nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. In der Regel waren die neu geschaffenen kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen aber in finanzieller Hinsicht eher schwach aufgestellt. Sie waren daher auf die Bereitstellung zusätzlicher Unterstützung durch die Bundesregierung sowie auf die Inanspruchnahme von Fördermitteln in allen möglichen Programmen angewiesen. Dies spiegelt sich auch in der vergleichsweise umfangreichen Förderung

wider, mit der eine Weiterentwicklung der Gebiete in den 1990er Jahren durch Bund und Länder unterstützt wurde. Förderprogramme wie »Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete« (StWENG), »Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen« (SEP), »Experimenteller Wohnungs- und Städtebau« (ExWoSt) und später »Soziale Stadt« boten intensive finanzielle Unterstützung, mit denen sowohl eine Modernisierung der Wohnungen (z.B. durch Wärmedämmung oder neue Balkone) als auch die Verbesserung der lokalen Infrastruktur und des Umfeldes möglich wurden. In ihrer Folge wurden die meisten Großwohnsiedlungen in den 1990er Jahren saniert, und zwar in der Regel ohne umfangreiche Mieterhöhungen.

Diese Konstellation änderte sich sukzessive. Am wichtigsten waren dabei zwei Privatisierungsrunden Mitte der 1990er und Anfang der 2000er Jahre¹².

Die erste Runde von Privatisierungen stand in engem Zusammenhang mit dem »Altschuldenhilfegesetz«. Sie betraf in den Großwohnsiedlungen etwa 15–20 Prozent des Wohnungsbestandes. Der Hintergrund dieses Gesetzes war folgender (vgl. GdW 1993; Wielgohs 1995; Borst 1996): Innerhalb der sozialistischen Planwirtschaft waren den kommunalen Wohnungsverwaltungen und Genossenschaften finanzielle Mittel durch staatliche Mittel der Staatsbank der DDR zugewiesen worden. Als die Staatsbank der DDR privatisiert wurde, wurden die Betriebsmittel zu »Schulden« von durchschnittlich 15.000 DM (7.500 Euro) pro Wohnung (Borst 1996). Wie sich bald herausstellte, hatten die neu gegründeten kommunalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften aber kaum die Kapitalbasis, um diese Forderungen zu bedienen. Daher griff der Bund nach einigem Hin und Her ein und übernahm den Großteil der Verpflichtungen. Die Bedingung, die der Staat stellte, war allerdings eine rechtsverbindliche Anerkennung der Forderungen und die Auflage, 15 Prozent des Wohnungsbestandes bis 1999 zu privatisieren, idealerweise an die dortigen Mieter. Dieses – an

12 im Folgenden ein leicht veränderter Text, ursprünglich veröffentlicht in Bernt/Colini/Förste (2017).

das in Großbritannien durch die konservative Thatcher-Regierung eingeführte *right to buy* erinnernde – Vorhaben erwies sich schnell als auf Sand gebaut, da die Mieter in den meisten Fällen nicht über das nötige Eigenkapital verfügten und kaum Interesse am Kauf ihrer Wohnungen zeigten. Als Konsequenz wurde das Gesetz im Mai 1995 dahingehend geändert, dass Verkäufe an so genannte »Zwischenerwerber« ermöglicht wurden. In der Praxis stellte sich heraus, dass es sich dabei oft um Spekulanten handelte, die Wohnungsbestände zu Discountpreisen kauften, hohe Kredite aufnahmen und auf einen profitablen Weiterverkauf hofften. Wie sich bald herausstellte, erwiesen sich auch diese Pläne häufig als unrealistisch. Innerhalb weniger Jahre kam es bei den meisten Privatisierungsprojekten zu Insolvenzen, Weiterverkäufen und sogar Gerichtsverfahren, und die erworbenen Immobilien landeten in der Zwangsverwaltung.

Eine zweite Privatisierungsrunde fand Mitte der 2000er Jahre statt. Wie in anderen westlichen Volkswirtschaften, waren die Käufer in dieser Privatisierungsrunde überproportional institutionelle Investoren, wie Real Estate Investment Trusts (REITs), Real Estate Equity Funds (REPE) und andere Immobilienfonds, oft mit Niederlassungen auf der ganzen Welt. Diese »Hybride aus Immobilien und *Private Equity*« (Uffer 2013: 158) suchten typischerweise nach unterbewerteten Vermögenswerten, in die sie investieren konnten. Der Hintergrund dieser Privatisierungswelle war eine globale Liquiditätsschwemme, die mit Haushaltsproblemen von Kommunen und öffentlichen Trägern in Deutschland zusammentraf. Hinzu kamen Änderungen in der Steuergesetzgebung, mit denen der deutsche Wohnungsmarkt unter der rot-grünen Bundesregierung für *Private-Equity-Fonds* geöffnet wurde.

Diese Bedingungen (zusammen mit Preisabwertungen für Immobilien im schrumpfenden ostdeutschen Wohnungsmarkt, siehe unten) ermöglichten den Markteintritt für Finanzinvestoren. Ihre Geschäftsmodelle basierten in der Regel auf günstigen Verkaufspreisen, billigen Hypotheken und niedrigen Betriebs- und Instandhaltungskosten. Sabina Uffer hat die in diesem Zusammenhang verfolgten Anlagestrategien anschaulich wie folgt beschrieben:

»Sie [die Fonds] kauften die billigsten, oft problematischen Wohnanlagen, finanzierten sie mit hohen Schuldzinsen und verkauften sie so schnell wie möglich zu einem höheren Preis weiter. In einer Marktsituation, in der die Nachfrage nach Wohnraum nur in den besseren Vierteln stieg, wendeten die opportunistischen Fonds aggressive Vermietungsstrategien an, mit dem Imperativ, ihre Kreditlinien durch sinkende Leerstandsquoten zu bedienen. Dies begünstigte eine Konzentration von sozial benachteiligten Mietern, die keinen Zugang zum Wohnungsbestand der besseren Viertel haben.« (Uffer 2013: 169)

In Ostdeutschland stieß dieses Verwertungsmodell auf besonders fruchtbaren Boden, da die starken Bevölkerungsverluste zu einem allgemeinen Preisverfall für Immobilien geführt hatten. Auf dieser Basis wurde eine weitere Welle von Immobilienverkäufen realisiert. Dabei wurden Teile der Bestände im Rahmen von Insolvenzverfahren von Investoren aus der ersten Privatisierungsrunde verkauft. Andere wurden direkt von kommunalen und genossenschaftlichen Vermietern privatisiert. Kennzeichnend für diese Verkaufswelle war, dass sie in Form von *en bloc*-Verkäufen stattfand. Die Aufkäufer waren in der Regel nur am Erwerb größerer Pakete interessiert, in denen hunderte oder tausende Wohnungen auf einen Schlag an den Investitionsmärkten platziert werden konnten. Angesichts der eher kleinteiligen Eigentumsstruktur waren Altbauten und suburbane Eigenheimgebiete für dieses Geschäftsmodell weniger attraktiv. Die zweite Privatisierungswelle konzentrierte sich deshalb auf die Großwohnsiedlungen und sorgte gerade hier für eine erhebliche Veränderung der Eigentümer*innenstrukturen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass auch die ostdeutschen Großwohnsiedlungen in den letzten 25 Jahren eine fortschreitende Vermarktlichung erfahren haben. Diese verlief in drei Stufen: In einer ersten Stufe, die unmittelbar auf die Wiedervereinigung folgte, wurde die Wohnung zur Ware gemacht und ihre Verwaltung an kommerzielle (aber immer noch kommunale und genossenschaftliche) Unternehmen übergeben. In einer zweiten Stufe wurden dieselben kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen gezwungen, etwa ein Sechstel ihres Bestandes an spekulative »Zwischenerwerber« zu verkaufen. In

dieser Phase wurden größere Teile des Wohnungsbestandes aus der bestehenden parastaatlichen Konstellation herausgelöst und auf dem Markt platziert. Ironischerweise war diese Operation kommerziell nicht sehr erfolgreich und ein Großteil der Bestände landete in der Insolvenz. Damit war der Grundstein für die dritte Phase gelegt, die um die Jahrtausendwende begann. Gestützt auf niedrige Zinsen und die Liberalisierung des Immobilienrechts erwarben Finanzinvestoren große Pakete von insolventen oder niedrigpreisigen Immobilien und nutzten »Hebeleffekte« zur Erzielung schneller Gewinne. Im Gegensatz zu den kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen sowie den »Zwischenerwerbern« waren die neuen Eigentümer in globale Finanzkanäle eingebunden, und ihr gesamtes Geschäft war darauf ausgerichtet, liquides Kapital in unterbewertete Vermögenswerte zu leiten. Von ihnen wurden die erworbenen Immobilien nicht als langfristige Geschäftsaktivität betrachtet, sondern als Teil eines Portfolios, das mit dem Ziel verwaltet wurde, kurz- bis mittelfristig die Erträge zu maximieren.

In Folge dieser Veränderungen wandelte sich die Eigentümer*innenstruktur auch in den Großwohnsiedlungen grundlegend. Für die weitere Entwicklung dieser Quartiere ist dieser Wandel vor allem deshalb von Bedeutung, weil die inzwischen in den Siedlungen tätigen Wohnungsunternehmen sehr unterschiedlichen Handlungskalkülen folgen. Tabelle 5 fasst die wichtigsten Unterschiede zusammen.

Parallel zur Wohnungsprivatisierung wurden starke Bevölkerungsverluste und das als Reaktion darauf entstandene Förderprogramm »Stadtumbau Ost« ausschlaggebend für die Entwicklung von Großwohnsiedlungen. Wie oben beschrieben, hatte die Wiedervereinigung in Ostdeutschland zu hohen Arbeitslosigkeitsquoten geführt, begleitet von dramatisch sinkenden Geburtenraten und massiver Abwanderung. Insgesamt verlor die ehemalige DDR von 1991 bis 2001 1,7 Millionen Einwohner (ca. 11 Prozent der ursprünglichen Bevölkerung), wobei die Großwohnsiedlungen aufgrund ihrer spezifischen demographischen Zusammensetzung (hoher Anteil junger Menschen im erwerbsfähigen Alter) besonders stark betroffen waren.

Tabelle 5: Typen von Wohnungsunternehmen in den Großwohnsiedlungen Ostdeutschlands

	Kommunale und genossensch. Wohnungsunternehmen	Zwischen-erwerber	Finanzinvestoren
Unternehmensausrichtung	Langfristiges Angebot an Mietwohnungen, Unterstützung der Kommunen (kommunale Unternehmen)	Kurzfristiger Profit durch den Weiterverkauf von privatisierten Liegenschaften	Kurzfristiger Profit durch die Nutzung von Hebeleffekten, basierend auf niedrigen Preisen, niedrigen Zinsen und geringen Unterhaltungs- und Servicekosten
Finanzierung	Eigenes Budget, öffentliche Fördermittel	Nationale Kreditinstitute	Private Equity, Finanzinvestoren
Verhältnis zum Staat	enge Kooperation	Profitieren durch Privatisierung aber nicht an staatliche Vorgaben gebunden	--

Quelle: Bernt/Colini/Förste 2017: 560

Als Reaktion auf das daraus resultierende Überangebot an Wohnungen, legte die Bundesregierung 2001 das Förderprogramm »Stadtumbau Ost« auf, das (erstmalig in der Geschichte der deutschen Wohnungspolitik) den Abriss von Wohnungen förderte (zur Vorgeschichte des Programms siehe Bernt 2017). Zusammen mit der Einrichtung des Programms »Stadtumbau Ost« wurde der §6a des »Altschuldenhilfegesetzes« so geändert, dass verschuldete Wohnungsunternehmen einen Schuldenerlass für abgerissene Wohnungen erhalten konnten.

Diese Bedingung galt allerdings ausschließlich für altschuldenbelastete Wohnungsunternehmen aus der ehemaligen DDR. Dies hatte eine »schiefe« Förderstruktur zur Folge, bei der diese Unternehmen das Abrissgeschehen vollständig dominierten, während sich alle anderen Immobilieneigentümer nahezu vollständig aus dem Stadtumbau »raus« halten konnten (s. Bernt 2005b). Auf dieser Grundlage wurde zwischen 2001 und 2014 in Ostdeutschland der Abriss von rund 340.000 Wohnungen in die Wege geleitet (BBSR/BMUB 2016: 111). Die bei weitem meisten Abrisse erfolgten dabei in den Großwohnsiedlungen.

Für die Großwohnsiedlungen hatte der »Stadtumbau Ost« ambivalente Auswirkungen. Bis heute gibt es kaum unabhängige Evaluierungen, die ein faires Urteil über verschiedene Themen und Fälle hinweg erlauben würden. Die vorhandene Literatur weist jedoch auf einige für die Großwohnsiedlungen problematische Entwicklungen hin. In den meisten Siedlungen wurde so die Zahl der Wohneinheiten reduziert – dies geschah jedoch räumlich sehr ungleichmäßig. Während Teile der Siedlungen kaum angetastet und »stabilisiert« wurden, wurden andere weitgehend oder sogar komplett abgerissen. In räumlicher Hinsicht waren die Abrisse dabei oft schlecht koordiniert, und in randständigen Siedlungen findet man heute als Ergebnis des »Stadtumbaus« häufig ein Mosaik aus sanierten und unsanierten Häusern, Brachflächen und Stadtplätzen, das kaum einer erkennbaren räumlichen Logik folgt. Gleichzeitig wurden in Gebieten, die für großflächige Abrisse anvisiert wurden, Infrastruktureinrichtungen geschlossen und Instandhaltungsmaßnahmen für Gebäude und öffentliche Räume zurückgefahren. Infolgedessen weisen viele dieser Gebiete heute ernsthafte Anzeichen von Verwahrlosung auf (s. Bernt/Milstrey 2017).

Ein wenig beachteter Nebeneffekt des Stadtumbaus war zudem ein Preisverfall für Immobilien, die in »Umstrukturierungsgebieten« (d.h. Gebieten, in denen schwerpunktmäßig abgerissen werden sollte) lagen. Hier fiel es lange Zeit schwer, überhaupt Kaufinteressenten für Immobilien zu finden. Entsprechend sanken die Preise bis auf das Niveau der Abrissprämien, d.h. auf 60,- Euro pro Quadratmeter. Dies erleichterte den Markteintritt für Finanzinvestor*innen und Discountvermieter*innen beträchtlich.

Gerade in den Abrissgebieten nehmen diese heute häufig eine zentrale Stellung ein. Das ist vor allem deshalb von Bedeutung, weil die Geschäftsmodelle dieser Unternehmen auf kurzfristige Gewinnerzielung ausgerichtet sind. In der Regel sind diese Unternehmen überregional tätig, z.T. handelt es sich um globale Wohnungskonzerne, die eng mit den Finanzmärkten verflochten sind. Die Orientierung an zu erwirtschaftenden Gewinnmargen bildet hier den alles bestimmenden Handlungsrahmen. Im Vordergrund der Bewirtschaftungstätigkeit steht die Vermarktung der Wohnungen als Anlageobjekte. Angesichts enger Renditevorgaben sind diese Eigentümer*innen an möglichst hohen Belegungsquoten interessiert und vergeben ihre Wohnung ohne Probleme auch an Bevölkerungsgruppen (Transferleistungsempfänger*innen, Asylbewerber*innen, Niedriglöhner*innen), die von anderen Vermieter*innen gemieden werden. In Planer*innenkreisen wird dieses Geschäftsmodell deshalb häufig auch als »Hartz IV«-Modell bezeichnet.

In diesem Modell gehen hohe Renditen für Anleger*innen, niedrige Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsausgaben und eine Vermietung an einkommensschwache Gruppen Hand in Hand. Aus unserer Forschung sind uns so Beispiele bekannt, in denen Wohnungen für 99,- Euro vermietet wurden – vorausgesetzt der Mieter verpflichtete sich, nötige Instandhaltungen für drei Jahre selbst zu bezahlen. In anderen Fällen wurde eine Reise an das Schwarze Meer als Prämie angeboten. Häufig wurden auch Bewerber*innen akzeptiert, die in anderen Märkten keine Chance gehabt hätten. Der Nebeneffekt dieser Vermietungspolitik war eine Konzentration von benachteiligten Gruppen in den entsprechenden Beständen.

Dass dieses Modell in den Großwohnsiedlungen für Kapitalanleger*innen attraktiv wurde, liegt nachfrageseitig auch an den im Jahr 2004 eingeführten, landläufig unter dem Namen »Hartz IV« bekannt gewordenen, Reformen der Arbeitslosenversicherung. Der Kern von »Hartz IV« bestand in einer Zusammenlegung des früheren Arbeitslosengeldes mit der Sozialhilfe auf einem niedrigeren Niveau der Grundsicherung und mit einem verstärkten Druck zur Aufnahme einer Arbeit. Angesichts des höheren Basisniveaus der Arbeitslosigkeit in Ostdeutschland führte das für große Gruppen von Haushalten zu

deutlich geringeren Bezügen. Der Druck, schnell wieder eine Beschäftigung aufzunehmen, beförderte zudem ein massives Wachstum des Niedriglohnsektors. Zusammen bedingte das eine höhere Nachfrage an preiswertem Wohnraum – also genau dem Angebot, das seit den 2000er Jahren von institutionellen Investoren in den Großwohnsiedlungen auf den Markt gebracht wird.

Hinzu kommen die mit dem Bezug an Arbeitslosengeld einhergehenden Restriktionen in Bezug auf die Miete. Bei Leistungsbezieher*innen übernimmt zwar das Jobcenter die monatlichen »Kosten der Unterkunft« – aber nur bis zu einem Betrag, der sich an den durchschnittlichen Wohnkosten der betreffenden Gemeinde bemisst¹³. In Städten mit einem stark gespreizten Wohnungsmarkt sind Wohnungen für diesen Preis aber nur in weniger nachgefragten Lagen, häufig in den Großwohnsiedlungen, zu finden.

Dieser Zusammenhang zwischen staatlicher Leistungsgewährung und Discount-Vermietungsmodellen wird in der Asylgesetzgebung noch einmal intensiviert. Asylberber*innen sind dabei zum einen in überdurchschnittlichem Maße von Arbeitslosigkeit betroffen und unterliegen dabei im Prinzip denselben Restriktionen wie einheimische Arbeitslose. Hinzu kommen rassistische Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt (vgl. Horr/Hunkler/Kroneberg 2018; Hanhörster/Ramos Lobato 2021). Vor allem Haushalte aus Afrika oder dem Nahen Osten haben oft selbst dann kaum eine Chance darauf, eine Wohnung in stark nachgefragten Stadtteilen zu bekommen, wenn sie über ein ausreichendes Einkommen verfügen und bereit sind, überhöhte Mieten zu bezahlen. In der Folge werden auch diese Haushalte verstärkt in wenige nachgefragte Lagen verdrängt.

Hinzu kommen »Residenzpflicht« und »Wohnsitzauflagen«, denen Geflüchtete nach Anerkennung ihres Bleibestatus unterliegen. In der Praxis führen diese Regelungen dazu, dass Geflüchtete für drei Jahre in den Bundesländern wohnen bleiben müssen, denen sie bei der Erst-

13 Verschiedene Kommunen haben dabei Ausnahmeregelungen eingeführt, um den Druck auf Zwangsräumungen zu verringern.

aufnahme zugewiesen wurden (für eine genauere Beschreibung der Restriktionen s. Bernt 2022b).

All dies hat an vielen Orten eine rapide Konzentration von Armutshaushalten gefördert. Privatisierung und Finanzialisierung von Beständen, relative bauliche Abwertung (im Vergleich zu sanierten Gründerzeitvierteln und Neubauten im suburbanen Raum), Sozialreformen und Asylgesetzgebung haben dabei zusammen einen Zuzug von einkommensschwachen Haushalten gefördert, die in anderen Stadtteilen kaum noch Zugang zu Wohnungen finden.

4.4 Zusammenfassung

Für ostdeutsche Städte waren die letzten drei Jahrzehnte eine Zeit rasanter Umwälzungen. Das von Karin Wiest (2020) aufgestellte Diktum einer »Achterbahnfahrt« bringt die Dramatik der Umbrüche auf den Punkt. Im vorangegangenen Kapitel haben wir beschrieben, wie die Politiken, die diese Veränderungen begleiteten »Weichenstellungen« für die heute zu beobachtende soziale Spaltung ostdeutscher Städte legten. Fasst man die die Entwicklung der institutionellen Rahmenbedingungen für soziale Segregation in Ostdeutschland zusammen, lassen folgende Punkte festhalten:

- Die Übernahme des westdeutschen Rahmens der Wohnungspolitik beinhaltete eine radikale und kaum hinterfragte Abkehr von der faktischen Desegregationspolitik der DDR. Von einem System, das hohe Wohnsicherheit mit niedrigen Preisen und einer nivellierten Sozialstruktur in mangelhaft instandgehaltenen und häufig verfallenden Wohnungen verband kommend, fanden sich Ostdeutsche in einer Umgebung wieder, in der Segregation Normalität ist. Für Haushalte mit einem entsprechenden Einkommen ging das mit einer höheren Wahlfreiheit einher, von der diese (bspw. durch den Bau eines Eigenheimes) auch sichtbar Gebrauch machten. Für alle anderen Haushalte ist im Verlauf der letzten drei Jahrzehnte eher eine Verengung von Handlungsoptionen erkennbar.

- Die massive Förderung der Suburbanisierung zog mittlere und höhere Einkommenschichten aus den Städten. Die sozial selektive Wirkung von Suburbanisierungsprozessen ist dabei nicht neu – in Ostdeutschland erfolgte sie aber sehr schnell und vor dem Hintergrund zurückgehender Bevölkerungszahlen. Die Förderung des Neubaus »auf der grünen Wiese« förderte so ein Ausbluten der Städte, das sich um die Jahrtausendwende in massiven Leerständen im Bestand niederschlug.
- Die Förderung von Investitionen in den Altbau durch Steuererleichterungen hatte einen dreifachen Effekt. Erstens beförderte sie, zusammen mit der Restitution, eine Entlokalisierung und Kommerzialisierung der Eigentümerstrukturen. Eigentümer von Wohngebäuden in ostdeutschen Innenstädten sind heute in der Regel verwertungsorientierte Investoren. Zweitens beförderten die Subventionen umfassende Sanierungsstrategien, die oft mit einem hohen Druck auf die Bestandsmieter*innen einhergingen. Drittens, wurde in den Innenstädten auf lange Frist ein attraktives Konkurrenzangebot sowohl zu Wohnungen im Umland als auch zu den Großwohnsiedlungen aktiviert. Die gestiegene Attraktivität spiegelte sich dabei zunächst noch nicht in der Entwicklung der Mietpreise wider, die durch Mietenüberleitungsgesetz, Steuererleichterungen für Investitionen und allgemeinem Nachfragerückgang abgebremst wurde. Mit Zeitverzögerung wurden Gentrifizierungsprozesse aber in nahezu allen ostdeutschen Großstädten Normalität.
- In den Großwohnsiedlungen sorgten direkte staatliche Förderungen vor allem in den 1990er Jahren für eine Sanierung des Wohnungsangebotes, des öffentlichen Raums und der Infrastrukturen. Anders als viele Beobachter*innen erwartet hatten, konnte hierdurch der prognostizierte »Verslumungsprozess« gestoppt werden. In der Folge gerieten allerdings die Eigentümer*innenstrukturen in diesen Gebieten in den Strudel von zwei Privatisierungswellen. Die in den Großwohnsiedlungen konzentrierten Verkäufe großer Pakete von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen brachten Investor*innen ans Ruder, die auf eine profitable Verwertung ihrer Immobilien im Niedrigpreissegment setzten. Gleichzeitig wurden

die kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen durch das Altschuldenhilfegesetz in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eingeschränkt und im Stadtumbau mit der Vernichtung eigener Vermögensbestände in Anspruch genommen. Obwohl beide Unternehmensformen zusammen in den meisten Großwohnsiedlungen immer noch die Mehrzahl der Wohnungen besitzen, ist ihre relative Bedeutung zurückgegangen, und die Wohnungsversorgung wird zusehends von Unternehmen übernommen, die auf eine Vermietung im Niedrigpreissektor setzen.

5 Die Untersuchungsstadt Halle (Saale)

Halle an der Saale ist mit 241.787 Einwohner*innen (Stand: 31.03.2022) die größte Stadt Sachsen-Anhalts. Von der Saale durchzogen, ist Halle eine »Doppelstadt«, die bis 1990 auch administrativ geteilt war. Altstadt, Gründerzeitviertel, die Stadterweiterungen der 1920er bis 1950er Jahre und ein Teil der Großwohnsiedlungen liegen dabei östlich vom Fluss, während die erst 1964 gegründete und bis zur Wende eigenständige »Neustadt« westlich davon liegt. In diesem Kapitel beschreiben wir wesentliche Facetten der Entwicklung von Halle (Saale) seit 1990. Dabei legen wir einen Schwerpunkt auf die Entwicklung der Sozialstruktur, der Einkommen und des Wohnungsmarktes.

5.1 Wirtschaft, Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt seit 1990

Wirtschafts- und Einkommensentwicklung

Halle (Saale) war bereits im frühen Mittelalter ein Zentrum der Nahrungsmittelproduktion (Salz), später kamen der Braunkohlebergbau, die Gas- und Energieerzeugung und der Maschinenbau hinzu. Darüber hinaus hatte Halle eine Bedeutung als Universitäts- und Wissenschaftsstadt und als Verwaltungszentrum für die Region (Bezirk Halle). Die chemische Produktion war seit Beginn des 20. Jahrhunderts strukturbestimmend. In der DDR war Halle als »Chemiebezirk« ein ökonomisches Schwergewicht, das fast ein Sechstel des gesamten nationalen Export-

volumens produzierte (Walossek 2006: 47). Leuna (30.000 Beschäftigte), Bitterfeld (22.000 Beschäftigte) und Buna (20.000) waren bedeutende Unternehmensstandorte im Umfeld der Stadt.

Die Wende bedeutete für Halle (Saale) einen kompletten Strukturbruch. Die Chemieindustrie wurde fast komplett »abgewickelt«, dasselbe galt für Maschinenbau, Energieerzeugung und Lebensmittelproduktion. Im gesamten Bezirk Halle verschwanden innerhalb von fünf Jahren nach der Wende rund 150.000 Industriearbeitsplätze. Hinzu kam der Verlust der Funktionen als Bezirkshauptstadt. Auch die Entscheidung, nicht Halle als größte Stadt Sachsen-Anhalts, sondern Magdeburg zur Landeshauptstadt zu machen, wirkte sich nachteilig aus.

Wolfgang Walossek (2006: 48) hat das Ausmaß der Deindustrialisierung am Industriebesatz (in der Industrie Beschäftigte je 1.000 Einwohner) verdeutlicht: Im Jahr 1998 erreichte dieser für Halle nur noch einen Wert von 50, für die Region 70. Der Vergleichswert für westdeutsche Flächenstaaten lag bei 114. Innerhalb von weniger als einem Jahrzehnt war aus einer der am stärksten durch Industrie geprägten Regionen Europas also ein Raum geworden, der in wesentlichen Strukturindikatoren mit dem platten Land verglichen werden kann. Es herrschte »freies Feld von Bitterfeld bis Böhlen«, wie der Schriftsteller Volker Braun (2000: 134) um die Jahrtausendwende die Lage sarkastisch beschrieb. Insgesamt wird geschätzt, dass in Folge der Wiedervereinigung ein Viertel aller Arbeitsplätze der Stadt verschwanden.

Dieser Aderlass konnte bis jetzt nicht aufgeholt werden. Seit der Wende entstanden zwar etwa 10.000 neue Arbeitsplätze in Buna und Leuna und zahlreiche neue mittelständische Betriebe wurden gegründet, insgesamt ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Wohnort) aber von 161.302 zum Zeitpunkt der »Wende« (Rink et al. 2010: 13) und eigene Berechnungen) in nur fünf Jahren bis 1995 auf 130.693 zurück (Stadt Halle 2003b) und sank bis zum Tiefpunkt 2006 weiter auf 70.393 (Stadt Halle 2013: 1017). Inzwischen ist sie wieder auf 87.170 angestiegen (Stadt Halle 2020c: 17) – insgesamt hat sich das Beschäftigungsvolumen aber nahezu halbiert.

Die wirtschaftliche Situation erholte sich erst in den 2000er Jahren wenigstens teilweise. Zum Teil ist das auf einen Aufschwung der lokalen

Wirtschaft zurückzuführen: Unternehmen der Lebensmittelindustrie (Halloren Schokoladenfabrik, Kathi Backmischungen und Coca Cola) erlebten eine Konsolidierung, von Bedeutung sind auch Bauunternehmen und die Logistikbranche, die von der verkehrsgünstigen Lage Halles sowie der Nähe zum zweitgrößten Frachtflughafen in Deutschland profitiert. Hinzu kommen Dienstleister wie der Computerhersteller DELL, der ein Service- und Vertriebszentrum in Halle angesiedelt hat, sowie zahlreiche Callcenter. Im Star Park an der A14 haben sich in den letzten Jahren auch global tätige Großunternehmen mit (kleineren) Produktions- und Logistikstandorten angesiedelt (Scheffler, Amazon, Porsche usw.).

Von Bedeutung für die Stadt sind auch die wachsenden Studierendenzahlen an der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg (über 20.000 Studierende seit 2010) sowie die Ansiedlung von Wissenschaftseinrichtungen. Insgesamt nimmt der öffentlich finanzierte Sektor eine tragende Rolle ein: Universität, Universitätskrankenhaus, Stadtverwaltung und Stadtwerke zählen zu den größten Arbeitgebern, die immerhin auch Tariflöhne zahlen.

Auch in der Region um Halle kam es in den letzten beiden Jahrzehnten zu einer begrenzten Reindustrialisierung durch globale Unternehmen wie Dow Chemical, die moderne Chemieanlagen im Raum Merseburg errichteten. Die Solarzellenproduktion in Bitterfeld (Solar Valley) erwies sich jedoch als Flop: Nach einem hoffnungsvollen Start mit bis zu 3.500 Mitarbeiter*innen erwies sich die Produktion am Standort als auf dem Weltmarkt nicht konkurrenzfähig, und die Unternehmen mussten Konkurs anmelden.

In Folge all dieser Entwicklungen zeigt die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung seit 2006 eine anhaltende leicht steigende Tendenz. Die Arbeitslosenquote ist auf 8,4 Prozent im Jahr 2019 gesunken, den niedrigsten Wert seit 1993. Auch die Zahl der Langzeitarbeitslosen hat sich auf weniger als ein Viertel reduziert.

Diese »Gesundung« des Arbeitsmarktes ist aber nur teilweise auf einen wirtschaftlichen Aufschwung zurückzuführen: Die Mitte der 2000er Jahre eingeführten Hartz IV-Reformen haben in Deutschland insgesamt den Druck auf Arbeitslose erhöht und ein massives

Wachstum des Niedriglohnsektors ermöglicht. In Halle (Saale) schlägt diese Entwicklung besonders stark zu Buche. Ergebnis ist eine hohe Niedriglohnquote und ein hoher Anteil von nicht-arbeitslosen Leistungsempfänger*innen (sogenannten »Aufstockern«), die in Halle 2019 etwa ein Zehntel der Bevölkerung ausmachen (Bernt/Hausmann 2019: 23). Auch der Bevölkerungsrückgang und der Übergang eines Teils der Bevölkerung in den Ruhestand haben den Rückgang der Arbeitslosenquote begünstigt.

Eine Konsequenz dieser gespaltenen Entwicklung sind niedrige Durchschnittseinkommen und eine niedrige Kaufkraft. Der Mediane der monatlichen Bruttoarbeitsentgelte von sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten erreicht in Halle (Saale) nur 89 Prozent des deutschen Durchschnitts, die Löhne von über einem Viertel der Vollzeitbeschäftigten liegen im unteren Lohnbereich (Durchschnitt Deutschland: 18,4 Prozent, Deutscher Bundestag 2021: 36). Entsprechend nimmt die Stadt im Vergleich deutscher Städte seit Jahren einen der hintersten Plätze beim Vergleich der Kaufkraft pro Einwohner*in ein.

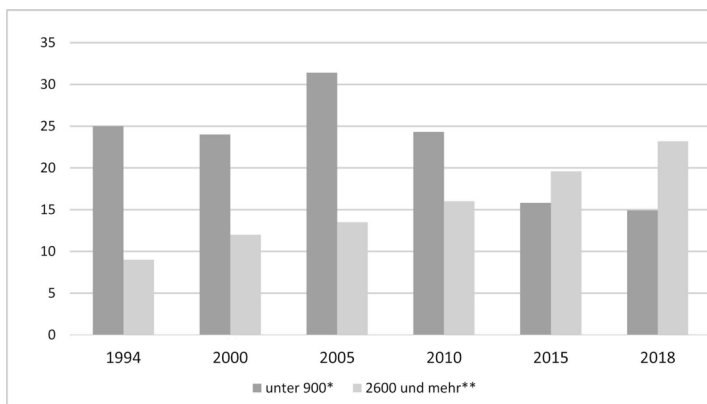
Halle (Saale) ist also insgesamt eine »arme« Stadt. Gleichzeitig sind Armut und Reichtum auch in Halle (Saale) zusehends ungleich verteilt. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Anteils der Haushalte der oberen und unteren Einkommensgruppen an den Hallenser Haushalten nach Mikrozensus in Prozent.

Zu erkennen ist hier ein hoher Anteil von Einkommen im untersten Segment (bis 900,- Euro), der nach der Einführung von Hartz IV auf fast ein Drittel steigt und danach kontinuierlich fällt. Im diesem untersten Einkommenssegment befanden sich in Halle (Saale) im Jahr 2018 fast ein Sechstel aller Haushalte (der Vergleichswert für Deutschland liegt bei 4,9 Prozent, s. bpb 2020). Gleichzeitig steigt der Anteil von Haushalten in den zusammengefassten beiden obersten Segmenten¹ kontinuierlich auf fast ein Viertel. Zusammengefasst ergibt sich also folgendes

1 Da in den uns zur Verfügung stehenden Statistiken erst ab 2005 ein Einkommen von 3.200,- Euro und mehr ausgewiesen wurde, haben wir die beiden obersten Einkommensgruppen zusammengefasst um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen.

Bild: In den 1990er Jahren fanden sich in Halle (Saale) fast zweieinhalbmal so viele Haushalte im unteren Einkommenssegment wie in den beiden oberen. Inzwischen haben die oberen Einkommensgruppen zugelegt und auch in Halle (Saale) lassen sich in weiten Teilen der Stadtgesellschaft moderate bis gute Einkommenssituationen finden. Gleichzeitig bleibt ein enorm hoher Sockel an Niedrigsteinkommen bestehen. Während die durchschnittlichen Einkommen im innerdeutschen Vergleich immer noch sehr niedrig liegen, offenbart ein genauerer Blick also eine zunehmende Spreizung.

Abbildung 1: Entwicklung des Anteils der unteren und oberen Einkommensgruppen an den Haushalten in Halle (Saale) in Prozent 1994–2018 (Mikrozensus)



* ab 2001: unter 920,- Euro

** bis 2001 2.566,- Euro und mehr

Quellen: Stadt Halle 2003a, 2007, 2020c sowie eigene Berechnungen

Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage

Zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung hatte die Stadt Halle (Saale), zusammen mit der Neustadt, 309.406 Einwohner*innen. In den folgen-

den zwei Jahrzehnten erlebte Halle (Saale) einen dramatischen Bevölkerungsrückgang und verlor insgesamt 78.000 Einwohner, also in etwa ein Viertel seiner Bewohner*innen. Der Hauptgrund für diesen massiven Bevölkerungsrückgang war die hohe Abwanderung. Es wird geschätzt, dass 70–80 Prozent der Bevölkerungsverluste in Halle auf überregionale Wanderungen, vor allem nach Westdeutschland zurückgehen (Raschke/Schultz 2006: 51). Die Hallenser*innen folgten gewissermaßen der Arbeit.

Hinzu kam der Neubau im Umfeld der Stadt, häufig auf der »grünen Wiese«. In den Dörfern rund um die Stadt wurden zahlreiche neue Wohnungen gebaut, häufig in kompakten »Wohnparks«. Dies führte zu weiteren Abwanderungen aus der Kernstadt. Allein zwischen 1993 und 2000 sind ca. 20.000 Einwohner*innen von Halle (Saale) in den die Stadt umgebenden Saalekreis gezogen. Auch im Stadtgebiet selbst entstanden neue Einfamilien- und Reihenhaussiedlungen. Insgesamt wird die Suburbanisierung für 20–30 Prozent der Gesamtabwanderung »verantwortlich« gemacht (Raschke/Schultz 2006). Ab dem Jahr 2000 verlor sie jedoch an Bedeutung und verkehrte sich in ihr Gegenteil.

Neben der Abwanderung trug auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung zum Bevölkerungsrückgang bei. Der Tiefstand der Geburtenrate wurde 1995 mit 1.570 Geburten erreicht. Diese Zahl stieg bis Mitte der 2000er Jahre wieder auf etwa 2.000 an. Angesichts der höheren Sterbezahlen führte das im Saldo zu jährlichen Verlusten von 1.000 bis 1.600 Einwohner*innen.

Der Bevölkerungsrückgang betraf jedoch nicht alle Teile der Stadt in gleicher Weise. Die Großwohnsiedlungen verloren in noch stärkerem Maße Einwohner*innen als der Rest der Stadt. Halle-Neustadt bspw. schrumpfte so im Vergleich zum Höchststand im Jahr 1987 (fast 94.000 Einwohner*innen) auf weniger als die Hälfte (2013: ca. 44.000 Einwohner*innen). Dies lag vor allem an der Berufs- (Beschäftigung in der abgewickelten chemischen Industrie) und der Altersstruktur (Überalterung und demographische »Wellen«).

Seit 2003 sind die Bevölkerungsverluste durch Abwanderung deutlich zurückgegangen. Sank die Bevölkerungszahl bis 2002 jährlich um 4.000 bis 7.000 Einwohner*innen, kam es ab Mitte der 2000 Jahre zu

einer deutlichen Abschwächung dieses Trends. Die Verluste reduzierten sich auf um die 1.000 Einwohner*innen pro Jahr. Seit 2010 gewinnt Halle (Saale) wieder an Einwohner*innen. Die jährlichen Zuwächse bewegten sich dabei bis Mitte des letzten Jahrzehnts im mittleren bis höheren dreistelligen Bereich. Die Hauptgründe dafür waren der Ausbau der Universität und der Anstieg der Studentenzahlen (Anstieg von etwa 9.000 Studierenden im Jahr 1992 auf über 20.000 ab 2010, vgl. Rink et al. 2010: 113). Halle ist seit ca. 2010 zur »Schwarmstadt« geworden, in die vergleichsweise viele junge Menschen, vor allem aus den drei südlichen neuen Bundesländern, zur Ausbildung zuzogen.

Eine weitere Ursache des Bevölkerungswachstums ist seit 2015 – wie in den meisten deutschen Städten – die Zuwanderung von einer großen Zahl von Geflüchteten, meist aus Syrien. Eine weitere hohe Fluchtzuwanderung erlebt die Stadt seit dem Ukrainekrieg Anfang 2022. Zuwanderung aus dem Ausland ist dabei insgesamt ein Phänomen, das erst seit wenigen Jahren zahlenmäßig in der Stadt von Gewicht ist. Zwar lebten bereits in der DDR »Vertragsarbeiter*innen« und ausländische Student*innen in der Stadt – ihre Zahl war allerdings gering. Der Anteil von Bewohner*innen mit einem ausländischen Pass wuchs auch nach der Wende nur langsam an. Im Jahr 2008 waren in Halle gerade einmal 8.938 Ausländer*innen registriert, was einen Bevölkerungsanteil von 3,9 Prozent ausmachte. Erst mit dem »Sommer der Migration« im Jahr 2015 wurde Zuwanderung aus dem Ausland ein bestimmender Faktor der Bevölkerungsentwicklung. Die Zahl der Ausländer*innen stieg innerhalb von nur acht Jahren von 12.022 (2014) um etwa das Zweieinhalbfache auf 33.272 (2022). Das sind rund 14 Prozent aller registrierten Einwohner*innen.

Wohnungsangebot und Wohnungspreise

In Halle (Saale) gibt es insgesamt rund 145.000 Wohnungen (Stadt Halle 2020c: 25). Die meisten davon (87,3 Prozent) liegen in Mehrfamilienhäusern und sind vermietet. Die Bautypen weisen dabei eine große Bandbreite auf: Neben mittelalterlichen Gebäuden, Renaissance- und Barockbauten sowie Wohnhäusern aus der Gründerzeit im wilhelmi-

nischen Stil, lassen sich auch Reformbauten aus den 1920er Jahren, in Großtafelbauweise errichtete Typenbauten und ein bunter Mix an moderner Architektur in der Stadt wiederfinden. Auffällig ist dabei ein großer Anteil an in der DDR errichteten »Plattenbauten«, die mehr als 40 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen.

Tabelle 6: Wohnungsbestand in Halle (Saale) nach Strukturmerkmalen, Anteile in Prozent

	2000	2005	2010	2019
<i>Anteil der Wohnungen</i>				
in 1-2-Familienhäusern	9,8	12,3	12,5	12,7
in Mehrfamilienhäusern	90,2	88,5	87,5	87,3
<i>Baualter</i>				
bis 1948		42,6	42,9	43,0
zwischen 1949 und 1989		48,9	47,9	47,2
ab 1990		8,5	9,2	9,8

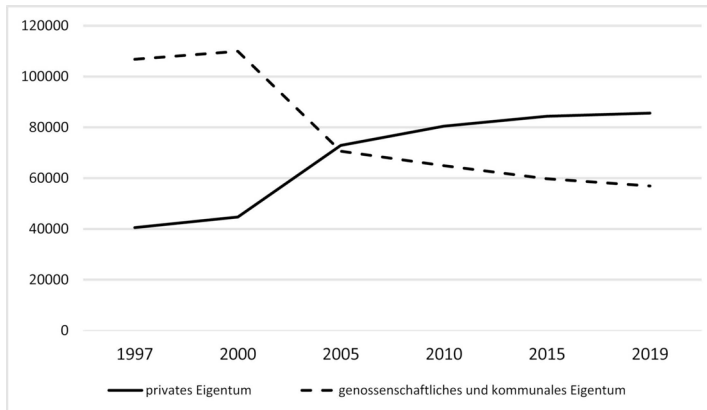
Quelle: Stadt Halle 2020c: 26

Die Anzahl von »Plattenbauten« ist dabei vor allem in den 2000er Jahren erheblich zurückgegangen. Ab 2001 wurden im Rahmen des Bund-Länder-Programms »Stadtumbau Ost« in Halle (Saale) über 14.000 Wohnungen abgerissen, fast ausschließlich handelt es sich dabei um »Plattenbauten« aus dem Besitz kommunaler und genossenschaftlicher Unternehmen. Im Neubau wurden vor allem in den 1990er Jahren – von 1995 bis 2005 allein in Halle (Saale) etwa 10.000 Wohneinheiten errichtet. Hinzu kamen im selben Zeitraum rund 12.500 Wohnungen in den Umlandkreisen (Stadt Halle 2007, 2018, 2020c sowie eigene Berechnungen). Seitdem stagniert die Neubautätigkeit auf niedrigem Niveau.

Einem markanten Wandel waren die Eigentumsverhältnisse im Wohnbereich unterworfen. Dabei kam es aufgrund von Altschulden-

privatisierung, Restitution, Neubau, und im Rahmen des Programms »Stadtumbau Ost« vorgenommenen Abrissen, im Verlauf der letzten drei Jahrzehnte zu einer deutlichen Verschiebung der Vermieter*innenstruktur, in der Genossenschaften und kommunale Wohnungsbau-gesellschaften ein zwar immer noch großes – aber deutlich zurückge-gangenes – Gewicht haben. Die damit einhergehende »Privatisierung« wird in dem nachfolgenden Diagramm graphisch dargestellt.

Abbildung 2: Wohnungsbestand nach Eigentümergruppen 1997–2019 in Halle (Saale)



Quellen: Stadt Halle 2020c: 38, 2003b: 21 sowie eigene Berechnungen

Deutlich zu erkennen ist hier eine gegenläufige Entwicklung: Die Zahl der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen hat sich fast halbiert, während sich die Zahl der privaten Wohnungen mehr als verdoppelt hat². Diese Entwicklung ist auch deshalb von Bedeutung, weil es in Halle (Saale) (wie in den meisten ostdeutschen Städten)

2 Zu beachten ist dabei, dass der Bestand an privaten Wohnungen sowohl aus vermietetem als auch aus selbstgenutztem Wohneigentum besteht. Selbstnutzer sind laut Einwohnerumfrage etwa ein Fünftel der halleischen Haushalte. Der

kaum Sozialwohnungen gibt. Die Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen wird hier von der Kommune vor allem über die Inanspruchnahmen der eigenen Wohnungsbaugesellschaften gewährleistet. Eine zunehmende Privatisierung des Wohnungsbestandes geht also mit einem Verlust kommunaler Eingriffsmöglichkeiten einher.

Die Wohnkosten sind seit den 1990er Jahren deutlich angestiegen und haben sich dabei gleichzeitig ausdifferenziert. Eine detaillierte Analyse ist in diesem Bereich aufgrund der Komplexität des Wohnungsmarktes sowie der unzureichenden Datenlage nur schwer möglich. Die nachfolgende Tabelle bietet jedoch immerhin einen Überblick.

Tabelle 7: Monatliche Nettokaltmiete für Wohnungen nach Baujahr und Wohnwert in Euro je Quadratmeter

	2001 von – bis	2010 von – bis	2014 von – bis	2016 von – bis	2018 von – bis
Baujahr bis 1948					
einfacher Wohnwert	2,00- 3,50	3,00- 4,00	3,00- 4,50	3,00- 5,00	3,00- 5,00
mittlerer Wohnwert	3,00- 4,50	3,00- 5,00	4,50- 5,00	4,50- 6,00	4,50- 6,00
guter Wohnwert	4,00- 6,50	5,00- 7,50	5,00- 8,00	5,50- 8,50	6,00- 9,00
Baujahr 1949 bis 1990					
einfacher Wohnwert	2,00- 3,50	3,00- 3,50	3,00- 4,00	3,00- 4,50	3,50- 5,00
mittlerer Wohnwert	3,50- 4,50	4,00- 5,00	4,00- 5,50	4,00- 5,50	4,50- 5,50

Anteil an privat verwalteten Mietwohnungen kann auf dieser Grundlage auf 42 Prozent geschätzt werden.

guter Wohnwert	4,00- 6,00	5,00- 7,00	5,00- 7,50	5,00- 8,00	5,00- 8,00
<i>Baujahr ab 1991</i>					
mittlerer Wohnwert	4,00- 5,50	4,00- 5,50	5,00- 7,00	5,00- 7,50	5,50- 8,00
guter Wohnwert	5,50- 7,00	5,50- 7,50	6,00- 9,00	6,50- 9,50	7,00- 10,00

Quelle: Daten des Gutachterausschusses, Stadt Halle 2020c: 44

Für die Entwicklung der Mietpreise lässt sich insgesamt das Bild einer zusehenden Spreizung zeichnen. Die Mieten, die in Bestandsverträgen bis 1998 gebunden waren (vgl. Kapitel 3), unterschieden sich dabei bis zur Jahrtausendwende zwischen unterschiedlichen Baualtersgruppen (und damit Lagen und Wohnungstypen) nur wenig. Bis Ende der 2000er Jahre wurde die Mietpreisentwicklung darüber hinaus durch das Überangebot an Wohnungen abgebremst, das in Folge der massiven Bevölkerungsverluste auf nahezu allen ostdeutschen Wohnungsmärkten die Mietpreisentwicklung nach unten drückte. Bis 2010 war der Mietpreisauftrieb deshalb moderat, die Unterschiede zwischen einzelnen Bautypen waren gering. Seitdem entwickeln sich die Mieten stärker auseinander – und zwar sowohl zwischen unterschiedlichen Wohnwertgruppen (also Sanierungszuständen und Lagen), als auch Baualtersgruppen.

Neben den Werten für die einzelnen Gruppen hat sich dabei auch die Anzahl der in der jeweiligen Gruppe zur Verfügung stehenden Wohnungen signifikant verändert. 2006 galten so erst 65 Prozent der Wohnungen als voll- oder teilsaniert, etwas weniger als ein Drittel war noch unsaniert und entsprechend preiswert (Stadt Halle 2007: 21). Schon 2010 war der Anteil von voll- oder teilsanierten Wohnungen auf fast 70 Prozent gestiegen. 2019 lag er schließlich bei 83 Prozent. Innerhalb dieses Segmentes sank gleichzeitig die Zahl der teilsanierten Wohnungen. Das Segment einfacher Wohnungen ist also erheblich geschrumpft. Da sich gleichzeitig, vor allem im Altbau, der Abstand zwischen den Mieten für »einfachen Wohnwert« und »gutem Wohnwert« vergrößert hat, bedeu-

tet das in der Summe, dass preiswerte Wohnungen verloren gegangen sind und durch teurere ersetzt wurden.

Noch polarisierter verläuft die Entwicklung im Vergleich zwischen der Baualtersgruppe 1949–1989 (also den »Plattenbauten«) und dem Rest der Stadt: Lagen die Preise pro Quadratmeter hier 2001 noch eng beieinander, haben sie sich inzwischen weitgehend entkoppelt. Das wird noch deutlicher, wenn man die Angebotsmieten für sanierte Wohnungen vergleicht (Stadt Halle 2020c: 45). Diese liegen für in der DDR errichtete Wohnungen bei 5,20 Euro je Quadratmeter (2019), während sie in vor 1948 errichteten Gebäuden bei 7,68 Euro – also fast beim anderthalbfachen liegen. Innerhalb des Altbaus kommt es darüber hinaus zu einem erheblichen Gefälle, bei dem insbesondere in attraktiven Lagen befindliche Gründerzeitbauten deutlich höhere Preise erzielen.

Parallel zu den Einkommensgruppen hat sich also auch das Preisgefüge auf dem Wohnungsmarkt auseinanderentwickelt. Angesichts des hohen Anteils an Niedrigeinkommensbezieher*innen und der daraus resultierenden hohen Mietbelastung eines großen Teils der Bevölkerung hat das erhebliche Folgen für die Segregation. Da in industrieller Fertigbauweise errichtete Wohnungen nicht nur pro Quadratmeter preiswerter, sondern in der Regel auch noch deutlich kleiner sind als ihre Pendanten in der Gründerzeit, bewirkt die beschriebene Spreizung des Wohnungsmarktes eine »exkludierende« Verdrängung (Marcuse 1989), bei der innenstädtische Wohnlagen für untere Einkommensgruppen immer weniger zugänglich sind.

5.2 Wohngebietstypen und Segregationsmuster

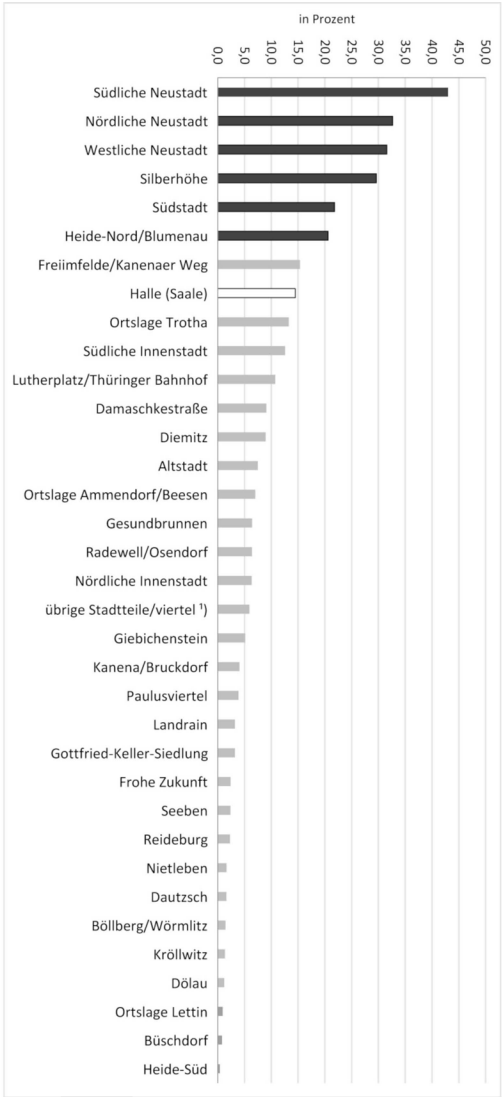
Wie schlagen sich die Veränderungen in der Sozialstruktur, die Einkommensentwicklung und die Ausdifferenzierung der Mietpreise räumlich nieder? Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Auswirkungen der oben beschriebenen Entwicklungen auf die einzelnen Stadtteile sehr ungleich waren. Eine Auswertung der Bevölkerungsentwicklung der statistischen Gebiete Halles in den Jahren von 1994 bis 2020 zeigt so, dass die innerstädtischen Gebiete Altstadt (+44 Prozent), Nördliche

(+44 Prozent) und Südliche Innenstadt (+21 Prozent), Paulusviertel (+33 Prozent) und Giebichenstein (+48 Prozent) in den letzten 26 Jahren deutliche Zuwächse erlebten. Ein Wachstum der Einwohner*innenzahl war auch in einigen Vororten zu beobachten, in denen in den 1990er Jahren neue Reihen- und Einfamilienhäuser entstanden, am markantesten im fast komplett neu gebauten Stadtteil Heide-Süd. Die Großwohnsiedlungen haben im Gegensatz dazu durch die Bank massiv Bevölkerung verloren – und zwar zwischen einem Drittel in der Südstadt, ca. der Hälfte in der Neustadt sowie in Heide-Nord und sogar zwei Dritteln auf der Silberhöhe. Erst in jüngster Zeit, und getragen von einer starken Zuwanderung ausländischer Haushalte, ist hier eine Trendwende zu erkennen.

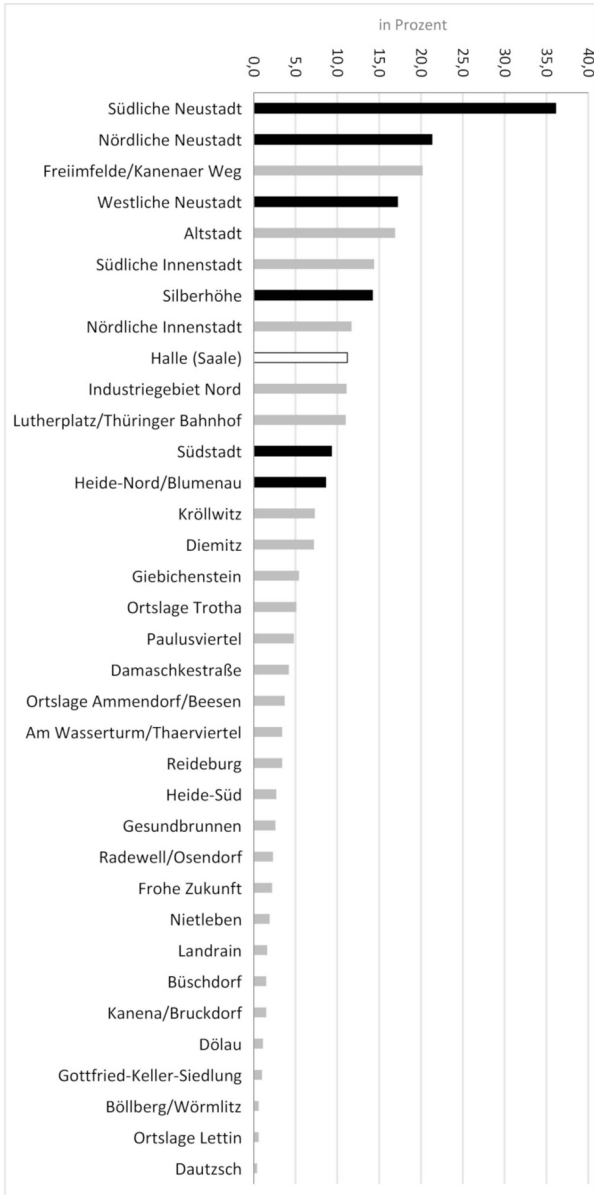
Ähnliche Muster lassen sich für die Anteile von Arbeitslosengeld II-Empfänger*innen und die Ausländer*innenanteile ausmachen. Auch hier gibt es ein klar erkennbares Gefälle zwischen den Großwohnsiedlungen und dem Rest der Stadt (siehe Abbildungen 3 und 4 auf den folgenden Seiten).

Die räumlichen Muster der Segregation folgen dabei klar erkennbar einem Muster, das aus der Städtebaugeschichte von Halle (Saale) resultiert. Kennzeichnend ist dabei seit der Gründerzeit zunächst ein Nord-Süd-Gefälle: Die »besseren« Wohnviertel (wie Giebichenstein und Paulusviertel) entstanden damals nördlich der mittelalterlich geprägten Innenstadt, während Arbeiterwohngebiete im Süden lagen. Östlich der Bahnleise entstand mit Freimfelde lediglich ein kleines Gründerzeitgebiet in unmittelbarer Nähe des städtischen Schlacht- und Viehhofes. In den 1920er Jahren kam es zu einer weiteren Stadterweiterung durch den Bau von locker bebauten und durchgrünten, oft genossenschaftlichen, Wohnsiedlungen. Dabei vollzog sich das Wachstum der Stadt weiterhin in Nord-Süd Richtung.

Abbildung 3: Anteil der Leistungsberechtigten in SGBII-Bedarfsgemeinschaften an Einwohner*innen unter 65 Jahren (SGB II-Quote) nach Stadtteilen im Dezember 2021



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, zur Verfügung gestellt durch Stadt Halle (Saale), Fachbereich Städtebau und Bauordnung

Abbildung 4: *Ausländer*innenanteil nach Stadtteil im Dezember 2021*

Quelle: Statistik der Stadt Halle (Saale), Fachbereich Städtebau und Bauordnung

Auch in der DDR wurde die räumliche Struktur Halles zunächst mit dem Bau der Wohnstädte Halle-Süd und Halle-Nord (Trotha) beibehalten. Erst mit dem Ausbau der Chemieindustrie in den 1960er Jahren vollzog Halle (Saale) in großem Maßstab den Sprung über die Saale. Neben dem alten Halle wurde ab 1964 (Grundsteinlegung) die Neustadt als neu gegründete »Stadt der Chemiearbeiter« für eine geplante Einwohnerzahl von 115.000 Personen aus dem Boden gestampft. Komplette neue Wohngebiete entstanden zudem ab 1979 auf der Silberhöhe an der südlichen Peripherie sowie in den 1980er Jahren in Heide-Nord im Nordwesten der Stadt.

Aufgrund dieser Städtebaugeschichte ist Halle (Saale) eine typische »Doppelstadt«, in der unterschiedliche Wohnungstypen und -qualitäten überwiegend³ auch räumlich deutlich getrennt sind. Als attraktiv galten dabei schon vor dem zweiten Weltkrieg die Gründerzeitviertel nördlich der Innenstadt. Die südlich der Innenstadt gelegenen Gründerzeitgebiete hatten historisch eher einen Ruf als Arbeiterviertel mit einfacher Bebauung. An diese Gebiete schließen sich nördlich und südlich Reformsiedlungen an, in denen ebenfalls eher einfache Wohnungen dominieren. Die »Platte« stellt schließlich den dritten Ring der Stadterweiterung dar. Sie findet sich im Norden, Süden und Westen der Stadt, jeweils klar räumlich getrennt vom historischen Siedlungsgebiet. Als Daumenregel kann dabei gelten, dass die Attraktivität der Großwohnsiedlungen mit zunehmender Distanz zum Stadtzentrum abnimmt. Nach der Wiedervereinigung entstanden schließlich Neubauten vor allem in suburbanen Gebieten, in der Regel als Einfamilien- oder Reihenhausbauung.

Die Segregation, also die räumliche Verteilung unterschiedlicher sozialer Merkmale, folgt in Halle (Saale) stark der beschriebenen Stadtstruktur. Auf einen Punkt gebracht, geht der räumliche Abstand zwi-

3 Durch die »komplexe Rekonstruktion« entstanden allerdings auch in der Innenstadt zahlreiche Plattenbauten, »[...] die sich [allerdings, d.A.] städtebaulich dem überkommenen Stadtgrundriss anpassten und den existierenden Straßenverlauf nachzeichneten. Architektonisch übernahmen die Bauten Merkmale einer innerstädtischen Bebauung mit Zonierung in Erdgeschoss, Wohnungsetage und Dach.« (Angermann 2020: 228f.)

schen suburbanen Vororten, repräsentativen Gründerzeitvierteln und Großwohnsiedlungen dabei inzwischen auch mit einem erheblichen sozialen Abstand einher.

Aktuelle Daten (2021) der kommunalen Statistik zeigen dies deutlich. In nahezu allen Sozialindikatoren liegen die Großwohnsiedlungen Silberhöhe, Heide-Nord, (westliche, südliche und nördliche) Neustadt sowie Südstadt deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil an Empfänger*innen von Arbeitslosengeld II an Einwohner*innen unter 65 Jahren ist beispielsweise in der Südlichen Neustadt fast dreimal so hoch wie der städtische Durchschnitt, aber etwa elfmal so hoch wie im Gründerzeitgebiet »Paulusviertel«, und über hundertmal so hoch wie im von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägten Heide-Süd. Noch größer ist die Distanz bei den Anteilen von Leistungsberechtigten unter 15 Jahren (»Kinderarmut«). Auch die Anteile an Ausländer*innen unterscheiden sich erheblich: Im »Plattenbaugebiet« südliche Neustadt ist inzwischen mehr als jede/r dritte Einwohner*in im Besitz eines ausländischen Passes, während der Anteil in den repräsentativen Gründerzeitgebieten nördlich der Innenstadt bei um die fünf Prozent liegt. In suburbanen Vororten liegen sie noch einmal deutlich darunter.

Der Befund eines wachsenden sozialen Abstandes zwischen unterschiedlichen Teilräumen der Stadt (Halle) ist alles andere als neu. Marcel Helbig und Stefanie Jähnen haben Halle (Saale) so in ihrer bereits oben zitierten Studie »Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte?« auf dem zehnten Rang bei einem Vergleich der Segregationsindizes von Arbeitslosengeldempfänger*innen in 74 deutschen Großstädten (Helbig/Jähnen 2018: 30) platziert. Sie kommen zudem zum Ergebnis, dass sich die Segregation in Halle (Saale) besonders schnell entwickelt hat (ebd.: 31). Auch bei der Messung der ethnischen Segregation, der Alterssegregation und der Kinderarmut konnten Helbig und Jähnen in Halle (Saale) Spitzenwerte feststellen. Zu ähnlichen Befunden kam auch eine von Bernt et al. (2014) und Bernt/Hausmann (2019) in zwei Wellen durchgeführte »Kleinräumliche Untersuchung sozialstruktureller Veränderungen in Halle (Saale)«.

Eine jüngere Studie von Tobias Jaeck (2019) zeigt schließlich, dass die in den letzten drei Jahrzehnten gewachsene Segregation nicht nur

zu einer zunehmenden räumlichen Distanz unterschiedlicher sozialer Gruppen führt, sondern auch mit einer zusehenden Polarisierung der Lebenswelten einhergeht. Gestützt auf Daten der Einwohnerumfragen, die in Halle (Saale) seit 1993 in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden, dokumentiert der Hallenser Soziologe signifikante Unterschiede in sozialer Zusammensetzung, Wohnsituation und Wohnzufriedenheit, Wahlverhalten und einer Vielzahl anderer politischer und kultureller Einschätzungen zwischen unterschiedlichen Stadtteilen. In fast allen diesen Werten folgen die feststellbaren Differenzen dabei räumlich dem Bild, das wir oben beschrieben haben. Die Untersuchung von Jaeck zeigt zudem, dass sich der Wert des Segregationsindex in Bezug auf die Indikatoren Alter, Einkommen, Schulbildung, berufliche Qualifikation und Erwerbsstatus im Zeitraum von 1993 bis 2017 in etwa verdreifacht hat (Jaeck 2019: 108)⁴.

Insgesamt präsentiert sich Halle (Saale) also heute als sozialräumlich stark gesplante Stadt. Die räumlichen Muster der Segregation liegen dabei zu einem großen Teil in den langen Linien der Stadtentwicklungsgeschichte begründet. Gleichzeitig hat sich die Segregation seit der Wende deutlich intensiviert. Die Grundlage dafür sind ein – durch die Deindustrialisierung der 1990er Jahre bedingter – hoher Anteil von Arbeitslosen und Niedriglöhner*innen an der Stadtbevölkerung, eine seit Mitte der 2000er Jahre stärkere Spreizung der Einkommensstruktur und ein zusehends profitorientierter Wohnungsmarkt. In den nächsten drei Kapiteln beleuchten wir, wie sich diese generellen Entwicklungstrends in drei unterschiedlichen Teilräumen (einem Vorort, einem Gründerzeitviertel und einer Großwohnsiedlung) niederschlagen.

4 Dabei sollte beachtet werden, dass Ausländer*innen und sozial schwache Einwohner*innen generell in den Einwohnerumfragen unterrepräsentiert sind. Das Ausmaß der Segregation ist damit eher »unterzeichnet«.

6 Suburbanisierung: Abwanderung in die Zwischenstadt

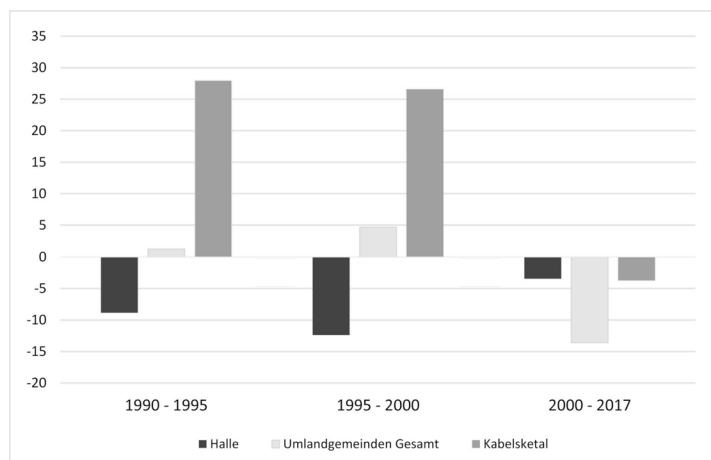
Ein wesentlicher Treiber der im letzten Kapitel beschriebenen sozial-räumlichen Spaltung war die bereits früh in den 1990er Jahren in Fahrt kommende Suburbanisierung. In diesem Kapitel untersuchen wir, wie dieser Prozess konkret in der Region um Halle (Saale) abgelaufen ist. Dabei diskutieren wir zunächst, wie es zu einer Ausweitung des Angebots an suburbanen Wohnungen kam. In einem zweiten Schritt richten wir unseren Blick auf die Nachfrageseite und beleuchten die Motivlagen, aus denen heraus es Hallenser*innen ins Umland zog. Wie in den nachfolgenden Kapiteln stützen wir uns in unseren Ausführungen auf einen Mix an Dokumentenanalyse, Expert*innen- und wohnbiographischen Bewohner*inneninterviews.

6.1 Die Produktion der Suburbanisierung

Nach dem Ende des Sozialismus kam es in allen mittel- und osteuropäischen Ländern zu einer ausgeprägten Suburbanisierung (Schmidt/Fina/Siedentop 2015; Stanilov/Sýkora 2014). In Ostdeutschland fand die Suburbanisierung dabei früher statt, und sie umfasste einen nur kurzen Zeitraum von etwa zehn Jahren. Nach einer ersten Welle der Suburbanisierung, die sich vor allem auf die Ansiedlung von Shopping Malls und anderen Gewerbeeinrichtungen stützte, erlebte auch Halle (Saale) in diesem Zeitraum eine erhebliche Abwanderung von Bewohner*innen in den suburbanen Raum. Während die Einwohnerzahl in Halle (Saale)

zwischen 1990 und 2000 um etwa 20 Prozent abnahm (ca. 62.500 Personen), stieg sie im umgebenden Landkreis (Saalekreis) um 4 Prozent (ca. 9.000 Personen) und in den direkten Umlandgemeinden von Halle (Saale) um 11 Prozent (ca. 14.500 Personen). Dabei waren die Bevölkerungsverluste in der Kernstadt im ersten Jahrzehnt nach der Wiedervereinigung am größten, während die Umlandgemeinden in diesem Zeitraum im Durchschnitt ein Wachstum verzeichneten (vgl. Abbildung 5). Die Zuwüchse waren dabei auch in den Umlandgemeinden ungleich verteilt. In einzelnen Gemeinden war das Wachstum durchaus extrem.

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Halle (Saale) und den Umlandgemeinden 1990–2017 in Prozent



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Grundlage von Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2021

Die Prozentzahlen stellen die Dynamik der Suburbanisierung allerdings nur ansatzweise in ihrem tatsächlichen Ausmaß dar. Denn einerseits lassen sich nicht alle Bevölkerungsverluste der Stadt Halle (Saale) auf die Umlandwanderung zurückführen. Zu einem wesentli-

chen Anteil waren sie auch durch eine Abwanderung nach Westdeutschland verursacht. Andererseits waren die Umlandgemeinden und der Landkreis in den Nachwendejahren ebenfalls von einer starken Abwanderung und einem Sterbeüberschuss geprägt. Sie verloren also in relevantem Umfang Einwohner*innen bei jedoch insgesamt zunehmender Bevölkerungszahl. In der Hochphase der Suburbanisierung zwischen 1993 und 1999 lag die Zahl derjenigen, die aus Halle (Saale) in den Saalekreis abwanderten, bei insgesamt knapp 36.000 Personen, das sind 12 Prozent der Einwohner*innen der Stadt Halle (Saale) zum Stand von 1993. Zielorte der Suburbanisierung waren vor allem die direkt an Halle (Saale) angrenzenden Umlandgemeinden, vor allem im Osten und Westen der Stadt.

Die Suburbanisierung entsprach, insbesondere in der frühen Phase, keineswegs dem klassischen Bild vom freistehenden Eigenheim mit Garten drum herum und viel Platz für die Familie. Vor allem in den Anfangsjahren wurden vor allem Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Diese lagen häufig in sogenannten »Wohnparks«, d.h. in eng bebauten Anlagen mit mehrgeschossigen Wohnhäusern, die durch institutionelle Investor*innen errichtet und an Kapitalanleger*innen vermarktet wurden. In der Regel erwarben diese ihre Immobilien aus Gründen der Steuerersparnis und vermieteten diese dann. Wohnungen in diesen Anlagen wurden vor allem von solchen Haushalten nachgefragt, die ihre Wohnsituation kurzfristig verändern wollten oder mussten. Sie fanden in den frühen 1990er Jahren in den Wohnparks ein, im Vergleich zu der immer noch unsanierten Kernstadt, qualitativ gutes Wohnungsangebot. Mit zunehmender Sanierung und dem Neubau von Geschosswohnungsbau in der Kernstadt ging die Nachfrage nach Mietwohnungen im Umland allerdings schnell zurück.

Daneben traten zunehmend diejenigen Haushalte, die als Selbstnutzer*innen in den klassischen Wohnformen der Ein- und Reihenhausbauung Wohneigentum im Umland erwarben. Sie waren mit höheren finanziellen Hürden konfrontiert. Entsprechend waren die Eigenheimwerber*innen in der Regel bessergestellt als der Durchschnitt der Bevölkerung, und in dieses Marktsegment erfolgende Abwanderungen waren noch stärker sozial selektiv.

Bereits im Jahr 1993 waren in der Planungsregion Halle 68 Bebauungspläne und 115 Vorhaben- und Erschließungspläne für Wohnungsbau und Gewerbeansiedlung genehmigt, etliche mehr befanden sich im Genehmigungsverfahren (Landesregierung Sachsen-Anhalt 1993: 48). Die umfangreiche Ausweisung von Bauland in den Umlandgemeinden von Halle (Saale) wurde durch mehrere Rahmenbedingungen ermöglicht. Zum einen gab es ein politisches Interesse der damals noch zwei die Stadt Halle (Saale) umgebenden Landkreise, durch Einwohner*innenzuwächse als jeweils eigenständige Landkreise weiterhin bestehen zu können (Sahner 1996: 468f.). Diese Strategie ist nicht aufgegangen, beide Landkreise wurden im Jahr 2007 im Rahmen der Kreisfusion zum Saalekreis zusammengeschlossen. Zum anderen war die Raumplanung in den Nachwendejahren noch im Aufbau begriffen. Die Regulative (Raumordnungspläne, Landesentwicklungspläne, Regionale Entwicklungspläne, Flächennutzungspläne), mit denen es möglich gewesen wäre, einer exzessiven Ausweisung von Baugebieten Einhalt zu bieten, waren nur schwach entwickelt und kaum in der Lage, die von Umlandgemeinden und Investor*innen in Interessenskoalitionen gemeinsam vorangetriebenen Vorhaben zu steuern, geschweige denn zu unterbinden. Dies ermöglichte es denjenigen Gemeinden, die ein starkes Interesse am Wachstum hatten, ihre neu gewonnene kommunale Planungshoheit ohne größere Beschränkungen für die Ausweisung von Wohnbauland nutzen zu können.

Angesichts der lukrativen Steuersubventionen für Neubau entstand zudem ein starker Investitionsdruck durch Kapitalanleger*innen, dem die Gemeinden nur wenig entgegensetzten. Interviewte Planer*innen aus den Umlandgemeinden beschreiben die damalige Situation im Interview wie folgt:

»[...] Investoren, Geldanleger aus den alten Bundesländern insbesondere, waren auf dem Sprung, um natürlich hier in den neuen Bundesländern ihr Geschäft zu machen. [...] Und die Investoren schneien ein und die sagten: »Leute, bei Euch wird's boomen, Halle, Leipzig werden zusammenwachsen. Weist mal was aus [Bauland, Anm. d. Verf.], wir unterstützen Euch.« (Expert*inneninterview Bauamt)

»Also da sind die Investoren eben richtig massiv aufgetreten und [...] die direkte persönliche Beeinflussung war damals ja auch gegeben. [...] Also die Investoren kamen und suchten sich Flächen, sind im Dorf rumgegangen. So nach dem Motto: ›Wollt Ihr nicht Eure Ackerflächen zu Geld machen?‹ Und dann kam zur nächsten Gemeinderatssitzung Frau X mit jemandem aus den alten Bundesländern und sagte: ›Hier, Gemeinderat, ich habe hier [einen] Investor. Da hinten wollen wir ein Gewerbe- oder Wohngebiet machen.‹« (Expert*inneninterview Bauamt)

In dieser Situation eines allgemeinen Entwicklungsdrucks kam es zu einer Art »Wettrüsten« um Einwohner*innen und Investitionen, sowohl zwischen den einzelnen Umlandgemeinden als auch zwischen dem Umland und der Kernstadt. Dabei hatte die Kernstadt angesichts von in der Regel höheren Bodenpreisen und einem (unter anderem aufgrund der Restitutionsregelungen) schwieriger zu mobilisierenden Flächenangebot die schlechteren Karten. Die attraktiven Steuerabschreibungsmöglichkeiten für den Neubau von Mietwohnungen begünstigten zudem ein Immobilienentwicklungsmodell, das darauf zielte, möglichst schnell – bis zu den steuerlichen Veranlagungsfristen – Immobilien an den Markt zu bringen, deren Kosten von Anlegern gegen ihr Steueraufkommen gerechnet werden konnten. Diesem Immobilienentwicklungsmodell konnten die Umlandgemeinden wie oben beschrieben leicht entsprechen, da sie im Vergleich zur Kernstadt über schnell zu mobilisierendes Bauland im Übermaß verfügten.

Dieses Zusammenwirken von hohem Investitionsdruck, exzessiver Baulandausweisung in den Umlandgemeinden und schwacher Regionalplanung führte in der Summe zu einer weitgehend ungesteuerten Entwicklung von neuen Wohnstandorten auf der »grünen Wiese«. Dieses »Planungsvakuum« der Nachwendejahre wird rückblickend von interviewten Expert*innen eindrucksvoll beschrieben:

»Das Regierungspräsidium war zum einen Genehmigungsbehörde und zum anderen hatten wir ja noch keinen Regionalplan. Noch nicht mal ein Programm. [...] Und statt weniger Einheitsgemeinden [...]

hatten wir bestimmt dreißig einzelne Gemeinden. Alle wollten mit der Wende [...] Gewerbeflächen ausweisen, sie wollten Wohnbauflächen ausweisen, sie wollten großflächigen Einzelhandel haben.« (Expert*inneninterview Regionale Planungsgemeinschaft Halle)

»Also wir haben da Sachen erlebt, wo der Gemeinderat mit dem Investor irgendein Projekt, was nicht gerade vorteilhaft war, auf politischem Wege durchgesetzt hat. Die standen dann beim Regierungspräsidenten im Amtszimmer und haben gesagt ›Jetzt kloppen wir hier mal auf den Tisch und wenn ihr den Aufbau Ost hier nicht unterstützt – wir als Gemeinde bemühen uns – dann gnade Euch Gott.« Na, was weiß ich, mit der Bildzeitung oder so gedroht. Und da sind dann auch Sachen passiert, die hätten nicht passieren dürfen.« (Expert*inneninterview Bauamt)

»[...] was in der ersten Legislaturperiode hier passierte, bis 94, 95, da muss man einfach den Schwamm drüber machen. Da darf man nicht nach Recht und Gesetz fragen, sondern das ist einfach einer Umbruchsituation geschuldet, dass da losgerackert wird und keiner mal rechts und links guckt.« (Expert*inneninterview Bauamt)

Die mit dieser Entwicklung einhergehende Gefahr einer über den Bedarf hinausgehenden Ausweisung von (Wohn-)Bauland und der damit einhergehenden ungesteuerten Zersiedlung wurde auf überkommunaler Ebene frühzeitig erkannt. Im Jahr 1994 wurde in einem Staatsvertrag zwischen den Ländern Sachsen und Sachsen-Anhalt aus diesem Grund eine enge Zusammenarbeit in der Raumordnung vereinbart, mit dem Ziel die laufende Suburbanisierung besser räumlich zu steuern (vgl. Landesregierung Sachsen-Anhalt 1993: 48; MUNR/SMUL 1995). Eine tatsächliche Steuerungswirkung entfaltete diese Initiative jedoch kaum (Herfert/Röhl 2001: 160). Eine wirkungsvolle Regionalplanung, mittels derer auch die Wohnungsbauentwicklung im suburbanen Raum reguliert werden konnte, wurde letztendlich erst 1998 in Kraft gesetzt, als mit einer Änderung des Landesplanungsgesetzes die Trägerschaft

der Regionalplanung vom Regierungspräsidium auf die Regionalen Planungsgemeinschaften übergang (Diller 2010: 172f; Golnik 2000: 18).

Angesichts des Versagens einer regionalen und überkommunalen Steuerung unternahm Halle (Saale), wie viele andere ostdeutsche Kommunen, im Verlauf der 1990er Jahre vermehrt Anstrengungen, die Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere auch nach Wohneigentum stärker (zurück) in die Kernstadt zu lenken (BBR 2002). Im Vergleich zu anderen Städten bot sich dieses Vorgehen in Halle (Saale) auch in besonderem Maße an, da hier aufgrund der massiven Deindustrialisierung relativ viele für den Wohnungsbau nutzbare Freiflächen zur Verfügung standen (ebd.: 87f.). Entsprechend legte die Stadt Ende 1997 ein »1000-Häuser-Programm« auf, mit dem die Entwicklung von innerstädtischen Eigenheimgebieten durch eine Ausweisung von Bauland, Investitionen in Infrastruktur und Umweltsanierung sowie die gezielte Vermarktung vorangetrieben werden sollte. Die Siedlungen Büschdorf und Heide-Süd sind zwei größere Eigenheimgebiete auf dem Stadtgebiet von Halle (Saale), die im Rahmen dieses Programms entstanden. Mit der Förderung von Eigenheimbauvorhaben innerhalb des Stadtgebiets holte Halle (Saale) gewissermaßen die Suburbanisierung in die Kernstadt, allerdings an integrierten Standorten. Damit konnten Einwohner*innen im Stadtgebiet gehalten werden, die ansonsten potenziell ins Umland abgewandert wären.

Das Beispiel Großkugel

Der Ortsteil Großkugel in der Gemeinde Kabelsketal stellt ein Extrembeispiel für Suburbanisierung in der Region Halle-Leipzig dar. Die Einwohner*innenzahl des Ortsteils, der bis 2004 eine eigenständige Gemeinde war, verdreifachte sich in den 1990er Jahren – es gab Plannungen, aus dem Dorf Großkugel eine Kleinstadt entstehen zu lassen. Dazu wurden insgesamt 2.800 Wohneinheiten zum Neubau ausgewiesen (Ehrich 1997). Das erste Bauvorhaben nach der Wende war eine hochverdichtete Reihenhaussiedlung, die bereits in den frühen 1990er Jahren durch einen baden-württembergischen Investor entwickelt

wurde (Abbildung 6). Sie zielte einerseits auf Selbstnutzer*innen aus Halle (Saale) und Leipzig sowie andererseits in besonderem Maße auch auf Anleger*innen aus Westdeutschland, die mit dem Neubau einer Immobilie in Ostdeutschland und der anschließenden Vermietung Steuern sparen konnten. Zwischen 1993 und 1996 entstand in Großkugel durch einen weiteren Großinvestor aus Westdeutschland in größerem Umfang Mietswohnungsbau auf der »grünen Wiese« (Abbildung 7). Diese Mietswohnungen wurden durch die Hyporeal, eine Tochter der Bayrischen Hypothekenbank, und den Investor STEUCON realisiert und vermietet.

Insgesamt war der Großteil des Wohnungsneubaus in Großkugel in den 1990er Jahren im Besitz westdeutscher Eigentümer*innen und wurde vermietet. Selbst in der Reihenhaussiedlung lebten Mitte der 1990er Jahre nur 15 Prozent selbstnutzende Eigentümer*innen (Ehrich 1997).

Aufgrund der zahlreichen Neubauentwicklungen wirkt das Ortsbild von Großkugel heute fragmentiert. Um die Mietwohnungsblöcke herum, die deutliche Leerstände und zum Teil Verfallerscheinungen aufweisen, gibt es größere Bauflächen, die in den letzten Jahren vereinzelt mit Einfamilienhäusern bebaut wurden. Im Norden dieser freien Fläche stehen dicht gedrängt Reihenhäuser. Im Westen des Ortskerns befindet sich ein weitläufiges Gewerbegebiet. Weitere zwei Kilometer weiter westlich beginnen die Start- und Landebahnen des Flughafens Leipzig-Halle. Der Fluglärm ist im Ort aufgrund der räumlichen Nähe deutlich zu hören – da es sich um einen Frachtflughafen handelt, gibt es auch kein Nachtflugverbot.

Schon ab 1997 kam es in Großkugel nach der massiven Zuwanderung zwischen 1993 und 1996 wieder zu einer vermehrten Abwanderung. Die Konsequenz waren ersten Leerstände und eine hohe Fluktuation. Leerstehende Mietwohnungen im Geschoss- oder Reihenhausbau wurden in der Folge durch die (meist ortsfremden) Eigentümer*innen oder die Kommune zu geringen Preisen an einkommensschwache Haushalte vermietet, was zu einer für den suburbanen Raum eher ungewöhnlichen Sozialstruktur führte und zu sozialen Spannungen im Ort beitrug. Großkugel ist in Hinblick auf die Suburbanisierung ein besonders

drastischer Fall, denn hier haben in den 1990er Jahren suburbane Wohnbauprojekte verschiedener Art dicht nebeneinander eine steile Karriere gehabt. Insofern ist Großkugel prototypisch für die Produktion der Suburbanisierung in der Nachwendezeit. Andererseits war die Karriere der suburbanen Wohnprojekte gerade in Großkugel von eher kurzer Dauer. Großkugel ist damit nur begrenzt mit anderen Eigenheimgebieten und Wohnparks im Umland von Halle (Saale) vergleichbar, in denen die Entwicklung moderater verlief. Großkugel ist deshalb ein paradigmatischer Sonderfall, an dem sich die Widersprüche der Suburbanisierung der 1990er Jahre besonders deutlich zeigen lassen.

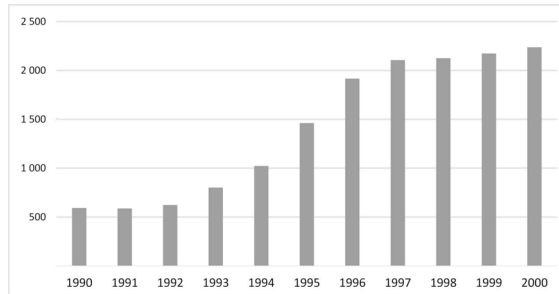
Abbildung 6: (oben) Reihenhaussiedlung

Abbildung 7: (unten) Mietwohnungsbau



Quelle: Eigene Aufnahmen

*Abbildung 8: Bevölkerungsstand der Gemeinde Großkugel
1990–2000*



Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2021

6.2 Die Nachfrage nach Suburbanisierung

Wie im vorangegangenen Abschnitt gezeigt wurde, ging das Angebot an suburbanen Wohnungen im Umland von Halle (Saale) im Wesentlichen auf ein Zusammenwirken von hohem Entwicklungsdruck durch westdeutsche Investor*innen und Kapitalanleger*innen mit einem Vakuum in der raumplanerischen Steuerung zurück. Was aber brachte die Halenser*innen dazu, die neu entstehenden Angebote auch tatsächlich zu nutzen? Warum zogen sie so zahlreich in das Umland und gaben ihre Mietwohnung in der Kernstadt für eine meist wesentlich teurere Mietwohnung im Umland oder für ein Eigenheim in einem Vorort auf?

Eine in der Literatur häufig vorgebrachte Erklärung verweist auf ein in der DDR »eingefrorenes« und durch die Wende sozusagen »aufgetautes« Umlandwanderungspotenzial. Da ostdeutsche Haushalte in der DDR nur sehr begrenzte Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung und zum Eigenheimbau hatten, existierte nach dieser Leseart eine angestaute Nachfrage, die sich mit den neu entstandenen Möglichkeiten Bahn brach (Harth/Herlyn/Scheller 1998: 192; Herfert 1994). Tatsächlich zeigt sich auch in unseren Interviews, dass bei einigen Interviewten

schon vor der Wende ein latenter Wunsch nach einem eigenen Haus und Garten bestand:

»[...] wir haben ja in jungen Jahren schon mal dran gedacht, selber bauen – was zu DDR-Zeiten aber mehr als aufwendig war. [...] Und dann bot sich plötzlich – müssen sie sich vorstellen: sie haben immer in einer Wohnung gewohnt und haben den Wunsch gehabt: vielleicht können wir uns mal ein eigenes Häuschen bauen, wäre schön – [...] Und dann bot sich plötzlich hier dieses Objekt.« (Bewohner*inneninterview Nr. 013)

»Und mit einem Häuschen, das hat uns schon immer gefallen. Das wollten wir sowieso eventuell mal irgendwann haben. Und da hat sich das hier angeboten.« (Bewohner*inneninterview Nr. 015)

Die rasante Suburbanisierungsdynamik lässt sich aber nur teilweise mit dem Wunsch nach einem Häuschen im Grünen erklären. Aus unseren Interviews wird vielmehr deutlich, dass die Wohnstandortentscheidung für das Umland in vielen Fällen vor allem einem Mangel an Optionen in der Kernstadt geschuldet war. Diese war in den 1990er Jahren – also zu dem Zeitpunkt, als das Angebot auf der »grünen Wiese« entstand – nach wie vor durch Wohnungsknappheit, unterbliebene Sanierung und schlechten Wohnstandard gekennzeichnet. Gerade die Sanierung der innerstädtischen Wohnlagen lief aufgrund der langwierigen Restitutionsverfahren nur schleppend an, so dass die Altbaugebiete auch bis in die späten 1990er Jahre von Mängeln gekennzeichnet blieben. Mit fortschreitender Sanierung setzte wiederum eine Veränderung der Nachbarschaft ein, die weitere Umzüge in das Umland motivierte (vgl. Kapitel 7). Auch die Großwohnsiedlungen mit ihren standardisierten Wohnformen verloren in diesem Zeitraum zunehmend an Attraktivität (vgl. Kapitel 8). Aufgrund der demographisch homogenen Belegung mit jungen Familien, fiel die Wende für diese Gebiete darüber hinaus noch mit einer Zeitphase zusammen, in der ein großer Anteil der Bewohner*innen (die Kinder der damaligen Erstbezieher*innen) ins Haushaltsgründungsalter wechselte.

Sowohl in den Innenstadtgebieten, als auch in den Großwohnsiedlungen war also ein hohes Umzugspotenzial vorhanden – das in der Stadt Halle (Saale) selbst nicht in ausreichendem Maße passende Angebote finden konnte:

»Und in der Zeit –, also wenn sie in der Zeit 1989 bis 1990 dort in Halle irgendwelchen vernünftigen Wohnraum –, war nicht drin. Weil die ganzen Wohnungen alle sanierungsbedürftig waren. Einen Neubau gab es nicht.« (Bewohner*inneninterview Nr. 021)

Die Motivlage der Haushalte, die es aus der Stadt ins Umland zog, ist mit den aus der Suburbanisierungsforschung bekannten klassischen Präferenzen – wie dem Wunsch nach dem Wohnen im Grünen, nach Privatheit und einem sicheren Umfeld (vgl. Harris 2015) – nur bedingt zu erklären. Entgegen der Ablehnung städtischer Wohnformen an und für sich stand bei vielen Haushalten vor allem der Wunsch nach einer Verbesserung der als defizitär empfundenen aktuellen Wohnsituation – unabhängig vom Standort der Wohnung – im Vordergrund. Das Konzept des *housing stress* (vgl. Kapitel 2), welches die Differenz zwischen erwünschter und realer Wohnsituation in der Entscheidungsfindung von Haushalten bei der Wohnungssuche thematisiert, scheint uns deshalb einen besonders passenden Zugang zum Verständnis der Situation zu bieten. Wie aus den Interviews deutlich wird, war das Umland (fast) der einzige Ort, an dem sich in den 1990er Jahren *housing stress* auflösen und die Wohnwünsche der Haushalte realisieren ließen. Die nachfolgenden Zitate von interviewten Haushalten, die in den 1990er Jahren von der Kernstadt ins Umland von Halle (Saale) zogen, verdeutlichen diese Motivlagen:

»Haben in 'ner Vierraumwohnung gewohnt, also im Stadtteil Silberhöhe. Und der Beweggrund war ganz einfach, dass wir uns praktisch verbessern wollten vom Wohnraum her und ein Haus angesehen haben als Kapitalanlage. [...] Das war der Beweggrund, warum wir 1992 nach Großkugel gezogen sind.« (Bewohner*inneninterview Nr. 013)

»[...] es war ja alles auch unsaniert. Und es war auch nicht so, dass man sagen konnte, man war glücklich. Und wie gesagt: Aufbruchstimmung. Und man hat sich gesagt ›Okay, mal was Neues – und raus‹.« (Bewohner*inneninterview Nr. 030)

»Ich hab in der [Innenstadt] gewohnt. In so einer Altbauwohnung. Drei Meter fünfzig hohe Räume, das war schon – war relativ groß dort, aber vom Komfort her war es eben – [...] das war dann hier natürlich ein absoluter [...] großer Schritt in Richtung Wohnqualität.« (Bewohner*inneninterview Nr. 023)

»[...] erstmal, dass wir aus dem Viertel weg wollten. Direkt aus Halle raus war eigentlich noch gar nicht so wirklich klar, ja? Weil ja immer die Sache war: man muss ja auch fahren. [...] Die abschließende Entscheidung für den Wegzug aus Halle [...] haben wir dann mehr oder weniger durch einen Zufall [getroffen].« (Bewohner*inneninterview Nr. 022)

»Also die wollten wirklich auch raus. Hätte jetzt wahrscheinlich nicht unbedingt aufs Land sein müssen, aber irgendwo raus. Also raus aus der Stadt, aus dieser Wohnung, aus der Wohnsituation. Da weg von der Silberhöhe.« (Bewohner*inneninterview Nr. 014)

Während eine Verdrängung aus der Innenstadt und steigende Mietkosten in den Altbauquartieren bis Mitte der 1990er Jahre in Halle (Saale) noch keine signifikante Rolle bei der Umzugsentscheidung in das Umland spielten (Sahner 1996: 469f.), stellten ab Mitte der 1990er Jahre auch Sanierungsvorhaben im Altbau einen Auslöser für die Umzugsentscheidung ins Umland dar:

»Und die Genossenschaft war dann der Meinung: ›Gut, wir sanieren die Wohnung, aber ihr bleibt drin wohnen.« Und das war nicht möglich, das ging gar nicht. [...] Und dann gab es für uns nur eine Möglichkeit: Also wir suchen nicht [mehr] in Halle. Weil Halle war 1989 so, sie hätten dort in alte Wohnungen ziehen können oder dann in die Neubaugebiete, die so langsam frei wurden. Das heißt also,

wieder zurück nach Neustadt, das wollten wir nicht. [...] Und so sind wir dann also 1997 hierher gezogen. Also die Entscheidung war eigentlich eindeutig bedingt durch das Wohnungsproblem, was wir in Halle hatten.« (Bewohner*inneninterview Nr. 021)

»Also es fand dann eine, ja nennen wir es mal soziale Verelendung statt jener Gebäude, die noch nicht saniert waren, weil alle, die es sich leisten konnten, plötzlich anfinden, in die Region zu ziehen [...]. Und mit der Ankündigung ›Die Sanierung droht und so und so wird sich die Miete dann erhöhen [...]‹ hatten wir bereits unseren Entschluss gefasst und haben dem Vermieter gekündigt.« (Bewohner*inneninterview Nr. 022)

Alle von uns interviewten Haushalte, die in den 1990er Jahren den Schritt von der Kernstadt in das Umland gegangen sind, hatten handfeste Gründe, ihre Wohnsituation verändern zu wollen – sei es durch ausbleibende Sanierung, eine soziale Veränderung des Umfelds, eine Veränderung der Haushaltszusammensetzung, die Belastungen durch eine bevorstehende Sanierung oder durch angekündigte Mieterhöhungen. Eine generell positive Einstellung gegenüber dem Wohnen im Grünen und gegenüber der Schaffung von Eigentum spielte zwar eine Rolle bei der konkreten Wohnstandortwahl, sie war aber nur selten der ausschlaggebende Faktor – vor allem dann nicht, wenn im Umland eine Mietwohnung bezogen wurde.

Für Eigennutzer*innen spielten, neben der Möglichkeit zur Realisierung eines höheren Wohnstandrads, auch finanzielle Anreize eine wesentliche Rolle. Dabei stießen die ostdeutschen Haushalte in der Regel auf völliges Neuland. Der Zugang zu Krediten war zwar in den 1990er Jahren für Haushalte mit einem mittleren Einkommen sehr einfach – gleichzeitig berichten viele Interviewpartner*innen von nicht einkalkulierten Kostensteigerungen oder ausgebleibenden Förderzusagen, die sie zum Teil in ernsthafte finanziellen Probleme stürzten. Angesichts der prekären wirtschaftlichen Lage und der unsicheren Arbeitsplatzsituation war die finanzielle Basis für den Eigenheimerwerb häufig sehr fragil:

»[Die Förderung] war im Finanzierungsplan drin und kam dann nicht. Das war ein paar Jahre ein bisschen heftig.« (Bewohner*inneninterview Nr. 015)

»[...] ich sage wir hatten keine ANGST davor, aber wir kannten auch keine Risiken. [...] Im Nachhinein haben wir gemerkt, dass wir auch ein bisschen übers Ohr gehauen wurden [...] Der Investor hatte [...] uns nicht darüber informiert, dass es Fördermittel nur gibt, wenn ich den Antrag stelle bevor ich mit dem Hausbau begonnen habe. Und die hatten im Prinzip mit allem schon angefangen. [...] Und natürlich hat man auch hinterher gemerkt, wieviel er uns, ich sag mal, über den Tisch gezogen hat. Und so haben wir gelernt, wie die Wessis – entschuldigen Sie das – bescheißen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 013)

»Und es boten sich ja auch nach der Wende, das kann sich ja mancher gar nicht vorstellen, Möglichkeiten an, da musste man keine Sicherheiten bringen für einen Kredit. [...] Und hier war es eben so, dass der Investor gleich die Bank mitgebracht hat. Da saß sofort der Banker daneben [...] und der hat gleich gesagt ›Wollen sie gleich unterschreiben?‹. Da wurde nie nach Sicherheiten gefragt. Na, welche Sicherheiten hatten wir als DDR-Bürger? [...] Man hatte eigentlich keine, außer ein bisschen Geld auf dem Konto. Aber man musste nichts anzahlen und gar nichts, das ging sofort. [...] Wo ich dann gesagt habe: Günstiger können wir eigentlich nicht rankommen. Und unkomplizierter auch [nicht]. Und da ging das über die Bühne.« (Bewohner*inneninterview Nr. 013)

»[...] es stellte sich dann die Frage: Zahlen wir die Miete weiter oder Eigentum? Und es war eine sehr lange Überlegung, weil die Arbeitslosigkeit sehr hoch war. Über 30 Prozent. Und ich auch nur, wie heute, befristete Arbeitsverträge hatte. Gott sei Dank hat es immer geklappt, die ganzen Jahre, nie arbeitslos gewesen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 030)

Aus diesen Interviewpassagen wird deutlich, dass die Nachfrage nach Suburbanisierung auch stark durch die finanziellen Rahmenbedingungen bei der Kreditvergabe unterstützt wurde, die einen sehr niedrigschwelligen Eigentumserwerb ermöglichten. Angesichts der eher schwachen Vermögensbestände und der unsicheren wirtschaftlichen Situation war dies entscheidend. »Günstiger« konnte man nicht an eine Neubauwohnung rankommen und »unkomplizierter auch nicht«, wie es ein Interviewpartner ausdrückt. Wieviel Haushalte die »heftigen« Belastungen des Eigenheimerwerbs am Ende doch nicht schultern konnten, ist uns natürlich nicht bekannt.

Auch, wer nicht kaufte, war mit einem Umzug ins Umland deutlichen finanziellen Belastungen ausgesetzt, denn die Mieten lagen in den neu errichteten Häusern im Umland (zunächst) auf einem vergleichsweise hohen Niveau (Aring/Herfert 2001). In Großkugel lag das Mietniveau im Jahr 1995 bei 15 D-Mark pro Quadratmeter, Mieten von über 1.500 DM waren Normalität (Ehrich 1997). Das Wohnen im Umland war also in den 1990er Jahren vergleichsweise teuer und nur für diejenigen erschwinglich, die eine relativ hohe Arbeitsplatzsicherheit hatten oder über ein ausreichendes Einkommen verfügten. Im Vergleich mit anderen ostdeutschen Haushalten wirkte die Suburbanisierung deshalb sozial selektiv und wurde eher von bessergestellten Haushalten getragen. Im Vergleich zu Westdeutschland relativiert sich diese Einschätzung allerdings, denn auch die ökonomische Situation der Eigenheimkäufer*innen war – wie in den Interviews deutlich wird – häufig prekär, da kaum Eigenkapital vorhanden war und die Kreditaufnahme mit hohen Risiken einherging.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen verwundert es kaum, dass die Entscheidung ins Umland zu ziehen von vielen interviewten Bewohner*innen im Rückblick in einem ambivalenten Licht betrachtet wird. Zwar wird die Wohnstandortentscheidung kaum generell in Frage gestellt, bei einem genaueren Nachhaken werden aber eine Vielzahl von Nachteilen und Schwierigkeiten deutlich. Diese reichen von der mangelnden Erreichbarkeit von medizinischen Infrastruktureinrichtungen über das Defizit an Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu immer noch beträchtlichen finanziellen Belastungen durch einen

Hauskauf und eine kritische Einschätzung von Wohnumgebung und Standortqualitäten. Zum Teil wird dabei noch einmal deutlich, dass die Umlandgemeinde keineswegs der bevorzugte Wohnstandort ist, sondern die Entscheidung für den Ort vielmehr aus pragmatischen Gründen getroffen wurde.

»Die Entwicklung selber, [...] das sehe ich eigentlich alles positiv. Problematisch ist nur, dass – ja, wie soll ich das sagen? – keine Geschäfte hier sind, für die ganzen Leute. Ist ein Konsum hier und ein Friseur, und das war's dann schon.« (Bewohner*inneninterview Nr. 015)

»Zwischendurch hatten wir schon mal den Gedanken gehabt, wieder nach Halle zu ziehen [...], dort hast du dann die Straßenbahn, du brauchst kein Auto [...]. Du hast Deine ärztliche Versorgung, du hast die soziale Anknüpfung in Halle, die du also hier nun in dem Maße gar nicht hast.« (Bewohner*inneninterview Nr. 021)

»Das [Lärmbelastung] hat sich nicht so dargestellt damals für uns. Vielleicht haben wir uns auch nicht genug damit beschäftigt oder es wurde ja dann auch erst die zweite Start- und Landebahn gebaut. Und – ja, Zahlen sind immer so abstrakt, ne? Weil, puh, das hört sich dann nachts immer sowieso viel schlimmer an« (Bewohner*inneninterview Nr. 023)

»In [westdeutsche Stadt] war [die Vorbild-Siedlung des Investors] ähnlich aufgebaut, [aber] bei weitem nicht so eng. [...] Viel, viel weitläufiger, viel Grün dazwischen. [...] Das war schon sehr aufgelockert. Und das war ja das, was uns gefallen hatte. [...] Aber wie es [hier] nachher zum Ende war – na ja. War ein bisschen eng geworden.« (Bewohner*inneninterview Nr. 013)

»Also für unsere normale Lebensperspektive – also wir haben in dieses Haus schon einiges an Geld investiert [...], so dass es Irrsinn wäre, jetzt dieses Haus wieder zu verlassen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 022)

6.3 Zwischenfazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die massive Ausweitung des Wohnungsangebotes im Umland von Halle (Saale) eher auf dem Zusammenwirken von Investitionsanreizen für Kapitalanleger*innen, fehlender raumplanerischer Steuerung und Entwicklungshemmnissen in der Kernstadt beruhte, als auf dem Wunsch nach einem »Häuschen im Grünen«. Mit ihr einher ging eine Entmischung der Bevölkerung, denn suburbanes Wohnen war – trotz der beschriebenen Probleme in den Wohnparks und Siedlungen – insbesondere in der Anfangsphase denjenigen vorbehalten, welche die im Umland vergleichsweise hohen Mieten bzw. die Kreditraten für die Eigentumsbildung aufbringen konnten.

Das Wohnstandortverhalten der interviewten Haushalte spiegelt diese Entwicklung. Ein hoher Anteil von Personen im Haushaltsgründungsalter, eine ausbleibende Verbesserung der Wohnsituation in der Kernstadt und die leichte Zugänglichkeit von Neubauangeboten in den Vororten bildeten ein Amalgam, das vielen Hallenser*innen eine Veränderung ihrer Wohnsituation durch einen Umzug ins Umland attraktiv erscheinen ließ.

Wer hat von dieser Entwicklung profitiert und wer hat verloren? Für die Stadt Halle (Saale) ging die Suburbanisierung mit einer sozialen Entmischung und einem Verlust an Steueraufkommen einher. Auch für die Wohnungsunternehmen der Kernstadt war die Suburbanisierung nachteilig, denn sie konnten sich kaum an ihr beteiligen, litten aber unter dem Preisdruck durch die neue Konkurrenz. Die Versuche der Stadt Halle (Saale), dieser Entwicklung durch eine »innere Suburbanisierung« (Frank 2018) entgegenzusteuern, sind aus stadtentwicklungspolitischer Perspektive nachvollziehbar, waren aber kaum geeignet, um die sozialräumlichen Segregationsprozesse und die Abwanderung ins Umland nachhaltig zu beeinflussen. Für die Region verursachte die Suburbanisierung einen Bedarf an Infrastrukturinvestitionen (bspw. Straßenbau) bei einem gleichzeitigen Verlust ökologischer Qualitäten.

Im Gegenzug profitierten, vor allem westdeutsche, Kapitalanleger*innen von den Möglichkeiten der steuerbegünstigten Vermögens-

bildung. Auch die Vermietung der von ihnen erworbenen Mietwohnungen stellt langfristig eine Einnahmequelle dar, mit der Einkünfte aus der Region hinaus auf die Konten der Anleger*innen transferiert wurden. Hohe Gewinne wurden auch von Developern, Bauträgern und Hypothekenbanken erwirtschaftet, die an der Produktion der neuen Suburbs beteiligt waren.

Im Licht dieser Umstände verliert die Einschätzung der Suburbanisierung als »Normalisierung« an Überzeugungskraft. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass die beschriebene Entwicklung einen erheblichen Einfluss auf die Sozialstruktur in der Kernstadt hatte und die Segregation vorangetrieben hat. Problematisch war dabei nicht nur, dass sie in einer Situation, in der die Bevölkerungszahl ohnehin zurückging, weitere Einwohner aus der Kernstadt abzog. Angesichts der vergleichsweise hohen Kostenbelastung des Wohnens im Umland wirkte sie auch sozial selektiv. An ihr nahmen eher in Beschäftigung stehende und sozial einigermaßen abgesicherte (jedoch nicht unbedingt vermögende) Haushalte teil. Im Gegenzug stieg in der Kernstadt der Anteil an Personen mit Niedrigeinkommen und Transferempfänger*innen. Das damit einhergehende soziale Gefälle zwischen einem Großteil der Kernstadt und dem suburbanen Raum ist bis heute prägend.

7 Gentrifizierung: Aufwertung und Verdrängung im Paulusviertel

Gentrifizierung, also die Aufwertung von Wohngebieten und die Verdrängung einkommensschwacher Bewohner*innen, ist heute für viele Innenstädte prägend. In Ostdeutschland unterlag diese Form des Nachbarschaftswandels besonderen Bedingungen, die wir im dritten Kapitel dieses Buches bereits diskutiert haben. In diesem Kapitel beschreiben wir, wie sich Gentrifizierungsprozesse im Paulusviertel in Halle (Saale) entwickelt haben. Auch hier beleuchten wir zunächst die Angebotsseite, bevor wir uns mit der Perspektive der Bewohner*innen und ihren Wohnstandortentscheidungen auseinandersetzen.

7.1 Vom Verfall zum Wohlstand

Das Paulusviertel ist ein Wohngebiet am nördlichen Rand der Innenstadt von Halle. Mit seiner Mischung aus gründerzeitlichen Mietshäusern, Villen und Zwischenkriegswohnanlagen gehört das Quartier »zu den attraktivsten Wohngegenden der Stadt Halle« (Stadt Halle 2020b). Heute eines der begehrtesten Wohngebiete, war das Paulusviertel zur Wende stark von Verfall geprägt. Die umfassende Verwahrlosung der Bausubstanz führte zur Unbewohnbarkeit vieler Wohnungen, und die noch bewohnbaren Wohnungen wiesen einen sehr niedrigen Standard auf. Schwere Instandhaltungsmängel und schlechte Ausstattung waren Normalität. Insgesamt war der Wohnungsbestand damals eher unat-

traktiv und die Wohnsituation schwierig. Folgende Zitate langjähriger Bewohner*innen veranschaulichen dies plastisch:

»[...] so lange ich dort gewohnt habe, hat es immer irgendwo reingeregnet. Und das war auch nachher so, dass es [...] nach Schimmel roch. [...] – das waren alles große Wohnungen, die nach dem Krieg dann [...] geteilt worden sind. Da hatte man dann eben gemeinsam Bad und Küche und sowas.« (Bewohner*inneninterview Nr. 037)

»Hier war jedes Haus eine Ruine. Jedes. Es sah aus, das können Sie sich nicht vorstellen. Dazu diese Aschetonnen davor und Hundekot überall. Also es war furchtbar. Es war das tolle Paulusviertel [...]. Also es sah schauerlich aus.« (Bewohner*inneninterview Nr. 035)

Mit diesen Zuständen war das Paulusviertel allerdings keine Ausnahme, sondern glich vielen ostdeutschen Gründerzeitgebieten, die nahezu flächendeckend unter einer Vernachlässigung litten und dem Verfall ausgesetzt waren. Paradoxerweise ermöglichten genau diese Zustände gegen Ende der DDR einen schleichenden Wandel der Sozialstruktur (vgl. Kapitel 3), hin zu einem bunten Milieu aus »Arbeitsbummelanten, Studenten, Oberschüler(n) und Künstler(n)«, wie es ein Bericht des Ministeriums für Staatssicherheit über die Bewohnerschaft eines Hauses in der Nähe des Paulusviertels damals süffisant ausdrückte (zitiert nach Grashoff 2011a: 37). Im Ergebnis dieses Wandels entstand eine ungewöhnliche Mischung unterschiedlicher sozialer Schichten. Auf der einen Seite bot das Paulusviertel Möglichkeiten des Zuzugs für Bevölkerungsgruppen, deren Lebensstil eher jenseits des Mainstreams lag und für die das Paulusviertel aufgrund dessen ein sehr bewusst gewählter Wohnstandort war. Andererseits hielt die bis zum Ende der DDR bestehende Wohnungsnot Menschen in den Gründerzeitgebieten fest, die mit ihrer Wohnsituation unzufrieden waren und die liebend gerne woanders hingezogen wären – insbesondere in eine der aufgrund des vergleichsweise hohen Wohnstandards beliebten Plattenbauwohnungen:

»Und der Traum von allen, die wir hier im Paulusviertel trafen war:
 ›Wir ziehen in eine Wohnung in Halle-Neustadt! Da gibt's Heizung
 und warmes Wasser!‹.« (Expert*inneninterview Paulusviertel)

»[...] in diesen früheren Altbauwohnungen war das ja, Kohlen schleppen und – [...] Und dann gab es halt auf einmal Neubauwohnungen. Jeder wollte in so ein tolles Neubauhaus, wo alles schön ist.« (Bewohner*inneninterview Nr. 026)

Mit der Wende änderte sich diese Konstellation grundlegend. Zunächst wurden im Paulusviertel, wie in vielen anderen ostdeutschen Städten auch, neue Spielräume für die Stadt- und Quartiersentwicklung ausgelotet. In diesem Kontext gründete sich am 09. November 1989 im Paulusviertel die erste Bürgerinitiative Halles. Im Gründungsaufwurf hieß es:

»Hundert Jahre und weniger bestehen die Strassen und Haeuser des Paulusviertels. Schoene Haeuser und begruente Strassen wurden gebaut. Eine funktionierende Infrastruktur war vorhanden. Leider ist heute davon nur noch wenig zu sehen. Die Existenz des Paulusviertels als solches ist gefaehrdet. Undichte Daecher, leerstehende Häuser, feuchte Wohnungen und Keller, abbroeckelnde Fassaden, unansehnliche Flure, Treppenhaeuser, fehlende Spielplaetze und Verkaufseinrichtungen, ueberalterte Ver- und Entsorgungsleitungen, Smog durch veraltete Heizungstechnik und schlechte Kohlenqualitaet, eine Vielzahl an sozialen Problemen und andere unbenannte Probleme machen uns betroffen. [...] Wir wollen uns sachkundig machen und mit dazu beitragen, dass konkret in diesem Stadtviertel dringenden und draengenden Problemen Abhilfe geschaffen wird.« (Bürgerinitiative Paulusviertel 2009: 5).

Im Dezember 1989 waren bereits 230 Bewohner*innen in der Bürgerinitiative Paulusviertel organisiert. Es gab einzelne Arbeitsgruppen, die sich u.a. mit der Bestandaufnahme von Leerständen, mit einer Zustandsanalyse der Gebäude und mit möglichen Sanierungsstrategien befassten. Die AG Wohnen erfasste so innerhalb weniger Wochen in großem Umfang leerstehende Wohnungen im Paulusviertel, die dann zum

Teil von Wohnungssuchenden bezogen und in Eigeninitiative hergerichtet wurden. Ende Februar 1990 organisierte die Initiative schließlich einen »Bürgerwall für unsere Altstadt«, d.h. eine Menschenkette, die sich mit mehr als 5.000 Personen um das Paulusviertel zog und symbolisch für die »Rettung« der historischen Gründerzeitgebiete eintrat. Das Thema bekam damit eine hohe kommunalpolitische Brisanz.

Sowohl die Arbeit der Bürgerinitiative als auch die politische Mobilisierung fanden dabei vor dem Hintergrund noch ungeklärter Eigentumsfragen statt. Das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen, mit dem die Restitution von Immobilien festgeschrieben wurde, wurde erst im Juni 1990 diskutiert und kurz vor dem Einigungsvertrag im September 1990 verabschiedet. In der Phase zwischen Mauerfall und Sommer 1990 war entsprechend für viele Aktivist*innen ein Ansatz bestimmend, der sich vage als Ersetzung der DDR-Planwirtschaft durch selbstverwaltetes Wohnen im Kollektiveigentum beschreiben lässt. Folgende Zitate aus unseren Interviews zeigen klar, dass die letztendlich beschlossene Restitutionsregelung überhaupt nicht zu den von der Bürgerinitiative präferierten Handlungsmodellen zählte:

»Ja, da war schon noch vielleicht diese illusorische Hoffnung – vielleicht wie die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften: es verzichtet jeder auf sein privates Eigentum und dann wird's kollektiv verwaltet. Also das spielte noch also eine ganz starke Rolle.«
(Expert*inneninterview Paulusviertel)

»Das lief ja innerhalb von wenigen Wochen und Monaten ab, bis dann mit der Wiedervereinigung deutlich war: jetzt geht alles wieder nach [...] gesetzlichen Regelungen. Ja, und nix mit Eurer Illusion, die Eigentumsverhältnisse schön auf Bürgerinitiativeebene zu lösen!«
(Expert*inneninterview Paulusviertel)

»Am Anfang war es auch so, da hatten wir auch ein bisschen Vorstellungen, die eben mit der Marktwirtschaft nicht so ganz konform gehen. [...] Und das hat sich nach kurzer Zeit geändert, weil dann die

Eigentumsrechte kamen und viele wieder ihr Haus zurückbekommen haben.« (Bewohner*inneninterview Nr. 037)

Die Hoffnungen auf andere, genossenschaftliche oder kollektive, Eigentumsformen wurden mit dem Einigungsvertrag obsolet. Anstelle der angestrebten Selbstverwaltung wurden die Häuser im Paulusviertel an ihre Alteigentümer*innen übertragen. Die Restitution stellte die Weichen für die weitere Entwicklung des Gebietes, und sie tat das in einer Weise, die nur wenig mit den Intentionen des Herbstes 1989 zu tun hatte.

Die mit der Restitution einhergehende »Startprogrammierung« (Wiesenthal 1995) für die ab Mitte der 1990er Jahre auch im Paulusviertel in Gang kommenden Stadterneuerung lässt sich mit folgenden Zahlen verdeutlichen: 1990 waren von 883 im Paulusviertel befindlichen Wohngebäuden etwa 60 Prozent im Besitz der öffentlichen Hand oder von Genossenschaften, ca. 12 Prozent befanden sich in staatlicher Verwaltung und nur 28 Prozent in Privateigentum (Stadt Halle 1995: 22). Der Anteil an Privateigentümer*innen erhöhte sich in den Folgejahren mit dem Fortschreiten der Restitution kontinuierlich. Im Jahr 1995 waren bereits rund 55 Prozent der Wohneinheiten in Privatbesitz (ebd.: 23). 2020 traf dies schließlich auf 83 Prozent der Wohnungen zu (Stadt Halle 2020c: 33). Während 1990 also nur etwa ein Viertel des Wohnungsbestandes in privater Hand war und drei Viertel in genossenschaftlicher, städtischer oder staatlicher Verwaltung, waren 2020 mehr als vier Fünftel der Wohnungen privat und nur weniger als ein Fünftel in genossenschaftlichem oder städtischem Eigentum. Die Eigentumsverhältnisse haben sich also komplett gedreht.

Wie überall Ostdeutschland wollte nur eine Minderheit der Alteigentümer*innen die an sie restituierten Wohngebäude behalten. Entsprechend kam es über die Jahre auch im Paulusviertel zu zahlreichen Weiterverkäufen. Unmittelbar auf Restitution und Verkauf folgend und stark befördert durch die bis 1998 gültigen Sonderabschreibungen (vgl. Kapitel 3), nahm in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre die Modernisierung schnell an Fahrt auf, und innerhalb von nur einem halben Jahrzehnt wurde der Löwenanteil der Erneuerungsmaßnahmen im Paulusviertel umgesetzt. Eine von Hallenser Geograph*innen

durchgeführte Studie (Friedrich 2000) berichtete so, dass sich in drei im Paulusviertel kartierten Blöcken die Quote abgeschlossener Gebäudesanierungen innerhalb von vier Jahren zwischen 1996 und 2000 von 24 Prozent auf 71 Prozent nahezu verdreifacht hatte.

In der Regel waren die vorgenommenen Sanierungsmaßnahmen so massiv, dass ein Verbleib der Bewohner*innen in der Wohnung nicht möglich war. Die Sanierung wurde damit, zusammen mit Eigentümer*innenwechsel und angekündigten Mieterhöhungen, zum Auslöser für Umzugsentscheidungen. In den folgenden Berichten wird deutlich, wie die Sanierung als intensiver »Mobilitätsbeschleuniger« wirkte (wie es der Sozialwissenschaftler Andrej Holm in einer Untersuchung über die Stadterneuerung in Berlin schön auf den Punkt brachte, vgl. 2006: 219f.):

»Und Sanierung heißt ja dann, ja, in einem Zug nicht nur das Dach zu machen, sondern auch die Wohnungen zu sanieren mit Strom, Gas, Wasser, alle Leitungen neu. Wenn's geht aus den großen Wohnungen kleine Wohnungen zu machen.« (Expert*inneninterview Paulusviertel)

»Es sind sehr viele weggezogen. Aufgrund der Renovierungen. Es ist so, wenn so eine Generalrenovierung ist, wenn die Leitungen alle erneuert werden müssen, die Aufteilung auch neu, da kann keiner, also kaum jemand wohnen bleiben.« (Bewohner*inneninterview Nr. 036)

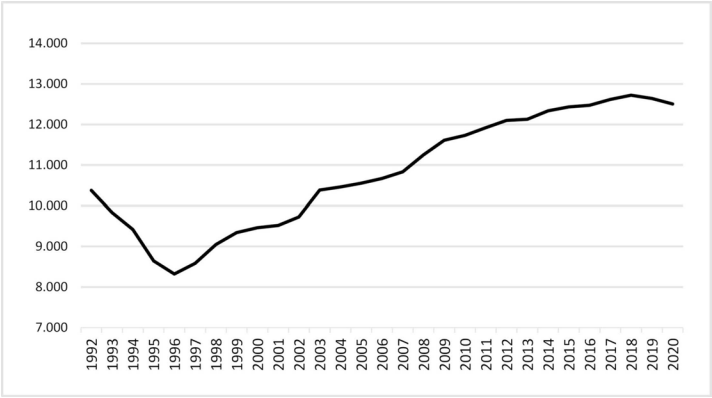
Die Fluktuation und der Wegzug der alteingesessenen Bewohnerschaft eröffneten einen Raum für Zuzüge neuer Bewohner*innen, womit sich auch die Sozialstruktur änderte. Hierdurch kam es in der Summe im Paulusviertel zu einem Bevölkerungsaustausch, bei dem eine »Verdrängung alteingesessener Bewohner durch einkommensstärkere Bewohnergruppen aus der Mittel- und Oberschicht« (Glorius 2002: 122) prägend war. Angesichts der Tatsache, dass der Großteil der Sanierung innerhalb von wenigen Jahren zwischen 1995 und 2000 über die Bühne ging, könnte man hier von einer Gentrifizierung im Zeitraffertempo sprechen. Bereits Ende der 1990er Jahre wurde für die sanierten Gebäu-

de festgestellt, dass nur noch ein Viertel der Bewohner*innen schon vor der Sanierung im Gebiet lebte, 50 Prozent waren aus anderen Stadtteilen zugezogen, ein weiteres Viertel von außerhalb der Stadt. Ein Fünftel der Neubewohner wurden der Gruppe der »Gentrifier« zugerechnet (Friedrich 2000)¹.

Die Rasanz des Bevölkerungsaustauschs wird auch durch einen Vergleich von Wanderungsvolumina zwischen 1993 und 2010 deutlich (vgl. Abbildung 9). Bei einer Bevölkerungszahl von knapp 10.000 Einwohner*innen zogen zu Beginn des untersuchten Zeitraums in den Jahren 1993 bis 1995 jährlich etwa knapp ein Sechstel der Bevölkerung des Paulusviertels weg, knapp ein Zehntel zog zu. Da die Fortzüge über den Zuzügen lagen (und gleichzeitig die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Saldo negativ war), schrumpfte die Einwohner*innenzahl insgesamt. In den Jahren von 1996 bis 2000 – dem Höhepunkt der Sanierungswelle – wuchsen sowohl Zu- als auch Fortzugszahlen beträchtlich an. Dabei folgten höhere Zuzugszahlen mit ein- bis zweijähriger Verzögerung den Fortzugszahlen. Das Wanderungsgeschehen folgte also eng dem Sanierungsverlauf. Ab 1997 lagen die Zuzüge dann über den Fortzügen, so dass die Gesamtbevölkerungszahl – entgegen der Entwicklung in der Gesamtstadt – signifikant zunahm. Gleichzeitig verdreifachten sich (bezogen auf den Anteil an der Bevölkerung) die Umzüge innerhalb des Gebietes. Nahe liegt hier, dass einerseits Bewohner*innen aus noch unsanierten in bereits sanierte Wohnungen zogen, andererseits aber auch Bewohner*innen angesichts der zu erwartenden Mieterhöhungen bei Sanierung in die noch verbleibenden unsanierten und daher preiswerten Wohnungen auswichen. Insgesamt lag das jährliche Wanderungsvolumen (bezogen auf die Bevölkerungszahl) in diesen Jahren bei 35 bis 41 Prozent. Deutlich mehr als ein Drittel der Bewohner*innen zogen also jedes Jahr aus, zu oder um.

1 Neben der Sanierung der Wohngebäude erwies sich auch die Zweckentfremdung als ernstes Problem: Untersuchungen aus dem Jahr 1992 wiesen bereits 20 Häuser nach, deren Wohnungen zu mehr als 50 Prozent durch Arztpraxen, Notare, Immobilienmakler u.ä. Dienstleistungsunternehmen zweckentfremdet waren (Glorius 2002: 122).

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im Paulusviertel



Quellen: Stadt Halle 1998, 2003a, 2008, 2012, 2020a, 2021a

Tabelle 8: Wohnungsschlüssel im Paulusviertel vor und nach der Sanierung

	1995	2000	2005
1-Raum-Wohnungen	263	294	458
2-Raum-Wohnungen	1.611	1.715	1.969
3-Raum-Wohnungen	2.260	2.302	2.430
Wohnungen mit 4 oder mehr Räumen	1.992	1.997	1.643

Quellen: Stadt Halle 2001, 2006, 2021b

Insgesamt lässt sich für die Entwicklung des Paulusviertels in den 1990er Jahren damit ein recht klares Bild zeichnen: Mit der in Gang kommenden Restitution erlebte das Gebiet in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre eine intensive Sanierungswelle. Dabei wurde die Mehrzahl der heruntergekommenen, von schlechter Ausstattung und Instandhaltungsmängeln geprägten Wohnhäuser in einem sehr kurzen Zeitraum von privaten Investor*innen – in der Regel unter Zuhilfenahme steuer-

licher Förderung – saniert. Die Sanierungsarbeiten führten zu einem rasanten Anstieg der Wegzüge sowie – nach Ende der Baumaßnahmen – der Zuzüge und einer Veränderung der Sozialstruktur. Die nach der Sanierung zugezogenen neuen Bewohner*innen verfügten über höhere Einkommen und zahlten höhere Mieten als diejenigen, die vor der Sanierung im Paulusviertel wohnten. Im Großen und Ganzen ist dies das klassische Bild einer Gentrifizierung.

Seitdem durchläuft das Quartier durch die immer stärker fortgeschrittene Sanierung des Wohnungsbestandes eine sukzessive soziale Homogenisierung. Die Mieten für sanierte Altbau-Wohnungen steigen seit Jahren an und liegen mit einer Nettokaltmiete bei Neuvermietung von 8,00-9,50 Euro pro Quadratmeter im oberen Preissegment (Stadt Halle 2020c: 44). Die Folge ist der Ausschluss einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen vom Wohnungsmarkt im Paulusviertel. Dies spiegelt sich auch in der heutigen Bevölkerungsstruktur wider: Die Anteile von armutsbetroffenen Haushalten und Arbeitslosen sind dabei deutlich unterdurchschnittlich, und es leben vergleichsweise wenige Ausländer*innen im Gebiet (Stadt Halle 2020b: 32–34). Auch die Altersstruktur des Gebietes hat sich im Verlauf der vergangenen 30 Jahre stark verändert. Während vor der Wende eine Überalterung des Gebietes konstatiert wurde, liegt der Altenquotient heute mehr als 50 Prozent unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt und das Durchschnittsalter beträgt nur 37,5 Jahre (ebd.). Gleichzeitig hat das Paulusviertel eine der höchsten Geburtenraten der Stadt (Stadt Halle 2020a: 80f.)

In der weiteren Aufwertung des Paulusviertels nach der Sanierungswelle in den 1990ern, spielen seit einigen Jahren Neubauprojekte im Hochpreissegment eine zusehends wichtige Rolle. Ein prominentes Beispiel hierfür ist der »Wohnpark im Paulusviertel«. Hier wurden durch den Umbau eines historischen Verwaltungsgebäudes und einen Ergänzungsneubau 116 neue Wohnungen geschaffen, mit Mietpreisen von 10–12,50 Euro pro Quadratmeter (HWG 2019). Gegen das Projekt gab es in der Öffentlichkeit massive Proteste, unter anderem aufgrund des Ausmaßes der baulichen Eingriffe in das Gebiet und der Überbauung einer weitgehend unbebauten Brachfläche. Weitere größere

Wohnungsbauprojekte im Paulusviertel sind der Umbau des »Fredehauses« sowie der Umbau des ehemaligen Jugendamtes.

Abbildung 10: (links) Wohnpark im Paulusviertel

Abbildung 11: (rechts) Straßenszene im Paulusviertel



Quelle: Eigene Aufnahmen

All diese Projekte tragen dazu bei, dass sich das Paulusviertel zunehmend zu einem hochpreisigen Wohnungsmarktbereich entwickelt. Aus einem schlecht instand gehaltenen Altbauviertel mit hohen Leerständen ist damit heute ein sehr begehrter Wohnstandort geworden, in dem die Marktlage – von 85 Prozent der Teilnehmer*innen des »Wohnungsbarometers« (einer regelmäßigen Umfrage der Stadt Halle unter Wohnungsmarktakteuren) als »angespannt« oder »sehr angespannt« beurteilt wurde (Stadt Halle 2020c: 138). Das ist in Halle (Saale) ein Spitzenwert, der von keinem anderen Stadtteil erreicht wird.

7.2 Zwischen Verbesserung der Wohnsituation und Verdrängung

Wie haben die Bewohner*innen den Wandel des Paulusviertels wahrgenommen? Im Folgenden beschreiben wir die Entwicklung aus Sicht der von uns interviewten Bewohner*innen. Einschränkend muss dabei bemerkt werden, dass es uns nicht gelungen ist, mit Bewohner*innen zu sprechen, die in Folge der Sanierung aus dem Wohngebiet wegziehen

mussten. Die hier diskutierten Berichte enthalten daher keine direkten Verdrängungserfahrungen. Sie sind entsprechend in der Tendenz eher positiv »überzeichnet«. Dennoch zeigen sie eindrücklich, dass sowohl in den 1990er Jahren als auch später viele Haushalte in Hinblick auf ihre Wohnsituation erheblichem Druck und großer Unsicherheit ausgesetzt waren.

Diejenigen Bewohner*innen, die zur Zeit der Sanierungen im Paulusviertel lebten, hatten vor diesem Hintergrund unterschiedliche wohn(standort)bezogene Strategien. Zum einen gab es diejenigen Haushalte, die sich angesichts der Eigentümer*innenwechsel und in Anbetracht der schlechten Bausubstanz und der allgemeinen Modernisierungsdynamik im Stadtteil sowie der damit einhergehenden Mietsteigerungen zu einem schnellen Wegzug aus dem Viertel entschlossen. Aus den Interviews wird dabei deutlich, dass häufig gar nicht die Sanierung des eigenen Wohnhauses an sich der Auslöser für eine Umzugsentscheidung war, sondern vielmehr die Erwartung oder das Ausbleiben derselben. Vielen Mieter*innen in noch unsanierten Wohnungen war durchaus klar, dass eine Sanierung früher oder später auch für ihr Haus anstehen würde. Da die Sanierungen in der Regel sehr umfassend waren und sehr wahrscheinlich auch einen Auszug notwendig machen würden, warteten viele Haushalte gar nicht die konkrete Sanierungsankündigung ab, sondern entschlossen sich schon vorher zu einer Veränderung ihrer Wohnsituation. Sie konnten durch diese eigenständigen Umzugsentscheidungen in vielen Fällen auch einer befürchteten Verdrängung zuvor kommen. Typisch ist hier folgende Aussage:

»Und mit der Ankündigung ›Die Sanierung droht und so und so wird sich die Miete dann erhöhen [...] hatten wir bereits unseren Entschluss gefasst und haben dem Vermieter gekündigt. [...]« (Bewohner*innen-interview Nr. 022)

Mieter*innen, die bis zum geplanten Beginn der Sanierung in ihren Wohnungen lebten, wurden in der Regel Ersatzwohnungen für die Zeit der Sanierung angeboten. Da dies aber sowohl für die Eigentümer*innen als auch für die Mieter*innen mit einem erhöhten Aufwand

verbunden war (Wohnungen mussten organisiert und bezahlt werden, es mussten zwei Umzüge in Kauf genommen werden), wurden vielen Mieter*innen Kompensationszahlungen angeboten, um sie zu einem Auszug zu bewegen. Dies hatte für die Vermieter*innen auch den Vorteil, dass sie die Wohnung nach der Sanierung an neue Haushalte zu höheren Preisen weitervermieten konnten. Wie gut diese Strategie für viele Eigentümer*innen aufging, zeigen die folgenden Zitate:

»Er hat gesagt: ›Ich gebe Dir 10.000 Mark wenn Du ausziehst.« [...] 10.000 West-Mark, auf einen Schlag. Und es gab unterschiedliche Strategien der Bewohner [...]. Und dann ging es darum: Was tun? [...] Und [...] im Gros haben alle Mieter die 10.000 genommen und sind ausgezogen. Ohne Kommentar haben die das Angebot des Investors aus München angenommen und haben ihre Möbel gepackt.« (Bewohner*inneninterview Nr. 031)

»Der hat uns ein gutes Angebot gemacht und hat uns auch Zuschuss gegeben zum Umzug. Und das beides war eigentlich dann Anreiz dafür. [...]. Na, wir haben ganz schön lange rausgezögert und so. Und dadurch ist er uns sehr entgegengekommen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 035)

Viele Bewohner*innen wussten mit Anlaufen der Sanierung schnell, welche Belastungen auf sie zukommen könnten und nutzten z.T. die Angebote der Eigentümer*innen, um sich schnell eine Alternative zu suchen. Marcuse (1986) bezeichnet solch eine Konstellation als *displacement pressure* – die betroffenen Haushalte können zwar noch bleiben, aber es erscheint angesichts der beobachteten Entwicklung sinnvoller, umzuziehen, als die mit der Sanierung und Mietpreiserhöhung einhergehenden Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Die Berichte über den mit den Bauarbeiten einhergehenden Stress, über den Druck der Eigentümer*innen und über die Belastungen durch die Mietpreiserhöhung verweisen gleichzeitig auf *physical* und *economical displacement*: Die mit der Sanierung einhergehende Belastung war oft so hoch, dass ein Verbleiben in der Wohnung entweder physisch nicht möglich war oder nicht mehr finanziert werden konnte. Die oben berichteten Fortzüge

lassen sich also auch aus der Perspektive der Bewohner*innen zu einem – in seinem Umfang nicht genau bezifferbaren, aber auf jeden Fall sehr relevanten – Teil auf die Sanierung zurückführen. Das gilt selbst für jene Bewohner*innen, die gar nicht unmittelbar betroffen waren, oder die mit der Modernisierungsankündigung einher gehenden Spielräume nutzen konnten, um ihre Wohnsituation zu verbessern. Es gab zwar durchaus auch diejenigen (wenn auch selteneren) Fälle, in denen sich Mieter*innen den Angeboten und Strategien der Eigentümer*innen widersetzen. Aber auch dort, wo dieser Widerstand Erfolg hatte, wird aus den Interviews klar, mit welch harten Bandagen Wohnungseigentümer*innen zum Teil spielten – inklusive unangekündigten Bauarbeiten, Vertragsbruch, kalkulierte Konkurs. Der Wegzug erscheint in diesem Lichte also noch einmal mehr als eine aus Haushaltsperspektive durchaus »vernünftige« Entscheidung.

Neben denjenigen, die aus dem Viertel weggezogen sind, weil sie dies wollten (in vielen Fällen brachte dies Umzüge in den suburbanen Raum mit sich) oder mussten (aufgrund von Verdrängung), gab es auch eine Gruppe von Personen, die einen Verbleib im Viertel anstrebte und dies auch realisieren konnte. Diese Gruppe haben wir mit unseren Interviews schwerpunktmäßig erreichen können, weshalb sie hier stärker als die anderen vorgenannten Gruppen zu Wort kommen. In Abwägung der Rahmenbedingungen (Sanierungen, Mietpreise, Wohnungsstandards) und der haushaltsbezogenen Bedürfnisse (Haushaltszusammensetzung, Wohnwünsche) entschlossen sich die Vertrete*innen dieser Gruppe im Zuge der Sanierungswelle in den 1990ern zu einem Wohnungswechsel innerhalb des Viertels – entweder in bereits sanierte Wohnungen oder sie erwarben sogar Wohneigentum im Gebiet. Alle Interviewpartner*innen, die bereits zur Wendezeit im Paulusviertel gewohnt haben und dies nach wie vor tun, konnten in diesem Prozess ihre Wohnsituation zu leistbaren Konditionen nennenswert verbessern. Die Gruppe der Langzeit-Bewohner*innen im Paulusviertel konnte in der Regel einen bedeutsamen Gewinn an Wohnqualität verzeichnen. Zudem wurde diese Gruppe von der vor allem in den 2000ern einsetzenden starken Preisdynamik des Paulusviertels noch weitgehend verschont, da sie zu diesem Zeitpunkt bereits wieder über langjährige

stabile Mietvertragsverhältnisse oder Eigentum verfügten. Sie trafen ihre Umzugsentscheidung zu einem vergleichsweise frühen Zeitpunkt, als einerseits Mieten (und auch Kaufpreise) günstig und andererseits der Nachfragedruck noch gering waren. So konnten sie eine Wohnsituation für sich erreichen und meist auch halten, die im heutigen Vergleich sehr preisgünstig und komfortabel ist. Auffällig bei den interviewten Bewohner*innen, die wir dieser Gruppe zurechnen, sind dabei allerdings gesicherte Einkommen und überdurchschnittliches, in der Regel akademisches Bildungsniveau.

Eine weitere Gruppe sind diejenigen, die in Anbetracht der Entwicklungen im Viertel weder eine selbstbestimmte Umzugsentscheidung in einen anderen präferierten Stadtteil oder ins Umland, noch einen Verbleib im Paulusviertel ermöglichen konnten: die Verdrängten. Diese Gruppe ist in der Gentrifizierungsforschung generell nur schwer zu identifizieren (Beran/Nuissl 2019) und sie ist auch in unserer Studie nur sehr marginal repräsentiert. Dass es sie aber auch in Halle gibt, ist aber aus vielfältigen Gesprächen mit Expert*innen und selbst zwar nicht betroffenen, aber über Schicksale im Bekanntenkreis gut informierte Bewohner*innen bekannt. Daher ist es umso wichtiger, neben der durchaus vorhandenen Verbesserung des Wohnstandards für die verbliebenen Bewohner*innen auch auf diese andere Seite der Gentrifizierungs-Medaille (Helbrecht 2016) zu verweisen. Aus Studien in anderen Städten (Häußermann/Holm/Zunzer 2002) ist in dieser Hinsicht bekannt, dass die Chancen, sich im Zuge von Sanierungsvorhaben gegen Mieterhöhungen und Profiterwartungen durchzusetzen, sozial sehr ungleich verteilt sind. Von den bestehenden Spielräumen des deutschen Mietrechts können vor allem junge Haushalte mit hoher Bildung und guten sozialen Netzwerken profitieren, während niedrigqualifizierte Einwohner*innen und Familien mit Kindern eher den Kürzeren ziehen – sie sind in der Folge viel eher von Verdrängung betroffen. Dies entspricht auch in etwa unserem Eindruck aus den Interviews. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass neben den von uns interviewten Langzeit-Einwohner*innen eine große Gruppe von Bewohner*innen bereits in der Sanierungswelle der 1990er Jahre physisch

(weil ihre Wohnungsgrundrisse verändert wurden) und ökonomisch (weil sie die Miete nicht mehr zahlen konnte) verdrängt wurde.

Seit Mitte der 2000er Jahre ist die Sanierung im Paulusviertel weitgehend abgeschlossen, es hat sich ein gehobenes Mietniveau etabliert und viele Einwohner*innen sind mittlerweile eher einkommensstark. Es gibt heute nur noch in geringem Maße eine direkte Verdrängung durch Sanierung und eine damit einhergehende Mietsteigerung – allerdings ist für die Bewohner*innen der verbliebenen unsanierten oder teilsanierten Häuser diese Gefahr weiterhin existent. Daneben sind Bewohner*innen in wachsendem Maße auch von Eigenbedarfskündigung nach dem Weiterverkauf von Wohnungen betroffen:

»Und das [eine grundlegende Sanierung] könnte bedeuten, dass wir aus diesem Viertel hier wegziehen, und das wäre schon glaub ich auch nochmal heftig.« (Bewohner*inneninterview Nr. 003)

»Aber [...] in dem Gespräch wurde eben gesagt, sie ist eine ganz tolle Vermieterin. Sie weiß, wie das ist als Student [...] zu wohnen, und die beabsichtigt keine Mieterhöhung und auch keinen Eigenbedarf. [...] Und einen Monat später [...] war dann [...] auf einmal der Eigenbedarf, die Kündigung wegen Eigenbedarf.« (Bewohner*inneninterview Nr. 005)

Daneben gibt es heute vor allem eine indirekte Verdrängung, welche diejenigen Bewohner*innen des Paulusviertels betrifft, die sich – beispielsweise aufgrund von Familiengründung, Scheidung, Auszug der Kinder, Auflösung der Wohngemeinschaft oder Tod eines Haushaltsmitglieds – eine neue Wohnung suchen wollen oder müssen. Sie können sich in vielen Fällen einen Verbleib im Paulusviertel nicht leisten. Die Verdrängungsgefahr ist daher weiterhin bei Vielen präsent, und der Druck auf dem Wohnungsmarkt wird als belastend empfunden:

»[...] gerade auch aufgrund dieser Situation [...], was man mitkriegt mit dieser Gentrifizierung und Verteuerung und wirklich auch üblen Machenschaften im Wohnungsmarkt. Da denkt man ja immer so ›Das

sind die anderen«. Jetzt betrifft es einen auf einmal selbst.« (Bewohner*inneninterview Nr. 005)

Und auch für Personen aus anderen Stadtvierteln wird es immer problematischer, eine leistbare Wohnung im Paulusviertel zu finden. In den Interviews, die wir in der Großwohnsiedlung Halle-Neustadt und auch in den suburbanen Siedlungen geführt haben, verwiesen Bewohner*innen so immer wieder darauf, dass sie gerne in der Innenstadt (z.B. im Paulusviertel) wohnen würden – dies aber für sie nicht oder kaum bezahlbar sei. Es kommt dadurch zu einer zunehmenden Ausgrenzung einkommensschwacher Gruppen aus dem Quartier. Marcuse (1986) hat diesen Umstand als »exkludierende Verdrängung« bezeichnet, also den Ausschluss von einkommensschwachen sozialen Gruppen von der Möglichkeit, in bestimmten Wohnlagen und Wohnungsmarktsegmenten eine Wohnung beziehen zu können.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen nimmt es nicht Wunder, dass die Sanierung des Paulusviertels heute von vielen langjährigen und weniger etablierten Bewohner*innen ambivalent bewertet wird. Auf der einen Seite wird dabei von vielen Interviewpartner*innen die gewachsene Wohnqualität hervorgehoben und die Tatsache betont, dass das Viertel insgesamt vor dem Abriss gerettet werden konnte. Auf der anderen Seite haben Restitution und Sanierung aber zu einem wahrgenommenen Ungleichgewicht geführt. Dieser Umstand lässt auch den eigentlich begrüßten Gewinn an Lebensqualität in einem schalen Licht erscheinen. Auch der Verlust an sozialer Mischung wird beklagt. Zwar besitzt das Paulusviertel für die meisten seiner Bewohner*innen eine hohe Identifikationskraft. Alle interviewten Bewohner*innen haben – altersübergreifend – eine starke Lokalbindung und empfinden das Gebiet als ihr Zuhause:

»Also dieses Viertel hat Flair. [...] Also man fühlt sich so ein bisschen beschützt, sage ich mal. Warum es mich hier so hält, hat sicherlich auch noch damit zu tun, dass wir – um die Wendezeit herum gab es ja hier sowas wie eine verschworene Gemeinschaft. [...] Und das hat das ganze Viertel damals ein Stück zusammengeschweißt würde ich sagen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 037)

»Und da habe ich gesagt: ›Nein, eigentlich will ich ins Paulusviertel.« Ich habe sicher auch woanders geguckt [...]. Aber da hätte ich mich nicht wohlgefühlt, das weiß ich.« (Bewohner*inneninterview Nr. 038)

Dennoch grenzen sich selbst diejenigen Bewohner*innen, die sich selbst in einer stabilen Einkommenssituation befinden und keine Verdrängung befürchten müssen, von der Gentrifizierung des Paulusviertels und der damit einhergehenden Homogenisierung der Sozialstruktur ab:

»[Das Paulusviertel] war früher bunter. Es war bunter. Es war mehr Szeneviertel. [...] Nicht, dass es heute nicht auch Leute gibt, die eben keine Eigentumswohnungen haben, sondern hier mieten. Die werden auch keine Unsummen an Geld verdienen, glaube ich. Aber was fehlt [...]? Ich weiß nicht, ob man das so sagen kann, aber wir hatten ja auch hier eine Menge sogenannte ›Assis‹. [...] Und irgendwie war das nicht mal unangenehm, muss ich sagen, weil das war ein buntes Bild.« (Bewohner*inneninterview Nr. 037)

Deutlich wird insgesamt die große Distanz zwischen den »Raumprojekten« (vgl. Kapitel 2) der Bewohner*innen und denen der Investor*innen. Dabei prallen zum Teil tief verankerte Vorstellungen zum Wohnen aufeinander: Viele interviewte Bewohner*innen des Paulusviertels sehen ihre Wohnungen nach wie vor als Gebrauchswert und stoßen sich sehr an dem Vorherrschen wirtschaftlicher oder monetärer Motivlagen auf Seiten der Eigentümer*innen. Die aus Erfahrung gewonnene Skepsis gegenüber den neuen Eigentümer*innen geht dabei oft mit einem Gefühl der Ohnmacht und einer allgemeinen Unzufriedenheit mit den Besitzstrukturen einher. Als neue Eigentümer*innen werden im Paulusviertel bemerkenswert oft Personen aus Süddeutschland genannt – diese Wahrnehmung bedient auf der einen Seite bestehende Klischees, auf der anderen Seite widerspiegelt sie den tatsächlich stattgefundenen Prozess, in dem Investoren aus der alten BRD beim Erwerb von Eigentum häufiger zum Zuge kamen als lokale Unternehmen und Personen:

»Ich habe die auch kennengelernt, die ganzen Münchner. Die kamen an mit Lodenmantel, schick, und Lackschuhen und sind hochspaziert.« (Bewohner*inneninterview Nr. 031)

»Ja, ich sehe immer noch den Porsche draußen stehen und dann kam der immer mal und lief hier überall rum. Aber der hat auch wirklich gesucht, wo was nicht stimmt und hat es verbessert.« (Bewohner*inneninterview Nr. 035)

»Und sie kam auch nochmal und hat hier ganz schön Druck gemacht, bei allen im Haus. Wegen diesen Mieten. Also die kommen dann halt mit ihren Münchner Vorstellungen...« (Bewohner*inneninterview Nr. 004)

»Wir in Halle Lebenden [...], wir müssen ja [...] den Lohn und die Rente versteuern. Aber der Rechtsanwalt, der 20 Häuser im Paulusviertel hat und jedes Jahr also 200.000 Mieteinnahmen hat? Wenn er es also real versteuert, versteuert er das in München, nicht in Halle.« (Expert*inneninterview Paulusviertel)

7.3 Zwischenfazit

Das Paulusviertel ist ein nahezu klassisches Beispiel für den Verlauf von Gentrifizierungsprozessen in Ostdeutschland. Restitution, Verkauf, steuerfinanzierte Sanierung, Verdrängung, Luxusneubau und Eigenbedarfskündigungen wirkten dabei wie Glieder einer Kette, an deren Ende heute eine zusehende soziale Homogenisierung und Schließung des Quartiers steht.

Gewinner dieses Prozesses waren die »Alteigentümer*innen«, die durch die Restitution in den Genuss von *windfall profits* kamen, sowie die Investor*innen, die – oft unterstützt durch Steuervorteile – Vermögen in einem der attraktivsten Viertel von Halle (Saale) bilden konnte. Die von ihnen erworbenen und sanierten Immobilien garantieren auch

langfristig hohe Mieteinnahmen. Von Vorteil war die Sanierung auch für finanzierende Banken sowie allgemein für die Bauwirtschaft.

Die Bewohner*innen des Paulusviertels haben sich sehr unterschiedlich positionieren können. Dabei lassen sich drei grundlegende Typen unterscheiden. Erstens waren das diejenigen, welche in Erwartung oder Ankündigung einer Sanierung, aufgrund der allgemein schlechten Zukunftsaussichten und zum Teil auch aufgrund angebotener Kompensationszahlungen freiwillig wegzogen. Sie konnten eine eigenständige Umzugsentscheidung treffen, vielfach entschieden sie sich für einen Wegzug in den suburbanen Raum oder nach Westdeutschland. Zweitens gab es die Gruppe derjenigen, die im Paulusviertel verbleiben wollten und konnten. Sie konnten ihre Wohnsituation in der Regel verbessern und profitierten von der Aufwertung des Viertels bei einer gleichzeitig moderaten finanziellen Wohnkostenbelastung. Auffällig sind hier der überdurchschnittliche Bildungsstand und die stabilen Einkommensverhältnisse. Trotz dieser für sie generell positiven Entwicklung stehen viele der langjährigen Bewohner*innen des Paulusviertels der allgemeinen Entwicklung skeptisch gegenüber. Drittens gibt es die Gruppe der Verdrängten, die aufgrund von Mietkostensteigerungen oder begrenzten Möglichkeiten, sich gegen Verdrängungsstrategien der Eigentümer*innen zur Wehr zu setzen, aus dem Paulusviertel wegziehen mussten. Dies ist eine weitgehend unsichtbare, aber dennoch existente Gruppe – die Verlierer*innen der Aufwertung. Diese Gruppe in der Gentrifizierungsforschung sichtbar zu machen, stellt eine wichtige Herausforderung dar (vgl. Meuth/Reutlinger 2021), der auch wir nur begrenzt gerecht werden konnten.

Seit Mitte der 2000er Jahre ist die Sanierung im Paulusviertel im Wesentlichen abgeschlossen. Das Mietniveau ist stark gestiegen und es hat eine soziale Homogenisierung der Bewohnerschaft stattgefunden. In diesem Kontext gewinnt eine exkludierende Verdrängung an Bedeutung, d.h. eine soziale Schließung des Quartiers und die damit einhergehende Tatsache, dass Personen mit einem niedrigen Einkommen zwar den Wunsch haben können, im Paulusviertel zu wohnen – ihnen Zuzug aber faktisch verwehrt ist. Auch hier ist das Ergebnis eine Vertiefung sozialräumlicher Spaltungen.

8 Großwohnsiedlungen: Sozialräumlicher Wandel in Halle-Neustadt

Wie bereits an mehreren Stellen diskutiert, haben Großwohnsiedlungen in der ehemaligen DDR seit der Wende zwar unterschiedliche Entwicklungspfade genommen – allerdings hat ein signifikanter Teil der »Platte« dabei einen kaum noch zu übersehenden sozialen Abstieg hinnehmen müssen. Es ist mittlerweile kein Privileg mehr, eine Wohnung in den Plattenbausiedlungen beziehen zu können. Im Gegenteil wohnen hier immer mehr diejenigen, die woanders keine Alternativen haben.

Wie kam es zu dieser Entwicklung? Auch in diesem Kapitel richten wir unseren Blick auf einen Stadtteil von Halle (Saale). Wir konzentrieren uns dabei auf die Neustadt, die mit ehemals fast 94.000 Einwohner*innen (1987) die größte in industrieller Fertigteilmontagebauweise errichtete Wohnsiedlung der DDR außerhalb Berlins darstellte. Innerhalb der Neustadt fokussieren wir auf die Südliche Neustadt, die im Vergleich der Sozialdaten unterschiedlicher Stadtteile von Halle (Saale) seit längerer Zeit durch eine besonders hohe Problembelastung hervorsticht. Auch in diesem Kapitel beleuchten wir zunächst die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Veränderung des Wohnungsangebotes, bevor wir die Perspektive der Bewohner*innen einnehmen und das Wohn(standort)verhalten der Neustädter*innen analysieren.

8.1 Der Wandel einer sozialistischen Modellstadt: weniger Staat, mehr Markt

Westlich der Saale gelegen, wurde die Neustadt ab 1964 als eigenständige »Stadt der Chemiearbeiter« für eine geplante Einwohnerzahl von über 100.000 Menschen errichtet. Aus neun »Wohnkomplexen« bestehend, war sie vor allem ein Ort der Reproduktion – polemisch wurde die Neustadt auch als »Schlafstadt« bezeichnet. 1990 schloss sich die Neustadt nach einem positiven Bürgerentscheid wieder mit Halle (Saale) zusammen.

Mit der Wiedervereinigung stürzte die Neustadt insgesamt in eine tiefe Krise. Da in der »Stadt der Chemiearbeiter«, ein hoher Anteil an Haushalten lebte, die in der Chemieindustrie beschäftigt waren und auch generell der Anteil von Personen im Erwerbsalter hoch war, traf der durch die Deindustrialisierung ausgelöste *spatial-demographic mismatch* (Wilson 1987) die Neustadt besonders stark. Der massive Verlust von Arbeitsplätzen hatte eine dramatische Abwanderung von Bewohner*innen in wohlhabendere Regionen in Westdeutschland zur Folge. Dies betraf insbesondere die jüngeren und besser ausgebildeten Personen; zurück blieben weniger mobile (z.B. ältere Jahrgänge) und geringer qualifizierte Bewohner*innen. Daneben vollzog sich auch in der Neustadt eine signifikante Abwanderung in die suburbanen Gebiete, die auch wiederum überproportional jüngere und besser qualifizierte Bewohner*innen umfasste. Schließlich gingen auch die Geburtenzahlen drastisch zurück, sowohl bedingt durch das Alter der Erstbezieher*innen, die sozusagen mit der Familiengründung »durch« waren, als auch durch die Fortzüge. Infolge all dieser Entwicklungen verlor die Neustadt in den 1990er und 2000er Jahren dramatisch an Bevölkerung, wobei sich die Einwohnerzahl der Siedlung halbierte.

Gleichzeitig gerieten die öffentlichen Infrastrukturen unter Druck. Viele kommerzielle, kulturelle und soziale Einrichtungen sowie Freizeiteinrichtungen waren im Sozialismus vom Staat oder von den Großbetrieben finanziert und bewirtschaftet worden. Das Wegbrechen dieser Trägerstrukturen schaffte daher eine Lücke, die sich schnell in

der Schließung von Kinos, Jugendclubs, Gaststätten, Sportanlagen u.ä. manifestierte.

Die Stadtplanung reagierte auf diese Entwicklung zunächst mit dem Versuch, die Neustadt – wie die Großwohnsiedlungen allgemein – durch Stadtentwicklungsmaßnahmen zu stabilisieren. Insbesondere spielten hier die Aufwertung und Weiterentwicklung des Zentrums von Halle-Neustadt eine tragende Rolle. Die Entwicklung eines echten »Zentrums« der Siedlung war gegen Ende der DDR ins Stocken geraten und wichtige geplante Infrastrukturen waren auch mehr als 25 Jahre nach der Gründung der Neustadt noch nicht fertiggestellt. Auch mit dem Bau des Rathauses wurde erst 1989 begonnen, so dass es erst mit der Wiedervereinigung Deutschlands fertig gestellt wurde. Außerdem fehlten ein (von Anfang an geplantes, aber nie realisiertes) großes Kaufhaus und eine Straßenbahnanbindung an das Zentrum von Halle (Saale). Es standen also zur Wende wichtige Entwicklungsschritte für Halle-Neustadt als funktionsfähigen Stadtteil noch aus. Diese wurden in den 1990er Jahren mit einer Reihe von Neubauprojekten zumindest teilweise realisiert. Von besonderer Bedeutung waren der Bau einer zentralen Shopping Mall (Neustadt-Center) und eine Straßenbahnverbindung, welche das Zentrum von Halle-Neustadt mit einer Fahrzeit von zehn bis fünfzehn Minuten mit dem historischen Zentrum von Halle (Saale) verband.

Gleichzeitig wurden enorme Subventionen in die Renovierung der bestehenden Wohngebäude geleitet. Auch dies war trotz des geringen Baualters der Neustadt notwendig, insbesondere da viele Gebäude schlecht isoliert waren. Mit der Einführung von Marktpreisen für den Energieverbrauch wären die Heizkosten in diesen Gebäuden ohne eine zumindest grundlegende energetische Sanierung buchstäblich explodiert, und die Miete wäre aufgrund der hohen Nebenkosten für vielen Bewohner*innen dann nicht mehr bezahlbar gewesen. Entsprechend wurden bis 1998 ca. 70 Prozent des Wohnungsbestandes saniert. In der Regel umfasste das den Einbau einer Wärmedämmung, eine Modernisierung der Bäder sowie die Installation von Balkonen. Die Grundlage für diese Erneuerung war eine intensive finanzielle Unterstützung durch Bundes- und Landesförderprogramme.

Um die Jahrtausendwende vollzog die Stadtentwicklungspolitik vor dem Hintergrund der anhaltenden massiven Bevölkerungsverluste und in Reaktion auf den wachsenden Wohnungsleerstand eine Kehrtwende und änderte (wie die meisten ostdeutschen Städte) ihre Ziele für die Großwohnsiedlungen radikal. Im Kontext des neu etablierten Städtebauförderprogramms »Stadtumbau Ost« (zur Genese des Programms vgl. Bernt 2005a, 2017) stellte die Stadtregierung von Halle 2001 ein »Integriertes Entwicklungskonzept« auf. Kern dieses Konzeptes war die Anpassung des Wohnungsbestandes an eine gesunkene Bevölkerungszahl durch einen Rückbau nicht mehr benötigter Wohnungen. In Halle-Neustadt sollte dies durch einen »Rückbau von außen nach innen« geschehen, d.h. durch eine Konzentration der Abrisse an den Rändern der Großwohnsiedlung im südlichen und westlichen Teil. Dadurch sollte gleichzeitig die Bevölkerungsdichte im Zentrum der Neustadt erhöht und damit eine kritische Masse für die Funktionsfähigkeit der sozialen, kommerziellen und technischen Infrastrukturen geschaffen werden. Auch ökologische Erwägungen spielten eine Rolle – so sollte der durch den Rückbau gewonnene Freiraum näher an das Zentrum der Neustadt heranrücken und zudem Flächen entsiegelt werden.

Die Umsetzung des Stadtumbau-Programms erwies sich in Halle-Neustadt jedoch als schwierig. Bis 2012 wurden in Halle (Saale) zwar mehr als 13.000 Wohnungen abgerissen, davon fast 5.000 in der Neustadt. Zugleich konnten viele der ursprünglich geplanten Rückbauvorhaben nicht durchgeführt werden. Dies gilt vor allem für den südlichsten Teil der Neustadt: Für den Wohnkomplex »Am Südpark« war ein kompletter Rückbau des Wohnungsbestandes geplant. Diese Pläne scheiterten jedoch bereits nach kurzer Zeit, und das Vorhaben wurde nur sehr begrenzt umgesetzt. Der Hauptgrund dafür war der Widerstand der örtlichen Wohnungsunternehmen, die hier einen Teil ihrer Bestände hatten. Vor allem für die Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft eG, die einen großen Teil ihres Bestandes in diesem Bereich hatte, wäre von dem Komplettrückbau so stark betroffen gewesen, dass dies für sie die Aufgabe ihres Kerngeschäfts bedeutet hätte. Auch für die privaten Wohnungsunternehmen, die in der südlichen Neustadt zu dieser Zeit bereits erhebliche Bestände erworben hatten, war ein Abriss

keine Option, da sie damit nur Kapital und potenzielle Einnahmenquellen verloren hätten, ohne irgendwelche Vorteile zu haben. Schließlich widersprach der Abriss auch den Interessen der Insolvenzverwalter, die seit dem Jahr 2000 im Gebiet »Am Südpark« aktiv waren und deren gesetzlicher Auftrag es war, möglichst viel Geld aus der Konkursmasse für die Gläubiger der inzwischen insolventen Wohnungsunternehmen herauszuholen. Unterm Strich erwies sich das aus stadtplanerischen, ökologischen und infrastrukturellen Erwägungen sehr plausible Konzept eines Rückbaus an den Rändern von Halle-Neustadt deshalb als nicht realisierbar. Der Stadtumbau befand sich damit faktisch in einem »Gefangenendilemma« (vgl. Bernt 2005b) und konnte nur dort tatsächlich vorangebracht werden, wo es den Interessen der jeweiligen Eigentümer*innen entsprach. Die fast 5.000 zurückgebauten Wohnungen in der Neustadt wurden vor diesem Hintergrund nicht unbedingt dort abgerissen, wo es am sinnvollsten gewesen wäre. In der Folge findet sich heute im Stadtteil in zum Teil engster Nachbarschaft ein auf die Besucher*innen mitunter irritierend wirkendes Potpourri aus auf der einen Seite topsanierten und auf der anderen Seite bemitleidenswert verwahrlosten Gebäuden, aus einerseits hervorragend gestalteten öffentlichen Plätzen und Infrastrukturen und andererseits vermüllten Brachen und Discountläden.

Zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung befand sich der Wohnungsbestand in Halle-Neustadt komplett im Besitz eines kommunalen Unternehmens (GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH) sowie einer Handvoll von (Arbeiterwohn)Genossenschaften. Dies änderte sich schnell im Zuge der ersten Privatisierungswelle infolge des »Altschuldenhilfegesetzes«. Die Rahmenbedingungen dieser Privatisierungswelle haben wir bereits in Kapitel 5 diskutiert. Für Halle-Neustadt führten sie zum Verkauf von etwa einem Sechstel der Wohnungsbestände an sogenannte »Zwischenerwerber«. Dabei handelt es sich oft um recht »windige« Unternehmenskonstruktionen, die nur für den »Zwischenerwerb« von Immobilien mit dem Ziel ihrer schnellen Weiterveräußerung gegründet worden waren und sich schon nach kurzer Zeit als wirtschaftlich wenig stabil erwiesen. Im Verlauf weniger Jahre zogen sich tatsächlich alle in Halle-Neustadt tätigen

»Zwischenerwerber« wieder aus dem Stadtteil zurück, verkauften ihre Bestände weiter oder meldeten Konkurs an. Ein Großteil der privatisierten Bestände landete so in der Zwangsverwaltung und wurde schließlich weiterverkauft. Sowohl die Wohnungsgenossenschaften als auch die städtische GWG hatten sich bei der Privatisierung auf die (schwieriger zu bewirtschaftenden) Hochhäuser sowie das am weitesten südlich gelegene und zuletzt gebaute Quartier »Am Südpark« konzentriert. Dies führte in der Konsequenz zu einem deutlich erhöhten Anteil an privatwirtschaftlichen Unternehmen in diesen Bereichen der Neustadt.

Abbildung 12: Sanierte und unsanierte Wohngebäude im Wohngebiet »Am Südpark«



Quelle: Eigene Aufnahme

Eine zweite Privatisierungswelle setzte in den 2000er Jahren ein, als einerseits Bestände aus der Insolvenz (häufig über mehrere Stufen) an Finanzinvestoren verkauft wurden, andererseits »freihändig« weitere Verkäufe von Genossenschaftswohnungen stattfanden (vgl. Bernt/Colini/Förste 2017; Bernt 2019; Bernt/Böhmer 2023). Zusammen führten

die beiden Privatisierungswellen zu einer rasanten Veränderung der Eigentümer*innenstruktur, bei der vor allem in der südlichen Neustadt die Mehrzahl der Wohnungsbestände in die Kontrolle von privaten Wohnungsunternehmen überging. Die folgende Karte zeigt die Verteilung kommunaler, genossenschaftlicher und privater Bestände in der südlichen Neustadt in Halle (Saale). Deutlich wird dabei, dass private Bestände zu einer strukturbestimmenden Größe geworden sind.

Wer waren die neuen Eigentümer*innen? Wie insgesamt in Deutschland (vgl. Trautvetter 2020; Bernt/Böhmer 2023) ist die Untersuchung von Wohneigentumsverhältnissen aufgrund von Datenschutzregelungen auch in Halle-Neustadt kompliziert. In unserer Untersuchung haben wir deshalb Daten aus unterschiedlichen Quellen und Projekten in einer Art *snowballing*-Verfahren zusammengetragen. Das auf dieser Grundlage entstandene Bild stellt sich in etwa wie folgt dar: Über den Zeitraum der letzten 20 Jahre haben sich die Besitzverhältnisse der privatisierten Häuser oft und schnell verändert. In der Tendenz wurden dabei kleinere, oft von in Deutschland ansässigen Aufkäufern verwaltete Bestände zuerst durch nationale und internationale Investor*innen mit opportunistischen, d.h. auf günstige Gelegenheiten setzenden, Geschäftsmodellen aufgekauft. Schließlich wurden die Bestände seit etwa 2010 verstärkt weiter an große börsennotierte Wohnungskonzerne veräußert.

Inzwischen sind einige der größten Wohnungsunternehmen Deutschlands und Europas in Halle-Neustadt tätig. Verglichen mit der kommunalen GWG oder den Genossenschaften sind alle diese neuen Eigentümer*innen zuvorderst »Kapitalsammelstellen« mit einem kurzfristigen Anlagehorizont, hohen Renditeerwartungen und nur begrenzter Bindung an den Ort oder das Geschäftsfeld.

Abbildung 13: Bestände kommunaler, genossenschaftlicher und privater Eigentümer*innen in der Südlichen Neustadt



Quelle: Karte des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR), gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Rahmen der Strategie »Forschung für Nachhaltigkeit« (BMBF FKZ: 01UR2202B). Datengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung; ALKIS © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 6/2020/A18-42603-09-14; © OpenStreetMap-Mitwirkende

In allen Expert*innengesprächen, die wir in den letzten Jahren in Halle (Saale) geführt haben, wurde die »Finanzialisierung« der Wohnungswirtschaft als problematisch beschrieben. Den Finanzinvestor*innen wird dabei vorgeworfen, ihre Bestände verkommen zu lassen, an Serviceleistungen zu sparen, sich nicht um das nachbarschaftliche Zusammenleben zu kümmern und für Stadtverwaltung und Zivilgesellschaft nicht ansprechbar zu sein. Im Jahr 2019 kam es sogar zur Klage eines Stadtrates gegen ein Wohnungsunternehmen, dem Wucherpreise bei der Unterbringung von Geflüchteten vorgeworfen wurden.

Diese kritisierte Ausrichtung der finanzialisierten Immobilienbewirtschaftung hängt allerdings eng mit deren Geschäftsmodell zusammen. Sie beruht aus Unternehmenssicht nicht auf einem Fehlverhalten, sondern ist vielmehr die notwendige Konsequenz aus der Investmentstrategie, deren Profitabilität sich vor allem aus einer Kombination von vier Bedingungen speist (Bernt/Colini/Förste 2017; Bernt 2019): (1) niedrige Kaufpreise, (2) niedrige Zinssätze, (3) niedrige Betriebskosten und (4) hohe Vermietungsquoten (die nicht unbedingt mit hohen Mieten einhergehen müssen). Alle diese Bedingungen ließen sich in Halle-Neustadt seit den 2000er Jahren erfüllen. Die Zinssätze befanden sich ab Anfang der 2000er Jahre auf einem historischen Tiefstand, und angesichts der dramatischen Bevölkerungsverluste bestand in Halle-Neustadt ein massives Überangebot an Wohnraum, das einen Preisverfall auf dem Immobilienmarkt bewirkte. In Interviews wurde uns berichtet, dass in den 2000er Jahren Preise von nur knapp über 60 Euro pro Quadratmeter für den Kauf eines unsanierten Plattenbaus nicht unüblich gewesen seien.

Ein solch niedriger Einstiegspreis ermöglichte den Käufer*innen wiederum die Nutzung von »Hebeleffekten«, d.h. der Vervielfältigung der Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital bei geringen Einkaufs-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten. Gleichzeitig konnten mit der Vermietung an Transferleistungsempfänger*innen hohe Vermietungsquoten gewährleistet werden. In der Konsequenz fördert dies eine Konzentration armer Haushalte in Gebieten mit einem hohen Anteil an Wohnungen.

Mit dem Erwerb umfangreicher Wohnungsbestände durch private Finanzinvestoren änderten sich deshalb auch die Rahmenbedingungen für sozialräumliche Differenzierungsprozesse in Halle-Neustadt grundlegend. War die soziale Entmischung in den 1990er und den frühen 2000er Jahren vor allem durch Fortzüge von bessergestellten Haushalten bedingt, erlebt das Quartier seit etwa anderthalb Jahrzehnten vor allem Zuzüge von einkommensschwachen und statusniedrigen Haushalten. Die Neustadt wächst wieder, und dieses Wachstum wird seit 2015 vor allem durch internationale Zuwanderung, hauptsächlich syrische und seit 2022 auch ukrainische Geflüchtete, getragen.

Der Hintergrund dieser überproportionalen Konzentration von Geflüchteten in der südlichen Neustadt ist folgender (für eine genauere Diskussion siehe Bernt 2022b): In Deutschland werden Geflüchtete nach ihrer Ankunft entsprechend des Königsteiner Schlüssels auf das Bundesgebiet verteilt. In den Landkreisen (bzw. kreisfreien Städten) angelangt, werden die Geflüchteten zunächst in zentralen Unterkünften und anderen Formen der Unterbringung untergebracht. Sobald die Geflüchteten eine Aufenthaltsgenehmigung oder Duldung haben, können sie aus diesen zentralen Unterkünften ausziehen und sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen. Da die meisten Geflüchteten jedoch zunächst ohne eigenes Einkommen sind, wird der Radius ihrer Suche durch die Mietobergrenzen des Sozialhilfeträgers (Kosten der Unterkunft, KdU) begrenzt. Sie müssen zudem für die ersten Jahre in dem Bundesland wohnhaft bleiben, dem sie im Verfahren zugewiesen wurden. Innerhalb dieses Spielraums versuchen Geflüchtete oft, eine Wohnung in den größeren Städten des jeweiligen Bundeslandes zu finden, wo sie besser auf Netzwerke, Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten zurückgreifen können und zudem oft weniger rassistischen Angriffen ausgesetzt sind. In diesen Städten angelangt, sind Geflüchtete allerdings häufig mit Diskriminierungen auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert. Dies hat zur Folge, dass sie oft auf die am wenigsten nachgefragten und preiswertesten Bestände verwiesen werden, in denen Unternehmen entweder weniger wählerisch bei der Auswahl der Mieter*innen sein können oder ein entsprechendes Geschäftsmodell aufweisen. Diese Bestände befinden sich vor allem in den Großwohn-

siedlungen, und dort besonders häufig in den Beständen kommunaler Unternehmen (die einen sozialen Versorgungsauftrag haben), sowie in denjenigen von Finanzinvestor*innen. Die vielfältigen Einschränkungen, denen Geflüchtete bei der Wohnstandortwahl unterliegen, führen also zu ihrer Konzentration in den Großwohnsiedlungen.

Genau diese Entwicklung ist mustergültig in Halle (Saale) zu beobachten. Mit dem »Sommer der Migration« stieg 2015 die Zahl der in der Stadt ankommenden Ausländer*innen (vor allem aus Syrien) rasant an. Zunächst wurden viele der Geflüchteten in Behelfsunterkünften untergebracht; ein ehemaliges Interhotel in der Stadt wurde auf diese Weise zur größten Geflüchtetenunterkunft von Sachsen-Anhalt. Vor allem syrische Geflüchtete wurden relativ schnell als Asylsuchende anerkannt und konnten sich in der Folge eine Wohnung auf dem freien Markt suchen. Eine solche fanden sie vor allem in den Großwohnsiedlungen, und hier wiederum vor allem in der – von Armut und »Hartz IV-Vermietungsmodell« geprägten Südlichen Neustadt. Durch diese Entwicklung wuchs die Zahl der Ausländer*innen zwischen 2011 und 2018 in der Gesamtstadt von Halle (Saale) um das 2,3-fache während sie sich in der Südlichen Neustadt mehr als verdreifachte. Durch den starken Zuzug von Migrant*innen wurde *en passant* auch das oben beschriebene »Hartz IV-Geschäftsmodell« noch einmal nachfrageseitig stabilisiert. In der Folge steigt der Anteil von migrantischen Bewohner*innen vor allem in den Gebieten, in denen kommunale Unternehmen und Finanzinvestor*innen stark sind und die sowieso bereits von einer im Vergleich einkommensschwachen und benachteiligten Bevölkerung bewohnt werden.

Die Folge ist eine Verarmung des Stadtteils bei gleichzeitiger Multikulturalisierung der Bewohner*innenschaft. Stadtplanerische Strategien beschäftigen sich in der Neustadt deshalb heute kaum noch mit der noch vor anderthalb Jahrzehnten im Zentrum aller Maßnahmen stehenden »Schrumpfung«. An ihre Stelle sind die Armutskonzentration und die Herausforderungen eines durch internationale Migration geprägten »Ankunftsquartiers« getreten (vgl. StadtumMig-Projektteam 2022).

8.2 »Sesshafte«, »Alternativlose« und »Transferbewohner*innen«: Die Wahlmöglichkeiten der Bewohner*innen der Neustadt

Spricht man mit Bewohner*innen in Halle-Neustadt über ihre Wohnsituation, über die Motive ihres Wohn(standort)verhaltens und über ihre Einschätzungen zur Entwicklung des Stadtteils, werden schnell erhebliche Unterschiede deutlich. Diese spiegeln einerseits die oben beschriebene Entwicklung der Neustadt, andererseits die persönliche Lebenssituation und deren Reflexion durch die Interviewten. Idealtypisch lassen sich dabei drei Gruppen von Bewohner*innen typisieren, die wir im Folgenden plakativ als »Sesshafte«, »Alternativlose« und »Transferbewohner*innen« beschreiben.

Unter der Gruppe der »Sesshaften« versammeln wir vor allem ältere Bewohner*innen, die zum Teil als Erstbezieher*innen in den 1960er bis 1980er Jahren in die Neustadt gezogen sind. Der Zuzug erfolgte damals häufig im Zusammenhang mit einer Arbeitsstelle in Halle (Saale) und Umgebung. Die Neustadt erschien dabei als praktischer und attraktiver Wohnstandort, und in der Erinnerung stehen häufig die Vorteile des Lebens in einer sozialistischen Planstadt für Familien mit Kindern im Vordergrund:

»Die Kinder waren hier im Kindergarten, gleich hinterm Haus. Und nebenan gleich die Schule. [...] Jedenfalls hat es uns gefallen. Die hellen Räume. Und die jungen Leute, ne.« (Bewohner*inneninterview Nr. 028)

»[...] hatten wir als Kinder in der Neustadt einen Riesenvorteil. Weil wir nicht großartig über irgendwelche krassen Straßen laufen mussten, um uns gegenseitig zu besuchen. Wir hatten immer Fußwege. Wir hatten viel Grün. [...] Wir waren viele Kinder im gleichen Alter. Das war ja so ein ähnliches Prinzip wie im Kindergarten, dass Du zur nächstgelegenen Grundschule geschickt wurdest. Und schon hast Du halt mit allen um die Ecke gewohnt.« (Bewohner*inneninterview Nr. 012)

Im Rückblick wird von diesen Bewohner*innen oft die Bedeutung sozialer Kontakte im Wohngebiet hervorgehoben. Bedingt durch berufliche Beziehungen, aber auch durch die Altershomogenität der Bewohnerschaft und die Kinderbetreuung, hatten viele der Interviewten Freunde und enge Bekannte in unmittelbarer Umgebung, so dass sich ein Großteil des Lebens im Wohnkomplex abspielte.

Dies änderte sich drastisch im Verlauf der 1990er und 2000er Jahre mit den großen Fortzugswellen, dem Bevölkerungsrückgang und der Veränderung des sozialen Milieus:

»Dann sind immer mehr Leute weggezogen. [...] Vielleicht so ab 1993. Dass halt viele in die Innenstadt gezogen sind. Oder in den Saalekreis, weil sie Häuser gebaut oder gekauft haben. Je nachdem. Oder natürlich auch in den Westen, wenn die Eltern keine Arbeit mehr hatten oder sonst die Schnauze voll von Ostdeutschland.« (Bewohner*innen-interview Nr. 012)

Die nach der Wende grassierende Arbeitslosigkeit, der Wegzug von Bekannten, die Veränderung der Milieus und (insbesondere für junge Bewohner*innen) Erlebnisse mit rechter Gewalt, fallen in den Schilderungen oft zusammen und ergeben das Bild einer umfassenden Krise. Der »Abstieg« der Neustadt zieht sich dabei wie ein roter Faden durch die meisten Schilderungen. Während viele Neustädter*innen dies zum Anlass nahmen, sich nach alternativen Wohnorten umzusehen, blieb jedoch auch ein nicht unbeträchtlicher Teil der Erstbewohner*innen dem Stadtteil aus eigener Wahlentscheidung treu. Obwohl es angesichts des entspannten Wohnungsmarktes durchaus Alternativen gegeben hätte, hatten (bei signifikanten Unterschieden zwischen den einzelnen Wohngebieten) im Jahr 2005 noch zwischen 30 und 40 Prozent der Bewohner*innen der Neustadt eine Wohndauer von zehn Jahren und mehr (Bernt/Hausmann 2019: 52). Insgesamt war der Anteil von Bewohner*innen, die schon länger im Gebiet lebten damit in Halle-Neustadt höher als im städtischen Durchschnitt und deutlich höher als in der Innenstadt.

Neben das »Bleiben wollen« tritt in den Interviews mit den »Sesshaften« jedoch verstärkt auch das »Bleiben müssen« derjenigen, die bereits

eine lange Zeit in Halle-Neustadt wohnen. Vor dem Hintergrund ihres zunehmenden Alters und der damit stärker eingeschränkten Mobilität erklärten einige Gesprächspartner*innen, dass sie bleiben müssen, weil sie keine andere Wahl hätten. Dabei spielen vor allem niedrige Rentenbezüge eine Rolle:

»Die meisten Wenigverdiener können sich nichts anderes leisten. Weil das andere überall zu teuer ist. Und [sie sind, d.A.] alt, können nicht mehr alleine umziehen. [...] Wie wir jetzt. Wir sitzen jetzt hier und können nichts mehr alleine machen. Wir sind gezwungen, hier wohnen zu bleiben.« (Bewohner*inneninterview Nr. 032–033)

Eine zweite Gruppe ist die erst in jüngerer Zeit zugezogene und meist durch Armut und/oder ihren ausländerrechtlichen Status in ihrer Wohnstandortwahl stark eingeschränkte Gruppe der »Alternativlosen«. Vergleicht man die Zuzugsmotive der »sesshaften« Bewohner*innen, für die die Neustadt vor der Wende ein attraktives Vorzeigegebiet war, mit denjenigen der in den letzten zwei Jahrzehnten in der Regel eher unfreiwillig zugezogenen Bewohner*innen, könnte der Unterschied kaum größer sein. Gefragt nach den Gründen für ihren Zuzug berichten diese Bewohner*innen kaum darüber, dass Halle-Neustadt für ihre Wohnvorstellungen und Lebenslagen als besonders attraktiv erschienen ist. Vielmehr dominiert in ihren Berichten eindeutig das Motiv der Bezahlbarkeit der Wohnung. In der Regel spielen dabei die Mietzahlungen durch das Jobcenter und die damit einhergehenden Regelungen zur »Angemessenheit« von Miethöhe und Wohnungsgröße eine zentrale Rolle. Darüber hinaus schränkt für einen Großteil dieser Menschen auch ihr ausländerrechtlicher Status und rassistische Ressentiments auf dem Wohnungsmarkt die Freiheit bei der Wohnstandortwahl ein. Folgende Zitate sind typisch für die Schilderungen vieler Interviewpartner*innen:

»Das war die einzige Möglichkeit, wo wir eine Wohnung gekriegt haben. [...] Das ging ja damals alles über das Sozialamt. [...]. Vier Zimmer, ok. Aber das war vom Preis in dem Limit, was bezahlt wurde durch das Sozialamt. Immer. [...] Meine Kinder wollen gerne in die Stadt. Ich weiß

aber, dass ich es mir nicht leisten kann. Das Jobcenter würde sowieso nein sagen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 002)

»Man guckt hin und wieder. Gibt es etwas Preismäßiges, wo wir sagen können ›Da wollen wir hin?‹ Ich persönlich bin ja mehr für Altbau. Das ist so meins. Ich liebe Altbau! [Aber] immer wenn ich gucke, gibt es nichts Vergleichbares.« (Bewohner*inneninterview Nr. 009)

»Ich wurde aufgefordert, mir eine kostengünstigere Wohnung zu suchen. Vom Arbeitsamt, vom Jobcenter. [...] Billiger. Kleiner. Mir blieb nichts weiter übrig. In XY, wo ich gewohnt habe, gab es nichts. Ich hatte keine andere Wahl, ich musste diese Wohnung nehmen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 032_033)

»Die einzige Firma, die Ausländer-Leuten Wohnungen gibt. Die anderen Firmen sagen ›Nein, nein‹. Wenn Du gehst nicht Arbeit oder wenn Du Asyl bist, die sagen nein.« (Bewohner*inneninterview Nr. 007)

Trotz der vergleichsweise niedrigen Quadratmeter-Mietpreise in Halle-Neustadt wird immer wieder von einer Überbelegung der Wohnungen berichtet. Diese sind häufig auf die mangelnde Passfähigkeit zwischen den Bemessungskriterien des Jobcenters und dem tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot zurückzuführen. Eine Familie von Migrant*innen, die zu fünft in einer 56 Quadratmeter großen Wohnung eines Finanzinvestors lebt, antwortete so auf die Frage, ob sie nicht auch eine größere Wohnung gesucht hätten:

»Wir haben nichts gefunden. [Es gibt nur] 65 Quadratmeter oder 100 Quadratmeter. Und 100 Quadratmeter dürfen wir nicht. Wir dürfen 80. [Und 80 oder 75 Quadratmeter gab es nicht?] Nein. Nur so Kleine oder Große. [...] Ich habe eine Wohnung gefunden, [...] aber war 100qm. Die haben ›nein‹ gesagt. Wir dürfen nicht.« (Bewohner*inneninterview Nr. 007)

Ähnlich berichtete ein anderer migrantischer Haushalt:

»Wenn man ein bisschen deutsch spricht, dann kann man im Internet suchen. Direkt zum Vermieter gehen und fragen. Aber wenn man kein Deutsch spricht, dann schwer. [...] Und ich habe dem Jobcenter so den Mietvertrag gegeben und die hat das bestätigt. Jobcenter bezahlt, ja. [...] Wir haben gesucht Vierraumwohnung. Aber Jobcenter hat gesagt, das ist zu teuer.« (Bewohner*inneninterview Nr. 010)

Der Preisvorteil der Wohnung geht hier regelmäßig mit Einschränkungen der Lebensqualität einher. Diese betrifft Überbelegungen, aber auch die Lage der Wohnung, wenig passende Grundrisse, das soziale Umfeld oder ähnliches. Neben den mit einer Überbelegung und wenig passgerechten Wohnungsgrundrissen einhergehenden Einschränkungen berichteten viele Gesprächspartner*innen auch über Instandhaltungsprobleme und mangelnden Service. Einen Schwerpunkt stellen dabei die Wärmeversorgung und die damit einhergehenden Nebenkosten dar. Die folgenden Interviewaussagen veranschaulichen die Qualitätseinbußen, die von den Haushalten hingenommen werden müssen, da sie keine andere Wahl haben:

»Jetzt momentan sind's drei Kinder. Ja, da braucht man natürlich auch eine größere Wohnung. [...] Aber selbst wenn beide Partner heutzutage arbeiten gehen, ist es manchmal gar nicht so einfach, das zu stemmen. Weil die Löhne so unterschiedlich sind. Ja, und da blieb uns eigentlich nur diese Wohnung. Die Wohnung selbst ist relativ preiswert. Aber wenn man das alles stemmen muss, immer bis nach ganz oben! Und es ist ja kein Fahrstuhl drin, wie in manch anderen Blocks. [...] weil eben kein Fahrstuhl im Haus vorhanden ist und wir nun leider Gottes ganz oben wohnen, ist es sehr beschwerlich mit drei Kindern. Die essen ja auch ganz gut und da sind es manchmal fünf, sechs Tüten. Das muss man ja alles hochschaffen. [Die Kinder teilen sich Zimmer?] Ja, Gott sei Dank, haben wir das so gelöst. Denn wenn man sich die Mieten anschaut, ist es richtig heftig. [...] Wir hätten uns richtig schwarzgeärgert, weil es wirklich schwer ist, eine Fünfraumwohnung in einem

angemessenen Preissektor zu finden.« (Bewohner*inneninterview Nr. 009)

»Ich bin ausgezogen, weil der Vermieter – ich habe gehört, die sanieren. Und da habe ich gedacht: Wenn die sanieren, muss ich wieder raus. Wegen der Mietsteigerung. [...] Und da bin ich nach hier hinten gezogen. Da hat sich das eigentlich verschlechtert, das Wohnverhältnis. Also: unsanierte Wohnung, Miete ziemlich hoch und Betriebskosten. Ja, so dass das Arbeitsamt schon immer mit dem Kopf schüttelt. [...] Fenster haben sie gemacht, ja – aber die Wohnung kriegt man trotzdem nicht warm.« (Bewohner*inneninterview Nr. 002)

»Dann musste ich ewig betteln, dass die mir die kaputte Wohnungstür neu machen. Die hatte ja schon einen Spalt unten. Jetzt habe ich mir privat ein Schloss gekauft. Und dann musste ich ewig betteln, dass ich Fliesen ins Bad bekomme. Das haben sie gemacht, aber auch nicht komplett. Nur über der Wanne und dem Waschbecken. Und drüben, bei meinem Sohn [...] ist das Bad komplett unsaniert. Altes Wachbecken, alte Toilette, nicht mal Fliesen. Durch die Wasserschäden [...] Tapete, kommt alles runter. Das macht aber keiner [ganz].« (Bewohner*inneninterview Nr. 002)

»Die drei Heizkörper sind durchgehend 24 Stunden an gewesen. Und ich habe die Wohnung trotzdem nur auf 15 bis 16 Grad hochgekriegt. [...] Da müsste eigentlich was dran gemacht werden, an den Wohnungen. Allein schon was jetzt Wärmedämmung und Isolierung angeht.« (Bewohner*inneninterview Nr. 019)

Neben diesen wohnungsbezogenen Problemen wird in den Interviews auch immer wieder ein Befremden mit dem sozialen Umfeld deutlich. Für viele Mieter*innen steht dabei der als problematisch empfundene Zuzug von sozial stigmatisierten Personengruppen, vor allem von Migrant*innen, im Vordergrund. Neben Vorbehalten und Ressentiments wird in den entsprechenden Interviewpassagen oft auch deutlich, dass

das Leben im heterogener gewordenen Umfeld für diese Bewohner*innen zum Teil alltagspraktische Herausforderungen mit sich bringt, denen sie sich nicht immer gewachsen fühlen. Durch den Vergleich mit der Vergangenheit, in der Halle-Neustadt als ethnisch, demographisch und sozial sehr homogen wahrgenommen wurde, werten viele Bewohner*innen die Heterogenisierung als Zeichen eines Niedergangs und bewerten sie oft generalisiert als negativ. Deutlich zeigt sich dies in den folgenden Äußerungen:

»Und hier kommt noch dazu, dass in dem Häuserblock wo ich jetzt wohne, dass da – ich sag mal so – immer mehr Gesocks reingeholt wird. Wo der Vermieter auch nicht wirklich drauf achtet. Also es wird auch mit den Nachbarn immer schlimmer. Die machen immer mehr Dreck im Haus, immer mehr Krawall und alles. Also allein schon das ganze Umfeld ist nicht mehr so toll, dass man sagt: ›Ok, da würde ich gerne wohnen bleiben.« (Bewohner*inneninterview Nr. 019)

»Also ausschlaggebend ist [...], es ziehen andauernd irgendwelche Ausländer ein, die kaum Deutsch können. Und dementsprechend hat man mit denen nicht wirklich so ein Verhältnis. Früher war das ja einfach. Dass da viel mehr deutsche Familien gewohnt haben, mit denen konnte man sich halt auch dementsprechend besser verständigen. Und jetzt: Es ziehen ja kaum noch Deutsche jetzt hier mehr ein. Also es sind wirklich nur noch irgendwelche Ausländer, die hier einziehen und zum Großteil welche, die überhaupt GAR kein Deutsch können. [...] Mit meinem direkten Nachbar habe ich jetzt wirklich schon Glück: der spricht sehr gebrochenes Deutsch. Aber ich habe andere Nachbarn im Haus, die verstehen mich überhaupt gar nicht.« (Bewohner*inneninterview Nr. 019)

Für migrantische Bewohner*innen wird die Wahrnehmung der eigenen Wohnsituation spiegelbildlich durch einen erlebten Rassismus geprägt. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen in den Sammelunterkünften und in Anbetracht der begrenzten Spielräume bei der Wohnstandortwahl erscheint das Leben in Halle-Neustadt für viele Geflüchtete selbst in einer überbelegten und schlecht instandgehaltenen Wohnung als gute Opti-

on. Geflüchtete, die vorher in kleineren Orten in Sachsen-Anhalt leben mussten, wissen zudem zum Teil auch um die vergleichsweise geringere Bedrohung durch rassistische Anfeindungen in einer Großstadt wie Halle (Saale) mit einer mittlerweile relevanten migrantischen Community:

»Ich habe mich gefreut. Weil ich war drei Jahre in Asyl. Keine eigene Küche, keine eigene Toilette. Mein Wunsch war, dass ich eine eigene Wohnung kriege. Nicht mit anderen teilen.« (Bewohner*inneninterview Nr. 010)

»[In Halle gibt es, d.A.] Weniger Rassismus. Man guckt nicht, ob Du schwarz bist oder weiß, Alles ist BUNT.« (Bewohner*inneninterview Nr. 008)

»Es gibt Rassisten, aber nicht so viel. In Halle weniger. 99 Prozent der Leute sind nett und verstehen, Hautfarbe spielt keine Rolle.« (Bewohner*inneninterview Nr. 010)

Fasst man die Wohnstandortmotive dieser zweiten von uns identifizierten Gruppe von Neustädter*innen zusammen, fällt vor allem auf, wie stark Zwänge – wie niedriges Einkommen, Restriktionen des Jobcenters, Diskriminierung durch Vermieter, Asylgesetzgebung etc. – die Wahl der Wohnung bestimmen. Viele Befragte können zwar durchaus auch Vorteile ihres Wohnstandortes sehen (wie viel Grün, eine ruhige Wohnumgebung oder eine gute Verkehrsanbindung) und wissen diese zu schätzen. Erste Wahl ist die Wohnung und die Gegend für sie aber trotzdem nicht. Dies wird besonders zugespitzt von denjenigen Haushalten wahrgenommen, die vorher in der Innenstadt gewohnt haben, diese aber aufgrund von Sanierung oder Mieterhöhung verlassen mussten. Viele andere nehmen diese alternativlose Wahl als letztendlich auch irgendwie akzeptable Lage war.

Eine dritte Gruppe von Bewohner*innen kann schließlich als »Transferebewohner*innen« bezeichnet werden – für diese Gruppe von Bewohner*innen ist die Neustadt eine Art »Durchgangsstation«. Sie ist in der Regel jünger und häufig im Zusammenhang mit dem Studium oder ei-

ner Ausbildung nach Halle gekommen. In Halle-Neustadt wohnen sie aufgrund der niedrigen Wohnkosten, der leichten Zugänglichkeit von Wohnraum und der guten Verkehrsanbindung. Darüber hinaus verbinden sie jedoch nicht viel mit diesem Stadtteil, und auch die Netzwerksbeziehungen sind kaum auf den Stadtteil ausgerichtet:

»Der Preis war auf jeden Fall ausschlaggebend. [...] Ich weiß gar nicht, warum wir dann in die Neustadt sind. Aber wahrscheinlich, weil es einfach günstig war und die Wohnung halt renoviert war. [...] Es war nah an der Uni für mich und die Innenstadt war auch nicht weit, weil man eben nicht tief in der Neustadt drin gewohnt hat, sondern relativ am Rand.« (Bewohner*inneninterview 017)

»Ich habe mich jetzt nicht dazu gehörig gefühlt. Also auch wenn man jetzt natürlich dazugehört. Für mich war es eher so ein ›Ich komme da jetzt irgendwie hin und es ist praktisch.« Und ich habe mich auch sehr wohlfühlt, aber...« (Bewohner*inneninterview 017)

Insbesondere die innenstadtnahen Wohngebiete innerhalb von Halle-Neustadt sind für diese Gruppe interessant – darüber hinaus auch die (deckungsgleichen) Gebiete in räumlicher Nähe zu Weinbergcampus der Universität Halle-Wittenberg. Einzelne Wohnungsunternehmen haben sich auf diese Gruppe bereits eingestellt und umwerben sie mit speziellen Wohnungsangeboten.

Zum Teil lassen sich auch (vor allem jüngere) Geflüchtete der Gruppe der »Transferbewohner*innen« zuordnen, wenn sie durch eine Aus- oder Weiterbildung absehbar gute Chancen haben, den Wohnort wechseln zu können und dies auch planen. Sie sind in der Regel mit ihrer Familie in den Stadtteil gekommen, haben eine stärkere Vernetzung und einen ausgeprägteren Alltagsbezug zum Stadtteil. Beide Teilgruppen der »Transferbewohner*innen« planen in absehbarer Zeit einen Wegzug aus Halle-Neustadt, der Stadtteil kommt für sie nicht dauerhaft als Wohnstandort in Frage. Halle-Neustadt ist vor allem mit dem Lebensabschnitt verbunden, in dem sowohl das Einkommen gering als auch die Lebensperspektive noch nicht eindeutig klar ist – auf Dauer fehlt aber »Urbanität«.

Bei vielen Geflüchteten stellt sich die Situation allerdings noch einmal anders dar. Auch sie können als »Transferbewohner*innen« bezeichnet werden – hier ist der Wunsch nach einem Wegzug aber oft primär durch bessere Verdienstmöglichkeiten in anderen (oft west-deutschen) Städten, und dort zum Teil auch vorhandene Netzwerke, geprägt.

8.3 Zwischenfazit

Lässt man die beschriebene Entwicklung Revue passieren, ist ein grundlegender Wandel unverkennbar. Von einer parastaatlichen Stadtentwicklung, bei der auch im ersten Jahrzehnt nach der Wende die Weiterentwicklung der Neustadt vor allem durch kommunale und genossenschaftliche Unternehmen auf der Grundlage öffentlicher Gelder und in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung gesteuert wurde, ging die Reise dabei über die Zwischenstation einer dramatischen Schrumpfung der Bevölkerungszahlen und einem staatlich finanzierten Abriss von Wohnungsbeständen hin zu einer Privatisierung und einer gewachsenen Rolle von Finanzinvestor*innen. Altschuldenhilfe und Bevölkerungsrückgang haben dabei zusammengekommen gewissermaßen eine Kettenreaktion ausgelöst, in deren Folge privaten Wohnungsunternehmen der Markteintritt ermöglicht wurde, die auf eine Vermietung an Niedrigeinkommensbezieher*innen setzen. Zusammen mit der Schließung von Wohnungsmärkten in der Innenstadt (vgl. Kapitel 7) forcierte das einen Zuzug von statusniedrigen Bewohner*innen nach Halle-Neustadt.

In der Zusammenschau der drei Bewohner*innengruppen ergibt sich ein recht klares Bild, das auch mit den oben beschriebenen Veränderungen des Wohnungsmarktes zusammenpasst. Von dem einst begehrten Vorzeigeviertel ist dabei nicht mehr viel übrig. Zwar betonen die sesshaften, häufig älteren Bewohner*innen oft die Vorzüge der Neustadt, sie tun dies aber oft im Präteritum. Hinzu kommt, dass es sich bei ihnen um eine demographisch schrumpfende Gruppe handelt. Für alle anderen interviewten Bewohner*innen ist die Neustadt ein

Platz, an dem man gelandet ist, weil es nicht anders geht oder weil es in einer bestimmten Lebensphase pragmatisch als beste Option erschien. Das heißt nicht, dass diese Bewohner*innen nicht auch in der Lage sind, Qualitäten des Quartiers zu erkennen. Der Unterschied zu den Wohnstandortentscheidungen in den suburbanen Vororten oder im gentrifizierten Paulusviertel ist aber deutlich.

Der soziale Abstieg der Großwohnsiedlung erklärt sich entsprechend aus dem Zusammenwirken einer zusehenden Spreizung der Einkommen und Lebenslagen in der Gesamtstadt (vgl. Kapitel 5) mit einer Schließung innerstädtischer Wohnungsmärkte. Sozial- und aufenthaltsrechtliche Restriktionen verschärfen gleichzeitig für Transferleistungsempfänger*innen den Druck, auch mit einer wenig optimalen Wohnung vorlieb nehmen zu müssen. Die Nachfrage einkommensschwacher oder anderen Restriktionen unterworfenen Haushalte wird damit zusehends in die Neustadt geleitet, wo dieses Angebot von dem kommunalen Wohnungsunternehmen, von Genossenschaften und inzwischen zu großen Teilen auch von Finanzinvestor*innen bereitgestellt wird. Vor allem letztere wandeln dabei praktisch die Transferzahlungen des Jobcenters in Dividendenzahlungen für ihre Anleger um. Die damit einhergehenden Lebensbedingungen sind häufig problematisch – von gleichwertigen Lebensverhältnissen kann im Vergleich mit dem Paulusviertel oder den Vororten kaum noch die Rede sein.

9 Weichenstellungen: Fazit und Ausblick

Ausgangspunkt dieses Buches war die Frage nach den Rahmenbedingungen der Segregation in ostdeutschen Städten. In der Beantwortung dieser Frage sind wir den »Weichenstellungen« nachgegangen, die in den letzten drei Jahrzehnten in ostdeutschen Städten eine soziale Entmischung befördert und Segregationsprozesse unterstützt haben. Wir haben dafür zunächst die bestehende Fachliteratur ausgewertet und wesentliche Entwicklungslinien der Transformation des ostdeutschen Wohnungswesens rekapituliert. Im Anschluss haben wir analysiert, wie die durch die Politik gesetzten institutionellen Rahmenbedingungen sozialräumliche Differenzierungsprozesse in Halle (Saale) geprägt haben. Dabei haben wir ein gentrifiziertes Innenstadtquartier, einen Vorort im suburbanen Raum und die Großwohnsiedlung Südliche Neustadt im Detail untersucht. Durch die Verknüpfung einer Sicht von oben auf die Veränderung von Eigentumsverhältnissen, wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodellen und Wohnungsangebot mit einer Sicht von unten auf die Wohnbiographien und -strategien der Bewohner*innen haben wir beleuchtet, wie sich die »großen« Weichenstellungen in den »kleinen« Handlungsspielräumen unterschiedlicher sozialer Gruppen widerspiegelt haben.

Welche Schlussfolgerungen lassen sich aus dieser Untersuchung ziehen? Wie haben politische und institutionelle Rahmenbedingungen die Wohnentscheidungen der Bewohner*innen beeinflusst? Welche Politiken haben Gentrifizierung, Suburbanisierung und die Verarmung in Großwohnsiedlungen gefördert? Welche Segregationsdynamiken wurden hierdurch unterstützt?

9.1 Das Ineinandergreifen von Suburbanisierung, Gentrifizierung und dem Abstieg von Großwohnsiedlungen

Im Folgenden gehen wir die Ergebnisse unserer Studie zunächst einzeln für die drei untersuchten Prozesse des sozialräumlichen Wandels durch, bevor wir ihr Zusammenwirken beleuchten.

Wir starten mit der Entwicklung der Suburbanisierung, also des Prozesses, der sich nach der Wiedervereinigung am schnellsten entfaltete. In der rückschauenden Betrachtung wird sehr deutlich, dass die Suburbanisierung in Ostdeutschland in ihrem Umfang und ihrer Geschwindigkeit durch eine Trias von finanzieller Unterstützung durch Bund und Länder, verzögerter Sanierung der Kernstädte und schwachen planerischen Vorgaben ermöglicht wurde. Allein die Steuererleichterungen für den suburbanen Wohnungsneubau in Ostdeutschland umfassten für den Zeitraum von 1991 bis 1997 mehr als sechs Milliarden Euro (Kommission 2000: 30 und eigene Berechnungen). Hinzu kamen Eigenheimzulagen, Tilgungsdarlehen, Zuschüsse zu den Zinsen und Baukindergeld. Gleichzeitig sorgten ungeklärte Eigentumsverhältnisse, vor allem in der ersten Hälfte der 1990er Jahre, für eine Investitionsblockade in der Innenstadt. Dies führte zu anhaltend schlechten Wohnbedingungen und, zusammen mit Eigentümer*innenwechseln und darauffolgenden Mieterhöhungen, zu einer hohen Auszugsbereitschaft der Innenstadtbewohner*innen. Die massive Förderung des suburbanen Wohnungsneubaus ermöglichte es, dass dieser Auszugsbereitschaft im suburbanen Raum ein Wohnungsangebot gegenübergestellt werden konnte. Dabei vergünstigte sie einerseits die Kostenrechnung für Eigenheimbauer*innen auf ein Niveau, mit dem auch mittlere bis moderate Einkommensschichten erreicht werden konnten. Andererseits machte die Förderung auch im suburbanen Raum den Bau von Mietwohnungen rentabel, die in Konkurrenz zu den immer noch vernachlässigten und unzureichend ausgestatteten Mietwohnungen in der Kernstadt traten. Dies machte auch die Abwanderung von Haushalten möglich, die weder über ein ausreichendes Vermögen für die Eigentumsbildung noch über stabile Einkommen verfügten. Hierdurch wurde die Nachfrage nach suburbanen Wohnungen noch einmal zusätzlich unterstützt, da auch

Haushalte an ihr teilnehmen konnten, die kaum dem klassischen Bild der Suburbanisierung entsprachen.

Die noch schwache Stellung der Regionalplanung sorgte gleichzeitig dafür, dass dem so in die Wege geleiteten Investitionsstrom nicht viel im Wege stand. Das Nichtvorhandensein von Regionalplänen und die mangelnde raumplanerische Koordination zwischen Kernstädten und Umlandgemeinden führten hier zu einem Vakuum, in dem raumordnerische Planungsinstrumente nur wenig Wirkung hatten. Die Entwicklung der Suburbanisierung erfolgte deshalb weitgehend ungesteuert.

Das Ergebnis dieser Weichenstellungen war eine rasante Suburbanisierung, die vor allem in den 1990er Jahren zu massiven Bevölkerungsverlusten in der Kernstadt führte. Nach Auslaufen der Steuererleichterungen und mit dem in Gang kommen der Sanierung in den Innenstädten brach das die Suburbanisierung in Ostdeutschland tragende Geschäftsmodell in sich zusammen. Seit etwa 2000 entstanden kaum noch neue Wohnungen im Umland, mit der Zeit nahm die suburbane Bevölkerungszahl sogar wieder ab.

Auch die Gentrifizierung ruhte auf besonderen institutionellen Rahmenbedingungen. An erster Stelle muss hier die Entscheidung genannt werden, die in der NS-Zeit oder in der DDR enteigneten Immobilien an ihre »Alteigentümer*innen« zurückzugeben. Fast immer führte diese Restitution zu einem schnellen Weiterverkauf an verwertungsorientierte Investor*innen. Hierdurch wurde eine massive Professionalisierung und Kommerzialisierung der Eigentümer*innenstruktur in Gang gesetzt. Durch die Restitution und den unmittelbar anschließenden Verkauf, trat das privatwirtschaftliche Immobilienkapital in ostdeutschen Innenstädten mit einer Macht auf den Plan, die vorher in Westdeutschland unbekannt war.

Auch für die Aufwertung von Altbaubeständen war die Unterstützung durch Steuererleichterungen ausschlaggebend. Ähnlich wie in der Suburbanisierung, förderte der Staat Investitionen in Bestandsimmobilien durch massive Steuervorteile (etwa sieben Mrd. Euro zwischen 1991 und 1997/98, vgl. Kommission 2000: 30). Anders als bei der Förderung des suburbanen Neubaus kamen die ortsansässigen Bewohner*innen aber so gut wie überhaupt nicht in den Genuss dieser Unterstützung.

Hier traten vor allem offene und geschlossene Immobilienfonds auf den Plan, in denen sich westdeutsche Anleger*innen mit hohen zu versteuernden Einkommen zusammentaten, um gleichzeitig ihre Steuerlast zu senken, und mit der Steuerersparnis in Ostdeutschland Vermögen zu bilden. Die ortsfremde, vor allem auf schnelle Profite ausgerichtete und in der Regel aus Westdeutschland kommende Eigentümer*in, wurde damit zur Kernfigur für den Wandel innerstädtischer Nachbarschaften. Eine dritte institutionelle Rahmenbedingung für die untersuchte Gentrifizierung bestand schließlich in der in der deutschen Mietgesetzgebung verankerten Möglichkeit, Modernisierungskosten auf die Miete umzulegen. Damit konnten investitionswillige Eigentümer sozusagen doppelt kassieren: Auf der einen Seite konnten sie Kosten ihrer Investitionen von der Steuer absetzen, auf der anderen Seite ermöglichten diese Investitionen langfristig hohe Mietsteigerungen. Da die Unterstützung der Sanierung durch Steuerabschreibungen auch gerade umfassende Sanierungen steuerlich attraktiv machte, waren die mit der Sanierung einhergehenden Mietsteigerungsmöglichkeiten ebenfalls eher hoch. Zusammen mit dem Druck durch die Bauarbeiten und den häufig vorgenommenen Grundrissänderungen motivierte das zahlreiche Auszüge. Auch hier beschränkte sich das Zusammenwirken von Restitution, Sondersteuerabschreibungen und Modernisierung auf einen kurzen Zeitraum von etwa 1994 bis 1998. In dieser Zeit fand allerdings eine grundlegende Umwälzung der Bevölkerungsstruktur statt. Der durch die Sanierung ausgelöste Verdrängungsdruck überlagerte sich dabei mit den arbeitsmarktbedingten Abwanderungen nach Westdeutschland und der oben beschriebenen Suburbanisierung. Im Ergebnis dieses Zusammenwirkens entstanden in den Innenstädten tatsächlich die »blühenden Landschaften«, die der »Einheitskanzler« Helmut Kohl versprochen hatte – allerdings ohne einen Großteil ihrer alten Bewohner*innen.

Mit der Konsolidierung der wirtschaftlichen Gesamtsituation und einer stabilisierten Bevölkerungsentwicklung wurde die in den 1990er Jahren vorgenommene Neuausrichtung innenstadtnaher Wohnviertel auf eine relativ zahlungskräftigere Klientel schließlich zum Selbstläufer. Auch ohne Steuererleichterungen werden heute hochpreisige

Neubauangebote in der Innenstadt erstellt, die sich an ein besserverdienendes Publikum richten. Der Wohnungsmarkt in innerstädtischen Quartieren, wie dem von uns untersuchten Paulusviertel, ist zusehends geschlossen, und für untere Einkommensgruppen sind kaum noch leistbare Wohnungsangebote vorhanden.

Völlig gegenläufig verlief die Entwicklung in den Großwohnsiedlungen. Sie können – zumindest in Teilen – als Verlierer*innen der Entwicklungen seit der Wiedervereinigung gelten. Anders als der Wohnungsneubau im suburbanen Raum oder die Sanierung von Altbauten, konnten die »Plattenbaugebiete« kaum von der steuerlichen Förderung profitieren. Zwar wurden auch hier erhebliche Fördermittel für die »Weiterentwicklung« der Wohnquartiere bereitgestellt – ihr Umfang war aber geringer als derjenige der Steuergeschenke im Altbau oder im suburbanen Raum. Hinzu kam die durch »Altschuldenhilfegesetz« erzwungene Privatisierung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen, die fast überall im Chaos endete und viele Bewohner*innen zum Wegzug motivierte. Schon diese Umstände bedingten eine Art »Entwicklungsrückstand« der Großwohnsiedlungen gegenüber den neuen Vororten und den aufwendig sanierten Innenstädten. Das wurde auch deshalb besonders problematisch, weil die Großwohnsiedlungen in den 1990er und 2000er Jahren über einen besonders hohen Anteil jüngerer und damit hochmobiler Bewohner*innengruppen verfügten. In der Folge kam es gerade hier zu besonders hohen Bevölkerungsverlusten, sowohl durch überregionale Abwanderung nach Westdeutschland, als auch in die Kernstadt und den suburbanen Raum.

Die dramatischen Bevölkerungsverluste führten zum »Stadtumbau Ost«, d.h. zum staatlich geförderten Abriss nicht mehr benötigter Wohngebäude. Auch hier trugen die Großwohnsiedlungen die Hauptlast. Hohe Bevölkerungsverluste, Altschuldenprivatisierung und der mit dem Stadtumbau einhergehende Preisverfall für Bestandsimmobilien in »Umstrukturierungsgebieten« machten schließlich in den 2000er Jahren (im Zusammenwirken mit der Liberalisierung des Immobilien- und Finanzmarktes durch die rot-grüne Bundesregierung und historisch niedrigen Zinssätzen) gerade in den Großwohnsiedlungen »Hartz IV«-Bewirtschaftungsmodelle möglich, bei denen regionale und globale

Finanzinvestor*innen umfangreiche Immobilienpakete erwarben und diese gezielt an Transferleistungsempfänger*innen, Asylbewerber*innen und Niedrigeinkommensbezieher*innen vermieteten. Zusammen mit restriktiven Bemessungsgrenzen für die »Kosten der Unterkunft« durch die Jobcenter sowie der zusehenden Gentrifizierung der Innenstadtquartiere bewirkte das in zusehendem Maße Zuzüge von einkommensschwachen Haushalten.

Lässt man die hier beschriebene Entwicklung in einer Gesamtschau Revue passieren, wird ein zeitlich versetztes Ineinandergreifen erkennbar. Die Suburbanisierung der frühen 1990er Jahre schwächte dabei sowohl die innerstädtischen Wohngebiete als auch die Großwohnsiedlungen, indem sie umfangreiche Fortzüge aus diesen Gebieten ermöglichte. Im Rückblick stellte sich diese Entwicklung allerdings als wenig stabil heraus. Schon ab Mitte der 2000er Jahre verloren viele neue Wohngebiete wieder an Einwohner*innen. Die ab Mitte der 1990er Jahre anlaufende Sanierung der Altbaugebiete führte nur wenige Jahre später, vor allem in attraktiven Innenstadtlagen, zu einer Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten. In ihrem Ergebnis entstand ein Wohnungsangebot, das langfristig sowohl für das Umland als auch für die Großwohnsiedlungen eine starke Konkurrenz darstellte. Trotz zahlreicher Schwierigkeiten erlebten die Innenstädte damit insgesamt eine Aufwärtsentwicklung, in der sich Quartiere wie das Paulusviertel zusehends konsolidierten und immer höhere Neuvermietungsmiten erzielen konnten. Die Kehrseite dieser Entwicklung war eine fortlaufende soziale Schließung von innerstädtischen Wohnbeständen, die einkommensschwache Haushalte sukzessive in weniger attraktive Bestände verdrängte.

Während sanierte Altbauwohnungen in innerstädtischen Lagen für untere Einkommensschichten immer weniger bezahlbar wurden, wurde ab Mitte der 2000er Jahre durch Finanzinvestor*innen und (teilweise) kommunale Wohnungsbaugesellschaften in den Großwohnsiedlungen ein »Discount«-Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt, das in zusehendem Maße von Bewohner*innen genutzt wird, die woanders nicht mehr unterkommen können. Die Folge sind wieder wachsende Bevölkerungszahlen in den Großwohnsiedlungen und eine zunehmende Konzentration von Armut.

In der Summe haben Suburbanisierung, Gentrifizierung und der Abstieg von Großwohnsiedlungen in den letzten 30 Jahren also in einer ineinander verschachtelten Art und Weise zusammengewirkt. Die Suburbanisierung stimulierte dabei in einem historisch kurzen – aber als »Weichenstellung« kaum zu überschätzenden – Zeitraum simultan hohe Auszüge aus den Altbaugebieten und den Großwohnsiedlungen. Dies erleichterte nur wenig Jahre später die Sanierung, weil es Spielräume für Neuzuzüge und Wohnungszusammenlegungen eröffnete. Das Ergebnis war – wie am Beispiel des Paulusviertels gezeigt – eine wieder wachsende Bevölkerungszahl in Innenstadtvierteln, ein hochattraktiver Wohnungsbestand und höhere Mietpreise. Für die Großwohnsiedlungen wirkten sowohl die Suburbanisierung als auch die Gentrifizierung wie ein Aderlass, dem sie nur wenig entgegensetzen konnten. In der Folge wurden sie zuerst zum Schauplatz umfangreicher Abrisse und anschließend zum Standort von »Hartz IV«-Vermietungsmodellen.

9.2 Rahmenbedingungen und Wohnentscheidungen

Wie spiegeln sich diese Rahmenbedingungen in den wohnungsbezogenen Entscheidungen der Hallenser*innen wider? In der Untersuchung der einzelnen Teilräume haben wir jeweils typische Muster herausgearbeitet, welche die Handlungsstrategien der Bewohner*innen in Auseinandersetzung mit der jeweiligen Situation beschreiben.

In den Interviews, die wir mit Haushalten geführt haben, die in den 1990er Jahren aus Halle (Saale) in das Umland gezogen sind, werden so zwei unterschiedliche Grundorientierungen erkennbar. Zum einen konnten wir Haushalte interviewen, die sich tatsächlich als »nachholende Suburbaniten« beschreiben lassen. Bei ihnen bestand schon länger der Wunsch aus der Kernstadt wegzuziehen – realisierbar wurde dieser Wunsch aber erst mit der Bereitstellung eines suburbanen Wohnungsangebotes ab Mitte der 1990er Jahre. Ohne finanzielle Unterstützung durch Fördermittel und Steuervorteile wäre der Fortzug »ins Grüne« bei vielen dieser Haushalte jedoch ein kaum zu verwirklichender Wunsch geblieben. Interviewte Eigenheimbewohner*innen

haben häufig betont, wie »knapp« die Kalkulation gewesen sei. Deutlich wird in den Interviews auch die Bedeutung von gesicherten Einkommensverhältnissen und Vermögensbeständen – beide Umstände sind in Ostdeutschland keine Selbstverständlichkeit.

Neben der »nachholenden« Suburbanisierung, bei der der Fortzug ins Umland mit dem Wunsch nach suburbanem Wohnen zusammentrat, nahmen in den Berichten der interviewten Bewohner*innen vor allem »reaktive« Wohnstandortentscheidungen einen zentralen Raum ein. Hier wurden immer wieder die schlechten Wohnbedingungen im unsanierten Altbau, die Angst vor Mietsteigerungen oder Auseinandersetzungen mit den Vermieter*innen als Auszugsgrund benannt. Deutlich wird daraus, dass der Fortzug ins Umland alles andere als alternativlos war. Eine schnellere und besser auf die Wohnbedürfnisse der Innenstadtbewohner*innen abgestimmte Sanierung hätte einen Großteil der Nachfrage nach suburbanen Wohnungen obsolet gemacht.

»Reaktive« Wohnstandortentscheidungen spielten für viele Bewohner*innen auch in der Auseinandersetzung mit der in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre erfolgten Sanierung von Altbauten eine zentrale Rolle. In den Interviews wird dabei ein Spannungsverhältnis zwischen »freiwilligem« Auszug und Verdrängung deutlich: Auf der einen Seite thematisierten alte Bewohner*innen des Paulusviertels immer wieder die katastrophalen Wohnverhältnisse vor der Sanierung – auf der anderen Seite wird das Auftreten der neuen Eigentümer*innen, der »Münchener im Lodenmantel« (Bewohner*inneninterview 31), zusammen mit den Belastungen durch die Baumaßnahmen und den erwarteten Mietsteigerungen als letzter Anstoß beschrieben, sich eine neue Wohnung zu suchen. Auch gezahlte Auszugsprämien waren hier von Relevanz.

In dieser Situation blieben vor allem Bewohner*innen, für die das Wohnen im Altbau einen hohen Identifikationswert hatte, die über die mentalen, intellektuellen und sozialen Ressourcen verfügten, um auch eine längere Auseinandersetzung mit den Eigentümer*innen ihrer Wohnungen durchzustehen, oder ein ausreichendes Einkommen hatten, um die (auch angesichts des entspannten Wohnungsmarktes) zunächst noch moderaten Mietsteigerungen im Bestand tragen zu können. Deutlich wird hier eine schon von Häußermann, Holm und Zunzer

(2002) in einer Untersuchung im Ostberliner Stadtteil Prenzlauer Berg beleuchtete Schieflage: Von der Sanierung konnten vor allem solche Haushalte profitieren, die entweder in kultureller oder in ökonomischer Hinsicht als privilegiert bezeichnet werden können. Auch hier wirkten Rahmenbedingungen selektiv, nicht nur in Bezug auf die Möglichkeit aus der Sanierung ein Geschäft zu machen, sondern auch bezogen auf die Chancen, in einem sanierten Innenstadtviertel wohnen bleiben zu können. Mittlere und hohe Einkommensgruppen, Bewohner*innen mit hohen Bildungsgraden und der entsprechenden Durchsetzungsfähigkeit waren hier klar im Vorteil.

Der Anteil und die wohnungsbezogenen Strategien der tatsächlich von der Sanierung »Verdrängten« sind deutlich schwerer einzuschätzen. Sie stellen nicht nur aus methodischen Gründen (vgl. Beran/Nuissl 2019) in der Forschung insgesamt eine große Dunkelgröße dar. Aus Interviews mit Bewohner*innen der Großwohnsiedlungen (s.u.) wird aber deutlich, dass wahrgenommene Wahlmöglichkeiten in der Beurteilung der Handlungsoptionen für unterprivilegierte Haushalte von vornherein eine geringere Rolle gespielt haben. Hier überlagern sich die eigenen Wohn Erfahrungen und -entscheidungen mit der Wahrnehmung einer »exkludierenden Verdrängung«. In unseren Interviews sind wir immer wieder auf Bewohner*innen Halles gestoßen, für die es völlig normal war, bei einer Mieterhöhung ausziehen zu müssen, deren Entscheidungsspielraum vor allem durch das Jobcenter bestimmt wurde und für die es als selbstverständlich erschien, dass eine Wohnung in den elegant sanierten innerstädtischen Wohngebieten für sie unbezahlbar ist.

Gerade in der Südlichen Neustadt, der von uns untersuchten Großwohnsiedlung, nimmt diese Gruppe der »Alternativlosen« einen zusehends wichtigen Raum ein. Hier sind wir vor allem bei Haushalten, die im letzten Jahrzehnt zugezogen sind, immer wieder auf die Einschätzung gestoßen, dass sie nicht in die Großwohnsiedlung gezogen sind, weil es ihnen dort gefiel – sondern weil sie keine andere Wahl hatten. Finanzielle Engpässe, oft gekoppelt mit den Restriktionen durch das Jobcenter, waren in den Interviews eine überraschend dominante Erklärung für die Wohnstandortwahl: »Mir blieb nichts weiter übrig.« (Bewohner*inneninterview Nr. 32_33). In dieser, durch Restriktionen

bestimmten Situation, sind aber auch Unterschiede und Übergänge zu erkennen. Denn neben Haushalten, für die ihr Wohnstandort als unfreiwillig gewählt und alternativlos erscheint, lassen sich auch Haushalte finden, für die eine leistbare Wohnung eine Art Sprungbrett hin zu einem anderen Wohnstandort darstellt und die deshalb bereit sind, suboptimale Wohnverhältnisse für eine Zeitlang zu ertragen. Dies trifft auf viele Auszubildende zu, aber auch auf Geflüchtete, die durch die deutsche Asylgesetzgebung zu einem längeren Verbleib in Halle (Saale) genötigt werden. Den beiden Gruppen von »Alternativlosen« und »Transferbewohner*innen« stehen in den Großwohnsiedlungen ältere Bewohner*innen gegenüber, die oft noch in der DDR in ihr Wohngebiet gezogen sind, dort Kinder großgezogen haben und nach wie vor aus Überzeugung in der »Platte« wohnen. Allein aus demographischen Gründen geht der Anteil dieser Gruppe aber zurück.

Auch aus der Perspektive der Bewohner*innen ist also ein Zusammenwirken von Suburbanisierung und Gentrifizierung mit dem Wandel in den Großwohnsiedlungen zu erkennen. Die wesentliche Differenz besteht dabei zwischen Haushalten, denen die oben beschriebenen »Weichenstellungen« – im Zusammenwirken mit den ihnen zur Verfügung stehenden Ressourcen (wie Einkommen, Vermögen, Bildung, Netzwerke) eine Verwirklichung ihrer »Raumprojekte« ermöglicht hat – und solchen, denen nur die Leerstellen übrig blieben, die ihnen von den »Raumprojekten« durchsetzungsstärkerer Gruppen übrig gelassen wurden. Typisch für die erste Gruppe ist die Eigenheimbesitzerin, der die Förderung der Suburbanisierung die Realisierung ihres Traums vom Wohnen im Grünen möglich gemacht hat, oder der gealterte Bürgerbewegte, der es aufgrund seiner Qualifikation, seiner Beschäftigung im öffentlichen Dienst und des damit verbundenen mittleren Einkommens schaffen konnte, im Paulusviertel wohnen zu bleiben. Auch für viele aus weiterer Entfernung Zuziehende – gerade in der Innenstadt – gilt, dass ihnen ihre Ressourcen im Zusammenspiel mit den Rahmenbedingungen auf den Wohnungsmärkten eine Verwirklichung ihrer »Raumprojekte« ermöglichten.

Die Perspektive von einkommensschwachen oder anders auf dem Wohnungsmarkt diskriminierten Haushalten stellt sich völlig anders

dar. Hier ist eine Schließung von Wahlmöglichkeiten die zentrale Erfahrung. Egal, ob es sich um das Bleiben in einer unsanierten Wohnung, um den Auszug aufgrund von Mieterhöhungen oder um den Zuzug in eine als unattraktiv empfunden – aber bezahlbare – Wohnung handelt: Der Zwang und der Mangel an Alternativen sind hier das hervorstechende Handlungsmotiv.

Verglichen mit den Verhältnissen vor der Wiedervereinigung wird also eine enorme »Verflüssigung« der in der DDR existierenden Wohnsicherheit (die gleichzeitig eine eingeschränkte Wahlfreiheit war) erkennbar. Wer es sich leisten kann, ist heute nicht mehr an staatliche Wohnungszuweisungen und normierte Wohnungsqualitäten gebunden, sondern hat die Möglichkeit auf ein breit ausdifferenziertes Wohnungsangebot zurückzugreifen. Die Kehrseite dieser »Freiheit« ist aber eine zusehends enge Verknüpfung von Wohnungsqualität und -lage mit Bezahlbarkeit und Kaufkraft.

Es sollte betont werden, dass die Komplexität des sozialräumlichen Wandels, den ostdeutsche Städte über die letzten drei Jahrzehnte erlebten, noch deutlich größer ist, als es die hier beschriebenen Zusammenhänge reflektieren können. Zur erfahrenen »Stadtentwicklung der Extreme« (Rink 2015) gehören natürlich auch der Wandel von einer Industrie- zu einer Dienstleistungsgesellschaft, der übergreifende Bevölkerungsverlust und die Abwanderung in den Westen, die zunehmende Bedeutung von internationaler Zuwanderung und Diversität und viele andere Umstände. Nichtsdestotrotz stellt die beschriebene Verknüpfung von Suburbanisierung, Gentrifizierung und der Abwertung von Großwohnsiedlungen einen zentralen Eckpunkt dar, ohne den die aktuell erfahrene sozialräumliche Spaltung nicht verstanden werden kann. Dabei wird eine enge Korrespondenz zwischen den oben beschriebenen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und den Handlungsmustern der Haushalte deutlich.

Dieses Zusammenwirken kann man metaphorisch mit dem Bild einer »Segregationsmaschine« beschreiben, die fortlaufend Haushalte entsprechend ihres Einkommens sortiert und in unterschiedliche räumliche Lagen weiterleitet. Die »Drehmomente« von Suburbanisierung, Gentrifizierung und des Wandels der Großwohnsiedlungen wirken in

dieser »Maschine« wie folgt zusammen: Suburbanisierung und Gentrifizierung befördern eine relative Abwertung der Großwohnsiedlungen – gleichzeitig führt vor allem die Gentrifizierung zur direkten oder indirekten Verdrängung von benachteiligten Haushalten in weniger attraktive Angebote. Die Abwertung der Großwohnsiedlungen bewirkt wiederum, dass preiswerte Wohnungsangebote hier zur Verfügung gestellt werden und bietet so ein »Überlaufventil« für die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum, die in anderen Teilen der Stadt nicht mehr befriedigt werden kann. Steuerliche Förderung für Neubau, Restitution, Altschuldenhilfegesetz, Liberalisierung des Grundstücksmarkts, Hartz IV-Gesetzgebung haben als »Schmiermittel« für diese Maschine gewirkt und die »Sortierung« von städtischen Lagen unterstützt. Sie bewirkten simultan bessere Wahlmöglichkeiten für einkommensstärkere Haushalte und eine Schließung von Wahlmöglichkeiten für einkommensschwächere Haushalte. Die Folge ist eine stärkere »Sortierung« sozialer Gruppen, bei der ärmere Stadtbewohner*innen aus »besseren« in »schlechtere« Lagen verdrängt werden. Dass die »besseren« Lagen heute in den Altbaubeständen liegen und die »schlechteren« in den Beständen des DDR-Wohnungsbaus entspricht der Logik der beschriebenen institutionellen »Weichenstellungen«.

9.3 Transformation oder Neoliberalismus?

All dies macht deutlich, dass die Segregation in ostdeutschen Städten nicht einfach nur eine »nachholende«, quasi natürliche Entwicklung ist, mit der die aus Westdeutschland bekannten Funktionsmechanismen einer Marktwirtschaft eben auch in Ostdeutschland wirken. Mit der Einführung von Marktmechanismen hätte sich die Segregation nach Einkommen gegenüber den Verhältnissen in der einkommensmäßig nivellierten DDR zwar erhöht – aber kaum in dem Maße und mit der Geschwindigkeit. Wir haben in diesem Buch gezeigt, wie Segregationsprozesse im Gegenteil durch politisch gesetzte Rahmenbedingungen ermöglicht, unterstützt und intensiviert wurden.

Welche Schlussfolgerungen lassen sich aus dieser Analyse für das Verständnis der »postsozialistischen Transformation« in Ostdeutschland insgesamt ziehen?

Zu den Mythen konservativer Geschichtsschreibung in Bezug auf die postsozialistische Transformation Ostdeutschlands gehört die Behauptung, ein anderer Weg sei gar nicht möglich gewesen. Im Licht der in diesem Buch diskutierten Entwicklungen erscheint das kaum stichhaltig. Es gibt keinen einleuchtenden Grund, warum Steuererleichterungen für das Bauen auf der »grünen Wiese«, die Rückgabe von Immobilien an »Alteigentümer«, der Verkauf kommunaler Wohnungen an Finanzinvestoren, oder die Regelungen zur Übernahme von Wohnkosten für Transferleistungsempfänger*innen alternativlos gewesen sein sollten. All diese Politiken folgten klaren und zurechenbaren Entscheidungen, die sie gegenüber anderen möglichen Politiken präferierten.

Auch die Annahme einer »nachholenden« Entwicklung, die bis heute häufig den westlichen Blick auf Ostdeutschland prägt, erscheint für die Stadtentwicklung als fragwürdig. Gerade in Bezug auf die Privatisierung kommunaler und genossenschaftlicher Bestände, oder auf die Kommerzialisierung und Globalisierung des Grundbesitzes in den Innenstädten waren ostdeutsche Städte eher Vorläufer als Nachrücker einer Entwicklung, die in Westdeutschland erst ein bis zwei Jahrzehnte später einsetzte.

Die häufig von ostdeutschen Intellektuellen bemühte Leitidee eines ostdeutschen »Eigensinns« oder einer »Teilgesellschaft« erscheinen uns ebenfalls nur begrenzt geeignet, um die der Segregation in ostdeutschen Städten zugrunde liegenden Zusammenhänge zu verstehen. Denn die hier beschriebene »Segregationsmaschine« ist nicht aufgrund von Pfadabhängigkeiten entstanden, die sich aus dem Erbe des Sozialismus speisen – sondern sie ist ein Ergebnis spezifischer Transformationspolitiken, die ab 1990 auf dem Gebiet der ehemaligen DDR in Gang gesetzt wurden. Sie ist auch nicht gerade ein Musterbeispiel ostdeutschen »Eigensinns«: Die Entscheidungen über wesentliche Pfeiler der Stadtentwicklung – beispielsweise für die Restitution, das Altschuldenhilfegesetz oder die Zulassung von REITS – wurden gerade nicht in den ostdeutschen Städten getroffen, in denen heute ihre

Folgen zu Buche schlagen. Kennzeichnend für die in diesem Buch beschriebenen »Weichenstellungen« ist vielmehr, dass sie jeweils von aus Westdeutschland stammenden Politik- und Verwaltungseliten vor dem Hintergrund vorhandener westdeutscher Institutionen und Interessen getroffen wurden. Ostdeutsche Akteure, ostdeutsche Problemlagen und Interessen waren demgegenüber in der Regel nachrangig¹. Die Abwanderung von Halleschen Haushalten in das Umland erfolgte so in Großkugel in Wohnparks, die von bayerischen und baden-württembergischen Investor*innen entwickelt und vermarktet wurden. Über die Steuervorteile bei der Sanierung des Paulusviertels konnten sich vor allem Anleger*innen aus Westdeutschland freuen. Und selbst die Discount-Wohnungsangebote, die von Finanzinvestoren für Hartz IV-Empfänger*innen in Halle-Neustadt bereitgestellt werden, ermöglichen eine Dividende, von der Anleger*innen aus der ganzen Welt profitieren können. Gerade die »Weichenstellungen«, die wir in diesem Buch als segregationsfördernd beschrieben haben, waren also häufig mit Vorteilen und Gewinnen für auswärtige Kapitalanleger*innen verknüpft. Sie folgten darüber hinaus einer politischen Grundorientierung, die von einem grundlegenden Vertrauen in die Funktionsweise von unternehmerischen Entscheidungen und Märkten geprägt war.

Für die Konzeptualisierung dieser Entwicklungen erscheint uns ein Rückgriff auf den Begriff der »Neoliberalisierung« (Brenner/Theodore 2002; Peck/Theodore/Brenner 2009; Brenner/Peck/Theodore 2010) sinnvoll. Er beschreibt eine Strategie gesellschaftlicher Umwälzungen, die grundlegend von der Vorstellung geprägt ist, dass das menschliche Wohlergehen am besten durch starke private Eigentumsrechte, freie Märkte und freien Handel befördert werden kann². Das Konzept der

-
- 1 Eine Abweichung von diesem Muster ist lediglich beim »Stadtumbau Ost« zu erkennen. Hier spielten die Interessen ostdeutscher Wohnungsunternehmen eine zentrale Rolle (vgl. Bernt 2017).
 - 2 Obwohl diese Strategien einer neoliberalen Wirtschaftstheorie folgen, setzen sie diese kaum jemals vollständig um. Kennzeichnend für tatsächlich stattfindende »Neoliberalisierungen« ist vielmehr die Interaktion neoliberaler Strategien mit bereits vorhandenen Gesellschaftsformationen. In der Praxis vollziehen sich »Neoliberalisierungen« deshalb meist in einer widersprüchlichen und

»Neoliberalisierung« erscheint uns aus drei Gründen gut geeignet, um die grundlegende Richtung der von uns in diesem Buch beschriebenen Veränderungen zu beschreiben.

Erstens betont es den Charakter der postsozialistischen Reformen als politische Projekte. Die von uns beschriebenen »Weichenstellungen« waren weder unvermeidlich oder unbeabsichtigt, noch fanden sie auf einer *Tabula rasa* statt. Sie waren im Gegenteil von dem klaren Willen geprägt, sozialistische Wohnungspolitiken rückgängig zu machen und sie möglichst weitgehend durch marktwirtschaftliche Orientierungen zu ersetzen. Die Reformen waren damit im Kern auch ein antikommunistisches Projekt, d.h. eine gewollte Abkehr vom »Gespenst des Staatssozialismus als dem ultimativen Feindbild« (Chelcea/Druță 2016: 521).

Zweitens ermöglicht es das Konzept der »Neoliberalisierung« den unvollständigen und widersprüchlichen Charakter der Reformen zu verstehen. Auch die orthodoxesten Neoliberalen konnten ihre Politikvorschläge nur vor dem Hintergrund eines bestehenden institutionellen Rahmens umsetzen. Durch den Beitritt der DDR zur BRD war dieser Rahmen weitestgehend vorgegeben. Die in Anschlag gebrachten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitiken waren deshalb von einer klaren Orientierung auf die Verhältnisse in Westdeutschland als kaum zu hinterfragender Norm geprägt und zielten darauf ab, diese so schnell wie möglich auch in Ostdeutschland zu etablieren. Das beinhaltete nicht nur eine marktwirtschaftliche Grundorientierung, sondern auch einen Import des vorhandenen Institutionensystems. Die Stadtentwicklung in Ostdeutschland setzte sozusagen auf das vorhandene Regelsystem Westdeutschlands und die in ihm enthaltenen Normen, Wertvorstellungen und Ausgleichsmechanismen auf. Da dies – angesichts der anders gearteten Ausgangsbedingungen – nur bedingt gelingen konnte, wurden immer wieder Abweichungen nötig, die zu komplexen Gemengelagen aus neoliberalen Grundorientierungen mit Sachzwängen, Kompromissen und Ad-hoc-Lösungen führten.

unvollständigen Weise, in der sie in Kombinationen mit anderen wirtschaftspolitischen Orientierungen agieren und in der Umsetzung durch diese mitgeprägt werden.

Die vielfachen Änderungen der gesetzlichen Grundlagen für die Restitution, das »Altschuldenhilfegesetz« oder der »Stadtumbau Ost« sind beredte Beispiele für solche Abweichungen, in denen zwar weit von den ursprünglichen Ziellinien der Transformation abgewichen, aber diese nie in Frage gestellt wurden.

Zum Dritten korrespondierten viele der umgesetzten Reformen eng mit den Interessen von Investor*innen und Kapitalanleger*innen. Sie folgten der Logik einer »Akkumulation durch Enteignung« (Harvey 2005), d.h. der Erschließung von neuen Anlagemöglichkeiten für Kapitalinvestitionen durch die Privatisierung und Kommodifizierung von zuvor im öffentlichen Eigentum befindlichen Gütern. Der Neubau auf vorher genossenschaftlich genutztem Ackerland, die Sanierung ehemals volkseigener Altbauwohnungen oder der Erwerb und die Vermietung von im Sozialismus errichteten »Plattenbauten« erschlossen in diesem Sinne vorher nicht vorhandene Investitionsmöglichkeiten und ermöglichten für die Investor*innen hohe Gewinne. Diese Gewinne wurden nicht nur durch politische Entscheidungen möglich gemacht, sondern häufig durch enorme öffentliche Mittel unterstützt.

Insgesamt sollte der »ostdeutsche Weg« (Kowalczyk/Ebert/Kulick 2021) deshalb auch als neoliberales Projekt verstanden werden, das ein *roll back* der in der DDR verfolgten marktfernen Wohnungspolitik mit einem entschiedenen *roll out* von Privatisierung und marktgesteuerter Stadtentwicklung verband. Restitution, Altschuldenhilfegesetz, Sonderabschreibungen und die Zulassung von Finanzinvestor*innen waren Ausdruck einer Grundorientierung, die private Investitionen fördern und Märkten stärkere Spielräume einräumen wollte. All diese Politiken waren eindeutig von neoliberalen Denkansätzen inspiriert. Sie waren, anders als beispielsweise in den USA, zwar immer auch von Ausgleichspolitiken (bspw. im Bereich der Städtebauförderung) begleitet – diese erlangten aber nie eine Bedeutung, die es ermöglicht hatte, die neoliberalen »Weichenstellungen« in ihrer Wirkmacht in Frage zu stellen.

9.4 Was tun?

Dieser Argumentationsfaden ist keineswegs komplett neu. Er hat seine Vorläufer in Stadtforschungsbeiträgen, die sich über die letzten drei Jahrzehnte mit unterschiedlichen Aspekten des Wandels ostdeutscher Städte befasst haben, und er nimmt Positionen auf, die bereits in der Vergangenheit in der Diskussion um die Veränderungen staatlichen Handelns weltweit vertreten wurden. Neu ist hier vor allem das Zusammendenken unterschiedlicher Entwicklungen. Wo die beschriebenen »Weichenstellungen« in der Vergangenheit bereits erkannt und jeweils einzeln beschrieben werden konnten, sind wir heute in der Lage, ihr Zusammenwirken zu erkennen und ihre Implikationen über einen längeren Zeitraum zu beschreiben. Das von uns vorgelegte Buch zieht in diesem Sinn die Bilanz einer abgeschlossenen Entwicklung.

Diese Entwicklung lässt sich nicht mehr zurückdrehen. Nichtsdestotrotz bietet eine Betrachtung der Politiken, die Segregationsprozesse in ostdeutschen Städten in den letzten 30 Jahren begünstigt haben, Anregungen für die Zukunft. Aus unserer Sicht sind in dieser Hinsicht drei Punkte besonders eklatant:

Zum Ersten haben die Erfahrungen mit der Förderung von Stadtentwicklung durch Steuerbegünstigungen ohne planerische Steuerung deutlich die Risiken gezeigt, die sich ergeben, wenn man Stadtentwicklung vor allem als Investitionsförderung versteht. Die Idee, dass der Staat vor allem Bauherren unterstützen und sich sonst möglichst weitgehend aus der Festlegung von sozialen und planerischen Rahmenbedingungen zurückziehen sollte, weil diese »investitionsfeindlich« seien, erfreut sich nichtsdestotrotz nach wie vor großer Popularität. Sie erlebt beispielsweise in der aktuellen Diskussion um die Unterstützung der benötigten Neubautätigkeit eine Renaissance. Dabei rät ein Blick auf die Entwicklung ostdeutscher Städte in den letzten 30 Jahren eher zum Gegenteil: Hier hat gerade die milliardenschwere Förderung von Wohnungsbauinvestitionen durch Steuererleichterungen zu schweren Verwerfungen in der Stadtentwicklung geführt, an deren Folgen die Städte bis heute knabbern.

Für die Unterstützung einer nachhaltigen Stadtentwicklung braucht es deshalb nicht einfach nur mehr Geld – sondern vor allem auch mehr Möglichkeiten, Investitionen langfristig zu steuern. In den ostdeutschen Kommunen ist das besonders augenfällig. Hier sind Haushaltsdefizite und eine geringe finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommunen die Norm – und entsprechend müssen die Städte sich nach Mitteln strecken, egal woher und unter welchen Bedingungen sie diese kriegen. Obwohl Planer*innen und Politiker*innen vor Ort häufig genau wissen, wo die Probleme liegen und was sie eigentlich bräuchten, müssen sie sich in einem immer intensiver ausgetragenen Wettbewerb um Investor*innen bemühen, sich auf immer wieder wechselnde Förderkulissen bewerben und andauernd neue Themen erfinden, mit denen ihre Städte für Investor*innen und Fördermittelgeber*innen attraktiv erscheinen. Das Ergebnis ist eine kurzfristige Handlungsorientierung und eine starke Abhängigkeit von externen Mittelgeber*innen, in der für eine an den lokalen Problemlagen ausgerichtete Stadtentwicklung nur geringe Spielräume übrig bleiben. Ohne eine stärkere Stellung der ostdeutschen Kommunen im System der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ist dies kaum zu ändern. Ostdeutsche Städte brauchen hier weniger immer neuen Sonderprogramme und Sonntagsreden als eine nachhaltige Stärkung ihrer Handlungsfähigkeit.

Zweitens, hat die »Rückgabe« der ostdeutschen Innenstädte an »Alteigentümer« flächendeckend zu einer Entlokalisierung und Kommerzialisierung des Grundbesitzes geführt. In vielen ostdeutschen Großstädten sind heute Gentrifizierungsprozesse zu verzeichnen, die von den Kommunen kaum noch beeinflusst werden können. Wenn Kommunen leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, geschieht das in weit überproportionalem Maße in den in der DDR gebauten Neubausiedlungen. Sozialräumliche Spaltungsprozesse werden damit allerdings eher perpetuiert. Will man der Segregation wirksam entgegenarbeiten, gilt es daher vor allem auch die Eigentumsverhältnisse in den Innenstädten zu verändern und marktfernen kommunalen, genossenschaftlichen oder gemeinwohlorientierten Hauseigentümern auch in diesen Wohngebieten wieder mehr Gewicht zu verschaffen. Gelingen kann das nur, wenn auf überlokaler Ebene die Weichen neu gestellt

werden, z.B. durch die Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit, durch stärkere Restriktionen für den Grundstückshandel oder durch eine restriktivere Mietgesetzgebung.

Drittens braucht es neue Perspektiven für die Großwohnsiedlungen, die in der Vergangenheit zu häufig als eine Mischung aus Überbleibsel der DDR, Billigwohnreserve und Abrisspool gedacht wurden. All diese Perspektiven sind nicht mehr zeitgemäß: Die Erstbewohner*innen-generation verliert allein aus demographischen Gründen an Gewicht, die Konzentration von preiswerten Wohnungsangeboten (bei gleichzeitigem Verlust an bezahlbarem Wohnraum in den Innenstädten) fördert die Segregation und die Privatisierung hat zusammen mit der mangelhaften Steuerung von Abrissen die Tür für kurzfristige Anlagestrategien von Finanzinvestoren geöffnet. Ohne eine massive – und bislang kaum in Aussicht stehende – Veränderung dieser Rahmenbedingungen werden die Großwohnsiedlungen auch in Zukunft die Verlierer der »Segregationsmaschine« sein. Die Aufgabe von Stadtentwicklungspolitik wird deshalb in Zukunft vor allem darin bestehen, in von Armut

geprägten Quartieren in einer Art städtischen Nachteilsausgleich spezielle Infrastrukturangebote zu fördern und dafür zu sorgen, dass soziale Benachteiligungen durch mehr Möglichkeiten vor Ort ausgeglichen werden.

Dieses Buch ist nicht der Platz, an dem ein umfassendes stadtentwicklungs- und wohnungspolitisches Programm für ostdeutsche Städte entwickelt werden kann. Die Erfahrungen mit den Ratschlägen, die in den 1990er Jahren von Sozialwissenschaftler*innen für ostdeutsche Städte entwickelt wurden – und oft ungehört verhallten (für ein Beispiel vgl. Harth/Herlyn/Scheller 1998, Kapitel VIII) – lassen in dieser Beziehung eine große Portion Skepsis in Bezug auf die Möglichkeiten von Sozialwissenschaftler*innen in der Politikberatung angebracht erscheinen. Nichtsdestotrotz glauben wir, dass Sozialwissenschaften die Erarbeitung von Ideen für die zukunftsfähige Stadtentwicklung unterstützen können, die besser auf den besonderen Kontext Ostdeutschlands passen. Soziologische Studien könnten so den von uns angewandten historisch-institutionalistischen Ansatz mit einer größeren Datentiefe für eine größere Anzahl von Fällen mit unterschiedlichen

räumlichen, wirtschaftlichen und sozialstrukturellen Konstellationen testen und damit ein genaueres Bild herausarbeiten, als wir das an dieser Stelle können. Geschichts- und Politikwissenschaften könnten helfen, die Interessenlagen und Machtstrukturen besser zu verstehen, die stadtentwicklungspolitisch relevanten Entscheidungen zugrunde lagen und liegen. Planungswissenschaftliche Studien könnten beleuchten, wie integrierte Stadtentwicklungsansätze unter den Bedingungen von kommunaler Finanzschwäche und einer hohen Bedeutung externer Akteure mehr Gewicht erlangen können. In all diesen Bereichen könnten Wissenschaftler*innen durch eine Untersuchung ostdeutscher Verhältnisse zu einem Wissen beitragen, aus dem heraus neue Weichen für die Entwicklung ostdeutscher Städte gestellt werden können.

Dabei fangen wir keineswegs von Null an. Aus den vergangenen Jahrzehnten liegen zahlreiche Forschungsbeiträge vor, mit deren Hilfe die besonderen Entwicklungsbedingungen ostdeutscher Städte verstanden werden können. In vielen Orten ist zudem heute eine junge Generation von Wissenschaftler*innen und Aktivist*innen zu erkennen, die neue Perspektiven entwickelt und eigene Wege sucht. Für die Zukunft gilt es hier anzusetzen und bereits vorhandenes Wissen besser mit neuen Fragen, aktuellen Herausforderungen und an die Verhältnisse vor Ort angepassten Handlungsstrategien zusammenzubringen. Nur so kann es gelingen, die problematischen »Weichenstellungen« der letzten drei Jahrzehnte zu korrigieren und neue Zukunftsperspektiven zu eröffnen. In diesem Sinne verstehen wir unser Buch nicht als Schlussstrich, sondern hoffen, dass es als Anregung für eine neue Beschäftigung mit Stadtentwicklungen in Ostdeutschland dienen kann.

Literatur

- Alonso, William (1964): Location and land use. Toward a general theory of land rent (= Publications of the Joint Center for Urban Studies of the Massachusetts Institute of Technology and Harvard University), Cambridge, Mass.: Harvard Univ. Press.
- Angermann, Kirsten (2020): »Weder schwarz noch weiss. Stadterneuerung der 1980er Jahre zwischen Abriss und Neubau«, in: Daniel Waterman/Susanne Feldmann (Hg.), Stadtgeschichte auf Fotografien – Halle (Saale) im 20. Jahrhundert, Halle (Saale): Mitteldeutscher Verlag, 2020, S. 224–233.
- Arbaci, Sonia (2019): Paradoxes of segregation. Housing systems, welfare regimes and ethnic residential change in southern European cities (= Studies in urban and social change), Hoboken, NJ: John Wiley & Sons.
- Aring, Jürgen/Herfert, Günter (2001): »Neue Muster der Wohnsuburbanisierung«, in: Klaus Brake/Jens S. Dangschat/Günter Herfert (Hg.), Suburbanisierung in Deutschland, Opladen: Leske und Budrich, S. 43–56.
- Bartholomäi, Reinhard (2004): »Die Entwicklung des Politikfeldes Wohnen«, in: Björn Egner/Nicolaos Georgakis/Hubert Heinelt et al. (Hg.), Wohnungspolitik in Deutschland. Positionen – Akteure – Instrumente, Darmstadt: Schader-Stiftung, S. 15–34.
- Becker, Sören/Naumann, Matthias (Hg.) (2020): Regionalentwicklung in Ostdeutschland. Dynamiken, Perspektiven und der Beitrag der Humangeographie, Berlin, Heidelberg: Springer Spektrum.

- Beran, Fabian/Nuissl, Henning (Hg.) (2019): Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin, Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.
- Bernt, Matthias (1998): Stadterneuerung unter Aufwertungsdruck (= Uni-Schriften Politik), Sinzheim: Pro-Universitate-Verlag.
- (2003): Rübergelappt: Die ›Behutsame Stadterneuerung‹ im Berlin der 1990er Jahre, Berlin: Schelzky & Jeep.
- (2005a): »Demolition Program East«, in: Philipp Oswalt (Hg.), *Shrinking cities. International Research. Volume 1*, Ostfildern-Ruit: Hatje Cantz Verlag, S. 660–665.
- (2005b): »Stadtumbau im Gefangenendilemma«, in: Christine Weiske/Sigrun Kabisch (Hg.), *Kommunikative Steuerung des Stadtumbaus. Interessengegensätze, Koalitionen und Entscheidungsstrukturen in schrumpfenden Städten*, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 109–131.
- (2016): »How post-socialist is gentrification? Observations in East Berlin and Saint Petersburg«, in: *Eurasian Geography and Economics* 57 (4–5), S. 565–587.
- (2017): »Keine unklugen Leute«. Die Durchsetzung des ›Stadtumbau Ost‹, in: *sub|urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 5 (1/2), S. 41–60.
- (2019): »Sonderfall Südpark?«, in: Peer Pasternack (Hg.), *Kein Streitfall mehr? Halle-Neustadt fünf Jahre nach dem Jubiläum*, Halle (Saale): Mitteldeutscher Verlag, S. 79–90.
- (2022a): *The commodification gap. Gentrification and public policy in London, Berlin and St. Petersburg* (= IJURR-SUSC), Hoboken, NJ: John Wiley & Sons, Inc.
- (2022b): »Wo wohnen die Geflüchteten und warum? in StadtumMig-Projektteam«, in: StadtumMig-Projektteam (Hg.), *Vom Stadtumbauschwerpunkt zum Einwanderungsquartier. Herausforderungen und Perspektiven für ostdeutsche Großwohnsiedlungen*, Humboldt-Universität zu Berlin, S. 25–31.
- (2023 i. E.): »Segregation.«, in: Bernd Belina/Matthias Naumann/Anke Strüver (Hg.), *Handbuch Kritische Stadtgeographie*, Münster: Westfälisches Dampfboot.

- Bernt, Matthias/Böhmer, Felix (2023): »Das ging ja nur hier...« – Wohneigentümerstrukturen und Segregation in ostdeutschen Großwohnsiedlungen«, in: *Raumforschung und Raumordnung*.
- Bernt, Matthias/Colini, Laura/Förste, Daniel (2017): »Privatization, Financialization and State Restructuring in Eastern Germany: The case of Am südpark«, in: *International Journal of Urban and Regional Research* 41 (4), S. 555–571.
- Bernt, Matthias/Förste, Daniel/Colini, Laura/Hebsaker, Jakob (2014): Studie zur kleinräumlichen Untersuchung sozialstruktureller Veränderungen in Halle (Saale): Ergebnisse der Auswertung von Daten der kommunalen Statistik. (Studie im Auftrag der Stadt Halle).
- Bernt, Matthias/Hausmann, Patrik (2019): Studie zur kleinräumlichen Untersuchung sozialstruktureller Veränderungen in Halle (Saale). Ergebnisse der Auswertung von Daten der kommunalen Statistik (Studie im Auftrag der Stadt Halle), https://leibniz-irs.de/fileadmin/user_upload/pure_files/1259752/2019_03_13Monitoring_Halle_final.pdf, vom 10.02.2023.
- Bernt, Matthias/Holm, Andrej (2002): »Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg«, in: *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften* 41 (2), S. 125–150.
- (2005): »Exploring the Substance and Style of Gentrification: Berlin's ›Prenzlberg‹«, in: Rowland Atkinson/Gary Bridge (Hg.), *Gentrification in a global context. The new urban colonialism*, Abingdon, Oxon, New York: Routledge, S. 106–120.
- (2020): »Die Ostdeutschlandforschung muss das Wohnen in den Blick nehmen«, in: *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 8 (3), S. 97–114.
- Bernt, Matthias/Kabisch, Sigrun (2006): »Ostdeutsche Grosswohnsiedlungen zwischen Stabilisierung und Niedergang«, in: *disP – The Planning Review* 164 (1), S. 5–15.
- Bernt, Matthias/Milstrey, Ulrike (2017): »Quartiere auf Zeit revisited. Neue Herausforderungen für Politik und Planung«, in: Uwe Altrock/Nico Grunze/Sigrun Kabisch (Hg.), *Großwohnsiedlungen im Haltbarkeitscheck. Differenzierte perspektiven*, Wiesbaden: Springer, S. 145–167.

- Blotevogel, Hans H. (2011): »Raumordnung in den 1990er Jahren«, in: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.), Grundriss der Raumordnung und Raumentwicklung, Hannover: Verl. der ARL, S. 182–186.
- Borst, Renate (1996): »Volkswohnungsbestand in Spekulantenhand?: Zu den möglichen Folgen der Privatisierung von ehemals volkseigenen Wohnungen in den neuen Bundesländern«, in: Hartmut Häußermann/Rainer Neef (Hg.), Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Tendenzen, Opladen: Westdeutscher Verlag, S. 107–128.
- Brake, Klaus/Dangschat, Jens S./Herfert, Günter (2001): »Suburbanisierung in Deutschland – aktuelle Tendenzen«, in: Klaus Brake/Jens S. Dangschat/Günter Herfert (Hg.), Suburbanisierung in Deutschland, Opladen: Leske und Budrich, S. 7–11.
- Braun, Volker (2000): Trotzdestonichts oder Der Wendehals (= Suhrkamp-Taschenbuch, Band 3180), Frankfurt a.M.: Suhrkamp.
- Brenner, Neil/Peck, Jamie/Theodore, Nik (2010): »Variegated neoliberalization: geographies, modalities, pathways«, in: Global Networks 10 (2), S. 182–222.
- Brenner, Neil/Theodore, Nik (2002): »Cities and the Geographies of »Actually Existing Neoliberalism«, in: Antipode 34 (3), S. 349–379.
- Breuer, Franz (2003): »Subjekthaftigkeit der sozial-/wissenschaftlichen Erkenntnistätigkeit und ihre Reflexion: Epistemologische Fenster, methodische Umsetzungen«, in: FQS Forum Qualitative Sozialforschung 4 (3), Art. 25.
- Brown, Lawrence A./Moore, Eric G. (1970): »The Intra-Urban Migration Process: a Perspective«, in: Geografiska Annaler: Series B, Human Geography 52 (1), S. 1–13.
- Buck, Hannsjörg (2004): Mit hohem Anspruch gescheitert. Die Wohnungspolitik der DDR (= Dokumente und Schriften der Europäischen Akademie Otzenhausen, Bd. 122), Münster: LIT.
- Bude, Heinz/Medicus, Thomas/Willisch, Andreas (Hg.) (2011): Überleben im Umbruch. Am Beispiel Wittenberge: Ansichten einer fragmentierten Gesellschaft, Hamburg: Hamburger Ed.

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2001): Perspektiven der Wohnungsbauinvestitionen in den neuen Ländern, Bonn.
- (2002): Wohneigentumsbildung und Stadterneuerung in den neuen Bundesländern, Bonn, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/1998_2006/Heft107_DL.pdf;jsessionid=6ACoFB87D25113C2E7F1CB5F216099BA.live11294?__blob=publicationFile&v=1 vom 30.05.2023.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2009): Die Städtebauförderungsdatenbank des BBSR. Programmstruktur und Fördermitteleinsatz seit der deutschen Einheit, Bonn, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2009/DL_9_2009.pdf;jsessionid=698801510BB7604A6BEFB2997EBF4C32.live21301?__blob=publicationFile&v=2 vom 01.08.2022.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)/Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2016): Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West, Bonn, https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2017/evaluierung-stadtumbau-ost-west-dl.pdf;jsessionid=0C51A3D88F769D514754B29C6ACEDCD7.live21321?__blob=publicationFile&v=1 vom 12.04.2023.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2007): Investitionsprozesse im Mietwohnungsbestand- unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter. Bonn., https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/forschungen/2007/Heft129_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=1 vom 12.04.2023.
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) (Hg.) (1993): Altschuldenhilfe-Gesetz. Teilentlastung und Zinshilfe; Antrag, Verfahren, Erläuterungen. Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz: Erläuterungen (= Arbeitshilfen/GdW, Band 2), Köln: GdW.
- Bundeszentrale für Politische Bildung (bpb) (Hg.) (2020): Einkommen privater Haushalte. Einkommensgruppen, <https://www.bpb.de/ku>

- rz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61754/einkommen-privater-haushalte/vom 12.04.2023.
- Bürgerinitiative Paulusviertel (2009): *Anfänge der Bürgerinitiative 9. November 1989 bis 28. Juni 1990*. Broschüre der Bürgerinitiative Paulusviertel e. V.
- Chelcea, Liviu/Druță, Oana (2016): »Zombie socialism and the rise of neoliberalism in post-socialist Central and Eastern Europe«, in: *Eurasian Geography and Economics* 57 (4–5), S. 521–544.
- Clark, William A. (2017): »Residential mobility in context: Interpreting behavior in the housing market«, in: *Papers. Revista de Sociologia* 102 (4), S. 575–605.
- Clark, William A./Dieleman, Frans (1996): *Households and Housing. Choice and Outcomes in the Housing Market*, New Brunswick: Taylor and Francis.
- Claßen, Gudrun/Zander, Christoph (2010): »Handel mit Mietwohnungsportfolios in Deutschland. Umfang und Auswirkungen vor dem Hintergrund von Internationalisierung und Professionalisierung«, in: *Informationen zur Raumentwicklung* (5–6), S. 377–390.
- Dahn, Daniela (1994): *Wir bleiben hier oder wem gehört der Osten. Vom Kampf um Häuser und Wohnungen in den neuen Bundesländern, Reinbek bei Hamburg*: Rowohlt.
- Dangschat, Jens S. (1997): »Sag' mir, wo Du wohnst, und ich sag' Dir, wer Du bist!«, in: *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft* 27 (109), S. 619–647.
- Dathe, Dietmar (1998): »Kontinuität und Wandel ostdeutscher Ungleichheitsstrukturen«, in: *UTOPIE kreativ* (88), S. 33–44.
- Deppermann, Arnulf (2013): »Interview als Text vs. Interview als Interaktion«, in: *FQS Forum Qualitative Sozialforschung* 14 (3), Art. 13.
- Deutscher Bundestag (2021): *Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Susanne Ferschl, Matthias W. Birkwald, Jutta Krellmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE. – Niedriglöhne in der Bundesrepublik Deutschland*, <https://dserver.bundestag.de/btd/19/322/1932223.pdf> vom 30.01.2023.
- Dieser, Hartwig (1996): »Restitution: Wie funktioniert sie und was bewirkt sie?«, in: Hartmut Häußermann/Rainer Neef (Hg.), *Stadt-*

- entwicklung in Ostdeutschland, Opladen: Westdeutscher Verlag, S. 129–138.
- Diller, Christian (2010): »Zwanzig Jahre Raumordnung im vereinigten Deutschland. Vom Ziehkind zum Innovator«, in: Uwe Altröck (Hg.), *Zwanzig Jahre Planung im vereinigten Deutschland*, Kassel: Universitätsverlag Uwe Altröck, S. 167–211.
- Dohse, Dirk/Krieger-Boden, Christiane/Sander, Birgit/Soltwedel, Rüdiger (2002): *Vom Mangel zum Überfluss – der ostdeutsche Wohnungsmarkt in der Subventionsfalle* (= Kieler Diskussionsbeiträge, Band 395), Kiel: Kiel Institute for the World Economy (IfW).
- Donner, Christian (2000): *Wohnungspolitik in der Europäischen Union. Theorie und Praxis*, Wien.
- Duncan, Otis D./Duncan, Beverly (1955): »A Methodological Analysis of Segregation Indexes«, in: *American Sociological Review* 20 (2), S. 210–217.
- Eckart, Karl (1998): »Von der Territorialplanung in der DDR zur Raumordnung und Landesplanung in den neuen Bundesländern«, in: Karl Eckart (Hg.), *Wiedervereinigung Deutschlands. Festschrift zum 20jährigen Bestehen der Gesellschaft für Deutschlandforschung*, Berlin: Duncker und Humblot, S. 487–506.
- Egner, Björn (2014): »Wohnungspolitik seit 1945«, in: *Aus Politik und Zeitgeschichte* (20–21), 13–19.
- Egner, Björn/Kayser, Max A./Böhler, Heike/Grabietz, Katharina J. (2018): *Lokale Wohnungspolitik in Deutschland* (= Forschungsförderung Working Paper, Nr. 100), Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung.
- Ehrich, Wulf-Christian (1997): »Großkugel – eine neue Kleinstadt auf der »grünen Wiese«?«, in: *Geographie und Schule* 19 (109), S. 13–16.
- Engler, Wolfgang (1999): *Die Ostdeutschen. Kunde von einem verlorenen Land*, Berlin: Aufbau-Verlag.
- (2002): *Die Ostdeutschen als Avantgarde*, Berlin: Aufbau-Verlag.
- Engler, Wolfgang/Hensel, Jana (2018): *Wer wir sind. Die Erfahrung, ostdeutsch zu sein*, Berlin: Aufbau-Verlag.
- Expertenkommission Wohnungspolitik (1995): *Wohnungspolitik für die neuen Länder/im Auftrag der Bundesregierung verfasst von der Expertenkommission Wohnungspolitik*, Tübingen: Mohr.

- Fainstein, Susan S./Ian, Gordon/Harloe, Michael (Hg.) (1992): *Divided cities*. New York & London in the contemporary world, Oxford: Blackwell.
- Fligstein, Neil/Calder, Ryan (2015): »Architecture of Markets«, in: Robert A. Scott/Stephan M. Kosslyn (Hg.), *Emerging Trends in the Social and Behavioral Sciences*, Wiley, S. 1–14.
- Frank, Susanne (2018): »Inner-City Suburbanization – no Contradiction in Terms. Middle-Class Family Enclaves are Spreading in the Cities«, in: *Raumforschung und Raumordnung* 76 (2), S. 123–132.
- Franz, Peter (1995): »Tendenzen der Abwanderung ins Umland ostdeutscher Großstädte. Die Beispiele Halle und Leipzig«, in: *Wirtschaft im Wandel* (11), S. 7–11.
- Friedrich, Klaus (2000): »Gentrifizierung. Theoretische Ansätze und Anwendung auf Städte in den neuen Ländern«, in: *Geographische Rundschau* 52 (7–8), S. 34–39.
- Friedrich, Klaus/Knabe, Susanne/Warner, Barbara (2013): *Die Zukunft von Suburbia in Sachsen-Anhalt. Probleme und Chancen eines gefährdeten Wohnungsmarktsegments im demographischen Wandel*. Projektbericht des Forschungsvorhabens SubWoSA. Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg.
- (2014): *Kontinuität und Umbrüche im suburbanen Mosaik Sachsen-Anhalts. Die Zukunft eines Wohnungsmarktsegments im demographischen Wandel*, Leipzig, https://www.ssoar.info/ssoar/bitstream/handle/document/40235/ssoar-2014-friedrich_et_al-Kontinuitaet_und_Umbrueche_im_suburbanen_Mosaik.pdf vom 03.08.2022.
- Friedrichs, Jürgen (1981): *Stadtanalyse. Soziale und räumliche Organisation der Gesellschaft* (= WV-Studium, Bd. 104), Opladen: Westdeutscher Verlag.
- Friedrichs, Jürgen/Kahl, Alice (1991): »Strukturwandel in der ehemaligen DDR. Konsequenzen für den Städtebau«, in: *Archiv für Kommunalwissenschaften* 30 (2), S. 169–197.
- Friedrichs, Jürgen/Triemer, Sascha (2009): *Gespaltene Städte? Soziale und ethnische Segregation in deutschen Großstädten*, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

- Führer, Karl C. (1995): Mieter, Hausbesitzer, Staat und Wohnungsmarkt (= Vierteljahrschrift für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte, Nr. 119), Stuttgart: Franz Steiner Verlag.
- Galster, George C. (2019): *Making our neighborhoods, making our selves*, Chicago, London: The University of Chicago Press.
- Geißler, Rainer (1993): »Sozialer Umbruch als Modernisierung«, in: Rainer Geißler (Hg.), *Sozialer Umbruch in Ostdeutschland*, Opladen: Leske und Budrich, S. 63–91.
- Gläser, Jochen/Laudel, Grit (2010): *Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse. Als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen* (= Lehrbuch), Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Glatter, Jan (2007): *Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdener Äußeren Neustadt*. Technischen Universität Dresden, Dresden, <https://d-nb.info/1114067679/34> vom 24.04.2023.
- Glorius, Birgit (2002): »Gründerzeitliche Mietskasernen und Nobelviertel. Baulicher Verfall, Restaurierung und Gentrifizierung«, in: Klaus Friedrich/Manfred Frühauf (Hg.), *Halle und sein Umland. Geographischer Exkursionsführer, Halle (Saale)*: Mitteldeutscher Verlag, S. 115–122.
- Golnik, Martin (2000): »Aktuelle Aspekte des Suburbanisierungsprozesses aus Sicht der Stadt Halle«, in: *Ostdeutsche Stadt-Umland-Regionen unter Suburbanisierungsdruck*. UFZ-Bericht Nr. 14, Leipzig, S. 16–19.
- Goodman, JI (1976): »Housing consumption disequilibrium and local residential mobility«, in: *Environment and Planning A* 8 (8), S. 855–874.
- Grashoff, Udo (2011a): *Leben im Abriss. Schwarzwohnen in Halle an der Saale* (= Mitteldeutsche kulturhistorische Hefte, Nr. 23), Halle: Hasenverl.
- (2011b): *Schwarzwohnen. Die Unterwanderung der staatlichen Wohnraumlentkung in der DDR* (= Berichte und Studien/Hannah-Arendt-Institut für Totalitarismusforschung e.V, Nr. 59), Göttingen: V & R Unipress.
- Großmann, Katrin/Arndt, Thomas/Haase, Annegret/Rink, Dieter/Steinführer, Annett (2015): »The influence of housing oversupply on

- residential segregation: exploring the post-socialist city of Leipzig«, in: *Urban Geography* 36 (4), S. 550–577.
- Haase, Annegret/Herfert, Günter/Kabisch, Sigrun/Steinführer, Annett (2010): »Reurbanisierung in ostdeutschen Grossstädten«, in: *disP – The Planning Review* 46 (180), S. 24–35.
- Haase, Annegret/Rink, Dieter (2015): »Inner-city transformation between reurbanization and gentrification: Leipzig, eastern Germany«, in: *Geografie* 120 (2), S. 226–250.
- Hall, Peter A. (1986): *Governing the economy. The politics of state intervention in Britain and France (= Europe and the international order)*, New York, NY: Oxford Univ. Press.
- Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG) (Hg.) (2019): Mietangebote., [https://www.hwgbh.de/mieten/list.php?filter\[cat\]=4](https://www.hwgbh.de/mieten/list.php?filter[cat]=4); vom 12.03.2019.
- Hanhörster, Heike/Ramos Lobato, Isabel (2021): »Migrants' Access to the Rental Housing Market in Germany: Housing Providers and Allocation Policies«, in: *Urban Planning* 6 (2), S. 7–18.
- Hannemann, Christine (1996a): *Die Platte Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR. Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR (= Springer eBook Collection)*, Wiesbaden: Vieweg+Teubner Verlag.
- (1996b): »Entdifferenzierung als Hypothek – Differenzierung als Aufgabe. Zur Entwicklung der ostdeutschen Großsiedlungen«, in: Hartmut Häußermann/Rainer Neef (Hg.), *Stadtentwicklung in Ostdeutschland*, Opladen: Westdeutscher Verlag, S. 87–106.
- Hannemann, Christine/Kabisch, Sigrun/Weiske, Christine (2002): *Neue Länder – neue Sitten? Transformationsprozesse in Städten und Regionen Ostdeutschlands (= Architext, Band 5)*, Berlin: Schelzky und Jeep.
- Harris, Richard (2015): »Suburbanization and Suburbanism«, in: James D. Wright (Hg.), *International encyclopedia of the social & behavioral sciences*, Amsterdam: Elsevier, S. 660–666.
- Harth, Annette/Herlyn, Ulfert/Scheller, Gitta (1998): *Segregation in ostdeutschen Städten. Eine empirische Studie*, Opladen: Leske und Budrich.
- Harvey, David (1973): *Social justice and the city*, London: Arnold.

- (2005): *The New Imperialism* (= Clarendon Lectures in Geography and Environmental Studies), Oxford: Oxford University Press Incorporated.
- Häußermann, Hartmut (1995): »Von der ›sozialistischen‹ zur ›kapitalistischen‹ Stadt«, in: *Aus Politik und Zeitgeschichte* (B 12), S. 3–15.
- Häußermann, Hartmut/Holm, Andrej/Zunzer, Daniela (2002): *Stadterneuerung in der Berliner Republik. Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg* (= Stadt, Raum und Gesellschaft, Bd. 16), Opladen: Leske und Budrich.
- Häußermann, Hartmut/Neef, Rainer (Hg.) (1996): *Stadtentwicklung in Ostdeutschland*, Opladen: Westdeutscher Verlag.
- Helbig, Marcel/Jähnen, Stefanie (2018): *Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten*, <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2018/p18-001.pdf> vom 25.08.2020.
- Helbig, Marcel/Salomo, Katja (2019): *Sozialräumliche Spaltung in Mecklenburg-Vorpommern. Studie im Auftrag des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern*, <https://docplayer.org/180471057-Sozialra-umliche-spaltung-in-mecklenburg-vorpommern.html> vom 04.04.2022.
- Helbrecht, Ilse (Hg.) (2016): *Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien* (= Urban studies), Bielefeld: transcript.
- Henckel, Dietrich/Grabow, Busso/Hollbach, Beate/Usbeck, Hartmut/Niemann, Heinz (1993): *Entwicklungschancen deutscher Städte – die Folgen der Vereinigung* (= Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik, Bd. 86), Stuttgart, Berlin, Köln: Kohlhammer/Deutscher Gemeindeverlag.
- Herfert, Günter (1994): »Suburbanisierung der Bevölkerung in Großstadtreionen Sachsens: erste Trends nach dem politischen Wandel«, in: *Europa Regional* 2 (3), S. 10–19.
- (1996): »Wohnsuburbanisierung in Verdichtungsräumen der neuen Bundesländer. Eine vergleichende Untersuchung im Umland von Leipzig und Schwerin«, in: *Europa Regional* 1 (4), S. 3–15.
- Herfert, Günter/Röhl, Dietmar (2001): »Leipzig – Region zwischen Boom und Leerstand«, in: Klaus Brake/Jens S. Dangschat/Günter Herfert

- (Hg.), *Suburbanisierung in Deutschland*, Opladen: Leske und Budrich, S. 151–162.
- Hinrichs, Wilhelm (1992): *Wohnungsversorgung in der ehemaligen DDR. Verteilungskriterien und Zugangswege*, Berlin, <https://bibliothek.wzb.eu/pdf/1992/p92-105.pdf> vom 25.07.2022.
- Holm, Andrej (2006): *Die Restrukturierung des Raumes. Stadterneuerung der 90er Jahre in Ostberlin: Interessen und Machtverhältnisse (= Urban studies)*, Bielefeld: transcript Verlag.
- (2020): »Gentrification in ostdeutschen Städten«, in: Sören Becker/Matthias Naumann (Hg.), *Regionalentwicklung in Ostdeutschland. Dynamiken, Perspektiven und der Beitrag der Humangeographie*, Berlin, Heidelberg: Springer Spektrum, S. 309–320.
- Holm, Andrej/Bernt, Matthias (2021): »Veränderungen der Eigentümerstrukturen auf ostdeutschen Wohnungsmärkten nach 1990«, in: Ilko-Sascha Kowalczyk/Frank Ebert/Holger Kulick (Hg.), *45 Studien & Essays zur Lage des Landes. 1989 bis heute*, Bonn, Berlin: bpb Bundeszentrale für politische Bildung; Robert Havemann Gesellschaft Archiv der DDR-Opposition, S. 509–530.
- Holm, Andrej/Schulz, Guido (2016): »GentriMap. Ein Messmodell für Gentrification und Verdrängung«, in: Ilse Helbrecht (Hg.), *Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien*, Bielefeld: transcript Verlag, S. 287–318.
- Horr, Andreas/Hunkler, Christian/Kroneberg, Clemens (2018): »Ethnic Discrimination in the German Housing Market«, in: *Zeitschrift für Soziologie* 47 (2), S. 134–146.
- Hoyt, Homer (1939): *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*, Washington, DC: Federal Housing Administration.
- Huff, J. O./Clark, William A. (1978): »Cumulative Stress and Cumulative Inertia: A Behavioral Model of the Decision to Move«, in: *Environment and Planning A* 10 (10), S. 1101–1119.
- Huntington, David (2021): »Urban Shrinkage and Socio-Economic Segregation in Medium-Sized Cities: The Case of Schwerin (Germany)«, in: *Quaestiones Geographicae* 40 (4), S. 29–46.

- Jaeck, Tobias (2019): Sozialräumliche Segregation und Polarisierung in Halle an der Saale. Eine Längsschnittanalyse der Einwohnerumfragen in Halle (Saale) seit 1993 (= Forschungsergebnisse aus dem ZSH), Halle an der Saale: Universitätsverlag Halle-Wittenberg.
- Kabisch, Sigrun/Bernt, Matthias/Peter, Andreas (2004): Stadtumbau unter Schrumpfungsbedingungen. Eine sozialwissenschaftliche Fallstudie, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Kabisch, Sigrun/Pößneck, Janine (2021): Grünau 2020. Ergebnisse der Bewohnerbefragung im Rahmen der Intervallstudie »Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau«, https://www.ufz.de/export/data/2/253453_UFZ-Bericht_01-2021.pdf vom 04.04.2022.
- Kahl, Alice (2003): Erlebnis Plattenbau. Eine Langzeitstudie (= Stadtforschung Aktuell Ser. v. 84), Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften GmbH.
- Kazepov, Yuri (Hg.) (2005): Cities of Europe. Changing contexts, local arrangements, and the challenge to urban cohesion (= Studies in urban and social change), Malden, Mass.: Blackwell.
- Kil, Wolfgang (1992): »Prenzlauer Berg. Aufstieg und Fall einer Nische«, in: Die Stadt als Gabentisch, Leipzig: Reclam-Verlag, 1992, S. 508–520.
- (2004): Luxus der Leere. Vom schwierigen Rückzug aus der Wachstumswelt [eine Streitschrift], Wuppertal: Müller und Busmann.
- Kommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern (Kommission) (2000): Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission (= Bauforschung T, Band 2949), Stuttgart: Fraunhofer-IRB-Verlag.
- Kompetenzzentrum Großsiedlungen (Hg.) (2021): Berliner Grosssiedlungen am Scheideweg?, Berlin, <https://www.gross-siedlungen.de/de/media/pdf/4251.pdf> vom 31.03.2022.
- Kowalczyk, Ilko-Sascha/Ebert, Frank/Kulick, Holger (Hg.) (2021): (Ost)Deutschlands Weg. 80 Studien und Essays zur Lage des Landes (= Schriftenreihe/Bundeszentrale für politische Bildung, Band 10676), Bonn, Berlin: bpb Bundeszentrale für politische Bildung.

- Krajewski, Christian (2006): »Stadterneuerung und Aufwertungsprozesse in der 'neuen Mitte' von Berlin – die Beispiele Spandauer Vorstadt und Rosenthaler Vorstadt«, in: Christian Krajewski/Wolfgang Schumann (Hg.), *Berlin – Stadt-Entwicklungen zwischen Kiez und Metropole seit der Wiedervereinigung*, Münster: Arbeitsgemeinschaft Angewandte Geographie, S. 79–106.
- (2021): »Wohnungsmarktentwicklung, Gentrifizierung und Wohnquartierswandel in Berlin-Mitte«, in: Jan Glatter/Michael Mießner (Hg.), *Gentrifizierung und Verdrängung. Aktuelle theoretische, politische und methodische Herausforderungen*, transcript Verlag, S. 255–274.
- Landesregierung Sachsen-Anhalt (1993): *Landesentwicklungsbericht Sachsen-Anhalt 1993*, Magdeburg.
- (1996): *Landesentwicklungsbericht Sachsen-Anhalt 1996*, Magdeburg.
- Lötsch, Manfred (1993): »Sozialstruktur und Systemtransformation«, in: Rainer Geißler (Hg.), *Sozialer Umbruch in Ostdeutschland*, Opladen: Leske und Budrich, S. 31–39.
- Madden, David J. (2014): »Neighborhood as Spatial Project: Making the Urban Order on the Downtown Brooklyn Waterfront«, in: *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (2), S. 471–497.
- Mahoney, James (2000): »Strategies of Causal Inference in Small-N Analysis«, in: *Sociological Methods & Research* 28 (4), S. 387–424.
- Maloutas, Thomas (2012): »Introduction: Residential Segregation in Context«, in: Thomas Maloutas/Kuniko Fujita (Hg.), *Residential Segregation in Comparative Perspective. Making Sense of Contextual Diversity*, Farnham, Burlington: Ashgate, S. 1–36.
- Maloutas, Thomas/Fujita, Kuniko (Hg.) (2012): *Residential Segregation in Comparative Perspective. Making Sense of Contextual Diversity*, Farnham, Burlington: Ashgate.
- Marcuse, Peter (1986): »Abandonment, Gentrification, and Displacement: the Linages in New York City«, in: Neil Smith/Peter Williams (Hg.), *Gentrification of the City*, London, New York: Routledge, S. 153–177.
- (1989): »Dual city: a muddy metaphor for a quartered city«, in: *International Journal of Urban and Regional Research* 13 (4), S. 697–708.

- Massey, Douglas S./Denton, Nancy A. (1988): »The Dimensions of Residential Segregation«, in: *Social Forces* 67 (2), S. 281–315.
- Mau, Steffen (2019): *Lütten Klein. Leben in der ostdeutschen Transformationsgesellschaft*, Berlin: Suhrkamp.
- Mayer, Annette: *Theorie und Politik des Wohnungsmarktes (= Volkswirtschaftliche Schriften, H. 484)*, Berlin: Duncker und Humblot.
- Mayring, Philipp (1983): *Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken*, Weinheim/Basel: Beltz.
- MB Research (2022): *Kaufkraft 2022 in Deutschland. Stadt- und Landkreise – wichtigste Variablen*, https://www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft-Kreise.pdf vom 30.01.2023.
- Meuth, Miriam/Reutlinger, Christian (2021): »Von Gentrifizierung betroffen. Ein exemplarischer Beitrag zur Diskussion konzeptioneller und methodisch-methodologischer Fragen qualitativer Verdrängungsforschung«, in: *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 9 (1–2), S. 11–30.
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt (MUNR)/Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung (SMUL) (Hg.) (1995): *1. regionale Entwicklungskonferenz für den Grossraum Halle-Leipzig. Tagungsband zur Konferenz vom 21. Juni 1995 in Halle (Saale), Halle (Saale)*.
- Mollenkopf, John H./Castells, Manuel (1992): *Dual city. Restructuring New York*, New York: Russell Sage Foundation.
- Musterd, Sako (2020): *Handbook of urban segregation (= Research handbooks in urban studies)*, Cheltenham und Northampton: Edward Elgar.
- Musterd, Sako/Ostendorf, Wim (Hg.) (1998): *Urban segregation and the welfare state. Inequality and exclusion in Western cities*, London: Routledge.
- Newman, Sandra J./Duncan, Greg J. (1979): »Residential Problems, Dissatisfaction, and Mobility«, in: *Journal of the American Planning Association* 45 (2), S. 154–166.
- North, Douglass C. (1990): *Institutions, institutional change, and economic performance (= The political economy of institutions and decisions)*, Cambridge, New York: Cambridge University Press.

- Nuissl, Henning/Rink, Dieter: »Sprawl und Schrumpfung: Das Beispiel Leipzig«, in: Henning Nuissl/Dieter Rink (Hg.), *Schrumpfung und Urban Sprawl: Analytische und Planerische Problemstellungen*. UFZ-Diskussionspapiere 3/2004, Leipzig, S. 23–45.
- Nullmeier, Frank (2021): *Kausale Mechanismen und Process Tracing. Perspektiven der qualitativen Politikforschung*, Frankfurt, New York: Campus Verlag.
- Oschmann, Dirk (2023): *Der Osten: eine westdeutsche Erfindung*, Berlin: Ullstein.
- Oswalt, Philipp (Hg.) (2004): *Schrumpfende Städte. Ein Initiativprojekt der Kulturstiftung des Bundes, Ostfildern-Ruit*: Hatje Cantz.
- Oswalt, Philipp (Hg.) (2005): *Schrumpfende Städte. Interventionen*, Aachen: Arch+ Verlag.
- Pahl, Raymond E. (1970): *Whose city? And other essays on sociology and planning*, London: Longman.
- Park, Robert E./Burgess, Ernest W./McKenzie, Roderick D. (1925/1967): *The city*. With an introd. by Morris Janowitz (= *The heritage of sociology*), Chicago: Univ. Press.
- Peck, Jamie/Theodore, Nik/Brenner, Neil (2009): »Postneoliberalism and its Malcontents«, in: *Antipode* 41, S. 94–116.
- Raschke, Wolfgang/Schultz, Andrea (2006): »Stadtbevölkerung im Wandel. Die Bevölkerungsentwicklung und -struktur von Halle«, in: K. Friedrich/M. Frühauf (Hg.), *Halle und sein Umland*, Halle (Saale): Mitteldeutscher Verlag, S. 50–56.
- Reimann, Bettina (1997): »The transition from people's property to private property. Consequences of the restitution principle for urban development and urban renewal in East Berlin's inner-city residential areas«, in: *Applied Geography* 17 (4), S. 301–313.
- (2000): *Städtische Wohnquartiere. Der Einfluss der Eigentümerstruktur ; eine Fallstudie aus Berlin Prenzlauer Berg* (= *Stadt, Raum und Gesellschaft*, Bd. 12), Opladen: Leske und Budrich.
- Reißig, Rolf (2000): *Die gespaltene Vereinigungsgesellschaft. Bilanz und Perspektiven der Transformation Ostdeutschlands und der deutschen Vereinigung*, Berlin: Dietz.

- Rex, John/Moore, Robert (1967): *Race, community and conflict. A study of sparkbrook*, London and New York: Institute of Race Relations.
- Riege, Marlo/Schubert, Herbert (Hg.) (2005): *Sozialraumanalyse. Grundlagen – Methoden – Praxis (= Lehrbuch)*, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Rink, Dieter (1997): »Zur Segregation in Großstädten der DDR bzw. in Ostdeutschland«, in: Sigrun Kabisch/Annegret Kindler/Dieter Rink (Hg.), *Sozialatlas der Stadt Leipzig*, Leipzig: UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle.
- (2015): »Zwischen Leerstand und Bauboom. Gentrifizierung in Leipzig«, in: Frank Eckardt (Hg.), *Leipzig. Die neue urbane Ordnung der unsichtbaren Stadt*, Münster: Unrast-Verlag, S. 88–107.
- Rink, Dieter/Haase, Annegret/Bernt, Matthias/Arndt, Thomas/Ludwig, Johanna (2010): *Urban shrinkage in Leipzig and Halle, the Leipzig-Halle urban region, Germany. Research report*, https://www.ufz.de/export/data/400/39014_WP2_report_Leipzig_Halle_kompr.pdf vom 25.04.2023.
- Robinson, Jennifer (2022): *Comparative urbanism. Tactics for global urban studies (= IJURR studies in urban and social change book series)*, Hoboken, Chichester: John Wiley & Sons.
- Rossi, Peter H. (1955): *Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*, Beverly Hills und London: Sage Publications.
- Ruiz-Tagle, Javier (2013): »A Theory of Socio-spatial Integration: Problems, Policies and Concepts from a US Perspective«, in: *International Journal of Urban and Regional Research* 37 (2), S. 388–408.
- Sahner, Heinz (1996): »Städte im Umbruch«, in: Wendelin Strubelt/Joachim Genosko/Hans Bertram et al. (Hg.), *Städte und Regionen – Räumliche Folgen des Transformationsprozesses. Berichte der Kommission für die Erforschung des sozialen und politischen Wandels in den neuen Bundesländern*, Opladen: Leske und Budrich, S. 447–480.
- Sassen, Saskia (1991): *The global city*, Princeton, NJ [u.a.]: Princeton Univ. Press.

- Schäfer, Uta (Hg.) (1997): *Städtische Strukturen im Wandel* (= Beiträge zu den Berichten der Kommission für die Erforschung des Sozialen und Politischen Wandels in den Neuen Bundesländern e.V. [...], Beiträge zum Bericht 5 Städte und Regionen, räumliche Folgen des Transformationsprozesses, Bd. 2), Opladen: Leske und Budrich.
- Scheibelhofer, Elisabeth (2008): »Combining Narration-Based Interviews with Topical Interviews: Methodological Reflections on Research Practices«, in: *International Journal of Social Research Methodology* 11 (5), S. 403–416.
- Schmidt, Stephan/Fina, Stefan/Siedentop, Stefan (2015): »Post-socialist Sprawl: A Cross-Country Comparison«, in: *European Planning Studies* 23 (7), S. 1357–1380.
- Scholz, Carola (1993): *Stadtentwicklung im Umbruch. Eine Bestandsaufnahme der spezifischen Entwicklungsbedingungen ostdeutscher Städte und Regionen* (März 1993) (= Materialien/Deutsches Institut für Urbanistik, Band 93,5), Berlin: Difu.
- Schönian, Valerie (2020): *Ostbewusstsein. Warum Nachwendekinder für den Osten streiten und was das für die Deutsche Einheit bedeutet*, München: Piper eBooks.
- Siedhoff, Mathias (2020): »Vorzeichenwechsel der Stadtentwicklung in Ostdeutschland nach 1989. Sub-/Des-/Reurbanisierung«, in: Sören Becker/Matthias Naumann (Hg.), *Regionalentwicklung in Ostdeutschland. Dynamiken, Perspektiven und der Beitrag der Human-geographie*, Berlin, Heidelberg: Springer Spektrum, S. 281–294.
- Smith, Neil (1979): »Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People«, in: *Journal of the American Planning Association* 45 (4), S. 538–548.
- Stadt Halle (1995): *Gebäude- und Wohnungszählung 1995*, https://informationsportal.halle.de/Informationsportal_Daten/Dateien/Veröffentlichungen/Sonderveröffentlichungen/GWZ_95.pdf vom 21.04.2021.
- (1998): *Bevölkerung der Stadt Halle (Saale) 1992–1997*, https://informationsportal.halle.de/Informationsportal_Daten/Dateien/Veröffentlichungen/Sonderveröffentlichungen/Bevölkerung_1992_1997.pdf vom 27.04.2021.

- (2001): Statistisches Jahrbuch 2000, https://informationsportal.halle.de/Informationsportal_Daten/Dateien/Veroeffentlichungen/Jahrbuecher/Statistisches_Jahrbuch_2000.pdf vom 27.04.2021.
- (2003a): Bevölkerung der Stadt Halle (Saale) 1998–2002, https://informationsportal.halle.de/Informationsportal_Daten/Dateien/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/Bevoelkerung_1998_2002.pdf vom 27.04.2021.
- (2003b): Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale) 2003.
- (2006): Statistisches Jahrbuch 2005, https://informationsportal.halle.de/Informationsportal_Daten/Dateien/Veroeffentlichungen/Jahrbuecher/Statistisches_Jahrbuch_2005.pdf vom 27.04.2021.
- (2007): Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale) 2007, https://m.halle.de/VeroeffentlichungenBinaries/437/360/wohnungsmarktbericht_2007.pdf vom 01.02.2023.
- (2008): Bevölkerung der Stadt Halle (Saale) 2002–2007, https://informationsportal.halle.de/Informationsportal_Daten/Dateien/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/Bevoelkerung_2002_2007.pdf vom 27.04.2021.
- (2012): Bevölkerung der Stadt Halle (Saale) 2007–2011, https://informationsportal.halle.de/Informationsportal_Daten/Dateien/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/Bevoelkerung_der_Stadt_Halle_2007_2011.pdf vom 27.04.2021.
- (2013): Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale) 2013, <https://m.halle.de/de/verwaltung/online-angebote/veroeffentlichungen/m.aspx?RecID=613> vom 27.04.2023.
- (2018): Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale) 2018., https://m.halle.de/VeroeffentlichungenBinaries/779/1158/wohnungsmarktbericht_datenband_2018.pdf vom 07.02.2019.
- (2020a): Bevölkerung der Stadt Halle (Saale) 2011–2019, https://informationsportal.halle.de/Informationsportal_Daten/Dateien/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichung_Bevoelkerung_2011-2019.pdf vom 27.04.2021.
- (2020b): Stadtteilkatalog 2019, https://informationsportal.halle.de/Informationsportal_Daten/Dateien/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/Stadtteilkatalog_2019.pdf vom 21.04.2021.

- (2020c): Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale) 2020. Datenband, https://m.halle.de/VeroeffentlichungenBinaries/822/1228/wohnungsmarktbericht_2020_datenband.pdf vom 12.04.2021.
- (2021a): Bevölkerungsentwicklung 1994–2020, <https://halsis.halle.de:8443/halsis/> vom 21.04.2021.
- (2021b): Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2006 bis 2020 (am 31.12. der Jahre) nach Stadtteilen/-vierteln, <https://halsis.halle.de:8443/halsis/> vom 27.04.2021.
- StadumMig-Projektteam (2022): Vom Stadtumbauschwerpunkt zum Einwanderungsquartier. Herausforderungen und Perspektiven für ostdeutsche Großwohnsiedlungen, Humboldt-Universität zu Berlin, <https://edoc.hu-berlin.de/handle/18452/26542> vom 12.04.2023.
- Stanilov, Kiril/Sýkora, Luděk (Hg.) (2014): *Confronting suburbanization. Urban decentralization in postsocialist Central and Eastern Europe (= Studies in urban and social change)*, Chichester: Wiley Blackwell.
- Statista (2022): Verteilung der Haushalte in Deutschland nach Miete und Eigentum von 1998 bis 2018, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/237719/umfrage/verteilung-der-haushalte-in-deutschland-nach-miete-und-eigentum/> vom 30.05.2023.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2021): Gemeindeverzeichnis-Informationssystem GV-ISys. Archiv. Jahresausgaben: Alle selbstständigen Gemeinden, https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/_inhalt.html vom 06.05.2021.
- Statistisches Bundesamt (2020): Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten 2018, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/> vom 30.05.2023.
- Steinführer, Annett (2004): *Wohnstandortentscheidungen und Städtische Transformation. Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien (= Stadtforschung Aktuell Ser. v.99)*, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Stephan, Helga/Wiedemann, Eberhard (1990): »Lohnstruktur und Lohn-differenzierung in der DDR. Ergebnisse der Lohndatenerfassung vom September 1988«, in: *Mitteilungen aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung* 23 (4), S. 550–562.

- Strubel, Wendelin/Genosko, Joachim/Bertram, Hans/Friedrichs, Jürgen/Gans, Paul/Häußermann, Hartmut/Herlyn, Ulfert/Sahner/Heinz (1996): Städte und Regionen – räumliche Folgen des Transformationsprozesses. Berichte der Kommission für die Erforschung des Sozialen und Politischen Wandels in den Neuen Bundesländern e.V. (KSPW) (= Band 5), Opladen: Leske und Budrich.
- Sýkora, Luděk/Bouzarovski, Stefan (2011): »Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition«, in: *Urban Studies* 49 (1), 43–60.
- Szelenyi, Ivan (1996): »Cities under Socialism – and After«, in: Gregory Andrusz/Michael Harloe/Ivan Szelenyi (Hg.), *Cities after socialism. Urban and regional change and conflict in post-socialist societies*, Oxford: Blackwell, S. 286–317.
- Tammaru, Tiit/Marcińczak, Szymon/van Ham, Maarten/Musterd, Sako (2015): *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities*, Abingdon, Oxon: Routledge.
- Thomas, Dirk/Fuhrer, Urs/Quaiser-Pohl, Claudia (2008): »Akteure der Gentrification und ihre Ortsbindung. Eine Studie in einem städtischen Sanierungsgebiet in Ostdeutschland«, in: *KZfSS Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 60 (2), S. 340–367.
- Trautvetter, Christoph (2020): *Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt Studie im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung (= Studien, 2020, 13)*, Berlin: Rosa-Luxemburg-Stiftung.
- Uffer, Sabina (2013): »The uneven development of Berlin's housing provision. Institutional investment and its consequences on the city and its tenants«, in: Matthias Bernt/Britta Grell/Andrej Holm (Hg.), *The Berlin reader. A compendium on urban change and activism*, Bielefeld: transcript Verlag, S. 155–170.
- van Ham, Maarten (2012): »Housing Behaviour«, in: David Clapham/William Clark/Kenneth Gibb (Hg.), *The SAGE Handbook of Housing Studies*, London: SAGE Publications Ltd, S. 47–65.
- van Kempen, Ronald/Özüekren, A. Ş. (1998): »Ethnic Segregation in Cities: New Forms and Explanations in a Dynamic World«, in: *Urban Studies* 35 (10), S. 1631–1656.

- Walossek, Wolfgang (2006): »Am Anfang standen Salz und Kohle. Etappen der wirtschaftlichen Entwicklung des engeren halleischen Raumes«, in: Friedrich K./M. Frühauf (Hg.), Halle und sein Umland, Halle (Saale): Mitteldeutscher Verlag, S. 42–49.
- Wielgoß, Jan (1995): »Transformationspolitik zwischen Liberalisierungsambitionen und Erfordernissen sozialer Stabilitätssicherung. Die Transformation des ostdeutschen Wohnungswesens«, in: Helmut Wiesen­thal (Hg.), Einheit als Interessenpolitik. Studien zur sektoralen Transformation Ostdeutschlands; eine Veröffentlichung der Max-Planck-Gesellschaft-Arbeitsgruppe Transformationsprozesse in den Neuen Bundesländern an der Humboldt-Universität zu Berlin, Frankfurt a.M., New York: Campus Verlag, S. 194–259.
- Wiesen­thal, Helmut (1995): »Einleitung: Grundlinien der Transformation Ostdeutschlands und die Rolle korporativer Akteure«, in: Helmut Wiesen­thal (Hg.), Einheit als Interessenpolitik. Studien zur sektoralen Transformation Ostdeutschlands; eine Veröffentlichung der Max-Planck-Gesellschaft-Arbeitsgruppe Transformationsprozesse in den Neuen Bundesländern an der Humboldt-Universität zu Berlin, Frankfurt a.M., New York: Campus Verlag, S. 8–33.
- Wießner, Reinhard (2002): »Grundzüge und aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarktes in Deutschland (Ost).«, in: Andre Odermatt/Joris E. van Wezemael (Hg.), Geographische Wohnungsmarktforschung. Die Wohnungsmärkte Deutschlands, Österreichs und der Schweiz im Überblick und aktuelle Forschungsberichte, Zürich: Universität Zürich, S. 39–54.
- Wiest, Karin (2020): »Wohnungsmärkte in ostdeutschen Städten im Umbruch. Zwischen Schrumpfung und Vermarktlichung«, in: Sören Becker/Matthias Naumann (Hg.), Regionalentwicklung in Ostdeutschland. Dynamiken, Perspektiven und der Beitrag der Human­geographie, Berlin, Heidelberg: Springer Spektrum, S. 265–279.
- Wiest, Karin/Hill, André (2004): »Segregation und Gentrification in der schrumpfenden Stadt?«, in: Städte im Umbruch – das Online Magazin für Stadtentwicklung, Stadtschrumpfung, Stadttumbau & Rege­nierung (1), S. 62–66.

- Wilson, William J. (1987): *The Truly Disadvantaged. The Inner City, the Underclass, and Public Policy* (= African American studies Sociology), Chicago, London: University of Chicago Press.
- Witzel, Andreas (2000): »Das problemzentrierte Interview«, in: *Forum Qualitative Sozialforschung* 1 (1), Art. 22.
- Yin, Robert K. (2009): *Case study research. Design and methods* (= Applied social research methods series, Band 5), Los Angeles: Sage Publications.
- Zischner, Romy (2003): *Gentrification in Leipzig-Connewitz? Theoretische Gentrification-Ansätze und ihre Gültigkeit in Städten der neuen Bundesländer – eine empirische Untersuchung.* (= unveröffentlichte Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig).