

## Images großstädtischer Quartierstypen: empirische Befunde aus Halle/S. und Leipzig

Knabe, Susanne

Veröffentlichungsversion / Published Version

Arbeitspapier / working paper

Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:

SSG Sozialwissenschaften, USB Köln

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Knabe, S. (2007). *Images großstädtischer Quartierstypen: empirische Befunde aus Halle/S. und Leipzig*. (Hallesche Diskussionsbeiträge zur Wirtschafts- und Sozialgeographie, 11). Halle: Universität Halle-Wittenberg, Institut für Geographie Abt. Sozialgeographie. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-380163>

### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

# Hallesche Diskussionsbeiträge zur Wirtschafts- und Sozialgeographie

- Heft 11 -

Susanne Knabe  
(2007):

**Images großstädtischer Quartierstypen.  
Empirische Befunde aus Halle/S. und Leipzig**



**Heft 11** (Dezember 2007)

Susanne Knabe  
Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg  
Institut für Geographie  
AG Sozialgeographie  
Von-Seckendorff-Platz 4  
06120 Halle (Saale)  
susanne.knabe@geo.uni-halle.de

**Herausgeber:** Prof. Dr. K. Friedrich, Prof. Dr. W. Thomi,  
Institut für Geowissenschaften, Martin-Luther-Universität  
Halle-Wittenberg

**Verlag:** Selbstverlag des Instituts für Geowissenschaften,  
Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, Halle

**Erscheinungsweise:** Unregelmäßig

**ISSN 1618-2111**

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Theoretischer Hintergrund .....</b>	<b>1</b>
	2.1 Das Image von Wohnstandorten .....	1
	2.2 Wahrnehmung und Bewertung von Wohngebieten .....	4
<b>3</b>	<b>Zur methodischen Anlage der Image-Erhebung.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Bewertung großstädtischer Quartierstypen als Wohnstandorte .....</b>	<b>9</b>
	4.1 Allgemeine Bewertung der Wohngebietstypen in Halle und Leipzig ....	9
	4.2 Differenzierung zwischen Selbst- und Fremdimage.....	10
	4.3 Abhängigkeit der Bewertung vom Alter der Befragten.....	12
	4.4 Bewertung der Wohngebietstypen nach Lebenszyklusgruppen .....	15
	4.5 Haushaltseinkommen und Wohngebietenbewertung .....	16
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>17</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Image-Fragebogen Leipzig 2005 .....	7
Abb. 2: Stichprobengüte der Image-Befragungen hinsichtlich des Alters der Befragten .....	8
Abb. 3: Selbst- und Fremdimage der Quartierstypen in Halle und Leipzig .....	11
Abb. 4: Quartiersbewertung in Abhängigkeit vom Alter der Befragten - Differenzierung zwischen Plattenbau und Altneubau.....	13
Abb. 5: Quartiersbewertung und Alter der Befragten .....	14
Abb. 6: Bewertung der Wohngebietstypen nach Lebenszyklusgruppen.....	15
Abb. 7: Bewertung der Quartierstypen in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen der Befragten .....	17

## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Bewertung der Wohngebietstypen .....	9
Tab. 2: Differenzierung zwischen Selbst- und Fremdimage der Quartierstypen	11
Tab. 3: Notendifferenz bei der Bewertung von Plattenbau und Altneubau nach Wohnumgebung der Befragten .....	12

## **1 Einleitung**

Unter den Bedingungen eines entspannten Wohnungsmarktes spielt das Image von Wohngebieten und Quartierstypen für deren Stabilität eine zunehmend wichtige Rolle. Die Entwicklung eines Wohngebietes wird dann als *stabil* bezeichnet, wenn die Nachfrage nach Wohnungen ausreichend hoch ist, um langfristig aus der Vermietung bzw. dem Verkauf von Wohnungen Investitionsmittel für den Erhalt bzw. die Erneuerung des Bestandes zu erwirtschaften. Eine geringe Nachfrage der Wohnungen unter bzw. im Bereich der Grenze der Wirtschaftlichkeit bedeutet hingegen eine instabile Entwicklung, die zum Abriss einzelner Gebäuden bzw. ganzer Viertel führt. In diesem Sinne können die Bewohner einer Stadt durch ihre Entscheidung für oder gegen einen bestimmten Wohnstandort aktiv die Entwicklung von Quartieren mit beeinflussen.

Die Auswirkungen der kumulierten Wohnstandortentscheidungen der Haushalte werden durch die Wohnungsnachfrage in den einzelnen Stadtvierteln sichtbar und verdeutlichen die Attraktivität der Wohnstandorte aus Sicht der Nachfrager. Attraktivität ist in diesem Zusammenhang eine auf subjektiven Wertungen der Individuen und deren Präferenzen beruhende Einschätzung, weshalb keine allgemeingültigen Indikatoren hierfür festgelegt werden können. Die Entwicklung von Wohngebieten hängt daher nicht nur von allgemeinen gesellschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen einer Region und der Situation des Wohnungsmarktes ab. Einen wesentlichen Faktor bildet das Image von Wohngebieten und Quartierstypen. Dieses wurde im Rahmen eines Dissertationsvorhabens zu den Entwicklungsperspektiven der Wohngebiete der 1950er und 1960er Jahre in Ostdeutschland untersucht.<sup>1</sup> Die Arbeit setzt sich mit der Zukunftsfähigkeit dieses unter starkem demographischen Anpassungsdruck stehenden Quartierstyps auseinander. Die vorliegenden Ergebnisse zum Image großstädtischer Quartierstypen beruhen auf empirischen Untersuchungen in den Städten Halle und Leipzig im Zeitraum 2003 bis 2005. Hierbei wurde von der Hypothese ausgegangen, dass sich die Großwohngebiete der DDR-Zeit hinsichtlich ihres Images dahingehend unterscheiden, dass die älteren Großsiedlungen besser beurteilt werden als die jüngeren Plattenbaugebiete der 1970/80er Jahre.

## **2 Theoretischer Hintergrund**

### **2.1 Das Image von Wohnstandorten**

Ein entscheidender Standortfaktor für die Wahl eines Wohngebietes ist das Image des Quartiers. Der Begriff beschreibt die Vorstellungen, die bei den Menschen über einen bestimmten Raum bestehen. Sie vermitteln damit zwischen

---

<sup>1</sup> KNABE 2008

dem realen Objekt und dem Bewusstsein des Menschen.<sup>2</sup> Auch wenn sie sich an der Realität orientieren, so sind Images stets mit Wertungen verbunden und rufen bestimmte Assoziationen hervor. Neben der Informationsvereinfachung dienen sie auch der Hervorhebung von Unterschieden zwischen Teilräumen.<sup>3</sup> In der einfachen Unterscheidung zwischen positiv und negativ, wie sie im empirischen Teil der Untersuchung angewandt wurde, wird die Wirkung von Bildern als anziehende oder abstoßende Faktoren verdeutlicht.

Zur Vermittlung und Verbreitung von Images tragen neben den Bewohnern und gezielten Imagekampagnen vor allem die Massenmedien bei, die damit ein nicht unbedeutendes Maß an Steuerung für die Entwicklung von städtischen Teilgebieten besitzen. Raumentwicklung und Raumbild stehen daher nach IPSEN in einem sehr engen Zusammenhang<sup>4</sup>. Auch werden Images häufig als Marketingstrategien eingesetzt, die „nicht selten Versuche bewusster Täuschung“<sup>5</sup> darstellen und u. a. „zur Inszenierung räumlicher Attraktivität“<sup>6</sup> eingesetzt werden.

Dabei können Images auch eine qualitative Hierarchie von Quartieren innerhalb einer Stadt erfassen. Nach STEINFÜHRER ist demnach das Image von Wohngebieten „der symbolische Ausdruck für dessen Rang im Statusgefüge solcher Teilgebiete und somit der wahrgenommenen physischen, naturräumlichen und sozialen Ungleichheit städtischer Räume“.<sup>7</sup>

Im Gegensatz zu Bildern von Städten, die räumlich relativ weit verbreitet sind und eine größere langfristige Stabilität aufweisen, können sich die nur lokal oder regional verbreiteten Images von Wohngebieten eher verändern und anpassen (lassen)<sup>8</sup>. Die Beeinflussung solcher Bilder wird jedoch mit zunehmender Dauer ihrer Existenz schwieriger. „Am schwersten ist es, negative Bilder zu verändern. Einfacher sind vermutlich Versuche, nicht besetzte Bildbestandteile zu füllen.“<sup>9</sup> Die gezielte Entwicklung von Images für Gebiete, die bisher nicht mit einem eindeutigen Bild belegt sind, wird daher eher zum Erfolg führen, als der Versuch der Imageverbesserung von negativ besetzten Gebieten.

Es bestehen zum Teil erhebliche Unterschiede zwischen Selbst- und Fremdimage eines Quartiers (vgl. Kap. 4.2). Das Fremdimage erfasst die symbolische Wirkung eines Gebietes nach außen hin und liefert häufig, aufgrund geringer eigener Erlebnisse, nur ein diffuses Bild. Es ist ein Image, das Menschen von einem Raum (Wohngebiet) haben, in dem sie selbst nicht wohnen bzw. gewohnt haben. Dieses dient durch die Reduzierung quartiersbezogener Informationen auf wenige Fakten den Außenstehenden zur besseren Orientierung in einem unbekanntem

---

<sup>2</sup> STEGMANN 1997: 1

<sup>3</sup> GRABOW u. a. 1995: 116

<sup>4</sup> IPSEN 1986: 922

<sup>5</sup> ebd.: 926; dazu auch GEBHARDT & SCHWEIZER 1995: 9ff.; MICHEEL 1995: 8

<sup>6</sup> GEBHARDT & SCHWEIZER 1995: 12

<sup>7</sup> STEINFÜHRER 2004: 188

<sup>8</sup> GRABOW u. a. 1995: 117ff.

<sup>9</sup> ebd.: 121

Raum.<sup>10</sup> Das Selbst- oder Binnenimage beruht hingegen auf den persönlichen und direkten Erfahrungen der Bewohner in der Auseinandersetzung mit ihrem Quartier. Es hat als kollektives Gut lokaler Gemeinschaften auch identitätsstiftende Wirkung.<sup>11</sup> Weder Fremd- noch Selbstimage können die reale Situation eines Wohngebietes widerspiegeln – es sind jeweils subjektiv geprägte Bilder und Vorstellungen, die auch zur leichteren Erfassung komplexer Stadtstrukturen dienen. „Besonders nachteilig für die Entwicklungsaussichten ... ist die Verbindung von negativer Innen- mit negativer Außensicht“,<sup>12</sup> wie sie sich häufig in den Großwohngebieten zeigt.

GEBHARDT u. a.<sup>13</sup> fassen die Bedeutung von Images für die Wahrnehmung und Bewertung von Räumen in vier Punkten zusammen: Neben der Orientierungsfunktion können Images als Attraktivitätsbilder von Wohnquartieren zur Erhöhung von Wohnzufriedenheit und Identifikation mit dem Raum führen. Als Push- oder Pull-Faktoren können sie Wohnstandortentscheidungen beeinflussen. Das Beispiel vieler ostdeutscher Großwohngebiete Anfang der 1990er Jahre belegt diese Aussage. Die Medien vermittelten unterstützt von Experten zu dieser Zeit ein vorwiegend negatives Bild von westdeutschen Großsiedlungen und prognostizierten dieses auch für Ostdeutschland, obwohl die Ausgangsbedingungen deutlich andere waren. Viele Bewohner haben damals noch keine Verschlechterungen in den Plattenbaugebieten wahrgenommen, aber die vorhergesagten Abwertungen trugen teilweise zum Auszug aus den Quartieren bei – niemand möchte der letzte im Gebiet sein, wenn es so schlecht wird wie angekündigt. Diese sich selbst erfüllenden Prophezeiungen sind ein Beispiel, wie stark Images das Handeln von Menschen beeinflussen können. Die Bewertungen und Entscheidungen werden nicht auf der Grundlage von objektiven Merkmalen oder Situationen getroffen, sondern anhand der Vorstellungen, die ein Individuum darüber hat. Letztendlich sind die Images eines Raumes ausschlaggebend für das Verhalten von Menschen – weniger die realen Wohnumfeldbedingungen.

In diesem Zusammenhang kommt der Ermittlung von Images große Bedeutung zu, da sie als direkter Einflussfaktor von Wohnstandortentscheidungen (wenn auch häufig nicht bewusst) wirken. Wenn in der Wirtschaft davon gesprochen wird, dass heute weiche Standortfaktoren (inkl. des Images einer Region) bei der Ansiedlung eines Betriebes große Bedeutung haben, so kann dies unter den Bedingungen eines entspannten Wohnungsmarktes auch auf die Wohnstandortentscheidungen von Haushalten übertragen werden.

Nicht nur bestimmte Stadtteile weisen spezifische Images auf. Die Debatte über die Großwohngebiete zeigt, dass auch verschiedene Wohngebietstypen mit spezifischen Vorstellungsbildern verknüpft sind. Daher beschäftigt sich der vorliegende

---

<sup>10</sup> STEINFÜHRER 2004: 12ff.

<sup>11</sup> ebd.

<sup>12</sup> GRABOW u. a. 1995: 117

<sup>13</sup> GEBHARDT & SCHWEIZER 1995: 12



Artikel mit der Ermittlung dieser Images und deren Bedeutung für die Entwicklung von Wohngebieten.

Gerade Images von Quartierstypen wie den Großwohngebieten decken sich aufgrund der großen Variationsbreite dieses Wohngebietstyps häufig kaum mit der realen Situation vor Ort, so dass sich auch objektiv sehr attraktive Stadtteile durch das schlechte Images des Typus Plattenbaugelände negativ entwickeln können. Damit haben Images einen wesentlich größeren Einfluss auf Wohnstandortentscheidungen von Haushalten, die ein Quartier nicht oder nur wenig aus eigener Erfahrung kennen, als die Wohnumfeldfaktoren. Für eine stabile Quartiersentwicklung, die vor allem auf entspannten Wohnungsmärkten sehr stark von der Wohnungsnachfrage abhängt, ist ein gutes Image damit ebenso wichtig wie die Qualität des Wohnungsangebotes.

## **2.2 Wahrnehmung und Bewertung von Wohngebieten**

Für die Wohnstandortentscheidungen von Haushalten, die maßgeblich die Entwicklung von Wohngebieten mit bestimmen, sind nicht nur die „öffentlich“ durch Medien und Politik vermittelten Images von Räumen ausschlaggebend.

Jedes Individuum nimmt seine Umwelt subjektiv wahr und entwickelt individuelle Vorstellungsbilder von dieser Umwelt, die Einfluss auf das raumrelevante Verhalten haben. Einerseits ist es für die Akteure nicht möglich, vollständige und umfassende Information über alle Handlungsalternativen und damit auch Wohnstandorte zu erhalten, das heißt, die Informationsaufnahme ist begrenzt und selektiv. Andererseits können Menschen Räume nicht objektiv wahrnehmen. Die menschlichen Sinne und Fähigkeiten lassen jeweils nur eine subjektive Perzeption von Objekten zu.

Das Resultat der menschlichen Wahrnehmung ist daher eine „selektive und subjektive Vorstellung von der Umwelt“<sup>14</sup> – ein so genanntes Image. Hierbei muss zwischen verschiedenen Arten von Images unterschieden werden. Einerseits sind es – wie eben beschrieben – selbst erzeugte Bilder von der Umwelt, die jeder Mensch unbewusst zur Vereinfachung der Wahrnehmung und des Umgangs mit den vielen Informationen aus seiner Umgebung ausbildet. Sie dienen daher auch der Strukturierung der Umwelt und dem „sich-darin-zurechtfinden“. Andererseits stoßen die Individuen ständig auf Images, die zum Teil bewusst durch Massenmedien, Werbung oder Politik gemacht werden. Auch viele Wohngebietstypen oder bestimmte Stadtteile sind mit diesen „öffentlich“ vermittelten Images verknüpft, die in Kap. 2.1 diskutiert wurden. Im Folgenden geht es um die selbst von den Individuen erzeugten Bilder als Faktoren der Wohnstandortentscheidung.

---

<sup>14</sup> STEGMANN 1997: 9

Die individuelle Entwicklung von Vorstellungsbildern wird nicht nur durch die realen Gegebenheiten determiniert, sondern auch durch die Soziodemographie des Individuums (Alter, Wohndauer, sozialen Status etc.), seine „individualpsychologischen Konstanten (Fähigkeiten, Ansprüche, Bedürfnisse, Einstellungen, Wertesysteme etc.)“<sup>15</sup> und sein Vorwissen geprägt. „Regionale Gegebenheiten (spielen) in handlungstheoretischen Ansätzen nur insofern eine Rolle, als sie von Individuen wahrgenommen werden beziehungsweise sich in individuelle Bedingungen umsetzen (z. B. Einkommen).“<sup>16</sup>

Die individuelle Interpretation von Möglichkeiten und Situationen führt zu jeweils verschiedenen Handlungen – nicht die objektive Umwelt ist Auslöser raumwirksamer Aktivitäten, sondern die Wahrnehmung und Interpretation der Umwelt.

Diese Wahrnehmungs- und Bewertungsprozesse der Individuen und die durch sie entwickelten Images steuern nicht nur Aktivitäten wie das Einkaufs- oder Freizeitverhalten – sie haben in folgender Hinsicht auch Einfluss auf Migrationsentscheidungen:

- Die Wahrnehmung der eigenen Wohnumgebung ist ausschlaggebend bei der Frage nach der Wohnzufriedenheit eines Individuums. Diese ergibt sich durch den Vergleich zwischen den eigenen Erwartungen und der erlebten Wirklichkeit.<sup>17</sup> Nicht eine bestimmte Wohnungsgröße, sondern die individuell wahrgenommene Beengtheit kann als *residential stress* der Auslöser einer Umzugsentscheidung sein.
- Die Suche nach anderen Wohnstandorten ist durch einen eingeschränkten Wahrnehmungs- oder Suchraum begrenzt. Keinem Individuum liegen umfassende und vollständige Informationen über den Wohnungsmarkt vor. Zudem schränkt bereits die Wahl eines oder mehrerer Medien (Anfragen beim eigenen oder anderen Wohnungsunternehmen, Anzeigen in Zeitungen, Makler, Internetsuchmaschinen, Bekannte und Verwandte) die Wohnungssuche ein. Für die erste Vorauswahl von Wohnstandortalternativen spielen die Wahrnehmung und Bewertung einzelner Viertel eine große Rolle, da sie häufig den ersten Schritt einer Entscheidung bilden.
- Die individuelle und öffentliche Wahrnehmung anderer Stadtviertel und ihrer Eignung als potenzielle Wohnstandorte beeinflussen Menschen entscheidend. Ein abstoßendes oder anziehendes Image von Wohngebieten kann einschränkende oder ausschließende Wirkung haben.

Eine andere Folge von Wahrnehmungsprozessen ist zum Beispiel der selbstverstärkende Effekt von Mobilitätserscheinungen in Stadtvierteln,<sup>18</sup> da Fortzüge von

---

<sup>15</sup> STEGMANN: 10

<sup>16</sup> WAGNER 1989: 24f.

<sup>17</sup> HÄUBERMANN & SIEBEL 1996: 118

<sup>18</sup> ALBRECHT 1972: 78

den verbliebenen Bewohnern als Anzeichen für Veränderungsprozesse interpretiert werden können, von denen sie nicht passiv „überrollt“ werden wollen.

Dies veranschaulicht die Bedeutung der Perzeption für Wohnstandortentscheidungen. Die Wahrnehmung und Bewertung einer Situation ist letztendlich das bestimmende Kriterium für Umzugsentscheidungen und die Wohnungswahl. Diese Wahrnehmungs- und Bewertungsprozesse sind jedoch weniger als Einflussfaktor der Wohnstandortentscheidung zu begreifen, sondern vielmehr als Weg oder Pfad (Mittel) der Wohnstandortwahl.

### **3 Zur methodischen Anlage der Image-Erhebung**

Zur Ermittlung des Images verschiedener Quartierstypen hinsichtlich ihrer Attraktivität als Wohnstandorte wurden repräsentative Umfragen unter den Bewohnern der Städte Leipzig und Halle durchgeführt. Die Auswahl der Befragten erfolgte durch eine Zufallsstichprobe, wobei eine repräsentative Verteilung über alle Stadtteile eine Anforderung an die Stichprobe war. Zentrales Ziel war vor allem die Beantwortung der Frage, inwieweit hinsichtlich der allgemeinen Wohnqualität ein Unterschied zwischen den älteren und jüngeren Großsiedlungen gesehen wird oder ob die Befragten in der Wahrnehmung keine Differenzierung zwischen beiden Typen vornehmen. Der Begriff des Images bezieht sich dabei ausschließlich auf die Einschätzungen der Quartiere als Wohnstandorte, weitere darüber hinausgehende Assoziationen wurden nicht erhoben.

Die Befragten sollten fünf verschiedene Wohngebietstypen mit Mehrfamilienhausbebauung anhand eines jeweils typischen Bildes auf einer fünfstufigen Rangskala bewerten (Abb. 1). Als Quartierstypen wurden die gründerzeitlichen Quartiere, der Genossenschaftswohnungsbau der 1920/30er Jahre, die Altneubaugebiete<sup>19</sup> der 1950/60er Jahre, die Großwohngebiete der 1970/80er Jahre und die nach 1990 errichteten Mehrfamilienhausgebiete dargestellt. Diese sollten von den Probanden zunächst mit der Wertung von 1 für „sehr gutes Wohngebiet“ bis 5 für „sehr schlechtes Wohngebiet“ beurteilt werden. Anschließend wurden sie gebeten anzugeben, welches dieser Wohngebiete für sie am ehesten als Wunschwohngebiet in Frage käme (Platz 1 bis 5 vergeben).

Des Weiteren wurde zur besseren Einordnung der Wohnsituation der Befragten erhoben, welcher der fünf Wohngebietstypen der eigenen Wohnumgebung am nächsten kommt. Diese Methode der Arbeit mit Bildern wurde von den Befragten besser angenommen als erwartet – die fehlenden Antworten (Ausfälle) betrug je nach Wohngebietstyp 11 bis 13 Prozent, wobei deren Anteil mit dem Alter der Befragten deutlich anstieg (18-25 Jahre: ca. 3 %, 66-75 Jahre: ca. 30 %). Kritisch ist jedoch die Auswahl der Bilder zu bewerten, da vor der Befragung kein

---

<sup>19</sup> Im Rahmen der Image-Befragung kam der Begriff „Altneubaugebiet“ für die älteren Großsiedlungen der späten 1950er und der 1960er Jahre zur Anwendung, da dieser umgangssprachlichen in Ostdeutschland entsprechend geprägt ist.

Test verschiedener Abbildungen auf deren bestmögliche Wiedergabe eines Quartierstyps durchgeführt wurde. In der Kombination der Typbezeichnung (z. B. "Gründerzeitviertel") mit einem schematisierten Bild und mindestens zwei regionalen Beispielen für entsprechende Wohngebiete, konnte jedoch eine ausreichende Charakterisierung des Quartierstyps erzielt werden.

**Im Folgenden geht es um fünf verschiedene Wohngebiete. Betrachten Sie zunächst die Abbildungen und deren Beschreibung.**



**Gründerzeitgebiete** (z. B. Südvorstadt, Plagwitz)



**Genossenschaftswohnungsbau der 1920er/30er Jahre** (z. B. Rundling Löbnig)



**Alneubaugebiete der 1950/60er Jahre**  
(z. B. Großschocher, Sellerhausen)



**Plattenbaugebiete der 1970/80er Jahre**  
(z. B. Grünau, Paunsdorf)



**Mehrfamilienhausgebiete nach 1990 gebaut** (z. B. Radefeld, Lindenthal)

**Bewerten Sie jedes dieser Wohngebiete mit einer Note. Vergeben Sie jeweils Noten von 1 (= sehr gutes Wohngebiet) bis 5 (= sehr schlechtes Wohngebiet).**

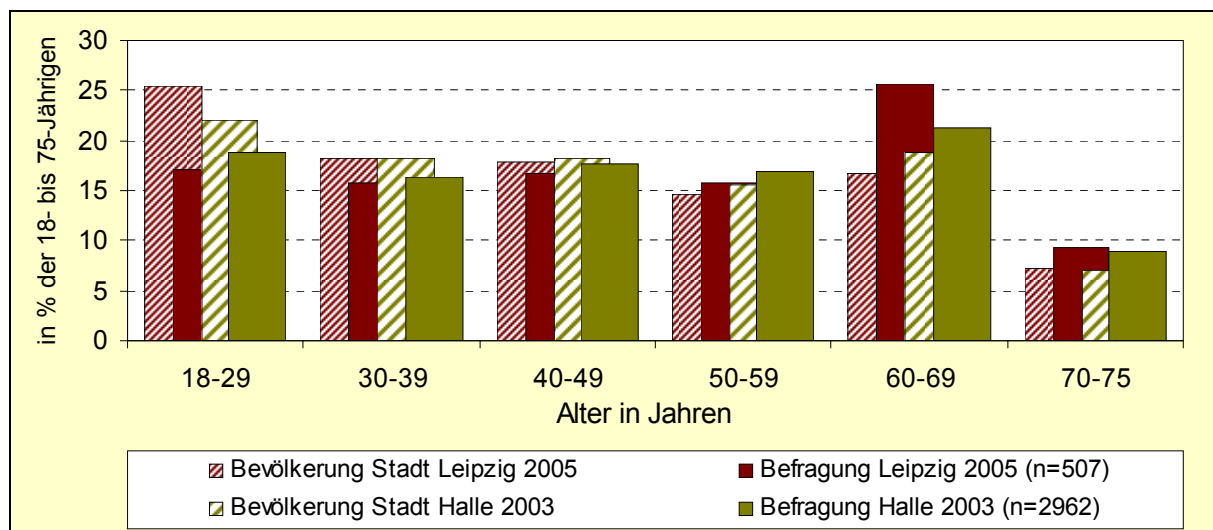
**Abb. 1: Ausschnitt aus dem Image-Fragebogen Leipzig 2005**

Quelle: Eigener Entwurf

In Halle konnten die entsprechenden Items in die Bürgerumfrage 2003 aufgenommen werden, die mit fast dreitausend ausgefüllten Fragebögen einen Rücklauf von über 50 % verzeichnete (n = 2.962). In Leipzig war dieses Verfahren nicht möglich – hier wurde 2005 eine eigenständige schriftliche Befragung vorgenommen. Der Rücklauf betrug mit 523 von 1500 versandten Fragebögen 35 %. Aufgrund der unterschiedlichen Anzahl von Befragten in beiden Städten erfolgt die Berechnung der Mittelwerte (so dies nicht anders gekennzeichnet ist) auf Basis der Gleichgewichtung der Ergebnisse beider Städte unabhängig von der

jeweiligen Anzahl der Befragten. Das heißt, zunächst werden die städtischen Mittelwerte errechnet und anschließend aus diesen beiden Werten ein Durchschnitt gebildet. Die Durchschnittsberechnungen über alle Befragte zusammen würden sonst zu einer durch die Halleschen Werte dominierten Verschiebung der Ergebnisse führen.

Aus der Gegenüberstellung der Befragten zur Gesamtbewohnerschaft der Städte Halle und Leipzig (Abb. 2) wird ersichtlich, dass Personen zwischen 50 und 70 Jahren in diesen Befragungen leicht überproportional (in Leipzig etwas stärker als in Halle), Jüngere bis 39 Jahre hingegen leicht unterproportional vertreten sind. Insgesamt können die Image-Umfragen jedoch als repräsentativ betrachtet werden, da die Abweichungen der Befragungen zur realen Altersstruktur vergleichsweise gering sind. Zu beachten ist, dass in der Stichprobe sowohl in Halle als auch in Leipzig nur Befragte bis zum Alter von 75 Jahren vertreten sind.



**Abb. 2: Stichprobengüte der Image-Befragungen hinsichtlich des Alters der Befragten**

Quelle: STADT HALLE (SAALE) 2004, S. 42; STADT LEIPZIG 2006b; eigene Erhebungen – Imagebefragung Halle 2003, Leipzig 2005

Abweichungen zwischen Grundgesamtheit und Stichprobe bestehen hinsichtlich des Bildungsstandes der Befragten. Personen mit einer niedrigeren Schulbildung (weniger als Abschluss 10. Klasse) sind in der Stichprobe wie häufig bei schriftlichen Befragungen unterrepräsentiert. Diese Befragten beurteilen die Quartiere des DDR-Wohnungsbaus und die nach 1990 errichteten Wohngebiete tendenziell etwas besser und die Gründerzeitviertel eher schlechter als im Durchschnitt. Diese Verschiebungen wurden nicht durch Gewichtungen bei der Auswertung korrigiert, sind jedoch bei der Interpretation der Daten zu berücksichtigen.

## 4 Bewertung großstädtischer Quartierstypen als Wohnstandorte

Bislang liegen kaum vergleichende Imageuntersuchungen zu verschiedenen Quartierstypen vor, die auf quantitativen Erhebungen beruhen. Die hier vorgestellten Ergebnisse bilden daher erstmals eine grundlegende Imageanalyse von Wohngebietstypen.

Neben der vergleichenden allgemeinen Bewertung der betrachteten Quartierstypen wird hierbei eine Differenzierung zwischen Selbst- und Fremdimage vorgenommen. Darüber hinaus werden Unterschiede in der Wahrnehmung und damit der Bewertung zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen und den beiden Großstädten Halle und Leipzig analysiert.

Die im Folgenden verwendeten Durchschnittsnoten ergeben sich aus der Beurteilung der Quartierstypen mit den Noten 1 („sehr gutes Wohngebiet“) bis 5 („sehr schlechtes Wohngebiet“). Diese pauschale Note soll das Gesamtimage der jeweiligen Quartiersypen hinsichtlich einer positiven oder negativen Einschätzung als Wohnstandorte wiedergeben.

### 4.1 Allgemeine Bewertung der Wohngebietstypen in Halle und Leipzig

Nicht unerwartet wurden die Gründerzeitquartiere im Mittel am besten und die Plattenbaugebiete am schlechtesten bewertet (Tab. 1). Die Siedlungen der 1920/30er Jahre und die neuen Mehrfamilienhausgebiete schneiden mit Noten von 2,5 und 2,6 nur wenig besser ab, als die älteren Großsiedlungen der 1950/60er Jahre. Mit der Note 2,9 liegen diese in der Beurteilung bei den Befragten im unteren Mittelfeld, wobei der Abstand zu den am schlechtesten bewerteten jüngeren Großsiedlungen (Plattenbau) wesentlich größer ist als zu den am besten beurteilten Gründerzeitquartieren (Tab. 1).

**Tab. 1: Bewertung der Wohngebietstypen**

	Bewertung gesamt	Halle	Leipzig	gültige Antworten
Gründerzeitviertel	2,17	2,15	2,19	3.050
Genossenschaftswohnungsbau der 1920/30er Jahre	2,54	2,48	2,59	3.044
Altneubaugebiet (ältere Großsiedlung der 1950/60er Jahre)	2,87	2,74	3,00	3.065
Plattenbaugebiet (jüngere Großsiedlung der 1970/80er Jahre)	3,92	3,93	3,90	3.102
Mehrfamilienhausgebiete nach 1990	2,60	2,61	2,58	3.033
Durchschnitt aller Quartierstypen	2,79	2,76	2,81	3.232

Quelle: Eigene Erhebungen – Imagebefragungen in Halle 2003 und Leipzig 2005;  
arithmetisches Mittel, 1 = „sehr gutes Wohngebiet“, 5 = „sehr schlechtes Wohngebiet“

Mit dem insgesamt deutlichen Notenunterschied zwischen älteren und jüngeren Großsiedlungen lässt sich die Hypothese bestätigen, dass eine Stigmatisierung bzw. schlechte Beurteilung wie bei den Plattenbaugebieten im Falle der Altneubaquartiere nicht stattfindet. Das heißt, insgesamt ist bei den älteren Großsiedlungen der DDR-Zeit nicht mit einer generellen Ablehnung zu rechnen.

Auffällig ist jedoch, dass die Einschätzung der Altneubauggebiete offensichtlich zu einem hohen Anteil auch von der jeweiligen Stadt abhängt. Die Bewertung der fünf Quartierstypen fällt in Leipzig und Halle insgesamt sehr ähnlich aus. Unterschiede gibt es jedoch bei den Wohngebieten der 1920/30er und der 1950/60er Jahre, die in Halle jeweils etwas besser beurteilt werden als in Leipzig.

Beachtenswert ist zudem, dass mehr Menschen sich zu den Plattenbaugebieten eine Meinung gebildet haben als zu anderen Quartierstypen. Die Großwohngebiete wurden von 3.102 Personen beurteilt, während zum Beispiel die Neubaugrundstücke nach 1990 mit nur 3.033 Notenangaben von deutlich weniger Befragten bewertet wurden. Dies ist ein Anzeichen dafür, dass einerseits weniger Menschen die neuen Wohnstandorte kennen und andererseits auch kein eindeutiges Bild über die Medien von diesen Quartieren vermittelt wird.

## **4.2 Differenzierung zwischen Selbst- und Fremdimage**

Auf entspannten Wohnungsmärkten spiegelt der aktuelle Wohnstandort einer Person einerseits seine derzeitigen Wohnpräferenzen bzw. Möglichkeiten wider. Andererseits schlagen sich diese wiederum in seinem Urteil gegenüber dem eigenen und anderen Quartierstypen nieder. Daher werden zunächst die Bewertungen der verschiedenen Quartierstypen durch die Bewohner unter dem Blickwinkel von Eigen- bzw. Selbstimage und Fremdimage differenziert betrachtet.<sup>20</sup>

Erwartungsgemäß bewerten die Befragten ihren eigenen Quartierstyp (ermittelt über die Frage, welcher Wohngebietstyp der eigenen Wohnumgebung am ehesten entspricht) jeweils positiver als er insgesamt beurteilt wird – das Selbstimage ist damit stets besser als das Fremdimage (vgl. Tab. 2). Diese Tendenz ist besonders stark bei den Plattenbaugebieten (1,1 Notenpunkte) und den Gründerzeitquartieren (1,0 Notenpunkte) ausgeprägt, da diese am ehesten polarisieren. Bestätigt wird dieses Ergebnis auch durch andere Studien, die für die Großwohngebiete feststellen, dass die „Selbsteinschätzung ... in krassem Gegensatz zur Außenwahrnehmung“ steht.<sup>21</sup> Die anderen Wohngebiete werden im Schnitt um jeweils 0,6 bis 0,8 Notenpunkte von ihren Bewohnern besser bewertet als von den anderen Befragten.

---

<sup>20</sup> Der im Folgenden verwendete Begriff Selbstimage ist gleichzusetzen mit dem Eigen- oder Binnenimage. Die Außenperspektive (= Außenimage) wird mit dem Begriff Fremdimage wiedergegeben.

<sup>21</sup> KABISCH u. a. 2005: 94

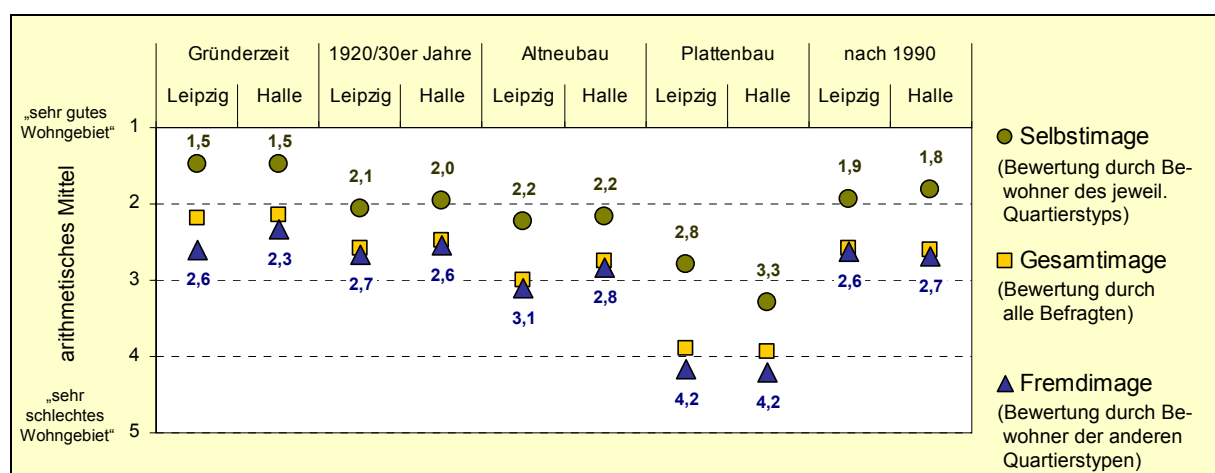
**Tab. 2: Differenzierung zwischen Selbst- und Fremdimage der Quartierstypen**

	Selbst- image	Fremd- image	Differenz Selbstimage - Fremdimage
Gründerzeitviertel	1,5	2,5	1,0
Genossenschaftswohnungsbau der 1920/30er Jahre	2,0	2,6	0,6
Altneubaugebiet (ältere Großsiedlung der 1950/60er Jahre)	2,2	3,0	0,8
Plattenbaugebiet (jüngere Großsiedlung der 1970/80er Jahre)	3,1	4,2	1,1
Mehrfamilienhausgebiete nach 1990	1,9	2,7	0,8

Quelle: Eigene Erhebungen – Imagebefragungen in Halle 2003 und Leipzig 2005; n = 3.102; arithmetisches Mittel, 1 = „sehr gutes Wohngebiet“, 5 = „sehr schlechtes Wohngebiet“

Betrachtet man ausschließlich das Fremdimage, so treten die gründerzeitlichen Wohngebiete weniger stark hervor. Sie liegen mit den Nachwendebauten und den 1920/30er-Jahre-Siedlungen fast auf einer Stufe.

Die Analyse der Unterschiede zwischen den Städten Halle und Leipzig (Abb. 3) zeigt, dass das Selbstimage der einzelnen Wohngebietstypen in beiden Städten jeweils ähnlich ist (max. Abweichung 0,12). Eine Ausnahme bilden hierbei nur die jüngeren Großwohngebiete. Diese werden von Ihren Bewohnern in Leipzig deutlich besser bewertet als in Halle (0,5 Notenpunkte), obwohl das Fremdimage ähnlich schlecht ist. Sieht man sich zum Beispiel die Daten von Halle näher an, so zeigt sich, dass die Bewertungen auch deutlich zwischen einzelnen Großwohngebieten differieren. Während die Neustädter den Plattenbau im Schnitt mit 3,2 benoten, schneidet er bei den Bewohnern der Silberhöhe mit Note 3,7 deutlich schlechter ab.



**Abb. 3: Selbst- und Fremdimage der Quartierstypen in Halle und Leipzig**

Quelle: Eigene Erhebungen – Imagebefragungen in Halle 2003 und Leipzig 2005; n = 3.026

Hinsichtlich des Fremdimages lässt sich feststellen, dass die 1950/60er-Jahre-Gebiete und die Gründerzeitviertel in Leipzig deutlich schlechter bewertet werden



als in Halle. Die insgesamt deutlich bessere Bewertung der Altneubauquartiere in Halle resultiert demnach nicht aus den besseren Noten der Bewohner dieser Wohngebiete. Es sind die Befragten der anderen Quartierstypen, die in Halle deutlich positiver urteilen als in Leipzig.

In den Noten spiegelt sich insgesamt deutlich wider, dass allgemein zwischen den älteren und den jüngeren Großsiedlungen in der Beurteilung differenziert wird. Die stärkste Unterscheidung nehmen dabei die Bewohner der 1960er-Jahre-Siedlungen selbst vor – sie distanzieren sich deutlich von den Plattenbaugebieten und bewerten diese um fast 2 Noten schlechter, als den eigenen Wohngebietstyp (Tab. 3). Im Gegensatz dazu sind es die Bewohner der Großwohngebiete, die am geringsten differenzieren. In Leipzig wird der Plattenbau von ihnen sogar besser eingeschätzt als der Altneubau. Das bedeutet, dass die Bewohner der 1960er-Jahre-Quartiere sich deutlich vom Typus der Plattenbaugebiete abgrenzen und ihre Wohngebiete nicht als „kleine Plattenbausiedlung“ sehen (möchten).

**Tab. 3: Notendifferenz bei der Bewertung von Plattenbau und Altneubau nach Wohnumgebung der Befragten**

Differenz Note Plattenbau – Altneubau	eigene Wohnumgebung						gesamt
	Gründer- zeit	1920/30er Jahre	Altneu- bau	Platten- bau	Gebiete nach 1990	keines der Gebiete	
Leipzig (n = 501)	1,12	1,21	1,71	-0,12	0,45	0,97	0,89
Halle (n = 2.647)	1,33	1,50	1,98	0,60	1,31	1,24	1,19

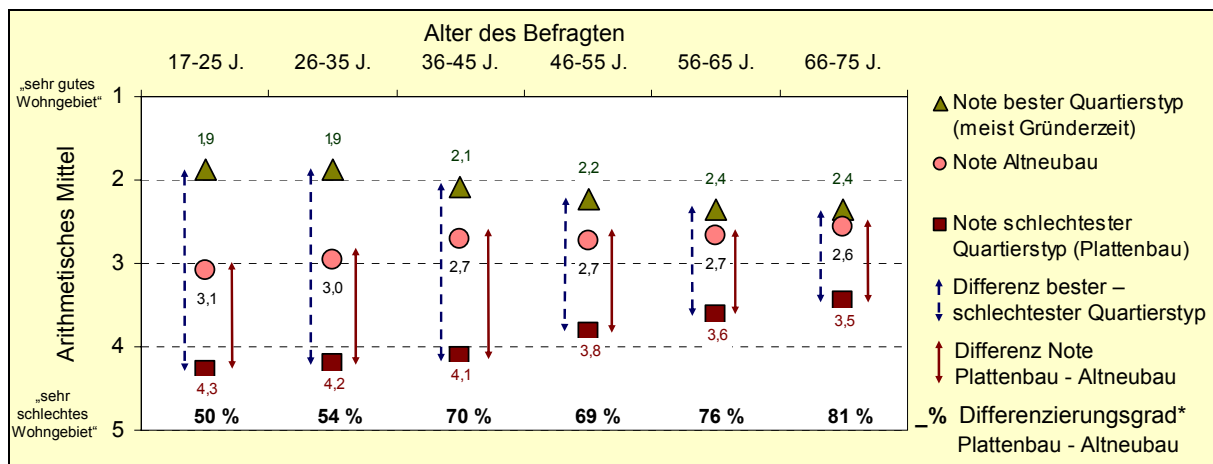
Quelle: Eigene Erhebungen – Imagebefragungen in Halle 2003 und Leipzig 2005; arithmetisches Mittel, 1 = „sehr gutes Wohngebiet“, 5 = „sehr schlechtes Wohngebiet“

#### 4.3 Abhängigkeit der Bewertung vom Alter der Befragten

Die eigenen Wohnenerfahrungen beeinflussen maßgeblich die Meinung von Menschen über einzelne Quartierstypen. In diesem Zusammenhang spielt auch das Alter der Befragten eine Rolle, da es einerseits über den Umfang der bisherigen Wohnenerlebnisse entscheidet, andererseits auf das Bewertungsverhalten Einfluss hat.

So zeigen die Ergebnisse der Image-Befragungen, dass junge Menschen in ihrer Bewertung zwischen den einzelnen Wohngebietstypen stärker differenzieren als Ältere. Während es zwischen bestem und schlechtestem Wohngebietstyp bei den jüngeren einen Unterschied von 2,4 Notenpunkten gibt, liegt dieser Wert bei den Älteren im Durchschnitt nur bei 1,1 (Abb. 4). Das heißt, jüngere Menschen neigen eher dazu, „Extremnoten“ wie 1 und 5 zu vergeben, als die älteren Befragten. Der Anteil derjenigen im Alter 17-25 Jahre, die ein Wohngebietstyp mit 1 (bzw. 5) bewerten liegt bei 40 % (bzw. 53 %). In der Altersklasse ab 66 Jahre geben maximal 21 % (bzw. 20 %) die Note 1 (bzw. 5).

Unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Bewertungsverhaltens der Altersgruppen ließ sich feststellen, dass die jungen Menschen geringer zwischen den Großwohngebieten der 1970er/80er Jahre und den Quartieren der 1950/60er Jahre differenzieren als die älteren Befragten. Dabei wird die Differenz zwischen bestem und schlechtestem Quartier ins Verhältnis gesetzt zur Differenz zwischen Altneubau und Plattenbau (vgl. Abb. 4). 100 % würde bedeuten, dass so stark zwischen Plattenbau und Altneubau differenziert wird, wie zwischen bestem und schlechtestem Typ bzw. Plattenbau und Altneubau das schlechteste und das beste Wohngebiet darstellen. 0 % würde aussagen, dass Plattenbau und Altneubau dieselbe Bewertung erhalten. Je geringer der Prozentwert, umso weniger wird zwischen beiden DDR-Wohnungsbautypen unterschieden. Bei den 17- bis 25-Jährigen beträgt die Differenzierung zwischen Plattenbau und Altneubau nur 50 % der Unterscheidung zwischen bestem (meist Gründerzeit) und schlechtestem (meist Plattenbau) Wohngebiet. In der Altersgruppe der 66- bis 75-Jährigen beträgt dieser Wert hingegen über 80 % – die Differenzierung ist demnach deutlich stärker. Diese Beobachtung wird auch durch Befragungen unter Studenten bestätigt, die ein Praktikum in den Quartieren der 1960er Jahre absolvierten. Von einigen werden beide Typen gleichgesetzt, es wird nicht zwischen „altem“ und „neuem“ industriellen Wohnungsbau unterschieden.



**Abb. 4: Quartiersbewertung in Abhängigkeit vom Alter der Befragten - Differenzierung zwischen Plattenbau und Altneubau**

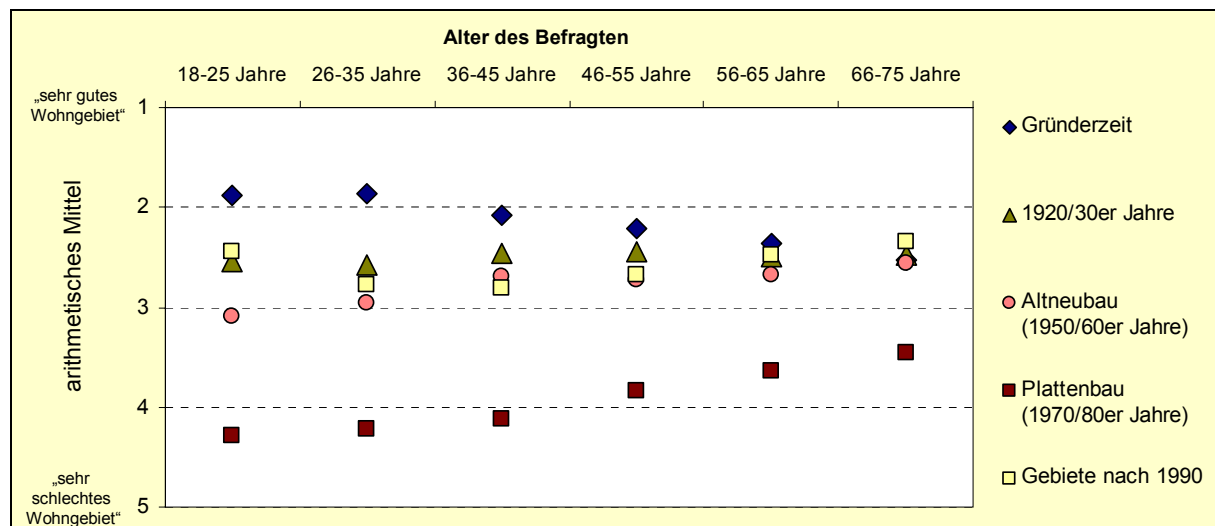
Quelle: Eigene Erhebungen – Imagebefragungen in Halle 2003 und Leipzig 2005; n = 3.073;  
 \* Differenzierungsgrad: 100 % bedeutet: es wird so stark zwischen Plattenbau und Altneubau differenziert, wie zwischen bestem und schlechtestem Typ bzw. Plattenbau und Altneubau stellen das schlechteste und das beste Wohngebiet dar. 0 % würde bedeuten, dass Plattenbau und Altneubau dieselbe Bewertung erhalten. Je geringer der Prozentwert, umso weniger wird zwischen beiden DDR-Wohnungsbautypen differenziert.

Hinsichtlich der Frage, ob junge und alte Menschen unterschiedlich zwischen jüngeren und älteren Großsiedlungen differenzieren, muss dieses Phänomen Berücksichtigung finden. In den Abbildungen 4 und 5 wird ersichtlich, dass die Akzeptanz bzw. die positive Bewertung der jüngeren und älteren Großsiedlungen mit dem Alter der Befragten zunimmt. Dies kann im engen Zusammenhang mit dem

Alter der Bewohner dieser Gebiete stehen, da das eigene Wohngebiet (bis auf die Großwohngebiete) stets besser beurteilt wird als die anderen Quartierstypen und in den Großsiedlungen entsprechend viele ältere Menschen wohnen. Andererseits wohnen die Älteren auch in den Quartieren, weil sie diese besser beurteilen. Genau umgekehrt verhält es sich mit den gründerzeitlichen Quartieren, die von den 17- bis 25-Jährigen im Durchschnitt mit Note 1,9 bewertet werden und von den 66- bis 75-Jährigen nur mit Note 2,5. Die Einschätzung der nach 1990 errichteten Mehrfamilienhausgebiete ist weniger eindeutig. Sie werden von den jungen und alten Befragten besser eingeschätzt als von Personen zwischen 26 und 55 Jahren.

Die Bewertungsunterschiede sind vermutlich weniger auf einen Alters- als viel mehr auf einen Kohorteneffekt zurückzuführen, da davon ausgegangen werden kann, dass vor allem die Wohnenerfahrungen der älteren Menschen in den unterschiedlichen Quartierstypen der Wahrnehmung und Beurteilung beeinflussen. So wird bei vielen Älteren zum Beispiel das Bild der Gründerzeitviertel noch heute durch deren vernachlässigten baulichen Zustand vor der Wende bestimmt, während die Plattenbauten in dieser Generation noch als „Vollkomfortwohnungen mit Fernwärme und Bad/WC“ im Bewusstsein sind. Es kann demnach nicht davon ausgegangen werden, dass auch zukünftige Senioren den DDR-Wohnungsbau positiver bewerten werden als jüngere Befragte.

Bezüglich der Genossenschaftswohngebiete der 1920/30er Jahre kann eine altersabhängige Bewertung nicht beobachtet werden.



**Abb. 5: Quartiersbewertung und Alter der Befragten**

Quelle: Eigene Erhebungen – Imagebefragungen in Halle 2003 und Leipzig 2005; n = 3.332

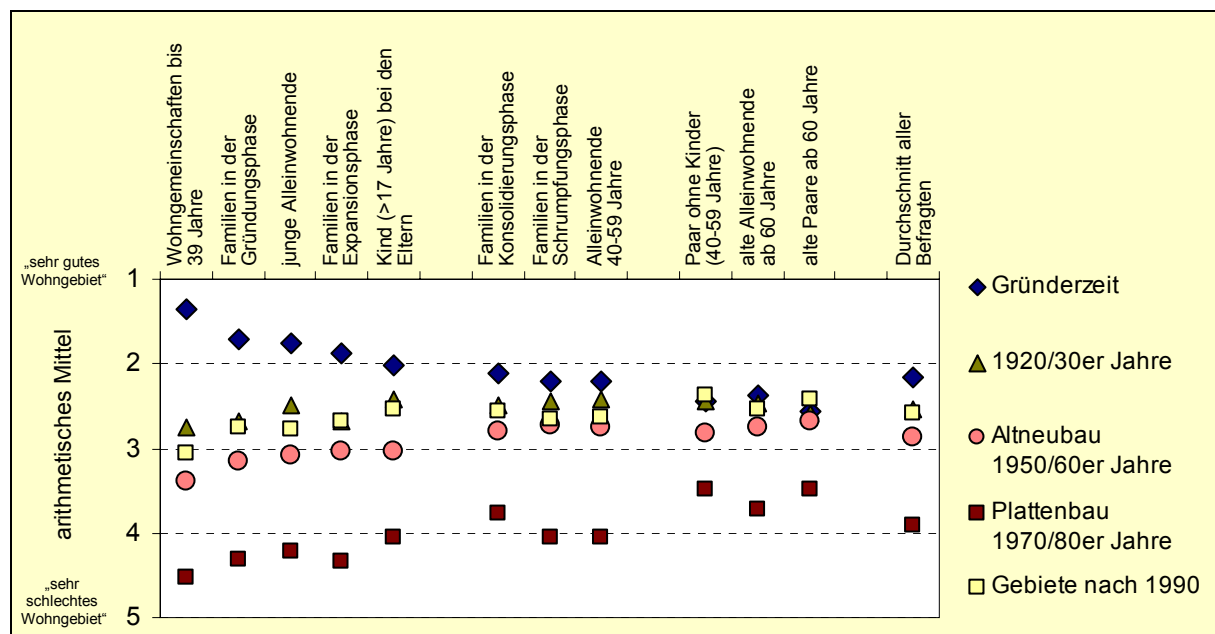
Die Zusammenhänge zwischen Alter und Bewertung sind auch unabhängig vom Wohnstandort der Befragten festzustellen. So werden die Plattenbauviertel auch von älteren Gründerzeitbewohnern besser eingeschätzt als von den Jüngeren. Insgesamt kann ein signifikanter Zusammenhang zwischen Alter und Bewertung

der 1950/60er-Jahre-Siedlungen bzw. der Plattenbaugebiete in der Art festgestellt werden, dass ältere Menschen diese Wohngebietstypen im Durchschnitt etwas besser bewerten als Jüngere. Trotzdem ist im Fall der Altneubaugebiete keine generelle Ablehnung der Quartiere unter den jungen Befragten zu beobachten, da auch 28 % der 18- bis 35-Jährigen die Siedlungen als gute oder sehr gute Wohnstandorte bewerten. Für die jüngeren Großwohngebiete trifft dies nur für 6 % dieser Altersgruppe zu.

Weiterhin fällt auf, dass die Leipziger (alle Altersgruppen) insgesamt weniger zwischen jüngeren und älteren Großsiedlungen differenzieren als die Hallenser, was darauf zurück zu führen ist, dass die 1960er-Jahre-Siedlungen von allen Bewohnern in Leipzig schlechter bewertet werden als in Halle. Ursache für diese schlechtere Beurteilung bzw. das schlechtere Image in Leipzig könnte einerseits eine schlechtere Qualität der Wohngebiete (Lage, Wohnumfeld etc.) sein. Andererseits könnte auch eine größere Unkenntnis (geringere (Wohn-)Erfahrung) dieses Quartierstyps aufgrund eines geringeren Anteils am Gesamtwohnungsbestand in Leipzig ausschlaggebend für das negativere Abschneiden sein.

#### 4.4 Bewertung der Wohngebietstypen nach Lebenszyklusgruppen

Betrachtet man die Bewertung der verschiedenen städtischen Wohngebietstypen in Abhängigkeit vom Lebenszyklus der Befragten, so lassen sich wiederum mit dem Alter der Befragten zusammenhängende Kausalitäten erkennen (Abb. 6). Drei Gruppen sind dabei unterscheidbar:



**Abb. 6: Bewertung der Wohngebietstypen nach Lebenszyklusgruppen**

Quelle: Eigene Erhebungen – Imagebefragungen in Halle 2003 und Leipzig 2005; n = 3.242

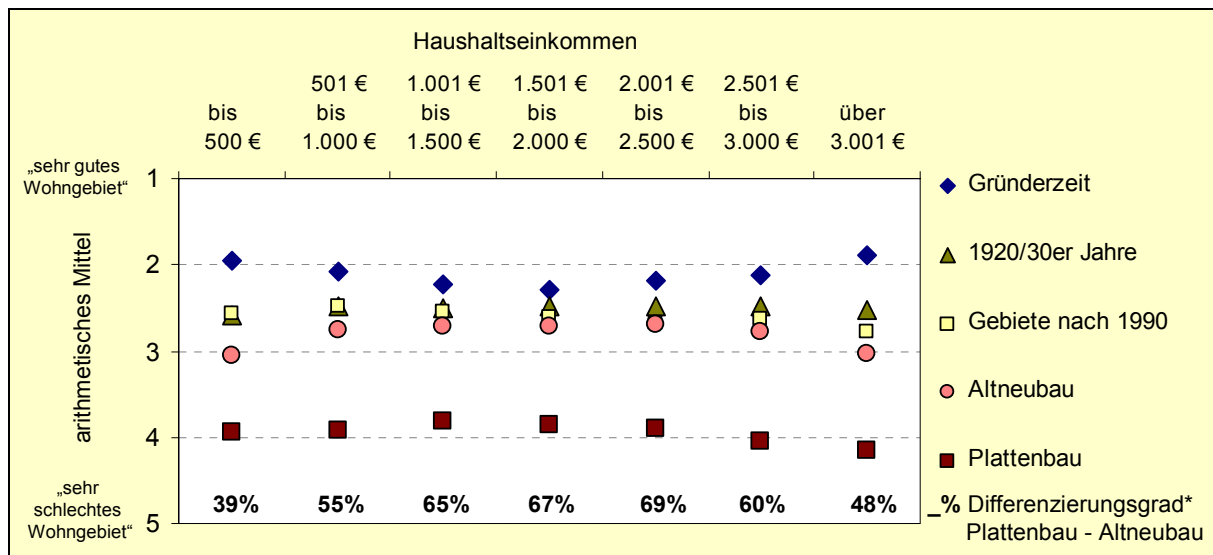
Die erste Gruppe umfasst die jungen Haushalte – Wohngemeinschaften, junge Alleinwohnende und Paare sowie junge Familien in der Expansionsphase. Diese beurteilen die Gründerzeitviertel mit Abstand am besten, meist mit Noten besser als 2,0. Sehr schlecht mit Noten zwischen 4,1 und 4,5 schneiden die Plattenbaugebiete ab. Die Quartiere der 1950/60er Jahre werden von dieser Gruppe am schlechtesten mit Noten von 3,0 bis 3,4 bewertet. Jedoch beurteilt auch ein Viertel dieser jungen Haushalte die Untersuchungsgebiete als gute oder sehr gute Wohngebiete. Die genossenschaftlichen Quartiere der 1920/30er Jahre werden von den jungen Befragten gegenüber den neuen Wohngebieten bevorzugt, auch wenn der Abstand vergleichsweise gering ist. Für diese etwas schlechtere Bewertung ist vermutlich die Stadtrandlage der nach 1990 errichteten Quartiere meist ausschlaggebend.

Die zweite Gruppe der Lebenszyklustypen bilden die konsolidierten und schrumpfenden Familienhaushalte zusammen mit Alleinlebenden im Alter von 40 bis 59 Jahren. Von ihnen erhalten die Altneubaugebiete die Note 2,7 – also etwas besser als bei den Jüngeren. Eine ähnliche Bewertung erfolgt hinsichtlich der nach der Wende errichteten Quartiere. Etwas besser werden die Genossenschaftswohngebiete der 1920/30er Jahre (2,4) und die gründerzeitlichen Wohngebiete bewertet (2,1). Wie bei allen drei Gruppen werden auch von diesen Befragten die Plattenbaugebiete mit deutlichem Abstand am schlechtesten beurteilt, jedoch etwas besser als von den jüngeren Haushalten.

Die dritte Gruppe bilden die älteren Haushaltstypen. Hierzu zählen die Alleinwohnenden ab 60 Jahre, die Seniorenhaushalte (Paare ab 60 Jahre) und Paare ohne Kinder im Alter von 40 bis 59 Jahre. Deren Urteil über die fünf Wohngebietstypen ist am wenigsten differenziert – bis auf die Plattenbaugebiete liegen die anderen Wohngebietstypen sehr dicht beieinander. Diese Gruppe bewertet die Plattenbauten mit Durchschnittsnote 3,6 am besten, jedoch ebenfalls signifikant schlechter als alle anderen Typen. Auffällig ist zudem, dass die gründerzeitlichen Quartiere von den älteren Paaren ab 40 Jahre nicht mehr als bester Wohngebietstyp eingeschätzt werden. Von ihnen werden stärker die nach 1990 errichteten Mehrfamilienhausgebiete präferiert.

#### **4.5 Haushaltseinkommen und Wohngebietsbewertung**

Zwischen Einkommen und Bewertung der verschiedenen Quartierstypen lässt sich kein eindeutiger Zusammenhang feststellen. Die Beurteilung korrespondiert mit den in den Gebieten vertretenen Einkommensgruppen. Während in den gründerzeitlichen Vierteln Haushalte mit sehr niedrigen und sehr hohen Einkommen überproportional häufig vertreten sind, verhält es sich mit den Plattenbaugebieten und den 1950/60er-Jahre-Siedlungen genau umgekehrt. Dies spiegelt sich auch in der Bewertung wider. Von Haushalten mit mittleren Einkommen werden diese Wohngebiete besser eingeschätzt als von denen mit sehr geringem bzw. sehr hohem Einkommen (Abb. 7).



**Abb. 7: Bewertung der Quartierstypen in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen der Befragten**

Quelle: eigene Erhebungen – Imagebefragungen in Halle 2003 und Leipzig 2005; n = 2.972; \* Differenzierungsgrad: 100 % bedeutet: es wird so stark zwischen Plattenbau und Altneubau differenziert, wie zwischen bestem und schlechtestem Typ bzw. Plattenbau und Altneubau stellen das schlechteste und das beste Wohngebiet dar. 0 % würde bedeuten, dass Plattenbau und Altneubau dieselbe Bewertung erhalten. Je geringer der Prozentwert, umso weniger wird zwischen beiden DDR-Wohnungsbautypen differenziert.

## 5 Zusammenfassung

Die vorgestellten Ergebnisse belegen eindeutig, dass nicht nur einzelne Wohngebiete sondern auch Quartierstypen mit wertenden Images belegt sind. Die allgemein positive Wahrnehmung der gründerzeitlichen Viertel konnte ebenso wie die weit verbreitete Ablehnung der Plattenbaugebiete anhand repräsentativer Befragungen bestätigt werden. Die Ursachen für die jeweilige Bewertung wurden im Rahmen der standardisierten Kurzbefragung nicht erfasst. Zu vermuten ist, dass neben den Wohn- und Lebensbedingungen der Quartierstypen vor allem bisherige Wohnerfahrungen und der Lebensstil der Befragten sowie die in den Medien vermittelten Bilder die individuelle Meinung über verschiedene Quartierstypen beeinflussen. So konnte WIEST (2006) feststellen, dass in überregionalen Zeitungen die ostdeutschen Großsiedlungen häufig „als marginale, periphere und überflüssige Orte der Gesellschaft abgebildet werden“,<sup>22</sup> während die Altbauviertel „demgegenüber eher als Kulisse für Erzählungen über die wirtschaftlichen und kulturellen Potenziale und Chancen der neuen Bundesländer“<sup>23</sup> dienen. Die meinungsbildenden Medien leisten auf diese Weise einen erheblichen Beitrag zur Entstehung und Verbreitung von Images.

Ein weiteres Ergebnis der Erhebung ist die ebenfalls gute Bewertung der Wohngebiete der 1920/30er Jahre, die zum Teil sogar etwas besser abschneiden als

<sup>22</sup> WIEST 2006: 35

<sup>23</sup> ebd.: 39

die nach 1990 errichteten mehrgeschossigen Quartiere am Stadtrand. Dies bestätigt die zunehmende Wertschätzung der Innenstädte als Wohnstandorte.

Hinsichtlich der 1960er-Jahre-Siedlungen, die im Zentrum der Untersuchung standen, konnte festgestellt werden, dass deren Image wie vermutet deutlich besser ist als das der Plattenbaugebiete. Sie unterliegen damit bisher nicht einer Stigmatisierung, was eine zukünftige Vermarktung dieser Bestände im Gegensatz zu den Großwohngebieten sehr erleichtert und unbedingt als Chance angesehen werden muss. Andererseits zeigen die Ergebnisse weder ein eindeutig positives noch negatives Bild. Dies bietet zahlreiche Ansatzpunkte für eine Imageentwicklung bzw. die Etablierung einer „Marke Altneubau“, die die Potenziale der Quartiere besser herausstellt und in der Öffentlichkeit bekannt macht. Betrachtet man die Beurteilung der Altneubaugebiete in den beiden Städten Halle und Leipzig, fällt die deutlich bessere Bewertung durch die Halleschen Bewohner auf. Die Siedlungen der 1960er Jahre sind hier nicht nur durch geringere Leerstände geprägt, sondern haben auch einen besseren Ruf als Wohnstandort. Neben den Eigenschaften der Quartierstypen spielen demnach auch die jeweiligen städtischen Rahmenbedingungen eine große Rolle bei der Wahrnehmung, Bewertung und damit auch Nachfrage einzelner Wohngebietstypen.

Weiterhin ließen sich signifikante Zusammenhänge zwischen der Bewertung der einzelnen Wohngebietstypen und dem Alter der Befragten feststellen. So bevorzugen junge Menschen deutlich die Gründerzeitviertel im Gegensatz zu älteren Befragten, die keinem Typ den eindeutigen Vorzug geben. Die typenbezogenen Wertungen der verschiedenen Altersgruppen lassen sich als Kohorteneffekte interpretieren, die stark von den Wohnbiographien der Befragten beeinflusst sind. Je vielfältiger das Wohnungsangebot in Zukunft hinsichtlich Wohnungsgröße, Baualter, Zustand und Lage in der Stadtregion wird, umso weniger deutlich wird es in den Generationen zur Bevorzugung einzelner Quartierstypen kommen. Dazu tragen auch die sich ausdifferenzierenden Lebensstile bei, die mit unterschiedlichen Wohnpräferenzen einhergehen. Auf entspannten Wohnungsmärkten hängt demnach die Stabilität von Wohngebieten neben deren Image immer stärker auch von der Diversifizierung des Wohnungsangebotes innerhalb der Quartiere ab.

## Quellen

- ALBRECHT, Günter (1972): Soziologie der geographischen Mobilität. – Stuttgart.
- GEBHARDT, Hans & SCHWEIZER, Günther (Hrsg., 1995): Neue Heimat aus der Re-  
torte: Medien und Imagemarketing zur Erzeugung räumlicher Bindung. – In:  
GEBHARDT, Hans & SCHWEIZER, Günther (Hrsg.): Zuhause in der Großstadt.  
Ortsbindung und räumliche Identifikation im Verdichtungsraum Köln.  
(= Kölner Geographische Arbeiten, H. 61). Köln, S. 9–13.
- GRABOW, Busso; HENCKEL, Dietrich & HOLLBACH-GRÖMIG, Beate (1995): Weiche  
Standortfaktoren. – (= Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik Bd.  
89). Stuttgart u. a.
- HÄUSSERMANN, Hartmut & SIEBEL, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Eine  
Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. – Weinheim, Mün-  
chen.
- IPSEN, Detlev (1986): Raumbilder. Zum Verhältnis des ökonomischen und kultu-  
rellen Raumes. – In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 11/12, S. 921–  
931.
- KABISCH, Sigrun; BERNT, Matthias & FRITZSCHE, Annett (2005): Grünau 2004. Ein-  
wohnerbefragung im Rahmen der Intervallstudie „Wohnen und Leben in Leip-  
zig-Grünau“. Ergebnisbericht. – UFZ (Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle  
GmbH) im Auftrag der Stadt Leipzig. URL: <[www.ufz.de/data/Intervallstudie\\_Leipzig-Gruenau2649.pdf](http://www.ufz.de/data/Intervallstudie_Leipzig-Gruenau2649.pdf)>. Abrufdatum: 20.05.2006. Leipzig.
- KNABE, Susanne (2008): Entwicklungsperspektiven für Wohngebiete der 1960er  
Jahre in Ostdeutschland. Ein großstädtisches Wohnungsmarktsegment unter  
demographischem Anpassungsdruck. – (= Forschungen zur deutschen Lan-  
deskunde, Bd. 256). Leipzig. (in Vorbereitung)
- MICHEEL, Monika (1995): Greifswald – Image als Faktor der Stadtentwicklung. –  
In: Europa Regional, Jg. 3, H. 2, S. 8–16.
- STADT HALLE (SAALE), Einwohner- und Statistikamt (Hrsg., 2004): Statistisches  
Jahrbuch 2003. – Halle (Saale).
- STADT LEIPZIG, Amt für Statistik und Wahlen (2006b): Wohnbevölkerung nach  
Alter, Stand 31.12.2005. – URL: <[www.leipzig.de/de/business/wistandort/zahlen/bevoelkerung/lebensbaum/](http://www.leipzig.de/de/business/wistandort/zahlen/bevoelkerung/lebensbaum/)>. Abrufdatum: 12.06.2006. Leipzig.
- STEGMANN, Bernd-Achim (1997): Großstadt im Image. Wahrnehmungsgeographi-  
sche Studie zu raumbezogenen Images und zum Imagemarketing in Printme-  
dien. – (= Kölner Geographische Arbeiten, H. 68). Köln.
- STEINFÜHRER, Annett (2004): Wohnstandortentscheidungen und städtische Trans-  
formation. Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. –  
(= Stadtforschung aktuell, Bd. 99). Wiesbaden.
- WAGNER, Michael (1989): Räumliche Mobilität im Lebensverlauf. Eine sozialempiri-  
sche Untersuchung sozialer Beziehungen der Migration. – Stuttgart.
- WIEST, Karin (2006): Soziale Grenzen in Städten – Repräsentationen von Wohn-  
gebieten in den neuen Ländern. – In: Europa Regional, Jg. 14, H. 1, S. 33–40.



Bisher erschienen in unserer Reihe:

Heft 1: Glorius, B. und Schultz, A. (2002):  
Die Martin-Luther-Universität als regionaler Wirtschaftsfaktor.

Heft 2: Thomi, W. und Baur, J. (2003):  
Staudämme, Transaktionskosten und Regulation.  
Zur Bedeutung und den Perspektiven des Berichtes der  
World Commission on Dams.

Heft 3: Thomi, W. (2003):  
Urbanisierung und Nachhaltigkeit in Afrika (südlich der Sahara).  
Anmerkungen zu einem gesellschaftlichen Konzept und seine  
Gestaltbarkeit durch normative Konzepte.

Heft 4: Arbeitskreis Leitbild (2003):  
Leitbildkonzept Halle: Zukunft gestalten – Zukunft erhalten.

Heft 5: Böhn, T. und Thomi, W. (2003):  
Knowledge Intensive Business Services in Regional Systems of  
Innovation – the Case of Southeast-Finland.

Heft 6: Thomi, W. und Böhn, T. (2005):  
Standortstruktur und räumliche Entwicklungsdynamik der  
wissensintensiven, unternehmensbezogenen Dienstleistungen in  
Finnland.

Heft 7: Henn, S. (2006):  
Evolution of regional clusters in nanotechnology. Empirical findings  
from Germany.

Heft 8: Pink, M. (2006):  
Globale Portfoliodiversifizierung im Rahmen der Anlagestrategie  
offener Immobilienpublikumsfonds.

Heft 9: Kranepuhl, S. u. D. Ziervogel (2007):  
Mental Maps als Instrument der Bürgerbeteiligung?  
Erfahrungen aus einem Pilotprojekt in Leipzig.

Heft 10: Glorius, B. (2007):  
Polnische Migranten in Leipzig.  
Eine transnationale Perspektive auf Migration und Integration.

Alle Heftinhalte lassen sich kostenlos im Internet herunterladen (pdf).  
(URL: <http://sozial.geographie.uni-halle.de/hdwiso/index.de.php>)

Bestellanfragen richten Sie bitte unter Angabe der gewünschten Hefte  
an das Institut für Geographie, Fachgruppe Wirtschaftsgeographie,  
Von-Seckendorff-Platz 4, D-06120 Halle (Saale) oder per E-Mail an die  
Adresse [wigeo@geo.uni-halle.de](mailto:wigeo@geo.uni-halle.de). Beachten Sie, dass die durch den  
Versand entstehenden Portokosten zu Ihren Lasten gehen.