

Gentrification und incumbent upgrading in Erfurt

Weiske, Christine

Postprint / Postprint

Sammelwerksbeitrag / collection article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Weiske, C. (1996). Gentrification und incumbent upgrading in Erfurt. In J. Friedrichs, & R. Kecskes (Hrsg.), *Gentrification: Theorie und Forschungsergebnisse* (S. 193-225). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-70219-6>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Basic Digital Peer Publishing-Lizenz zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den DiPP-Lizenzen finden Sie hier: <http://www.dipp.nrw.de/lizenzen/dppl/service/dppl/>

Terms of use:

This document is made available under a Basic Digital Peer Publishing Licence. For more information see: <http://www.dipp.nrw.de/lizenzen/dppl/service/dppl/>

Christine Weiske

Gentrification und Incumbent Upgrading in Erfurt

Wie im Westen also auch im Osten? Hat die deutsche Einheit einen Fatalismus erster Güte in Gang gesetzt oder gibt es abweichende Befunde, wenn man die Stadtentwicklung im Osten vergleicht mit den westlichen Erfahrungen und ihren aus ihnen destillierten Modellen und Theorien der Stadtsoziologie? Der Prozeß der Gentrification scheint besonders geeignet, zur Beantwortung einer solchen Frage herangezogen zu werden, weil sich am Thema Wohnungsversorgung sozusagen die politischen Geister geschieden haben. Staatliche Planwirtschaft und soziale Marktwirtschaft stehen sich diametral gegenüber. Wie geht das vor sich, wenn eines das andere ablöst und ersetzt? Wie schnell wird die in vierzig Jahren angestrebte Egalität in der Besiedelung der einzelnen Stadtteile sich marktwirtschaftlich ausdifferenzieren in eine residentielle Segregation mit sozialstruktureller Relevanz im Lebenslauf von Stadtbewohnern?

Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft waren in der DDR nicht marktförmig, sondern hoch reguliert durch den Staat bzw. durch seine wirtschaftsleitenden Organe. Den Anspruch, den der einzelne auf Wohnraum hatte, konnte er und sie per Existenz erheben, er war ausdrücklich nicht an eine Leistung geknüpft (Kahl, 1984). In dieser Weise war er auch in der Verfassung Artikel 37 Abs. 1 festgeschrieben. Die Begrenzung für die Verwirklichung dieses großen Anspruches lag in den materiellen Möglichkeiten, die die DDR-Wirtschaft bereitstellte. In der Verfassung war diese Einschränkung folgendermaßen niedergelegt: Das Recht galt „entsprechend den volkswirtschaftlichen Möglichkeiten und den örtlichen Bedingungen“. Weil aber Anspruch und Realität so weit auseinanderfielen, wurde immer wieder Mangel erzeugt. Die Wohnungsversorgung in der DDR war mangelhaft, so daß das rare Gut zugeteilt werden mußte nach Zuteilungskriterien, die nicht ökonomisch über Marktmechanismen entschieden wurden, sondern politisch definiert werden mußten. Die Vergabeordnungen der Kommunen stellten eine solche Bewertung und Gewichtung von Ansprüchen dar, wie sie auch das Wohnungsbauprogramm (Junker, 1973) schon formuliert hat. Die in der Regel bevorzugt zu Berücksichtigenden waren: Arbeiter und Bauern, junge Ehepaare und kinderreiche Familien.

Rückblickend betrachtet ist das schwerwiegende Problem der staatlichen Wohnungspolitik, daß sich der Staat das Monopol auf diesem Politikfeld genommen hat, daß er sich nicht interventionistisch sondern oligarchisch verhalten hat. Deshalb scheint das Urteil, das staatliche „Monopol der Wohnungsbelegung“ sei ein „beeindruckende(s) sozialplanerische(s) Instrument“ gewesen (Herlyn und Hunger, 1994: 315), nicht haltbar. Diese große paternalistische Geste, mit der die Oligarchie sich legitimierte, konnte ökonomisch einfach nicht ausgefüllt werden; je mehr es auf das Ende hinging, desto deutlicher wurde es, desto größer wurde die Misere der Wohnungs(unter)versorgung. Zudem legitimiert die gute Absicht nie den Anspruch auf oligarchische Herrschaft.

1. Der ostdeutsche Wohnungsmarkt

Für die Beurteilung des Wohnungsmarktes im Osten der Republik gibt es noch kaum allgemein akzeptierte Urteile. Im Gegensatz zum Westen sind die „allgemeinen Rahmenbedingungen der aktuellen Versorgungskrise“ noch nicht „tatsächlich hinreichend bekannt“ (Kreibich, 1993), die Besonderheit der Versorgungskrise selber ist es auch noch nicht. Im „Kompendium der Wohnungswirtschaft“ (Jenkis, 1994) wird dieses Problem noch unter „Sondergebiete“ abgehandelt, der „Armutbericht“ (Hanesch u.a., 1994) konstatiert gleichfalls, daß es ein Regulativ wie einen „funktionierenden Markt“ noch nicht gibt.

Es wird in Deutschland ein Fehlbestand an Wohnungen von rund drei Millionen angenommen, für die neuen Bundesländer von rund einer Million. Dieser wäre als „der objektive Bedarf“ zu charakterisieren (Jenkis, 1994: 489). Er bezieht sich auf die Differenz zwischen der Anzahl der Haushalte und der Anzahl der im Zählgebiet vorhandenen Wohnungen im Bestand. Im Durchschnitt nutzt in den neuen Ländern jeder Wohnende rund 10 qm Wohnraum weniger als in den alten Ländern. Die durchschnittliche Wohnfläche in den alten Ländern betrug 36,6 qm/Person (Stand: 1987) und 27,2 qm/Person (Stand: 1989) in den neuen Ländern (BMBau, 1991: 91). Die Qualität der Wohnungen in ihrem baulichen Zustand und ihrer Ausstattung ist durchschnittlich gesehen schlecht bzw. schlechter im Vergleich zu den alten Bundesländern. Daraus ergibt sich ein „subjektiver Bedarf“ an Wohnraum und Wohnungen mit den gewünschten Qualitätsmerkmalen.

Seit der Wende wird das staatlich monopolisierte System der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft Stück für Stück abgelöst durch marktwirtschaftliche Mechanismen mit staatsinterventionistischen Eingriffsmöglichkeiten. Für die Beteiligten ist es in sehr unterschiedlichem Maße klar und

deutlich, welche Regulative bereits außer Kraft sind, welche noch nicht, und welche im Moment gelten. Dennoch kommt ein „Markt“ als Konstrukt von Beziehungen und Aktivitäten nur zustande, wenn es Nachfrager und Anbieter gibt, d.h. wenn die Rollen auch ausgefüllt werden und wenn die Güter für den Austausch überhaupt verfügbar sind. Die Logik der Erkundung der „Reife“ des Wohnungsmarktes ist es daher, nacheinander die Akteursperspektiven möglichst authentisch darzustellen.

Die Akteure auf dem städtischen Wohnungsmarkt, die im Forschungsfeld anzutreffen waren, sind:

- die KOWO (Kommunale Wohnungsgesellschaft) als Vermieterin,
- die Wohnungsbaugenossenschaft „Erfurt“ als Vermieterin,
- das kommunale Wohnungsamt als Interventionskraft in den Markt,
- das kommunale Sozialamt als Interventionskraft in den Markt,
- der Landesverband der Haus- und Grundstückseigentümer als deren Interessenvertreter,
- der Mieterbund e.V. als Interessenvertreter der Mieter,
- die Wohnungssuchenden als potentielle Mieter.

1.1 Die Position der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH (KOWO)

Die Gesellschaft ist die größte Eigentümerin in Erfurt und zusätzlich Verwalterin von Wohnungen. In dieser Rechtsform als 100%ige Tochter der Stadt besteht sie seit dem 1.1.1991. Sie ist aus einer Umwandlung der alten KWV (Kommunale Wohnungsverwaltung) hervorgegangen. Derzeit verwaltet die KOWO 48.700 WE in Erfurt, davon besitzt sie knapp 24.000 WE, der weitest- aus größte Teil ist in Plattenbauweise erstellt.

Die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft ist prekär, denn wenn man das Bilanzvermögen der Gesellschaft gegen den aufgestauten Sanierungsbedarf (DM 1.200 bis 1.400 pro Quadratmeter Wohnraum) und die übernommenen Altschulden rechnet, dann befindet sie sich im Bereich der roten Zahlen. Um die Kapitalausstattung der großen Gesellschaften zu verbessern, sollen sie nach Maßgabe des Altschuldenhilfegesetzes beteiligt werden an den Erträgen aus der Privatisierung.

Die Höhe der Mieten spielt für die Wohnungsbaugesellschaft eine wichtige betriebswirtschaftliche Rolle. Nach der 1. und die 2. Grundmietenverordnung, die bislang die Mietsteigerungen geregelt haben, erhebt die KOWO Mieten von durchschnittlich DM 4,70 kalt pro Quadratmeter. Dazu kommen in den Neubauwohnungen Heizkosten von DM 2,50 pro qm. Dieser Wert ist gleichfalls festgeschrieben, denn mitunter liegen die realen Heizkosten höher, wobei die Gesellschaft die Differenz auszugleichen hat.

Das Bündel von Problemen für die Gesellschaft besteht darin, daß sie einen stark sanierungsbedürftigen Bestand hat, daß die Sanierungen sich jedoch über 15 Jahre (d.h. 600 Vollsanierungen im Jahr) erstrecken werden. Die Liquidität der Gesellschaft ist gering, dennoch muß sie alte Schulden und aufgelaufene Zinsen abzahlen und gleichzeitig neue Kredite aufnehmen. Damit werden die Kapitalkosten, die sich auf die Miete auswirken, sehr hoch. Allein der Kapitaldienst für die aufgelaufenen Zinsen auf die Altschulden beträgt bereits DM 1,18 pro Quadratmeter Wohnfläche.

Durch die Grundmietenverordnungen sind die Mieten bereits um 650% angehoben, ohne daß es eine Verbesserung der Qualität der Wohnungen gegeben hätte. Wenn die Qualität der Wohnungen verbessert werden und eine Kostenmiete erhoben werden soll, dann wird die Miete mindestens folgende Kostengruppen umfassen müssen:

- Rückzahlung der Altschulden (einschließlich der bereits aufgelaufenen Zinsen), die der Hauptauftraggeber Komplexer Wohnungsbau als Bauherr gegenüber der Staatsbank der DDR aufgenommen hatte, nunmehr an die DKB,
- Erstattung der laufenden Betriebskosten, die wegen der ineffizienten Heizungssysteme, der fehlenden Wasseruhren usw. sehr hoch sind,
- Rücklagen für Instandhaltungen,
- Modernisierungsumlage nach einer Modernisierung,
- die laufenden Verwaltungskosten,
- Umlageausfallwagnis.

Die KOWO wird von einem Aufsichtsrat als Gremium geleitet. Dieser Rat wird im Stadtparlament gewählt, wodurch seine Rückbindung an die politische, genauer: kommunalpolitische, Entscheidungsebene gewährleistet ist. Das Wohnungsamt verfügt über die Belegung der Wohnungen der KOWO. Die Einkommen der Mieter liegen eher im Durchschnitt und darunter. Es gibt Mietschuldner. Zur Verhinderung von kumulierenden Problemen gibt es eine unkomplizierte Zusammenarbeit zwischen der KOWO, dem Wohnungsamt, dem Sozialamt und dem Ordnungsamt. „Das soziale Netz reicht aus, um die Miete zahlen zu können.“ – nach der Auffassung des Geschäftsführers der KOWO muß niemand obdachlos werden. Unter den knapp 50 000 Mietparteien gibt es rund 400 oder 500, die immer (mal) wieder Mietschulden haben, das sind 1% der Mietverhältnisse, die allerdings oft mit sehr großen Haushalten bestehen. Seit 1990 ist es zu rund 15 Zwangsräumungen gekommen. Allerdings werden die Zwangsgeräumten dennoch wieder in Bestände der KOWO eingewiesen, weil es außer dem Obdachlosenheim keine Alternativen gibt, allerdings dann in eine billigere und damit auch schlechtere Wohnung. Die KOWO als sehr große Eigentümerin agiert gleichzeitig mit einem wirtschaftlichen Interesse und einer sozialen Verpflichtung. Das ist für Bewohner und Bewohnerinnen mit einem kleineren Einkommen eine gewisse

Garantie, hier eine Wohnung zu finden bzw. zu behalten. Der Bestand verringert sich jedoch durch die noch anstehende Klärung von Besitzverhältnissen und die 15% Privatisierung, aber bei einem reichlichen Drittel der Wohnungen in der Stadt wird es bleiben. Mit dem auf Effizienz gerichtetem Wirtschaftshandeln der Gesellschaft hängt zusammen, daß nicht der gesamte Bestand auf einem hohen Standard saniert werden kann, sondern daß es auch auf lange Sicht Substandardwohnungen geben wird, und das liegt durchaus im Interesse von zahlungsschwachen Mietern.

1.2 Die Position der Wohnungsbaugenossenschaft „Erfurt“

Diese Genossenschaft ist mit einem Bestand von 9.841 WE die größte in Thüringen. Sie wurde 1957 gegründet als ein Zusammenschluß der alten GWG „Gartenstadt“ aus der Zwischenkriegszeit mit zwei AWGs (Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften). 92% des heutigen Bestandes ist in Plattenbauweise errichtet und fernbeheizt, nur 8%, aus dem Gründungsbestand stammend, sind in konventioneller Bauweise erbaut.

Über die Wende hinweg hat die Genossenschaft eine kontinuierliche Geschichte – in den Geltungsbereich des Genossenschaftsgesetzes zu gelangen, hat ihr einen weiteren Auftrieb gebracht. Der Genossenschaftsgedanke ist unter den Mitgliedern wenig verbreitet und wird wenig gepflegt. Von der Vorstandsebene her hat sich die Genossenschaft dennoch schnell restrukturiert.

Alle Probleme, die mit den Altschulden, der Privatisierung und der Sanierung zusammenhängen, sind für die Genossenschaft nicht anders als für die kommunale Gesellschaft. Die Genossenschaft ist aber besser in der Lage, damit fertigzuwerden. Die eindeutigen Vorteile, die die Genossenschaften vor den Gesellschaften haben, beziehen sich auf ihre Kreditwürdigkeit, wobei die frühesten Kredite die kostengünstigsten waren. Die Klarheit des Rechtsstatus konnte in die Ressource Tempo bei der Bestandspflege umgemünzt werden; dennoch wird die Dauer des Sanierungsprozesses auf längstens zwanzig Jahre veranschlagt.

Die Durchschnittsmiete (kalt) liegt derzeit bei 4,80 DM/qm. Die höchste Miete im Moment bei 8,50 DM/qm. Auch die Genossenschaft kalkuliert zwischen 1000 und 1400 DM/qm Sanierungskosten in ihrem Bestand. Der Kapitaldienst für die Altschulden wird auch hier mehr als eine DM/qm kosten, wenn er auf die Miete umgeschlagen werden muß. Die Mieten müssen also steigen, wenn die Genossenschaft im Interesse der Pflege des Bestandes, der Verbesserung der Qualität der Wohnungen etwas unternehmen will. Ziel ist es, daß die Mieten zwischen „sozial verträglich“ und „wirtschaftlich“ liegen. Damit ist die obere Marke vage beschrieben. Der Vorstand bindet sich in seinen strategischen Entscheidungen an die Interessenlage, die die Mitglieder formulieren bzw. die der Vorstand bei den Mitgliedern vermutet.

Die nivellierende Sozialpolitik der DDR hat die Genossenschaften mit ihren mehr oder weniger zufälligen Mitgliedern ausgestattet mit einem Gründungskapital, das für diese Mitglieder nun Eigentum und Sicherheit im neuen Wirtschaftssystem geworden ist. Damit sind die Genossenschaftsmitglieder vermöglicher in ein neues Wirtschaftssystem gestartet als andere; relativiert wird diese Gunst durch die Schuldenlast und die Instandsetzungsverpflichtungen.

1.3 Die Position des Wohnungsamtes

Das Wohnungsamt als kommunales Amt registriert den Bedarf an Wohnraum, wie er von den Wohnungssuchenden artikuliert wird, bewertet ihn nach einer sozialen Dringlichkeit und versucht, die Wohnungssuchenden an Vermieter zu vermitteln. Auffallend häufige Antragsteller sind Geschiedene und junge Erwachsene, die sich von ihren Herkunftsfamilien lösen wollen.

Der Wohnberechtigungsschein regelte zum Zeitpunkt der Untersuchung für die Feststellung der Dringlichkeit noch nichts, weil er nicht – wie im Westen – den Zugang zu Sozialwohnungen und sonstig gefördertem Wohnraum eröffnete. Einzig regelte er den Anspruch auf eine bestimmte Fläche Wohnraum. Zur Bewertung der Dringlichkeit hat sich das Amt als verwaltungsinternes Instrument ein Punktesystem erarbeitet, das offen für die Betroffenen gehandhabt wird. Wohnungssuchende mit einer hohen Punktzahl werden an die KOWO vermittelt, in selteneren Fällen an die Genossenschaften, die ihre Mieter wählen können.

Die problematischen Mieter, bei denen unsichere Mietzahlungen und Probleme im Verhalten zu erwarten sind, werden den Genossenschaften nicht vorgeschlagen. Insofern „selektiert“ das Wohnungsamt schon seine Ansinnen, um die Verhandlungsbereitschaft der Genossenschaften nicht zu überlasten. Die Zahl der Räumungsklagen nimmt zu. Für die präventive Entscheidung, daß die Kommune statt der Unterbringung im Obdachlosenheim die Zahlungen der Mieten übernimmt, scheint die politische Akzeptanz im Stadtparlament nicht auszureichen. Marktwirtschaft muß erstmal gelernt werden – kolportiert der Amtsleiter die gängige Meinung – so wie in der DDR könne es nicht weitergehen.

Um die Ziele einer kommunalen Wohnungspolitik zu erreichen, hält er einen Bestand an Wohnungen mit dem Status einer Sozialwohnung von etwa 30% für nötig – absolut wären das 30.000 Wohnungen in Erfurt. Für diese Regelung bedarf es der politischen Entscheidung. Das kommunale Wohnungsamt verfolgt also Strategien, in den entstehenden Markt zu intervenieren, um vor allem diejenigen zu versorgen, die auf dem Markt nicht agieren können.

1.4 Das kommunale Sozialamt

Dieses Anliegen verfolgt auch das Sozialamt durch Wohngeldzahlungen, die Übernahme der Miete bei Sozialhilfeempfängern und einmalige finanzielle Unterstützungen in Notlagen. Ein Blick auf die Strukturen kommunaler Ausgaben zeigt: „Der starke Anstieg bei den sozialen Leistungen war der herausragende Trend der zurückliegenden Jahre. Die Ausgaben für soziale Leistungen mußten mehr als verdoppelt werden. Damit hat sich ihr Anteil an den Gesamtausgaben kommunaler Verwaltungshaushalte inzwischen auf durchschnittlich 23,4 Prozent in 1992 erhöht, und dieser Anteil wächst.“ (Gisevius, 1994: 130ff.).

Vom Kreisgericht erhält das Sozialamt Information über laufende Räumungsklagen. Zu diesem Zeitpunkt bestünde immer noch die Möglichkeit, die Räumung zu verhindern. Nur etwa 20% der Betroffenen folgen der Einladung zum Gespräch ins Amt, um die Klage abzuwenden. Es gibt Hemmungen, sagt die Amtsleiterin, Beratung und Hilfe von Amts wegen anzunehmen.

1.5 Die Position des Landesverbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung Thüringen e.V.

Das Gespräch mit einem Vorstandsmitglied des Landesverbandes wird zur Repräsentation der Position der privaten Eigentümer herangezogen. In Erfurt verfügen sie über 25 000 Wohnungen, das ist ein knappes Drittel des städtischen Bestandes. Die Verbandsziele, die in dem Gespräch genannt worden sind, gelten der Entideologisierung eines verzerrten Bildes vom „bösen Hausbesitzer“ und einer sachlichen und einvernehmlichen Gestaltung der Beziehung zwischen Mietern und Vermietern, die der Gesprächspartner als eine symbiotische bezeichnet hat. Es solle sich um eine normale Kundenbeziehung handeln.

Prinzipiell haben die Eigentümer ein Interesse daran, ihr Eigentum zu verwerten. Alle Einschränkungen, die sie dabei behindern, sind ihnen unerwünscht. In diesem Verwertungsprozeß spielen die Mieten die entscheidende Rolle. Nach der Beurteilung des Gesprächspartners gibt es wenige Hausbesitzer, die vom vermieteten Eigentum leben könnten, schon gar nicht im Osten. Die meisten Hausbesitzer im Osten seien froh, wenn sie am Ende mit Plus/Minus-Null herauskämen. Rentable Mieten liegen derzeit zwischen DM 12 und DM 25. Sie kommen durch die hohen Sanierungskosten und die teure Beschaffung des dafür nötigen Kapitals zustande. Die potentiellen Mieter von sanierten Altbauwohnungen verlassen jedoch oft den Mieterstatus. Deshalb kommt der Einfamilienhausbau im Osten am ehesten in Gang. Die Mietverhältnisse mit den verbleibenden Mietern für eine stabile Größe anzusehen und die Sanierungstiefe von deren Zahlungsfähigkeit abhängig zu ma-

chen, ist für Hausbesitzer ein eher abgelegener Gedanke. Überlegungen und Strategien, ihre Mieter durch Mietermodernisierungen an der Wertsteigerung des Hauses zu beteiligen, die eigene Kapitalnot zu mildern und gleichzeitig die Mietverhältnisse zu stabilisieren, scheinen erst opportun zu werden, nachdem klar ist, wie das Vergleichsmietensystem aussehen soll.

Der Anteil der privaten Hausbesitzer von rund einem Drittel am Markt wird sich voraussichtlich nicht sprunghaft vergrößern, aber doch schrittweise mit dem freifinanzierten Mietwohnungsbau, der durch auswärtige Investoren in Gang kommt. Im Vergleich zu den Gesellschaften und auch den Genossenschaften folgen sie ihren privatwirtschaftlichen Motiven am striktesten. Kontakte zum Wohnungsamt kommen beim Ansinnen der Vermieter, mal „ordentliche Mieter“ vorbeigeschickt zu bekommen, zustande.

1.6 Die Position des Deutschen Mieterbundes, Mieterverein Erfurt e.V.

Die Ziele der Arbeit des Vereins gelten dem Schutz der Mietverhältnisse allerer, die nicht zur Eigentumbildung willens oder in der Lage sind. Weil alle Mietverhältnisse von einem Machtgefälle zwischen Vermieter und Mieter gekennzeichnet sind, unterstützt der Verein die schwächere Position der Mieter. Die Arbeit des Vereins gliedert sich in eine pragmatische Arbeit der Beratung von Mietern in Konflikten, die das Mietrecht berühren, und in eine konzeptionelle Arbeit, die die Gestaltung von Mietrecht und Mietwohnungsbau insgesamt angeht. In der Arbeit des Erfurter Büros hatte der erste thematische Bereich größere Bedeutung. Es besteht ein anhaltender Klärungsbedarf im Zusammenhang mit der Durchsetzung der Grundmietenverordnungen sowie in Modernisierungsfällen. Es gibt kaum trennscharfe Kriterien, die regeln, welche Baumaßnahme eine Instandsetzung ist und welche eine Modernisierung – das bringt Konflikte für die Mietpreisgestaltung.

Die Wohnungsprivatisierungen als Thema der Vereinsarbeit hatte Konjunktur und ebte bereits wieder ab. Der Mieterverein insgesamt rät eher ab vom Wohnungskauf. In gewisser Weise steht der Statuswechsel vom Mieter zum Eigentümer einer Wohnung ja auch konträr zu den Vereinszielen. Aber natürlich ignoriert der Verein die gesetzliche Pflicht zur Privatisierung nicht in seiner Arbeit und macht eine Beratung, die auf eine Verringerung des Risikos für die Käufer gerichtet ist.

Das zweite Thema ist die Gestaltung eines Vergleichsmietensystem. Auch der Mieterverein hält den Übergang zum Vergleichsmietensystem für unerlässlich, der auch Übergangsregelungen einschließen, aber dieser Übergang muß mit „sozialem Augenmaß“ gestaltet werden und eine „fairen Interessenausgleich“ einschließen – so wird der DMB-Präsident Gerhard Jahn zitiert.

1.7 Die Position der Wohnungssuchenden

Haben die Wohnungssuchenden schon Strategien entwickelt, die einer Marktsituation angemessen sind? Um diese Frage beantworten zu können, greifen wir auf Befragungsergebnisse zurück. Die Frage lautete: „Wenn Sie gerade eine Wohnung suchen sollten oder gesucht haben, wie organisieren/organisierten Sie das?“. Es sind drei Typen von Strategien, die wir als Strategien der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt feststellen können:

Typ 1: Beharrliche Mieter

Sie behalten ihre bisherigen Verhaltensweisen weitgehend bei. Sie erwarten Unterstützung bei der Wohnungssuche von der Kommune. Sie würden sich als Wohnungssuchende an das Wohnungsamt wenden, einen WBS beantragen und annehmen, versorgt zu werden. Außerdem würden sie Informationen von Freunden nachgehen und eventuell einer Genossenschaft beitreten. Ihr Ziel ist eine Mietwohnung mit geringen Mietkosten, die möglichst durch staatliche Zuwendungen abgesenkt werden.

Typ 2: Informationsorientierte Mieter

Dieser Typ wird aus Teilnehmer/innen gebildet, die auf Zugang zum Wohnungsmarkt rechnen durch gute und spezielle Informationen. Sie würden Vermieter-Annoncen nachgehen, auch eigene Annoncen aufgeben und Tips von Freunden verfolgen. Auch sie suchen nach einer Mietwohnung. Der absolute Betrag, der für die Miete eingesetzt werden könnte, ist höher als bei Typ 1. Deshalb ist der Suchradius auf den freien Markt verlegt. Neben Geld werden für die Suche auch soziale Kontakte eingesetzt.

Typ 3: Neue Eigentümer

Dieser Typ besteht aus Teilnehmer/innen, die eigentumsorientiert sind. Sie suchen nach einer Eigentumswohnung oder einem eigenen Haus. Zur Vermittlung würden Makler in Anspruch genommen. Es sind Personen, deren Strategie eindeutig auf den Markt bezogen ist.

Die Basis der Auskünfte über die Suchstrategien der Befragten ist relativ schmal. Nur 79 der 167 Befragten antworteten auf die oben genannte Frage. Quantitativ vertreten die Befragten diese drei verschiedenen Typen von Suchstrategien etwa im Verhältnis von 2:2:1.

Überträgt man diese Proportionen auf den Wohnungsbestand der Stadt, dann hieße das, es müßte etwa 80% Mietwohnungen und 20% Eigentumswohnungen geben. Von den 80% Mietwohnungen müßte die Kommune für

40% die Belegungsrechte haben, um die Klientel zu versorgen, die nachfragen wird; das wären grob gerechnet etwa 35.000 WE. Von einem Drittel Sozialwohnungen im Wohnungsbestand einer Stadt wie Erfurt spricht auch der Sozialdezernent. Aus verschiedenen Perspektiven kommt man hier zu ähnlichen Zahlen.

1.8 Ein erstes Fazit

Stellt man die Strategien und Ziele der einzelnen Akteure nebeneinander, vermittelt sich das Bild eines entstehenden Marktes, wo einerseits Angebot und Nachfrage aufeinander bezogen werden, der aber auch einige Schnittstellen produziert, an denen die unterschiedlichen Interessenlagen aufeinanderprallen und Konflikte auslösen (werden). Diese Schnittstellen betreffen folgende Themen:

1. Mietpreiserhöhung und Vergleichmietensystem

Alle Beteiligten sind sich darüber im klaren, daß es weitere Mietpreiserhöhungen geben wird und auch geben muß. Der Mietspiegel für Erfurt, um den eine schwer einsehbare Diskussion läuft, ist der Schritt zum Vergleichmietensystem. Das fiktive Datum seines Inkrafttretens wird nicht eine schlagartige Wirkung hinterlassen wie vielleicht ein „schwarzer Dienstag“ an der Börse, aber ein deutlicher marktwirtschaftliches Regulativ wird installiert.

Ein Blick auf den Immobilienmarkt zeigt, daß de facto bereits mit einem Mietspiegel gearbeitet wird. Deshalb ist es auch nicht verwunderlich, daß der Bund Deutscher Makler schon im Sommer 1994 mit einem Vorschlag zum Mietspiegel aufwarten konnte, der diese Praxis widerspiegelt. Bei Käufen und Verkäufen, denen Gutachten staatlich anerkannter Gutachter zugrunde liegen, werden zu erwartende Mieteinnahmen bei Neuvermietungen von aktuell DM 12,-, 14,- bis ungefähr DM 25 angenommen und dann auch praktiziert, d.h., dieses Preissystem manifestiert sich bereits und wirkt als Maßstab. Was noch fehlt, ist seine Dokumentation in einem öffentlich gemachten Mietspiegel, der im Streitfall justitiabel wäre, sowie die Bewertung des Altbaubestandes.

2. Altschulden

Mit der Altschuldenproblematik werden Entscheidungen und Folgen der DDR-Sozialpolitik im Transformationsprozeß mit in die neue Bundesrepublik genommen. Es hätte in der Stunde Null des Einigungsvertrages verschiedene Möglichkeiten gegeben, mit den Schulden, die gegenüber der

Staatsbank der DDR bestanden, umzugehen. Die politische Entscheidung, sie nicht in einer Bilanz zu verrechnen, sondern nunmehr als Schulden gegenüber der Bundesregierung zu definieren, ist eine Entscheidung mit vielen und weitreichenden Konsequenzen für die Mietpreisgestaltung.

Im Zusammenhang mit den Altschulden stehen die Privatisierungsverpflichtungen der Gesellschaften und Genossenschaften. Sie werden sicherlich die Besitzverhältnisse an Wohnungen in Ost- und Westdeutschland ähnlicher machen, aber es ist auf eine merkwürdige Art naiv, daß die Isomorphie angestrebt wird, um prinzipiell andere, und damit amorphe, Probleme auf diese Weise lösbar zu machen. Es ist vielmehr sinnvoll, davon auszugehen, daß die Dinge im Osten anders liegen. Privates Wohnungseigentum unter den baulichen Bedingungen der Großblockbauweise zu bilden, ist es ein gewagtes Experiment, dessen Risiko nicht leicht einzuschätzen ist; es geht zu Lasten der Käufer.

Im Zusammenhang mit der Aufweichung des Privatisierungsgebotes, die auch die Veräußerung an (Zwischen-)Organisationen zuläßt oder zulassen soll, könnten sich neue und kleinere Genossenschaften oder Gesellschaften gründen. Für die Probleme des Wohnens im Osten reichen die Muster des Westens allein nicht aus. An dieser Stelle fehlt es an Beratung für Projekte und Initiativen, die nach alternativen Rechtsformen und Wohnformen suchen, und an der Kreation neuer Ideen.

3. *Entwicklung des Bedarfs*

Um den objektiven Bedarf zu charakterisieren, können einige statistische Daten herangezogen werden (Tabelle 1).

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung der Stadt Erfurt zwischen 1988 und 1994 (ohne Eingemeindung im Jahr 1994)

Jahr	Einwohner
1988	220 328
1989	217 107
1990	209 784
1991	205 812
1992	202 787
1993	200 683
1994	199 302

Quelle: Statistisches und Wahlamt Erfurt

Die Tendenz einer abnehmenden Bevölkerungsentwicklung beruht sowohl auf einem Sterbeüberschuß als auch auf einem negativen Wanderungssaldo; Erfurt ist hier keine Ausnahme. Seiner nationalen Bedeutung entsprechend

weist der Raumordnungsbericht 1993 (BMBau, 1994: 233) die Region als Verdichtungsraum aus, dessen Oberzentrum Erfurt ist.

Der Wohnungsbestand hat sich in den letzten Jahren kaum verändert. Er lag 1989 bei 95 813 Wohnungen und 1994 bei 96 105 Wohnungen (Angabe des Statistischen und Wahlamtes vom 31. August 1994). Nach seinen Eigentumsverhältnissen ist der Bestand folgendermaßen zu klassifizieren:

Genossenschaftliches Eigentum	rund 28. 250
Städtisches Eigentum	rund 16. 000
Eigentum der KOWO	rund 23. 100
Privates Eigentum	rund 25. 150
Sonstiges Eigentum	rund 3. 600

Der objektive Bedarf sinkt tendenziell mit der Bevölkerung. Gegenläufig allerdings ist die Zunahme der Zahl der Haushalte. Zahl und Spektrum der „neuen“ Haushaltstypen nimmt auch im Osten zu: Alleinlebende junge Leute, Geschiedene und alleinlebende alte Leute. Damit bleibt die Anzahl von 8.000 Wohnungsanträgen seit einigen Jahren gleich hoch, obwohl etwa 150 bis 200 im Jahr abgetragen werden können. Das zeigt an, daß

- die Strukturen des objektiven Bedarfes sich (zeitweilig ?) verschieben hin zu kleinen Wohnungen und
- daß der abnehmende objektive vom steigenden subjektiven Bedarf konkurrenziert wird.

2. Methoden

Die empirischen Ergebnisse, die im folgenden vorgestellt werden, wurden im Zusammenhang eines durch die KSPW geförderten Projektes „Differenzierungen im sozial-räumlichen System der Wohnmilieus“ gewonnen¹.

Die Untersuchung richtete sich auf drei sehr unterschiedliche Wohnviertel in Erfurt: Die Ostvorstadt, das Andreasviertel und die Neubausiedlung Rieth (vgl. Weiske, 1995). Hier werden nur die Ergebnisse zu den beiden innenstadtnahen Wohngebieten berichtet. Die Ostvorstadt (OV) ist ein gründerzeitliches Viertel, das am östlichen Rand der Innenstadt liegt. Das Andreasviertel (AV) ist ein Teil der mittelalterlichen Innenstadt. Beide Wohngebiete eignen sich aufgrund ihrer Lage, Bausubstanz und Bewohnerstruktur sehr gut dazu, Prozesse der Gentrification zu untersuchen. Sie stehen auch für ähnliche Gebietstypen in anderen Städten Ostdeutschlands.

1 Das von der Verfasserin geleitete Projekt wurde 1993/94 gemeinsam mit Jürgen Fabian, Uta Schäfer (Statistik), Jürgen Hohmuth (Fotografie) und Robert Henke durchgeführt.

Es wurden verschiedene und sich ergänzende Methoden verwendet. Im wesentlichen handelte es sich um qualitative Methoden. Lediglich die teilstandardisierten Interviews sind mittels quantitativer Methoden entstanden. Komplementarität soll heißen, daß Informationen aus verschiedenen Quellen, deren methodischer Hintergrund je verschieden ist, zusammengetragen wurden, um ein Bild vom Forschungsproblem herzustellen.

Die Teilbereiche und die für sie verwendeten Methoden waren:

- Wohnen und Wohnungsmarkt: problemzentrierte Interviews, teilstandardisierte Interviews, zusätzlich Fallstudien zum Wohnen;
- Innenräume und Außenräume: Fotodokumentation, städtebauliche Analyse;
- kommunalpolitischer Kontext des Wohnungsmarktes: Sekundäranalyse von Presseberichten.

In der Ostvorstadt wurden 71 Interviews durchgeführt, im Andreasviertel 27. Über die Zusammensetzung der Stichprobe nach dem Geschlecht und dem Alter der Befragten informieren Tabellen 2 bis 4. In beiden Gebieten ist der Anteil älterer Personen geringer als in der Gesamtbevölkerung; ferner weist das Andreasviertel die relativ jüngere Bevölkerung auf. Demnach würde die Altersstruktur der Ostvorstadt eine Gentrification eher begünstigen als die des Andreasviertels.

Tabelle 2: Geschlecht der Befragten, in Prozent

Geschlecht	OV	AV
Weiblich	53,5	55,6
Männlich	46,5	44,4
N	71	27

OV = Ostvorstadt, AV = Andreasviertel.

Tabelle 3: Alter der Befragten, in Prozent

Altersgruppe	OV	AV
18-29 Jahre	31,0	19,2
30-39 Jahre	32,4	38,5
40-49 Jahre	12,7	23,1
50-59 Jahre	12,7	7,7
60-69 Jahre	7,0	3,8
70-79 Jahre	4,2	0
80 u. älter	0	7,7
N	71	26

Tabelle 4: Alter der Befragten und deren Haushaltsangehörigen, in Prozent

Altersgruppe	OV	AV	Erfurt 1993
0-5	6,5	11,8	5,6
6-14	14,9	20,0	12,3
15-19	2,0	10,5	5,8
20-29	24,0	11,8	14,1
30-39	24,0	17,6	16,5
40-49	9,7	20,0	13,3
50-59	11,0	4,71	14,5
60+	7,8	3,5	18,0
N	154	85	200.683

Quelle: Landeshauptstadt Erfurt, 1994: 10f.

3. Zur Stadtteilgeschichte der Ostvorstadt

Die Ostvorstadt ist eine gründerzeitliche Stadterweiterung des 19. und frühen 20. Jahrhunderts im Anschluß an den Stadtkern in Richtung Osten. Dieser Stadtteil ist tatsächlich aufzufassen als ein Prototyp, denn ähnliche Stadtteile gibt es in allen großen und größeren Städten in Deutschland. Sie stehen für einen Urbanisierungsschub in der deutschen Geschichte, der einsetzt mit der Reichseinigung Deutschlands 1871, die eine Welle der industriellen Entwicklung mit sich bringt. Die vor allem ökonomischen Anlässe, die zur Formulierung und Auslösung der Bauaufgaben führen, der Typus der Bauherren, die technische Basis der Bauindustrie und natürlich auch die Professionalisierung der Architekten und Ingenieure (vor allem Tiefbauingenieure) lassen in vielen Städten sehr ähnliche Bedingungen für die anstehenden Stadterweiterungen durch bereits moderne, technisch und ästhetisch standardisierte Stadtteile entstehen.

Die geraden Straßenzüge werden von Blockrandbebauungen gesäumt, deren Geschoßhöhe zwischen vier und sechs Geschossen variiert. An Kreuzungspunkten der dominanten Straßen entstehen Plätze, die meist Baumbestand haben und im Kontinuum der Straßen Konzentration und Zentralität erzeugen können. Wichtige Hervorhebungen dabei gehen von den Eckhäusern aus, die in der Höhe und Gestaltung durch Türmchen, Erker, Balkone und Fassadenschmuck sich herausheben aus der Front der Häuserzeile. An den Ecken sind oftmals Läden, Kneipen, der Friseur, ein Schuster oder eine andere gebietswichtige Infrastruktureinrichtung angesiedelt bzw. angesiedelt gewesen.

In den Innenhöfen der Baublocks sind in Nebengebäuden und Seitenflügeln, die niedriggeschossiger als die Straßenfronten sind, kleine Produktionsstätten und andere gewerbliche Nutzungen lokalisiert: Schlüsseldienst, La-

gerräume, Klempner, Druckerei. Diese Funktionsdichte der gründerzeitlichen Gebiete ist seit ihrer Entstehungszeit angelegt und hat sich bis heute erhalten. Wenn von den Betrieben keine Emissionen ausgehen – besonders Lärm ist schwer zu ertragen – dann zählte und zählt dies weiterhin zu den städtebaulichen Qualitäten solcher Quartiere. Weiterhin gibt es in die Höfe hinein Seitenflügel und Nebengebäude, die auch bewohnt waren oder unter Umständen noch bewohnt sind. Hier liegen die minderwertigeren Wohnungen. Die hohe Bebauungsdichte geht mit einer hohen Versiegelung des Bodens einher, so daß die Höfe wenig oder nichts an Rasen, Beeten oder Bäumen haben.

3.1 Mieter, Vermieter und Verwalter

Die ursprünglichen Bewohner dieses Gebietes waren Kleinbürger und Arbeiter. Auf ihre Einkommenssituation hin waren diese Gebiete geplant und angelegt, Grundrisse von Wohnungen und Ausstattungsstandards orientierten sich an ihren Einkommen. Die Bauherren waren Privatleute, die durch die Vermietung der Wohnungen unter den wirtschaftlichen Bedingungen vor dem ersten Weltkrieg ihre eigene Existenz erhalten oder zusätzlich zu einem anderen Erwerb stützen konnten. Dieses wirtschaftliche Kalkül hat im Laufe der DDR-Zeiten, seine Bedeutung verloren bzw. sich sogar in sein Gegenteil verkehrt. Zwar gab es de jure wenige förmliche Enteignungen, aber das staatliche Monopol der Wohnungsvergabe (geregelt im ZGB § 96) und die staatlich verordnete Stabilität der Mieten schränkten den Eigentumstitel soweit ein, daß er seine Bedeutung in ökonomischer und letztlich auch juristischer Hinsicht verlor. Er war ausgehöhlt in einem Maße, das allerdings undefiniert und unausgesprochen geblieben ist.

Die Hauseigentümer waren nicht mehr in der Lage, ihre Mietshäuser instandzuhalten. Jegliches ökonomische Interesse war politisch unterbunden. Infolge der Kriegswirrnisse und der antibürgerlichen Politik der DDR lebten viele Hauseigentümer oder deren Erben nicht mehr in der DDR oder verließen sie noch bis 1961. Ihre Häuser wurden daraufhin unter kommunale Verwaltung gestellt. An diesen Häusern wurden die notdürftigsten Reparaturen erledigt, denn für grundständige Sanierungen reichten die Mieteinnahmen nicht aus. Ausnahmen von dieser Regel machten die komplexen Sanierungsvorhaben, deren Akteure die Kommunen waren, wie z.B. in Berlin am Arnimplatz oder in Halle-Glauchau. Diesen Status hat die Ostvorstadt Erfurts aber nie erlangt. Der Sanierungstau in diesem Gebiet geht zurück bis in die Zwischenkriegszeit (vgl. dazu: Hofmann, 1993).

Für die Besiedlung der Ostvorstadt zu DDR-Zeiten hatte diese Baugeschichte, die hier als die Geschichte von Häusern, von ihren Bauherren und Besitzern und von ihren Mietern und Nutzern aufgefaßt wird, eine wichtige Bedeutung. Sie regulierte nämlich den Status oder den Wert, den eine Woh-

nung im Altbau zu DDR-Zeiten hatte. Dieser Status ließ sich nicht in Geld (Miet- oder Kaufpreis) ausdrücken, wie das in einer Marktsituation der Fall wäre, sondern in der Entscheidung, wer eine Wohnung im Altbau zugewiesen bekam und wer nicht. Dieser Entscheidungsprozeß ist nicht öffentlich abgelaufen. Im Interview mit dem Vertreter des Verbandes der Haus- und Grundstückseigentümer läßt sich die Sentenz finden, daß bestimmte Stadtteile systematisch mit „problematischen Mietern“ besiedelt worden sind. Es muß bei der Wohnraumlenkung in den Köpfen der Entscheider und Entscheiderinnen eine Vorstellung von Stadtteilimages gegeben haben, die einerseits die Bebauungsstruktur und den Bauzustand und andererseits den dazu „passenden“ Mieter zusammengebracht hat. Auf diese Weise sind die sozialen Milieus maßgeblich beeinflußt worden. Der Zusammenhang zu den Neubaugebieten besteht darin, daß die Nicht-Adressaten des Wohnungsbauprogramms im Altbau wohnten.

Für das Thema Segregation der Stadt hieße das: Die Wohnraumvergabeordnungen als politisches Normativ und die reale Wohnungsvergabe als deren Praxis waren die entscheidenden Regulative, über die die Stadtteile „sortiert“ wurden. Dieser Sortiereffekt, der ja für den Nachweis von Segregation der entscheidende Punkt wäre, läßt sich mit den klassischen Indikatoren der Segregationsforschung nicht erfassen. Ethnizität oder Religiosität haben in der Kultur der DDR kaum eine Relevanz für eine solche Frage – obwohl das meines Wissens nie überprüft wurde. Der soziale Status der Bewohner hatte sehr wohl eine Bedeutung, aber sie läßt sich kaum über Indikatoren wie die formalen Bildungsabschlüsse oder die (nach der gebräuchlichen Sozialstrukturtheorie) übliche Klassifikation nach „Arbeiter, Angestellter, Intelligenz und Sonstige“ erfassen.

Am ehesten ließen sich solche Segregationseffekte am Alter der Bewohner festmachen, an der Wohndauer und an den Familien- und Haushaltsstrukturen. „Die Sozialstruktur ist zwischen Alt- und Neubaugebieten weniger unterschiedlich als die Altersstruktur.“ Wenn die geringen Unterschiede dennoch interpretiert werden, dann zeigen „die Vergleiche, daß in den Neubaugebieten die Zahl der Angehörigen der Intelligenz, in den Altbaugebieten dagegen die Zahl der Arbeiter überproportional hoch ist ... Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß in den Neubaugebieten wesentlich mehr jüngere, höher qualifizierte und sozial aktive Menschen wohnen² als in den Altbaugebieten schlechter Qualität.“ Die Fußnote lautet: „Ausnahmen bilden Neubaugebiete mit einem hohen Anteil von Umsiedlern aus flächenberäumten Altbaugebieten oder aufgegebenen Dörfern in Kohlerevieren.“ (Kuhn, 1985: 110).

Die Besiedlung der Ostvorstadt ist disparat, hier leben unterschiedliche Personen dicht beieinander. Wie vergleichbare Gründerzeitgebiete in der DDR, war und ist die Ostvorstadt in einem schlechten baulichen Zustand. Große Wohnungen gehören zum Bestand, deren Ausstattungsgrad gering

war, wenn nicht initiativreiche Mieter aus der eigenen Tasche eine Modernisierung in ihrer Wohnung betrieben haben. Schon zu DDR-Zeiten lagen große Substandard-Wohnungen (gemessen am Standard der Neubauwohnungen) neben modernisierten Wohnungen, deren besonderer Wert in der Koppelung von hohem Standard und Wohnungsgröße lag. Entsprechend war die Belegung dieser Wohnungen: Sehr große Familien mit relativ geringen Pro-Kopf-Einkommen, junge Familien in der Familiengründungsphase oder Alleinerziehende wohnten Tür an Tür mit gut etablierten Familien mit überdurchschnittlichen Einkommen, die es hier freilich seltener gab als im Neubau. Diese heterogene Besiedelung des Gebietes setzte sich nach der Wende fort. Neben den Haushalten mit geringen Einkommen, denen die Mietbelastung in den großen Wohnungen zunehmend schwerer wird, wohnen nach wie vor die gut Etablierten der DDR-Zeit. Die Sanierung ganzer Häuser hat in der Ostvorstadt begonnen, die von den Eigentümern betrieben wird. In die erneuerten Häuser ziehen Leute ein, die am wirtschaftlichen Leben nach der Wende beteiligt sind und aufgrund ihres Einkommens die hohen Mieten zahlen können. Wenn die Häuser vor der Sanierung nicht leerstanden, dann sind die nicht zahlungsfähigen Mieter zuvor abgefunden worden oder haben über das Wohnungsamt eine andere Wohnung erhalten.

Tabelle 5: Einkommen der Befragten (Äquivalenzeinkommen), in Prozent

Einkommen (DM)	OV	AV
bis DM 750	17,2	21,7
751-1000	17,2	13,0
1001-1500	28,1	34,8
1501- 2000	9,4	26,1
2001- 6000	28,1	4,4
N	64	23

Schaut man sich daraufhin die Einkommen an, dann ist zu sehen, daß sie in der Ostvorstadt stärker streuen als im Andreasviertel (Tabelle 5). Betrachtet man die Einkommensquellen, dann ist der Prozentsatz derer, die ein Transfereinkommen beziehen, mit 44% der befragten Haushalte hoch. Dazu kommen jene, die Transfereinkommen in Verbindung mit anderen Einkommensarten beziehen. Vor diesem Hintergrund, der in die DDR-Geschichte hineinreicht, läßt sich sagen, daß die Ostvorstadt ein relativ geringes Ansehen hatte. Dieses Image bestimmte seinen Platz unter den anderen Stadtteilen und wirkte auf die Art und die Dauer der Besiedelung.

3.2 Statuswechsel der Ostvorstadt

In der Ostvorstadt gab es und gibt es eine anhaltende Mobilität seit Jahrzehnten. Über die Wohndauer der befragten Bewohner läßt sich nachweisen, daß es eine andauernde Zu- und Abwanderung aus dem Gebiet und in das Gebiet gibt. Im Vergleich der Stadtteile, die in die Untersuchung einbezogenen waren, zeigt sich, daß die Mobilität der Bewohner der Ostvorstadt am höchsten ist, dort ist gegenwärtig die größte Bewegung. 4/5 der Befragten in der Ostvorstadt haben sich während der letzten zehn Jahre angesiedelt. Jeder 10. Befragte wohnte erst seit kurzem hier (weniger als zwei Jahre). Im Vergleich zum Andreasviertel oder auch anderen Stadtvierteln ist das sehr viel (vgl. Tabellen 6 und 7).

Tabelle 6: Wohndauer der Befragten in Erfurt, in Prozent

Wohndauer	OV	AV
bis 5 Jahre	18,3	3,8
6 bis 20 Jahre	23,9	23,1
21 bis 40 Jahre	46,5	38,5
41 J. u. mehr	11,3	34,6
N	64	23

Tabelle 7: Wohndauer der Befragten im Haus, in Prozent

Wohndauer	OV	AV
unter 2 Jahre	11,1	7,4
2,3 Jahre (1991/92)	19,7	18,5
4,4 Jahre (1989/90)	9,9	22,7
6 bis 10 Jahre	19,7	30,0
11 bis 20 Jahre	14,8	11,1
mehr als 20 Jahre	12,3	11,1
N	81	27

Fragt man nach der Wohndauer in der Stadt Erfurt, ist das Ergebnis noch deutlicher: Die Ostvorstadt ist der Eingang in die Stadt und von dort aus werden die nächsten Migrationsschritte in der Stadt gemacht. Es gab also schon „immer“ einen Stamm von älteren und alten Bewohnern, die dauernd im Gebiet wohnen, hinzu kommen die wechselnden, tendenziell jüngeren Leute, für die der Stadtteil der Durchgang in die eigentliche Wohnung in der Stadt ist.

Der bisherige Status des Stadtviertels war geprägt durch einen Selektionseffekt, der im Saldo von Zuwanderung und Abwanderung in der Tendenz Personen mit problembeladenen Biographien und Lebensumständen, die als

die sozial Schwachen bezeichnet werden, im Gebiet dauerhafter ansässig gemacht hat. Die Potenzen, die die anderen einzusetzen hätten, um das Gebiet durch bauliche Initiativen und durch soziale Initiativen aufzuwerten, kommen dem Gebiet nicht zugute, weil diese Bewohner nicht blieben. Diese Situation scheint sich mit dem Transformationsprozeß zu ändern. Der Stadtteil wandelt sich. Verfall und Erneuerung liegen dicht beieinander, sanierte Häuser stehen neben lädierten, verfallenen, unbewohnten. Das nahe Stadtzentrum übernimmt Zug um Zug die Funktionen einer modernen City und hat gleichzeitig dafür nicht die ausreichenden Flächen und Räume. Dieser Entwicklungsdruck drängt in die angrenzenden Stadtgebiete und eines davon ist die Ostvorstadt. Die Bestandsaufnahme von Hofmann u.a. (1993, Anhang) nennt als neue Nutzungen Büros von Maklern, Steuerberatern oder Versicherungsvertretern, Arztpraxen und ähnliches. Die Dachgeschosse der Häuser werden ausgebaut, um im Erdgeschoß, mitunter auch in noch darüberliegenden Geschossen, Wohnungen umnutzen zu können.

Die Eigentümer bekommen mit dem Rechts- und Wirtschaftssystem der Bundesrepublik Deutschlands ihre Verfügungsmacht zurück. Die neuen und alten Eigentümer sind die Akteure dieses Erneuerungsprozesses. Die Ostvorstadt hat nicht den Status eines förmlichen Sanierungsgebietes erhalten, so daß die regulierenden Möglichkeiten der Kommune eingeschränkt sind. Die Fördermittel, die von Bund, Land und Kommune für die Sanierung geboten werden, werden möglichst nicht in Anspruch genommen, um nicht in die Mietpreisbindung zu geraten. Für die Eigentümer soll sich das eingesetzte Kapital möglichst schnell verwerten.

Die neuen Bewohner des Stadtteils kommen mit dem Geld und durch das Geld. Auch für sie ist die Ostvorstadt ein Eingang zur Stadt geblieben. Ihre Wohnungen liegen in den sanierten Häusern, die vorerst als farbige Inseln im grauen Verfall stehen. Ob sie bleiben oder wieder gehen werden, sich in einem anderen Stadtteil eine Wohnung suchen werden, hängt m.E. daran, wie schnell und wie tief der Sanierungsprozeß im Gebiet verlaufen wird. Noch sind längst nicht alle Rückführungsansprüche geklärt. Nach Schätzungen über die Dauer dieses Klärungsprozesses, werden zehn und mehr Jahre veranschlagt. So lange dürfte sich dieses krasse Nebeneinander von alt und neu, von Aufstieg und Abstieg, von alter und neuer Besiedelung hinziehen.

Die neuen Bewohner lassen sich aus der Perspektive von Immobilienhändlern folgendermaßen beschreiben:

- „1. Sozial gut gesicherte Neubundesbürger,
2. aufsteigende Neubundesbürger,
3. strukturwandelbetroffene Bundesbürger,
4. zurückkehrende Neubundesbürger,
5. zuziehende Altbundesbürger,
6. Problemfälle“.

Nach diesen Ordnungsvorstellungen sind die neuen Bewohner in den Kategorien 5 und eventuell 4 zu suchen. Zuziehende Altbundesbürger, wenn sie ihre Familien nachholen und eine große Wohnung nehmen, sind auf jeden Fall gut etabliert mit einem sicheren und hohen Einkommen. Sie haben einen Migrationsschritt gemacht, der eine Karriere festigte und Aufstieg bedeutet.

Ganz ähnlich verhält es sich mit den zurückkehrenden Neubundesbürgern, die keine Problemfälle geworden sind. Sie haben ihren Aufenthalt in den alten Ländern nutzen können, um ihre berufliche Karriere zu sichern und zu festigen. Mit einem Westbonus können sie hier besser wieder einsteigen. Diese neuen Bürger treffen auf die alten, die auch ohne Wohnortwechsel in der Lage waren, ihre Einkommen über ihre Erwerbsarbeit zu sichern. Und sie treffen auf jene, die allmählich abgestiegen sind. Sie gehen auf der Straße nur aneinander vorbei. Wenn man als Beobachterin dabeisteht, hat man den Eindruck einer Begegnung der dritten Art – große Fremdheit und Funkstille. Sie wohnen nicht in ein und demselben Haus, denn zwischen „saniert“ oder „nicht saniert“ verläuft eine Trennlinie, die sogar zu hören ist, wenn die neobarocke schwere Tür leise ins Schloß fällt.

Ein Vergleich der Äquivalenzeinkommen in den drei Gebieten zeigt, daß die sehr kleinen und die sehr großen Einkommen bei den Bewohnern der Ostvorstadt zu finden sind. Dieses Stadtviertel ist also sehr disparat besiedelt. Den Absteigern gehört die Straße. Vor dem Getränkehandel sitzen die Männer auf Campingstühlen, die sie mitgebracht haben, trinken Bier und unterhalten sich laut. Die unausrottbaren geblühten Perlonbeutel stehen neben ihren Füßen und verhüllen, wie man eh schon weiß, den Vorrat an Flaschen oder Büchsen. Wie lange werden sie hier noch sitzen? Sind das die „Sanierungsnomaden“, die die sukzessive Klärung der Eigentumsverhältnisse, die Gewährung der Baugenehmigungen, die Maurer und Maler und die Mietforderungen der Eigentümer vor sich her schieben? Die „ganz normale“ Gentrification? Es gibt keine Hinweise darauf, daß es anders kommen wird. Es sei denn, der Sanierungsprozeß geht zu langsam voran, die Konflikte auf der Straße werden unangenehmer, das Prestige leidet unter der Adresse und es ergeben sich andernorts Alternativen – dann könnten die Gentrifizierer eventuell auch wieder abziehen. Dann blieben die Absteiger unter sich.

Die Potentiale, die in einem Viertel wie der Ostvorstadt stecken, sind sowohl von den baulichen Bedingungen als auch von den sozialen Welten sehr weit gefächert und reichen von einem Extrem zum anderen. Die Voraussage, daß dieses Gebiet eine städtebauliche Aufwertung, eine soziale Stabilisierung hin zu einer „Mittelstands“-bevölkerung erfahren wird, ist sehr naheliegend. Diese Gentrification wird mit Verdrängung einhergehen. Es werden vor allem die bereits bekannten Gruppen sein, die von Verarmungsprozessen erfaßt sind: Arbeitslose, Alleinerziehende, schlecht Qualifizierte und psychisch Überforderte, die Erfahrungswissen und Orientierungswissen durch den Systembruch verloren haben und nun resignieren, weil sie nicht lernen

können. Wo werden sie in Zukunft leben können? Die Entscheidungen über diese Frage wird über den Verlauf und das Tempo der Stadterneuerung in diesem Viertel mindestens so deutlich mitentscheiden wie die Klärung der rechtlichen Verhältnisse am Besitz der Häuser und Grundstücke. Wenn diese Frage nicht geklärt werden kann – letztlich von der Gemeinde als Gebietskörperschaft aller Bürger und nicht nur der solventen – dann kann das auch das Ende der Stadterneuerung bedeuten.

4. Zur Stadtteilgeschichte des Andreasviertels

Das Andreasviertel ist ein Teil der denkmalgeschützten Altstadt Erfurts, die in ihrer städtebaulichen Struktur nach wie vor wesentliche Merkmale einer mittelalterlichen Stadt trägt. Das Andreasviertel gehört zur nördlichen Innenstadt, schließt sich nördlich an das mittelalterliche Stadtzentrum an, das durch die Platzfolge vom Wenigenmarkt im Osten über den Fischmarkt bis zum Domplatz im Westen reichte. Es lag noch innerhalb der Stadtmauer, die erst 1873 abgetragen wurde. Das Andreasviertel war ein Handwerkerviertel. Die Straßennamen weisen darauf hin: Webergasse, Pergamentergasse, Glockengasse. Die Gera sorgte für das nötige Wasser. Die kleinen zwei-, mitunter auch dreigeschossigen Häuser stehen zumeist in Traufstellung zur Gasse oder zur Straße. Schmale und dabei tiefe Grundstücksformate sind charakteristisch und prägen diese Struktur, weil sie die räumlichen Bedingungen einer vor-modernen Ökonomie des ganzen Hauses darstellen. Werkstätten aber auch Haustiere im Hof und Gartenwirtschaft gehörten dazu. Im Vorderhaus liegen die Wohnungen, mitunter auch der Laden. Die größeren Häuser und tiefen Grundstücke verfügen über eine Durchfahrt von der Straße in das Grundstück, manchmal führt sie durch's Haus hindurch. Die Gassen sind schmal und gekrümmt. Sie ergeben wohlproportionierte, intim wirkende, überschaubare Straßenräume. Die Höhendominanten im Gebiet werden durch die Kirchtürme der nahen Kirchen geprägt. Am nächsten ist die Andreaskirche, nach der das Viertel heißt. Der Denkmalswert bezieht sich in erster Linie auf diese Strukturen, die gleichzeitig ein Zeugnis geben für die Lebensweise der Handwerker in einer mittelalterlichen Großstadt. Erfurt hatte bereits im 14. Jahrhundert 24 000 Einwohner in seiner Stadtmauer.

Die Häuser sind selten bauhistorisch wertvoll, obwohl sie in Teilen 300 und 400 Jahre alt sein können. Die Baumaterialien der Handwerkerhäuser waren und sind von mäßiger Qualität. Abbrüche und Brände haben die ursprüngliche Bebauung zum Teil vernichtet, auf den Grundstücken gibt es Ersatz und Wiederaufbau aus verschiedensten Baualtern. Seit der Nachkriegszeit allerdings fiel das Gebiet einer anhaltenden Verwahrlosung und einem tiefgreifenden Verfall anheim. Die Gründe sind ähnlich wie die, die den baulichen Verfall der Gründerzeitgebiete erklären.

Die baulich-räumliche Situation in einem Viertel wie diesem ließ sich schwerlich vereinbaren mit der Vorstellung vom sozialistischen Leben des neuen Menschen. Auf der Ebene städtebaulicher Leitbilder konnte diesen Vierteln kein zukunftsreicher Wert zugeordnet werden. „Alt“ wurde in der Ideologie der Stadtentwicklung eher identifiziert mit überholt, vergangen, einer anderen Zeit zugehörig. Und diese Ideologie war durchaus verbreitet, nicht nur bei Architekten, Planern und Kommunalpolitikern, auch bei den Bewohnern selber. 1982 wollte ungefähr die knappe Hälfte der befragten Bewohner der nördlichen Innenstadt, in die das Andreasviertel eingeschlossen ist, das Viertel möglichst verlassen. Die Abwanderungswilligen damals waren entweder sehr jung (unter 25 Jahren) oder über 40. Besonders die Rentner wollten gerne in eine Neubauwohnung ziehen, dahinter stand der Wunsch, nicht mehr 10 Jahre auf die Rekonstruktion des Gebietes warten zu wollen. Sie sind in den späten 80ern auch wirklich ausgezogen sind.

Diese Diskrepanz zwischen den Vorstellungen vom „neuen Leben“ und der Realität der alten Stadt löste Hilflosigkeit und Entschlußunfähigkeit bei der kommunalen Planung aus. Der Rang eines Flächendenkmals der Europäischen Denkmalflegeliste trug dazu bei, daß nichts passierte, außer daß der Verfall vorankam. Die einseitige Entwicklung der Bautechnik und der Bauwirtschaft hin zur Großplatte ohne Alternative machte es unmöglich, diese kleinteiligen Strukturen des Stadtviertels erneuern und entwickeln zu können. Als in den späten 80er Jahren die weitreichenden Abrißpläne und die Vorstellungen von der Neubebauung in der Plattenbauweise bekannt wurden, löste das Bürgerproteste aus. Eine Ausstellung, die die Gruppe der damals Aktiven 1987 in der Michaeliskirche präsentierte, machte großes Aufsehen in Erfurt. Sie simulierte Stadtbilder der nördlichen Innenstadt, wie sie vor dem schon weitgegangenen Verfall waren und wie sie nach der Durchsetzung des Ringschlusses – einer damaligen Verkehrsplanung, die eine vierspurige Ost-West-Durchquerung des Viertels zum Gagarinring hin vorsah – aussehen würde. Diese Gegenüberstellungen mobilisierten Widerstände und auch eine fachinterne Diskussion, bei der das Denkmalamt seine Positionen stärken konnte und in weiteren Planungen der Abriß minimiert, nicht jedoch aufgegeben wurde. Die Wende hat den Abriß aufgehalten.

Das Viertel hat also zum Glück überlebt, wenn es auch schwer lädiert ist. Es ist im Prinzip möglich, seine Qualität als Denkmal zu erhalten. Aber nicht nur der museale Aspekt ist für die Zukunft des Gebietes von Bedeutung; er muß sich verbinden lassen mit einer Vorstellung von moderner Lebensweise. Die mittelalterlichen Strukturen werden also nur überleben, wenn sie sich erneuern und modernisieren lassen. Städtebauliche Leitbilder, die diese Vermittlung leisten können, haben sich nach den ignoranten Haltungen der Nachkriegszeit im Westen im Zusammenhang mit der behutsamen Stadterneuerung entwickelt. Die Kenntnis über die Modernisierungspotentiale, die in solchen städtischen Strukturen liegen, sind bei Planern und Architekten

längst als professionelles Wissen verallgemeinert. Die Bauherren als die Eigentümer in dieser Struktur sind in ihrer Eigentümerhaltung mitunter ein Problem, weil sie den Denkmalwert nicht per se berücksichtigen bei ihren Modernisierungsabsichten.

4.1 Hausbesitzer und Mieter

Wie aus der Stadtteilgeschichte hervorgeht, siedelten im Gebiet Handwerker, die im selben Haus arbeiteten und wohnten. Für eine solche Haushaltung sind die Häuser gebaut, nicht für das Abvermieten, das war sicherlich der Ausnahmefall. Gerade im Andreasviertel sind die Häuser und die Grundstücke oft so klein (mitunter nur 60-70 qm), daß es bei der Expansion heutiger Wohnbedürfnisse schwierig werden kann, eine Wohnung auf dieser Fläche unterzubringen. Charakteristisch für das Viertel ist die personelle Identität zwischen Hausbesitzern und Hausbewohnern. Stadterneuerungsmaßnahmen der 20er Jahre, wie z.B. der Moritzhof, brachten viel später den Mietwohnungsbau in das Viertel.

In der Besiedlungsdichte des Gebietes gibt es einen absoluten Tiefpunkt, der Ende der 80er Jahre kurz vor der Wende liegt. Zu dieser Zeit verließen vor allem die alten und älteren Eigentümer das Gebiet, sie wohnen heute oft am Drosselberg, einem der letzten Neubaugebiete der Stadt. Manche von ihnen haben an jüngere Eigentümer verkauft, manche an die Stadt, die das Gebiet für den Abriß vorbereitete und daher Grundstücke kaufte. Vor fünf bis sechs Jahren hat es also einen relativ weitreichenden Wechsel in der Besiedlung des Viertels gegeben. Initiativreiche Leute, die sich im klaren waren, daß sie die Häuser in Eigenarbeit und mit viel Rennerei um die Baumaterialien von Hand wieder aufbauen wollen, kamen dazu. Es muß aber auch Alte und Hilflose gegeben haben, die jahrelang in ihren baufälligen Häuschen gesessen haben, die ihnen über dem Kopf zusammengebrochen sind. Im Obdachlosenheim wurde von alten Leuten als Insassen gesprochen, die heilfroh sind, im „Haus Zuflucht“ zu sein, für die die Verhältnisse dort eine Verbesserung darstellen.

Die Einkommen, die wir für die Stichprobe ermittelt haben, streuen nicht so weit wie in der Ostvorstadt, wo wir sehr kleine und sehr große Einkommen vorfanden. Hier ist es eher ausgeglichen in einem mittleren Bereich der Einkommen (vgl. Tab. 5). Wenn diese Besitzer und Sanierer über gesicherte Einkommen verfügen, dann haben sie eine Zukunft im Gebiet. Die Struktur der Grundstücke und die darauf stehenden kleinen Häuser sind gut geeignet für den Selbstbau. Vieles läßt sich schon von der Leiter aus erledigen. Diese Hausbesitzer, die vor der Wende für ein paar Tausend Mark das Häuschen gekauft haben, und sei es als Ruine, sehen ihren Besitz durch die Wende aufgewertet.

Die nachbarschaftlichen Beziehungen in diesem Viertel waren gut vor der Wende und sind gut geblieben. In den anderen Vierteln weisen die Befunde aus der Befragung und aus den Fallstudien darauf hin, daß es Brüche und Einschränkungen gibt, hier nicht. Die Leute kennen sich. „Man wohnt hier mitten in der Stadt und trotzdem wie auf dem Dorf.“, kommentiert eine Bewohnerin. Die Bauerei gibt auch Anlässe genug für nachbarschaftliche Hilfen. Die Gasse wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Andreasviertels ganz anders reflektiert als die Straße in der Ostvorstadt. Sie liegt unmittelbar vor dem Haus, gehört in gewisser Weise dazu. Außer der hohen Verkehrsbelastung gibt es nichts Bedrohliches oder Befremdliches. Die Gassen sind schnell zugeparkt, der fließende Verkehr muß sich langsam durchschieben. Eine der Bewohnerinnen erzählt von ihrem 4-jährigen Sohn: „Der Junge hat fünf oder sechs Spielgefährten, mit denen er sich in der Gasse oder auf dem Spielplatz trifft.“ Nachbarschaftliche Beziehungen und soziale Kontrolle füllen den Straßenraum aus. Bis jetzt hat es den Anschein, als hätten die Strukturbrüche der Wende dieses Viertel nur am Rande berührt wie eine leichte frische Brise, die die Segel bläht und die Fahrt beschleunigt.

4.2 Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet und die Treuhänderin der Stadt DSK

Die Besonderheit des Andreasviertels im Prozeß der Stadterneuerung besteht darin, daß es seit April 1991 per Beschluß des Stadtparlaments den Status eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes hat (Bonk, 1993). Das bedeutet, daß es ein räumlich und zeitlich beschränktes Sonderrecht gibt, das nach Baugesetzbuch geregelt wird. Damit ist ein Gebiet mit etwa 15 ha zwischen der Pergamentergasse, der Glockengasse, dem Flußlauf der Gera sowie der Andreasstraße definiert.

Treuhänderisch übernimmt die DSK (Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH) die Wahrnehmung der Interessen der Stadt im Sanierungsprozeß. Die Interessen der Stadt richten sich auf eine städtebauliche Entwicklung des Gebietes, die den Charakter des Viertels wahrt, die die Neubebauungen im Gebiet rücksichtsvoll daran anpaßt. Weiterhin sollen die ökologischen Qualitäten des Gebietes als innerstädtisches Wohngebiet erhalten und verbessert werden. Die öffentlichen Aufgaben der infrastrukturellen Versorgung (technische und soziale Infrastruktur) werden wahrgenommen. Die Verkehrsprobleme des Viertels sollen zumindest reduziert werden.

Die konzeptionellen Absichten der Sanierung sind vorläufig im Vorentwurf zum Bebauungsplan enthalten. Einen Sozialplan in einer schriftlichen Form neben dem Entwurf zum B-Plan oder als Teil davon gibt es nicht. Die Zielsetzungen, die Eigentümerstruktur zu erhalten und die soziale Durchmischung „noch zu gewährleisten“, nehmen formal den Rang von Selbstver-

pflichtungen des Sanierungsträgers ein. Das Sonderrecht läuft darauf hinaus, die Position der Stadt als Gebietskörperschaft bei der Abwägung von privaten gegenüber öffentlichen Belangen zu stärken. Die bereitgestellten Fördermittel, die die Treuhänderin zu verwalten und auftragsgemäß einzusetzen hat, dienen dazu, diese Abwägung praktisch als Vermittlung zu gestalten. In diesem Sinne betreibt die DSK eine weitreichende Beratung der Eigentümer – vor allem der Alteigentümer. (Diese Terminologie hat sich verbreitet und ist selbstverständlich geworden.) Die Beratung ist darauf gerichtet, die Alteigentümer im Viertel zu halten und dennoch die städtebaulichen Kriterien der Qualität des Viertels zu wahren.

Anders ist es mit den zahlreichen Abrißflächen im Gebiet. Im südlichen Bereich machen sie 30-40% der Fläche überhaupt aus. Die Besitzer dieser Flächen ändern sich oder haben sich schon geändert. So möchte die Stadt auf eine größere Abrißfläche in der Webergasse Wohnungsbau bringen – möglichst Sozialwohnungsbau. In solchen Fällen wird es zu Grundstückszusammenlegungen kommen, das heißt die ursprüngliche Parzellenstruktur wird aufgegeben. Durch die Strukturierung des Baukörpers in der Fassade, die einen Einzelhauscharakter simulieren soll, soll die Anpassung an die Umgebung erreicht werden.

Der Grundstücksmarkt für dieses Stadtgebiet floriert nicht, die meisten Alteigentümer wollen bleiben, es kommen also wenige Grundstücke zum Verkauf. Außerdem sind die Käufe und Verkäufe für die Stadt einsehbar, denn sie könnte in jedem Falle ihr sonderrechtliches Vorkaufsrecht geltend machen. Das wirkt dämpfend auf eine mögliche Spekulation. Zudem sind die Bodenwerte im Sanierungsgebiet festgelegt – hier auf 350 DM/qm.

Die DSK als Sanierungstreuhänderin der Stadt ist im Andreasviertel eine zusätzliche Akteurin (im Vergleich zur Ostvorstadt), die Gemeinwohl durchzusetzen sucht, indem Eigentümerinteressen sowohl gefördert als auch reguliert werden. Für eine Erfolgskontrolle ist es zu früh, aber aus der Perspektive der DSK selber ist die konsensorientierte Arbeit sinnvoll und im ganzen auch erfolgreich.

4.3 Statuswechsel des Andreasviertels

Im Unterschied zur Ostvorstadt wird der Statuswechsel des Gebietes nicht durch die Wende verursacht, sondern durch sie verstärkt und vertieft. Der Entwicklungsdruck, der auf das Gebiet aufgrund seiner Innenstadtlage und seiner Denkmälwürdigkeit wirkt, führt nicht zu einer tiefgehenden Verunsicherung der Lebensbedingungen der Bewohnerschaft im Viertel. Der Status des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes einerseits und der Eigentumstitel andererseits wirken als Sicherungen für viele Bewohner. Dabei ist es gerade die Kleinheit des Eigentums, die es für Ost-Eigentümer sicher macht.

„My home is my castle“ in einem ganz liberalen Sinne bekommt hier eine aktuelle Realität.

Allerdings ist es kein Zufall, daß es ganze Familien sind, die diese Strategie der Lebenssicherung gewählt haben. Es reicht nicht die Kraft eines einzelnen Menschen, um ein solches Haus und Grundstück wieder „in Gang zu setzen“. Zu DDR-Zeiten war es tatsächlich eine Frage von physischer Kraft (im Sinne eines „Muskel-Kredits“), von handwerklichem Geschick und von verfügbarer Zeit, die für die Haussanierung eingesetzt werden konnten. Dazu gehörten mindestens ein Mann auf der Baustelle und eine Frau als Handlangerin und Hauswirtschafterin. Mitunter sind sogar zwei Generationen beteiligt wie in einem der untersuchten Fälle: Die Eltern der jungen Frau, die das Haus nun mit ihrer Familie bewohnt, haben das Haus 1987 für 5000 Mark gekauft. Es gehört zu je einem Drittel den Eltern und der Tochter. Es sollte im Erdgeschoß ein Gewerberaum für die Tochter eingerichtet werden, die gerade ihre Lehre als Kosmetikerin abgeschlossen hatte. Nach einer abenteuerlichen Baugeschichte wurde der Frisier- und Kosmetiksalon tatsächlich 1991 eröffnet. Inzwischen gibt es in der oberen Etage sowie im Dach noch eine Wohnung für die Familie der jungen Frau, die gemeinsam mit ihrem Lebenspartner schon zwei Kinder hat. Die Initiative und die Kraft der Eltern fließen mit in dieses Haus und Geschäft. Den Bau hat über weite Strecken der Vater selbst betrieben und gemanagt. Die Ressourcen, die eingesetzt werden müssen, um an der Aufwertung des Gebietes partizipieren zu können und gleichzeitig Akteure dieser Aufwertung zu sein, können nicht aus einer Biographie geschöpft werden.

Die Verankerung in einem sozialen Netz, in dem die Ressourcen gesammelt werden, war also eine wichtige Zugangsbedingung, um als neue Hausbesitzer in den späten 80er Jahren ins Gebiet zu kommen. Das ist ein Selektionseffekt, der schon in der Sozialstruktur der DDR begründet lag. Die starke Familienorientiertheit der DDR-Gesellschaft ist hier vielleicht anhand ihrer ökonomischen Logik von Familienwirtschaften nachvollziehbar, die kollektive Subjekte hervorbrachte. Hausbesitzer, die nicht oder nicht mehr in solchen familialen Netzen stehen, weil sie alt und allein sind, machen den Statusgewinn ihres Viertels nicht mehr mit. Ihre Zukunft im Gebiet ist unsicher, wenn sie Schwierigkeiten haben, ihr Grundstück zu halten. Arbeitslosigkeit und Einkommensschwäche sind dafür zwingende Gründe. Aus sozialen Notlagen heraus habe es noch keine Hausverkäufe gegeben – aber „es gibt Ansätze“, kommentiert der DSK-Gesprächspartner.

Mieter in Häusern, deren Besitzer nun mit der Sanierung beginnen, leben auf einer Baustelle, was eine große Belastung darstellt. Wenn sie das Viertel nicht verlassen wollen, weil es als Wohngegend unersetzbare Qualitäten hat, dann müssen sie an ihrem Mietvertrag festhalten. Aus der Perspektive der Hausbesitzer sind solche Mieter eine Behinderung des Sanierungsprozesses, die Rücksichtnahme kostet Zeit und Geld. Das ist ein Interessenkonflikt, der

kaum einen friedfertigen Verlauf nehmen kann. Die Initiative der KOWO, zeitweilig eine Art Sanierungs-Hotel einzurichten, scheiterte an der Wohnungsknappheit in der Stadt.

Die Mieter im Viertel, die den Verpflichtungen aus ihrem Mietvertrag nicht nachkommen, haben auf längere Sicht wenig Chancen, hier zu bleiben. Die alten und abgewrackten Häuser fungieren jetzt noch als Nischen, in denen sich solche gefährdeten Existenzen halten können. Aber die Sanierung wird solche Nischen beseitigen. Die sozialstrukturell polarisierende Wirkung des Stadterneuerungsprozesses läuft im Andreasviertel dennoch weicher als in der Ostvorstadt. Das liegt zum einen an der sozialen Wirkung des kleinen Eigentums. Es sichert erst einmal die Wohnung, auf welchem technischen und kulturellen Niveau sei dahingestellt. Es gibt den Eigentümern eine gewisse Entscheidungsfreiheit über den Umfang und die Zeitabläufe der Sanierung in Abhängigkeit von ihren Möglichkeiten. Es ermöglicht den Selbstbau und erlaubt mitunter auch unternehmerische Initiativen, die ein Erwerbseinkommen sichern können. Jene, die noch zu DDR-Zeiten Eigentümer geworden sind, als es noch eine zweifelhafte Gunst war, ein solches Grundstück zu besitzen, sind eindeutige Wende-Gewinner, weil sie persönlich profitieren vom Bedeutungsgewinn des Eigentums. Zum anderen liegt das an der Beteiligung der Kommune im Prozeß der förmlich festgelegten Sanierung. Auch wenn die Sanierungsunterlagen einen Sozialplan nicht enthalten, läuft die Sanierung nicht ohne soziale Zielstellungen ab. Die eingesetzten Fördermittel stabilisieren auch die kleinen Eigentümer. Sie kommen allerdings nicht den Einkommenschwachen zugute, die keine Eigenanteile zustande bringen können. Allerdings schafft ein solchermaßen geregeltes Sanierungsverfahren einen Rechtsrahmen, innerhalb dessen die Betroffenen Ansprüche geltend machen können, wenn sie verdrängt werden sollen.

Durch den Denkmalschutz und die Beteiligung der Kommune ist es möglich, das Viertel als allgemeines Wohngebiet zu erhalten. Damit ist ausgeschlossen, daß City-Funktionen in das Gebiet drängen können, die die städtebaulichen Maßstäbe brechen (z.B. Kaufhäuser, Bankhäuser, Autohäuser o.ä.).

Sozialer Wohnungsbau in diesem Viertel ist ein respektables Anliegen der Kommune, weil dadurch auch Bewohner mit schwächeren Einkommen an der Lagegunst des Gebietes, an der öffentlich finanzierten Wiederherstellung der Gassen, Straßen und Plätze teilhaben können. Möglicherweise könnten so auch Härtefälle, die der Sanierungsprozeß produziert, mit einer Zuweisung einer Sozialwohnung ausgeglichen werden.

Insgesamt ist die Befürchtung noch nicht eingetreten, daß es hier mal eine „betuchte Gegend“ werden wird, wie sie ein Mitglied der Bürgerinitiative Nördliche Innenstadt hegt. Es gibt so viele freie Flächen im Viertel, daß auch ohne Verdrängung eine „allmähliche Auffüllung“ der demographischen und Sozialstruktur der Bewohnerschaft möglich ist. Das Interesse ist groß gerade

bei Altbundesbürgern, die Erfahrung mit anderen Stadtsanierungen und einen Blick für das künftige Ergebnis haben. Eine Ausdünnung durch Abwanderung und natürliche demographische Prozesse wird der gegenläufige Prozeß sein.

5. Verlaufsformen der Gentrification

Der Prozeß der Gentrification unterscheidet sich in den beiden Erfurter Wohngebieten nicht grundsätzlich von den in anderen Städten beobachteten. Allerdings beobachten wir in beiden Gebieten eine frühe Phase des Prozesses, finden jedoch Anzeichen dafür, daß der weitere Verlauf dem aus der Literatur bekannten entsprechen dürfte. Dennoch gibt es eine Reihe von Bedingungen, die einerseits zu einer unterschiedlich raschen Entwicklung in den beiden Wohnvierteln beitragen, andererseits gibt es einige Elemente, in denen sich die Verläufe in beiden Städten von jenen unterscheiden, die für andere Städte belegt wurden. Im folgenden werden die wichtigsten Elemente des Verlaufs für die Ostvorstadt und das Andreasviertel dargestellt. Wie in der Literatur immer wieder herausgestellt, kommt dabei den Zu- und Fortzügen eine sehr hohe Bedeutung zu; sie werden daher zuerst behandelt.

5.1 Mobilität

Die Auf- und Abwertungen von Stadtteilen in asynchronen und langanhaltenden Prozessen der Stadterneuerung schließen Häuser und Menschen ein. Es entsteht ein innerstädtisches Gefälle zwischen intern relativ homogenen Stadtteilen, das sozialstrukturelle Charakteristika für die Bewohnerinnen und Bewohner mit sich bringt. Wenn Segregation das Ergebnis ist, dann ist Mobilität der Prozeß, der es herstellt. Mobilität sollte aufgefaßt werden als ein Komplex von psychischer, sozialer und räumlicher Mobilität, die zur Dynamisierung der sozialen Milieus in den Stadtteilen führt. Die räumliche Mobilität, hier eingeschränkt untersucht als innerstädtische Migration, soll als ein möglicher Indikator für den angenommenen Differenzierungsprozeß in ostdeutschen Städten stehen, der im Ergebnis residentielle Segregation als eine Dimension sozialer Ungleichheit hervorbringt.

Zur Charakteristik der Mobilen

Alter: Die Mobilen, das ist aus allen Migrationsstudien bekannt – auch über Systemunterschiede und Kulturen hinweg –, sind vor allem durch ihr Alter

charakterisiert: sie sind jung. Die knappe Hälfte der Befragten ($n=74$ von $N=164$) werden von uns als mobil eingeschätzt, weil sie in den vergangenen 3 Jahren umgezogen sind oder aber in absehbarer Zeit einen Umzug beabsichtigen. Die 39 Befragten, die einen Umzug bereits hinter sich haben, sind zwischen 21 und 43 Jahre alt, lediglich drei Personen sind älter. Unwesentlich unterscheidet sich das Bild bei denen, die einen Umzug vorhaben. Es sind 35 der Befragten. Sie liegen alle im selben Altersspektrum, die Mittzwanziger äußern ihre Umzugswünsche wiederum etwas häufiger.

Haushaltstyp: Wenn man versucht, die Mobilen in bezug auf ihre Haushaltssituation zu beschreiben, sind so eindeutige Aussagen nicht zu machen. Der mobilste Haushaltstyp in unsere/r Untersuchung ist der Typ der Alleinerziehenden, allerdings ist die Fallzahl sehr gering ($n=8$). Von diesen acht Fällen hatten fünf bereits einen Umzug hinter sich. Es läßt sich nicht entscheiden, ob das zufällig ist oder eine Tendenz größeren Allgemeinheitsgrades. Es gibt aber Argumente, die dafür sprechen: Alleinerziehende sind meist junge Frauen. Sowohl die Trennung von einem Partner als auch eine neuerliche Partnerwahl prägen für viele diesen Lebensabschnitt. Diese Umstände sind jeweils Mobilitätsanlässe.

Der Haushaltstyp, der eine vollständige Familie mit einem Elternpaar und Kind/ern beschreibt, ist gleichfalls sehr mobil. 44% dieses Typs sind mobil, wobei dieser Haushaltstyp an den realen Umzügen lediglich zu einem Drittel beteiligt war. Vermutlich werden die Mobilitätsabsichten dieses Haushaltstyps auch über längere Zeit aufrechterhalten und verfolgt, weil die Abwägungen einer Veränderung für mehrere Personen komplizierter und die Suche nach neuen Existenzbedingungen komplexer werden.

Der Haushaltstyp der Alleinlebenden ist am wenigsten mobil. Diese Aussage relativiert sich sofort, wenn man bedenkt, daß die demographischen Extreme des jungen Alleinlebenden und des alten Alleinlebenden hier zusammenfallen in einer statistischen Kategorie. Der oder die junge Alleinlebende ist natürlich ein sehr mobiler Haushaltstyp. Ein Drittel der realen Umzüge der Befragten in den letzten drei Jahren entfiel auf diesen Haushaltstyp.

Einkommen: In offenkundiger Weise hängt die Mobilität mit dem Einkommen zusammen. Die sehr niedrigen und sehr hohen Einkommen (basierend auf der Berechnung des Äquivalenzeinkommens) sind mit realen oder gewünschten Umzügen gekoppelt. Man könnte also resümieren: Die Bewegung entsteht vom Rand aus. Differenzierung – nach oben und nach unten – und Mobilität bedingen sich nachweislich. Einen erwähnenswerten Unterschied zwischen abgeschlossener und gewünschter Mobilität gibt es allerdings. Während die Bezieher der niedrigen Einkommen an den Umzügen der letzten Jahre zu einem Drittel bereits beteiligt waren, markieren sie sich unter denen, die umziehen wollen, kaum noch. Bei den Beziehern großer Einkommen hält die Bereitschaft an. Vermutlich ist das ein Hinweis auf die geringer werdenden Chancen der Bezieher kleiner Einkommen auf dem Woh-

nungsmarkt, die das auch so wahrnehmen. Das abstrakte Medium, in dem sich diese Mobilität vollzieht, ist der Wohnungsmarkt.

5.2 Die Ostvorstadt

Der Vergleich der Quartiere untereinander zeigt sehr unterschiedliche Situationen. Über die Zeitachse betrachtet wird deutlich, daß beide Quartiere auch in der DDR-Geschichte unterschiedliche Positionen im Migrationsgeschehen inne hatten und daß die augenblickliche Mobilität anknüpft an die vorgefundene Situation. In den beiden Quartieren entwickelte sich ein unterschiedlicher Rhythmus von Stabilität und Dynamik. In der Ostvorstadt gab es und gibt es eine anhaltende Mobilität seit Jahrzehnten. Ermittelt über die Wohndauer der befragten Bewohner läßt sich nachweisen, daß es eine andauernde Zu- und Abwanderung aus dem Gebiet und in das Gebiet gibt.

Im Vergleich von drei Stadtteilen (als drittes Gebiet war das Neubaugebiet Rieth in den Vergleich einbezogen) zeigt sich, daß die Fluktuationsrate der Ostvorstadt am höchsten ist, dort ist im Moment die größte Bewegung. 4/5 der Befragten in der Ostvorstadt haben sich während der letzten 10 Jahre angesiedelt. Fragt man nach der Wohndauer in der Stadt Erfurt, ist das Ergebnis noch deutlicher: Die Ostvorstadt ist „der Eingang“ in die Stadt.

Wenn es also im Vergleich der drei Stadtviertel einen Ort gibt, an dem die Integration der Neuankömmlinge in der Stadt stattfindet, dann ist es die Ostvorstadt. Dabei ist die Qualität der nachbarschaftlichen Beziehungen nicht schlechter als in den anderen Vierteln – eher besser. Das bedeutet, daß die Phase der Anbahnung von Beziehungen, die Akzeptanz von Fremden relativ konfliktarm abläuft. Gemessen an der Dynamik der Veränderung im Viertel, die die Ausgangsbedingungen ständig verändert und damit den Integrationsprozeß immer wieder neu ankurbelt, ist das m.E. eine soziale Leistung der Stadtteilbevölkerung.

Sowohl die Gespräche im Treppenhaus im Vorbeigehen, als auch Hilfe und Unterstützung im Krankheitsfall oder in anderen Ausnahmesituationen sind üblich. Auch die Wende hat nicht prinzipiell zur Neuformierung der nachbarschaftlichen Beziehungen geführt: für etwa die Hälfte der Befragten sind die Beziehungen von Inhalt und Intensität geblieben, wie sie vorher auch waren. Ein knappes Viertel konstatiert eine Lockerung der Beziehungen, ein weiteres knappes Viertel ist erst nach 1989 zugezogen und kann die Wendefolgen nicht beurteilen.

5.3 Das Andreasviertel

Das Bild im Andreasviertel unterscheidet sich von dem der Ostvorstadt. Der Mobilitätsschub dort lag zwischen etwa 1984 und 1992. In den letzten zwei Jahren gab es nur noch geringe Bewegungen in das Gebiet hinein, wenn wir uns auf die Befragungsergebnisse stützen. Die Hälfte der Befragten etwa sind auch Besitzer ihres Hauses, so daß sich die These anschließen läßt, daß sich in den vergangenen zehn Jahren und noch in der DDR die Besitzverhältnisse im Andreasviertel neu geordnet haben und daß diese Neuordnung durch die Wende nicht wesentlich destabilisiert wurde. Eigentumsverhältnisse erweisen sich als systemübergreifend sichere Verhältnisse. Das Andreasviertel hatte damit bislang nicht dieselbe „Offenheit“ wie die Ostvorstadt für Akteure, die neu sind in der Stadt bzw. auf dem Wohnungsmarkt.

Mit den vielen Abriß- und Brachflächen, die es im Gebiet gibt, besteht ein beachtliches Potential, dessen Nutzung einen neuerlichen Mobilitätsschub des Viertels bedeuten wird. Die neuen Bauherren, soweit sie den Experten vor Ort bereits begegnet sind, sind eher statushoch. Sie werden sich unterscheiden von der jetzt dominierenden Gruppe von Hauseigentümern, die eher über kleine und mittlere Einkommen verfügen, die eher große Familien haben mit 4 und mehr Personen, und ihren Hausbesitz mit viel Eigenarbeit errichten und halten. Diese neuerlichen Mobilitätsschübe werden das soziale Klima im Viertel verändern, denn die neue Welle wird Pioniere des Gentrificationsprozesses (Friedrichs, 1988: 73) bringen, die neue Restaurants, neue Läden – kurz: eine gehobene Infrastrukturausstattung – nach sich ziehen. Und die Innenstadtlage mit der äußerst günstigen Verkehrssituation wird ihr übriges tun und tut es ja bereits. Ob dieser Prozeß integriert und harmonisch abläuft oder eher konfliktgeladen, ist an dieser Stelle Spekulation. Aber m. E. wird die Situation sich harmonisch verändern, denn die neugebauten Häuser werden eins nach dem anderen fertiggestellt werden, jede neu ankommende Familie trifft einzeln auf ein soziales Umfeld, in das sie sich integrieren muß.

Sieht man von der zu erwartenden Sukzession ab und betrachtet die vorhandene Stadtteilbevölkerung, dann wollten verschwindend wenige der Befragten in absehbarer Zukunft umziehen. Die Bevölkerung ist sehr stabil. Obwohl also eine territoriale Mobilität nicht konstatiert werden kann, zeichnen sich die Hausbesitzer und ihre Familien durch eine hohe psychische Mobilität aus, eine wichtige Fähigkeit, sich in der Wendezeit zu behaupten. So haben wir mit einem Ehepaar gesprochen, das nun schon das zweite Haus im Andreasviertel ausbaut. Im ersten hatte die Familie zur Miete bei der KOWO gewohnt und es gründlich wieder hergerichtet. Nun verunsichert ein Rückerstattungsantrag den Mietvertrag – inzwischen haben die Leute ein Haus gekauft und bauen es aus. Schon nächstes Jahr wollen sie einziehen. Räumliche Mobilität ist das nicht, denn das eine Haus liegt dem anderen in der Gasse gegenüber, aber psychische Mobilität ist es sehr wohl.

Die sozialen Beziehungen in der Nachbarschaft, die das soziale Klima ausmachen, sind anders als in der Ostvorstadt. In den Gesprächen mit Bewohnerinnen und Bewohnern tauchen Charakterisierungen auf, die die Situation mit dem Dorf vergleichen. Hier wird eine soziale Nähe gemeint, die die Ambivalenz von gegenseitiger Sicherung und gegenseitiger Kontrolle in sich trägt, wie sie für vormoderne Gesellschaften gilt. Wenn das funktioniert, dann geht es sehr gut und gilt als Güte. Ein kleines Kind kann allein auf die Gasse gehen. Am Abend rückt eine alte Frau ihren Stuhl auf den Bürgersteig vor das Haus und arrangiert so eine Gelegenheit, sich zu unterhalten mit den Leuten, die vorbeikommen. Wenn es nicht funktioniert, dann geht es sehr schlecht und kann den Betroffenen das Leben schwer machen.

Die Blasiertheit des Städters, von der Simmel spricht, ist in dieser sozial-räumlichen Organisation schwerlich möglich und damit auch nicht die damit einhergehende Toleranz und Distanz. So polarisieren hier alle Ergebnisse, die die Qualität der nachbarschaftlichen Beziehungen beschreiben können. Der Anteil derer, die mit den Nachbarn Feste feiern oder die ihre Freunde im Viertel haben, ist am größten im Andreasviertel. Ganz wichtig unter den Hausbauern ist die gegenseitige Hilfe auf dem Bau. Drei Viertel der Befragten gibt sie und bekommt sie auch, das ist im Vergleich der drei Quartiere die weitaus höchste Rate. Aber auch der Anteil derer, die sich streiten oder die meinen, mit der Wende hätten sich die Nachbarschaftsbeziehungen gelockert, ist hier am höchsten. In der Ostvorstadt haben Personen, die an dem Milieus teilhaben, stärker gewechselt, aber die Beziehungen sind in Inhalt und Intensität weitergeführt worden. Im Andreasviertel hat sich Teilnehmerschaft des Milieus gering verändert, stärker aber die Inhalte und die Intensität.

6. Diskussion

Der Vergleich der Stadtteilgeschichten dieser beiden Stadtviertel zeigt, daß im Stadterneuerungsprozeß Ost nach der Wende sowohl *Getrification* (Ostvorstadt) als auch *Incumbent Upgrading* (Andreasviertel) ablaufen können. Die Merkmale, die Dangschat (1988: 275) nach Clay heranzieht, um die Prozesse voneinander abzusetzen, entwickeln nicht alle ein Gewicht, das der Besonderheit der ökonomischen, sozialen oder auch der kulturellen Situation vor Ort gerecht werden könnte. Zur Charakteristik der Herkunft der Initiative zur Aufwertung ist es zutreffend, sie als „von außen“ kommend oder aus dem Gebiet heraus sich entwickelnd zu bezeichnen. Das rechtfertigt die Benennung als Prozesse von *Gentrification* oder *Incumbent Upgrading*.

Von außen kommen die Investoren und neuen Hausbesitzer vor allem in der Ostvorstadt. Die Differenz, an der sich auch soziale Konflikte aufbauen, hat nicht nur die Dimension innen – außen, sondern die wird verstärkt durch

die Dimension Ost – West. Das trifft auch auf die Gentrifier zu, die nicht nur neu sind im Gebiet (Invadierende), sondern die oftmals aus Richtung Westen kommen.

Der Aufwertungsprozeß im Andreasviertel dagegen fußt wesentlich auf der internen Initiative der Ansässigen, vor allem der Hausbesitzer. Er führt nicht zwangsläufig zu Verdrängungen. Die Integration neuer Mitglieder in die Nachbarschaft ist nicht mit Statusverlusten für die Ansässigen verbunden. Die rechtlichen Sonderbedingungen, die mit einem Sanierungsgebiet verbunden sind, befördern nicht nur die Wiederherstellung der Bauwerke, sondern stabilisieren auch die soziale Situation der Bewohnerschaft. Die Administration kann damit den Erneuerungsprozeß unterstützen, Konflikte bleiben somit moderat. Jedenfalls moderater als in der Ostvorstadt, wo der Einfluß der Administration für die Anwohner kaum zu verspüren ist. Die Stadtverwaltungen im Osten sehen sich dem Problem gegenüber, daß es mehr Erneuerungsbedarf gibt, als Sanierungsgebiete ausgewiesen werden können, ohne daß der Haushalt überspannt und die Verwaltung überfordert wäre.

Für Tempo und Intensität des Aufwertungsprozesses trifft klassisch zu, daß er in schnellen Schüben in der Ostvorstadt verläuft, die allerdings auch noch stagnieren könnten, während der Prozeß gleichmäßig und eher langsam im Andreasviertel abgeht und bereits vor der Wende begonnen hat. Hingegen sind die Sozialstruktur und die Einkommen nicht vergleichbar mit der amerikanischen Quelle, aber es scheint mir möglich, die Analogie zu konstatieren, wobei die Prozesse in Erfurt ja längst noch nicht an ihren relativen Abschluß gekommen sind, so daß hier noch nicht von einem Vorher und Nachher zu reden ist. Auch in bezug auf die Haushaltsstrukturen lassen sich die Analogien vermuten – mehr allerdings nicht.

Wo sich der Vergleich verbietet, weil die kulturellen und historischen Zusammenhänge zwischen Amerika und Mitteleuropa, die DDR-Geschichte eingeschlossen, offensichtlich sehr verschieden sind, ist die Ebene der Baugeschichte, hinter der sich die Wirtschafts- und Sozialgeschichte „verbirgt“. Alle Merkmale, die bei Dangschat bzw. Clay unter Baustruktur geführt werden, entwickeln für die beiden beschriebenen Stadtviertel eine andere und spezielle Bedeutung. Das betrifft das Baualter, die Bauformen, die Größe der Gebiete und ihre Lage im Stadtgebiet. In bezug auf die Art der Nutzung wird der Vergleich wiederum zulässig, indem das Gentrification-Gebiet, die Ostvorstadt, ein Mischgebiet ist und bleiben wird, während das Andreasviertel, in dem Incumbent Upgrading läuft, ein Wohngebiet ist.

Aus meiner Sicht ist das Andreasviertel für den mainstream von Stadterneuerung im Osten Deutschlands der glückliche Sonderfall. Die Stadtgeschichte einschließlich der DDR-Zeit hat eine bauliche Struktur bewahrt, die nun in ihrer Persistenz eine besondere soziale Initiative in sich aufnehmen kann. Solche Sonderfälle gibt es in anderen Städten selten. Und wenn doch, dann sind sie eher an den dörflich geprägten Stadträndern zu finden und ent-

sprechen der Charakteristik der Baustrukturen näher, wie sie Dangschat und Clay schildern.

Dagegen entspricht die Ostvorstadt einem Prototyp von Stadtvierteln, den es in fast allen Städten gibt, sogar mehrfach geben kann. Genau das kann der Grund sein, warum die Stadterneuerungsprozesse nicht überall gleichzeitig zu einem schnellen Ergebnis gebracht werden können und sich in gegenseitiger Konkurrenz blockieren können. Die Kapitalmenge, die die Investoren von außen einsetzen werden, um sich am Aufwertungsprozeß zu beteiligen und davon zu profitieren, ist begrenzt. Die Standortentscheidung des Kapitaleigners ohne lokale Bindung wird sich zunehmend auf dem Hintergrund einer Städtekonkurrenz abspielen. Gentrification-Prozesse werden die Tendenz haben, sich räumlich in prosperierenden Städten zu konzentrieren. Damit erhöht sich die Chance für Incumbent Upgrading dort, wo Investitionen unter dem Aspekt schneller Verwertung uninteressanter sind. Die Initiatoren der internen Aufwertung müssen ihre Ressourcen aus anderen Quellen beziehen als aus denen, die eine prosperierende Stadt speisen können. Das bestimmt das Niveau der möglichen Ergebnisse der Stadterneuerung und vertieft die räumlichen Disparitäten nicht nur zwischen Stadtteilen sondern zwischen Städten.

Literatur

- BMBau (=Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) (Hg.), 1991: Raumordnungsbericht 1991, Bonn: BMBau.
- Bonk, Konstanze u.a., 1993: Städtebau und Soziologie. Andreasviertel in Erfurt. Weimar: Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar, Fakultät Architektur/Stadt- und Regionalplanung (unveröff.).
- Dangschat, Jens S., 1988: Gentrification – Der Wandel innerstädtischer Wohnviertel. S. 272-292 in: Jürgen Friedrichs (Hg.): Soziologische Stadtforschung. Opladen: Westdeutscher Verlag (Sonderheft 29 der Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie).
- Friedrichs, Jürgen, 1988: Makro- und mikrosoziologische Theorien der Segregation. S.56-77 in: Jürgen Friedrichs (Hg.): Soziologische Stadtforschung. Opladen: Westdeutscher Verlag (Sonderheft 29 der Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie).
- Gisevius, Wolfgang, 1994: Leitfaden durch die Kommunalpolitik. Bonn: Verlag J.H.W.
- Hanesch, Walter u.a., 1994: Armut in Deutschland. Reinbek: Rowohlt.
- Herlyn, Ulfert & Hunger, Bernd (Hg.), 1994: Ostdeutsche Wohnmilieus im Wandel. Basel: Birkhäuser.
- Hofmann, Udo u.a., 1993: Städtebauliche Analyse des Gründerzeitviertels in Erfurt-Ost und Einbeziehung soziologischer Aspekte. Weimar: Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar, Fakultät Architektur/Stadt- und Regionalplanung.
- Jenkis, Helmut W. (Hg.), 1994: Kompendium Wohnungswirtschaft. München: Oldenbourg.
- Junker, Wolfgang, 1973: Das Wohnungsbauprogramm der Deutschen Demokratischen Republik für die Jahre 1976 bis 1990. Berlin: Dietz.
- Kahl, Alice, 1984: Wohnen im Neubaugebiet. Wohnverhalten und und sozialistische Lebensweise in einem großen Neubaugebiet der DDR. Leipzig: Universität (unveröff. Manuskript).
- Kreibich, Volker, 1993: Der Informationsbedarf der Wohnungspolitik. Dortmund: Universität Dortmund, IRPUD (unveröff. Manuskript).
- Kuhn Rolf, 1985: Lösungen der Wohnungsfrage als soziales Problem. Weimar: Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar, Dissertstion B.
- Weiske, Christine (Hg.), 1995: Wohnen 1994 – zum Beispiel Erfurt. Stadtsoziologische Studie. Weimar: Schriften der Hochschule für Architektur und Bauwesen Heft 98.
- Weiske, Christine & Fabian, Jürgen, 1995: Differenzierungen im sozial-räumlichen System der Wohnmilieus. Chemnitz: Universität (KSPW-Forschungsbericht 1994).