

Materialien zur Raumordnung

begründet von Karlheinz Hottes

Band 69

Herausgegeben vom Geographischen Institut der Ruhr-Universität Bochum

Schriftleitung: Carsten Jürgens

Meerha Choa

Selbstgenutztes Wohneigentum im Bestand als Strategie für die Aufwertung innerstädtischer Altbauquartiere in den neuen Bundesländern

Dargestellt am Beispiel Selbstnutzerprogramm in Leipzig

Bochum 2007

Inhalt

Inhaltsverzeichnis.....	V
Abbildungsverzeichnis.....	VII
Tabellenverzeichnis.....	VII
Abkürzungsverzeichnis.....	VIII
1 EINLEITUNG.....	1
1.1 Grundüberlegungen	1
1.2 Fragestellungen.....	2
1.3 Aufbau der Arbeit und methodische Vorgehensweise.....	3
2 BLICK IN DIE WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN SEIT DER WENDE.....	4
2.1 Wandel der Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung durch die Wende.....	5
2.2 Demographischer Wandel in den neuen Bundesländern seit der Wende	5
2.3 Phasen der Wohnungsmarktentwicklung in den Neuen Bundesländern	7
2.4 Suburbanisierung	10
2.5 Vom Mangel zum Wohnungsüberangebot: Leerstandsproblematik	11
3 WANDEL INNERSTÄDTISCHER ALTBAUQUARTIERE IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN SEIT DER WENDE.....	13
3.1 Altbauquartiere in der DDR	13
3.2 Gentrification innerstädtischer Altbauquartiere.....	15
3.3 Verfall der Altbauquartiere.....	17
4 STRATEGIEN FÜR QUALITATIVE BESTANDSENTWICKLUNG IN INNERSTÄDTISCHEN ALTBAUQUARTIEREN IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN.....	19
4.1 Paradigmenwechsel von der Wachstumsplanung zur qualitativen Bestandsentwicklung.....	19
4.2 Handlungsansätze zur qualitativen Bestandsentwicklung	22
4.2.1 Wohneigentumsbildung im Bestand	23
4.2.2 Konservierung/Sicherung.....	26
4.2.3 Rückbau.....	27
4.2.4 Wohnumfeldverbesserung	29
5 BEDINGUNGEN DER WOHNEIGENTUMSBILDUNG IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN.....	32
5.1 Wohneigentum in der DDR	32

5.2	Restitution und Herausbildung einer neuen Eigentümerstruktur in den neuen Bundesländern.....	34
5.3	Entwicklung der Selbstnutzerquote seit der Wende.....	35
5.4	Prognose der Nachfrage nach Wohneigentum.....	37
5.5	Hemmnisfaktoren der Wohneigentumsbildung.....	38
6	UNTERSCHIEDLICHE EINFLÜSSE DER EIGENTÜMER AUF DIE ENTWICKLUNG INNERSTÄDTISCHER ALTBAUQUARTIERE.....	40
6.1	Typisierung der Eigentümergruppen anhand der Motive der Wohneigentumsbildung.....	40
6.1.1	Verwertungsorientierte Eigentümer.....	40
6.1.2	Nutzungs- und verwertungsorientierte Kleineigentümer.....	41
6.1.3	Selbstnutzende Eigentümer.....	42
6.2	Investitionsverhalten der Eigentümer.....	44
6.2.1	Verwertungsorientierte Eigentümer.....	44
6.2.2	Nutzungs- und verwertungsorientierte Kleineigentümer.....	46
6.2.3	Selbstnutzende Eigentümer.....	47
6.3	Zwischenfazit: Die Bedeutung selbstnutzender Eigentümer für die Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere.....	48
7	SELBSTNUTZERPROGRAMM IN LEIPZIG.....	49
7.1	Ausdifferenzierung der Entwicklung der Altbauquartiere in Leipzig.....	50
7.2	40-Häuserprogramm: Vorläufer des Selbstnutzerprogramms.....	54
7.3	Zielsetzungen des Selbstnutzerprogramms.....	55
7.4	Wer wünscht sich Wohneigentum in Leipzig?.....	57
7.5	Konzepte und Strategien des Selbstnutzerprogramms.....	61
7.5.1	Das Gruppenerwerbsmodell.....	62
7.5.2	Moderation und Beratung durch eine externe Ansprechstelle.....	65
7.5.3	Marketingstrategien des Selbstnutzerprogramms.....	68
7.6	Beurteilung des Realisierungsstandes und Herausforderungen bei der weiteren Umsetzung des Programms.....	70
8	FAZIT: STADTUMBAU DURCH SELBSTNUTZER? HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR EINEN NACHHALTIGEN SELBSTNUTZERANSATZ.....	74
	Literaturverzeichnis.....	77
	Anhang.....	89