

## **Großwohnsiedlungen in Deutschland und Ungarn –**

### **Eine vergleichende Studie der deutschen und ungarischen Großsiedlungen mit Fallbeispielen aus Budapest und Leipzig**

TAMÁS EGEDY<sup>1</sup>

#### **1. Einleitung**

Als Folge der Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und der in den 30er und 40er Jahren vernachlässigten Wohnungsbautätigkeit gab es in praktisch allen europäischen Ländern einen gravierenden Wohnungsmangel. Die kritische Wohnungslage verschärfte sich auch durch die immer stärker werdende Zuwanderung in die Städte, wobei nicht nur Menschen vom Land infolge der Modernisierung der Landwirtschaft und der dynamischen Industrieentwicklung massenhaft in die Städte strömten, sondern auch hunderttausende von Flüchtlingen. Die fortschreitende Industrialisierung machte den planmäßigen Aufbau von neuen Städten und Stadtteilen in allen Ländern notwendig, um die Industriebeschäftigten unterbringen zu können. Ein Resultat dieser Entwicklung sind die nach dem Zweiten Weltkrieg entstandenen Großwohnsiedlungen. Die Bedürfnisse trafen außerdem mit der städtebaulichen Ideologie der ersten Hälfte des Jahrhunderts ("funktionale Stadt") und zahlreichen, gesellschaftsreformerischen, humanistischen Vorstellungen zusammen, sowie mit den vor kaum mehr als einem Jahrzehnt festgelegten Zielsetzungen des CIAM und der Charta von Athen (Irion u. Sieverts 1991).

Zwischen den Wohnsiedlungen in West- und Osteuropa gibt es – zumindest im städtebaulichen Sinne – deutlich mehr Ähnlichkeiten als Unterschiede. Sie haben nicht nur den gleichen Ursprung, sondern auch ihre Entwicklung erfolgte aus ähnlichen Gründen. Anlaß für ihre Entwicklung war sowohl im Westen als auch im Osten der erhebliche Wohnungsmangel, der in möglichst kurzer Zeit reduziert werden mußte. Dies hätte ohne verfügbare Neubaugebiete in den betroffenen Städten nicht gelingen können, außerdem war ein gewisses wirtschaftliches und technisches Entwicklungsniveau vonnöten, um Wohnungen und Infrastruktur räumlich und zeitlich

---

<sup>1</sup> Geographisches Forschungsinstitut Der Ungarischen Akademie Der Wissenschaften, H–1388 Budapest, P. O. B. 64. E-mail.: ege6727@mail.iif.hu

konzentriert errichten zu können (Rietdorf 1997). Wenn wir die Entwicklung von zahlreichen Wohnungsbauprogrammen untersuchen, können wir feststellen, dass sich gewissermaßen die Ereignisse der Jahre nach dem Ersten Weltkrieg wiederholen: von den gartenstadtartigen Stadtteilen kommen wir stufenweise zu den randstädtischen Großwohnsiedlungen. In diesem Sinne können wir auch keine Unterschiede zwischen der Stadtentwicklung im westlichen und im östlichen Europa feststellen. Dies kann auch von den städtebaulichen Zielen und angewandten baulichen Technologien behauptet werden. Die Unterschiede der Großwohnsiedlungen in westeuropäischen und ehemaligen sozialistischen Ländern sind in erster Linie in ihrem Maßstab, ihrer Größe, sowie der Zusammensetzung ihrer Bevölkerung bzw. in ihrer Position auf dem Wohnungsmarkt zu suchen.

Die Untersuchung dieser Thematik macht die vergleichende Analyse der ungarischen und deutschen Großwohnsiedlungen besonders interessant. Einerseits unterscheiden sich die Großwohnsiedlungen in Ost- und Westdeutschland in ihrer heutigen Form stark voneinander, andererseits beweist der Vergleich der ungarischen mit den ostdeutschen Großwohnsiedlungen, dass auch unter den Wohnsiedlungen im ehemaligen Ostblock trotz der großen Ähnlichkeiten erhebliche Unterschiede existieren.

## **2. Die Entwicklung von deutschen und ungarischen Großwohnsiedlungen**

Die Großwohnsiedlungen werden oft als Produkte des sozialistischen Systems betrachtet. Großwohnsiedlungen wurden aber nicht nur in den ehemaligen Ostblockländern gebaut, sie sind in westeuropäischen Staaten ebenfalls zu finden. Obwohl der Anteil der Wohnsiedlungswohnungen auf dem Wohnungsmarkt in westeuropäischen Ländern niedrig ist, haben diese Länder jedoch in der Entstehung und Entwicklung der Wohnsiedlungen eine wichtige Rolle gespielt. Grund dafür ist die günstige ökonomische Entwicklung der westeuropäischen Länder, hier kristallisierten sich diejenigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen viel früher heraus, die letztendlich zur Planung der Wohnsiedlungen geführt haben. Bei der Entstehung und Verbreitung der Konzepte von Wohnsiedlungen spielte das Zusammenwirken von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und baulichen Prozessen eine bedeutende Rolle. Sie beeinflussten die Entstehung und Entwicklung von Wohnsiedlungen in unterschiedlicher Weise. Ihre Rolle und Bedeutung wird in der Fachliteratur unterschiedlich beurteilt, man ist sich jedoch überwiegend einig, dass für die Entstehung von Großwohnsiedlungen der Aufschwung und die Entwicklung in England nach der industriellen Revolution, die städtebauliche Schule von Chicago und der Funktionalismus, der Taylorismus und Fordismus, die Gartenstadtbewegung, der Stahlbetonbau als bauliche Technologie, der Deutsche Werkbund und das Bauhaus, der CIAM und die Charta von Athen sowie die sowjetische Bauideologie die wichtigste Rolle gespielt haben.

## *2.1 Anfänge der großwohnsiedlungsartigen Bautätigkeit*

Nach der Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert gelangte Deutschland in die führende Position des europäischen Bauens. Der 1907 gegründete Deutsche Werkbund und das 1919 ins Leben gerufene Staatliche Bauhaus beeinflussten nicht nur die europäische, sondern auch die amerikanische Architektur. Ihre Nachfolger widmeten ihre Aufmerksamkeit immer mehr der Stadtplanung und dem sozialen Wohnungsbau, sie versuchten die Lebensumstände der städtischen Arbeiterklasse zu verbessern, die sich als Folge der Industrialisierung im letzten Jahrhundert sowie infolge der Urbanisierung drastisch verschlechtert hatten. Die Wohnungsfrage wurde immer mehr ein soziales Problem, zu dessen Lösung die ersten Wohnungsbauprogramme erstellt wurden. Zur Linderung des immer größer werdenden Wohnungsmangels in Deutschland kam es jedoch erst nach dem Ersten Weltkrieg, zu dieser Zeit entstanden Wohnungsbauprogramme zur Verbesserung der Wohnungssituation von Arbeitern.

Die Gestaltung von Wohnsiedlungen trat zum ersten Mal in den 20er Jahren in den Vordergrund, da zu dieser Zeit die berühmten Mitglieder des Bauhauses mit der Planung und Errichtung von Wohnsiedlungen beauftragt wurden, u. a. Ernst May (Praunheim – 1926, Römerstadt in Frankfurt – 1927), Bruno Taut, Ludwig Mies van der Rohe und Walter Gropius (Wohnsiedlung Törten in Dessau – 1928, Dammerstock in Karlsruhe – 1929 und Siemensstadt in Berlin – 1930). Bei der Gestaltung dieser Wohnsiedlungen wurde die – seit etwa 1925 angewandte – neue reihenhausartige Bauweise angewandt, die eine erhebliche Verbesserung in der Struktur der Wohnquartiere mit sich brachte. Die Reihenhausstruktur löste die frühere Stadtstruktur auf und wurde bald zum wichtigsten Gestaltungsprinzip der Stadtplanung. Bis Ende der 20er Jahre gestaltete sich jene spezifische städtische Bebauungsstruktur heraus, die wir heute als Wohnsiedlung bezeichnen. In der zweiten Hälfte des Jahrzehnts existierten bereits jene städtebaulichen Lösungen, die die nach dem Zweiten Weltkrieg errichteten Wohnsiedlungen charakterisieren: die mehrgeschossigen, langen Hochhäuser mit flachem Dach und mit Grünanlagen. Die Idee der Großwohnsiedlung vollzog eine stufenweise Entwicklung von den sich zu den durchgehenden Straßen orientierenden gartenstadtartigen Reihenhäusern zu den die traditionelle Struktur der Stadt allmählich auflösenden, Nord-Süd gerichteten Zeilenhäusern. Diese revolutionäre Zeit des modernen Bauens schließt eigentlich die 1927 in Stuttgart entstandene Weissenhofsiedlung ab, an deren Gestaltung alle bedeutenden Architekten jener Zeit beteiligt waren und in der die damals wegweisenden Erkenntnisse der Wohnungs- und Siedlungsplanung repräsentiert werden (Joedicke 1961).

In Ungarn entwickelten sich der soziale Wohnungsbau und die ersten Ansätze des wohnsiedlungsartigen Bauens zwischen der Jahrhundertwende und dem Ersten Weltkrieg. Dies konnte in erster Linie in der Hauptstadt beobachtet werden, wo mit den seit 1908 errichteten Arbeiterkolonien mit kleinen Wohnungen (Wekerle-Siedlung, Wohnsiedlungen in der Gyáli und Százados Straße) die Dominanz des Baus von Mietskasernen aufhörte und damit eine gewisse Verbesserung in der Wohnungssituation

benachteiligter Bevölkerungsschichten erfolgte. Es konnten jene zu den Glücklichen gezählt werden, die in den Steinhäusern der zu Beginn des Jahrhunderts und später in den 30er Jahren entstandenen Kleinwohnungssiedlungen in der Juranics-, Madarász-, Pongrátz- bzw. in der Megyeri- und Palotastraßen eine Wohnung erhalten haben. In der Zwischenkriegszeit erreichten der Wohnungsmangel und die Überbelegung der Wohnungen ein kritisches Maß. Die Probleme wurden nicht nur durch den bis 1926 streng reglementierten Wohnungsmarkt verschärft, sondern auch durch die Zuwanderung zu Beginn des Jahrhunderts. In den 20er Jahren wurden mehrere Barackensiedlungen als Übergangssiedlungen zur Verbesserung der Wohnungslage errichtet, 1932 wohnten bereits ca. 40.000 Menschen unter unmenschlichen Bedingungen in den 6.400 schlecht ausgestatteten Einraumwohnungen der 18 Wohnsiedlungen. Die bekanntesten und größten Elendskolonien waren die Notwohnsiedlungen Maria Valeria, Zita, Augusztta und die Wohnanlagen in der Pestszentlőrinc- und in der Lenkestraße. Obwohl diese Wohnsiedlungen nur als Zwischenlösung errichtet worden waren, bestanden sie lange und wurden erst nach dem Zweiten Weltkrieg abgerissen (Gyáni 1992). In Ungarn wurden vor dem Zweiten Weltkrieg keine Wohnsiedlungen in ähnlichem Ausmaß und gleicher Qualität wie in Deutschland gebaut, dennoch gab es zweifellos Ansätze des wohnsiedlungsartigen Bauens. Die Wirkungen des modernen Bauens zeigten sich erst bei den nach dem Zweiten Weltkrieg realisierten Großwohnsiedlungen.

## *2.2 Wohnsiedlungen nach dem Zweiten Weltkrieg*

Nach dem Zweiten Weltkrieg gelangten der westliche und der östliche Teil Deutschlands in unterschiedliche politische und wirtschaftliche Interessenkreise, was sich auch auf die Entwicklung der Großwohnsiedlungen auswirkte. In den 60er und 70er Jahren trat der Fertigteilbau zur Verringerung des Wohnungsmangels auch im westlichen Teil Deutschlands in den Vordergrund. Es wurden in immer größeren Mengen Wohnungen mit staatlichen Subventionen gebaut, und die Geschwindigkeit und Rentabilität des standardisierten Bauens fand auch in Westeuropa großen Anklang. Ab Mitte der 70er Jahre wurden diese Wohnsiedlungen immer heftiger kritisiert. Infolge der technischen, städtebäulichen, sozialen und wohnungspolitischen Probleme setzte ab Mitte der 70er Jahre ein stetiger Wegzug der gehobenen und mittleren Schicht aus diesen Wohnvierteln ein. Die Migrationsprozesse riefen eine Verschlechterung in der Sozialstruktur hervor. Der Anteil der von Sozialhilfe und gelegentlicher Arbeit lebenden Menschen, von Rentnern, Einwanderern und Gastarbeitern bzw. Langzeitarbeitslosen nahm rapide zu. Der Rückgang des sozialen Status führte in den westlichen Ländern wie erwartet zur Abwertung dieser Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Infolge der ständigen Kritik wurde die Planung neuer Großwohnsiedlungen praktisch völlig eingestellt.

In der ehemaligen DDR und in Ungarn – sowie in den anderen ehemaligen sozialistischen Ländern – wurde nach dem Zweiten Weltkrieg der Großwohnsiedlungsbau

zur bestimmenden Bauform und spielte fast vier Jahrzehnte lang eine dominierende Rolle. Der großangelegte Bau von Wohnsiedlungen diente in den ehemaligen sozialistischen Staaten nicht nur der Reduzierung der Wohnungsnot, sondern er war gleichzeitig von wichtiger ideologischer Bedeutung. Die Parteiführungen versuchten einerseits mit dem schnellen und massenhaften Bau von Wohnungen die Leistungsfähigkeit der sozialistischen Planwirtschaft zu untermauern, andererseits ermöglichte es die Art der Wohnsiedlungswohnungen, das sozialistische Menschenideal und Familienmodell zu verwirklichen. Der Aufbau von randstädtischen Großwohnsiedlungen und neuen, sogenannten sozialistischen Städten brachte zur gleichen Zeit auch in der Siedlungsstruktur erhebliche Veränderungen mit sich. Sie trugen in den betroffenen Ländern zur Urbanisierung und Verbesserung der Infrastruktur bei, und sie schafften für mehrere Millionen Menschen bessere Wohnbedingungen als vorher.

Obwohl zwischen der ehemaligen DDR und Ungarn gewisse Unterschiede im Wohnungsbestand bestehen, weichen die Rahmenbedingungen des Großwohnsiedlungsbaus in diesen Ländern nicht grundsätzlich voneinander ab. Dies läßt sich nach Rietdorf (1992) folgendermaßen charakterisieren:

- Typisch für die damaligen Ostblockländer war, dass nach dem Zweiten Weltkrieg infolge der Kriegszerstörungen, der historisch bedingten Rückstände und der Zuwanderungswelle während der 50er Jahre ein bedeutender Wohnungsmangel entstand.

- Die Länder hatten zur gleichen Zeit eine stark zentralisierte Planwirtschaft, die sich anfangs in einer forcierten Industrialisierung, später in der Verlagerung und im Ausbau von Produktionsstätten sowie in dazugehörigen infrastrukturellen Maßnahmen und wohnungspolitischen Entscheidungen ausdrückte.

- Da der Boden in staatlicher Verfügung stand, konnte der Staat uneingeschränkt über großflächiges Bauland am Stadtrand verfügen. Er besaß sogar die Möglichkeit, neue Städte zu gründen und zu errichten.

- Die Bauindustrie der sozialistischen Volkswirtschaften strebte sowohl in der Planung als auch in der Durchführung eine starke Typisierung an, was die Erfüllung von quantitativen Vorgaben im Wohnungsbau erleichterte. Dabei spielte die Einführung und Verbreitung der ab Mitte der 60er Jahre angewandten Großtafelbauweise eine wichtige Rolle.

- Auch die politische Ideologie war ein bestimmender Faktor in der Verbreitung von Großwohnsiedlungen. Die Wohnsiedlungen waren nämlich sehr gut geeignet, das Prinzip der Egalisierung in der Wohnungspolitik zu gewährleisten. In den mehrgeschossigen Gebäuden reihten sich Wohnungen mit gleichem Grundriß und identischer Ausstattung aneinander. Die aus ideologischen Gründen künstlich niedrig gehaltene Miete ermöglichte allerdings weder eine ausreichende Instandhaltung noch Renovierung und Modernisierung der Bausubstanz.

Wir können sowohl in den neuen Ländern Deutschlands als auch in Ungarn mehrere Generationen von Großwohnsiedlungen, die nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden, voneinander unterscheiden. An die Stelle des typischen Reihenhausbaus

der 40er und beginnenden 50er Jahre trat allmählich die stärker geschlossene Wohnsiedlungsstruktur, die zur bestimmenden Struktur der 50er Jahre wurde. Seit der zweiten Hälfte des Jahrzehnts wurden infolge der starken Industrialisierung durch die Vereinfachung der Bauformen, durch Typisierung und die Anwendung offener Baustrukturen sich wiederholende Gebäudetypen mit gleicher Geometrie gebaut. Die Mehrheit der Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre wird durch diese Struktur charakterisiert. Die ersten Versuche, eine abwechslungsreichere und differenziertere Baustruktur zu entwickeln, erfolgten in den 70er Jahren. Es kehrte dabei die frühere geschlossenerere, hofartige Baustruktur zurück. Man versuchte durch den Ausbau von kleineren Stadtzentren, die Trennung des Fußgänger- und Kfz-Verkehrs bzw. die Integration von Grünanlagen im gegebenen Rahmen der Großtafeltechnologie den Wohnsiedlungen ein individuelleres Gesicht zu verleihen. Auf eine detaillierte Darstellung der einzelnen Generationen wird an dieser Stelle verzichtet, die Tabelle 1 stellt jedoch ihre charakteristischen Merkmale kurz dar.

Wenn man die Anzahl der Neubauwohnungen in der ehemaligen DDR und in Ungarn betrachtet, stellt man fest, dass ab Mitte der 60er Jahre bis Anfang der 80er Jahre besonders viele Wohnungen in diesen Ländern gebaut wurden (vgl. Abb. 1). Dies fällt mehr oder weniger mit den großen sozialpolitischen Wohnungsbauprogrammen zusammen, die in allen Ostblockstaaten eingeleitet wurden (Rietdorf 1997).

Infolge der umfangreichen Neubaubautätigkeit verschärften sich die Probleme des älteren Wohnungsbestandes in den östlichen Ländern. Jahrzehntlang widmete der Staat der Instandhaltung des Gebäudebestandes bzw. der notwendigen Sanierung keinerlei Aufmerksamkeit. Ein weiteres Problem war, dass in den sozialistischen Staaten die Plattenbauweise ihren Höhepunkt erreichte und kein Trendwechsel abzusehen war, obwohl in den westeuropäischen Ländern diese Technologie bereits absolut überholt war. Der staatliche Sektor konzentrierte sich in den sozialistischen Ländern also fast ausschließlich auf den Wohnsiedlungsbau und vernachlässigte die Sanierung innerstädtischer Wohnquartiere. Mit der Wende geriet der Wohnungsbestand von

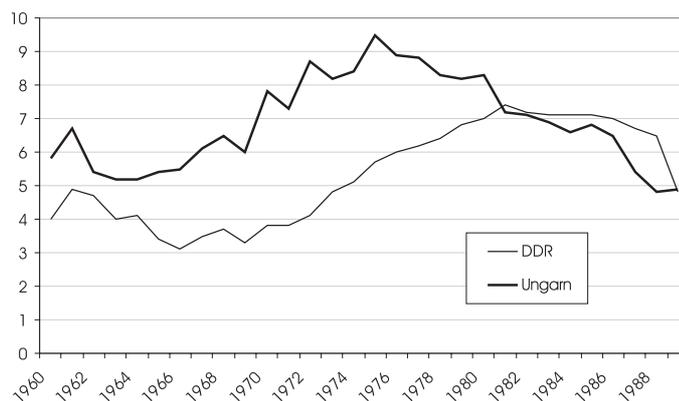


Abb. 1: Wohnungsfertigstellungen pro 1000 Einwohner 1960–1989. (Entwurf: Tamás Egedy)

*Tabelle 1. Charakteristische Merkmale der verschiedenen Wohnsiedlungsgenerationen*

	1950er Jahre	1960er Jahre	1970er Jahre	1980er Jahre
Kennzeichen der Periode	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sozialistischer Realismus (Stadtplanung, Anpassung an die Stadtstruktur und den Bebauungstyp)</li> <li>- später moderne städtebauliche Ideologien (Typenplanung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend in der Übergangszone</li> <li>- teilweise Stadtrand/Peripherie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsumstände immer kritischer</li> <li>- Wohnungsbaukonjunktur</li> <li>- langfristige Wohnungsbaupläne</li> <li>- Quantitative Prinzipien in Vordergrund, städtebauliche in Hintergrund</li> <li>- Verwendung von Normativen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zentrale Planung</li> <li>- staatliche Bautätigkeit nimmt stark zu</li> <li>- Bevölkerungsdruk, Wohnungsmangel</li> <li>- Hauswerke</li> <li>- Ziel: Baukosten minimalisieren</li> <li>- Technologie bestimmt das Stadtbild</li> </ul>
Bauort – Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend in der Übergangszone</li> <li>- teilweise Stadtrand/Peripherie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend in der Übergangszone mit kleinem Investitionbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtrand/Peripherie</li> <li>- teilweise in der Übergangszone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- staatliche Bautätigkeit nimmt ab</li> <li>- private Bautätigkeit nimmt zu</li> <li>- sinkende Anzahl der gebauten WE</li> <li>- größere Qualitätserwartungen</li> <li>- Humanisierungsanstrebungen</li> </ul>
Bauweise	Ziegelbau – traditionell 500–1000 WE	Ziegel- und Plattenbau (Panel) 1000–2000 WE	Plattenbau (Großpanel) 3000–5000 WE (manchmal 10–15.000 WE)	Plattenbau (Panel) 2000 WE
Durchschnittsgröße				
Baustruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3–4 Stockwerke</li> <li>- rahmenartig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4–5, später 9–10 Stockwerke</li> <li>- buschartig (8–15 Gebäuden)</li> <li>- 2–3 Grundtypen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 Stockwerke</li> <li>- unmisschlich, uniformiert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 9–10 bzw. 4–5 Stockwerke</li> <li>- menschenmaher</li> </ul>
Wohnungsgröße	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1-Z-Wohnung</li> <li>- bessere Konfortstufe</li> <li>- innere Bezirke – größere Wohnungen</li> <li>- äußere Bezirke – kleinere Wohnungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anteil der 1-Z-Wohnungen nimmt ab</li> <li>- Unterschiede nehmen ab</li> <li>- innen – kleinere Wohnungen</li> <li>- außen – größere Wohnungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2-Z-Wohnung</li> <li>- Vollkomfort (Fernheizung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planabhängig, verschieden</li> </ul>
Status	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ausgeglichen, gemischt</li> <li>- keine Segregation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- höherer Status</li> <li>- jüngere Bevölkerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niedrigerer Status</li> <li>- starke demographische und gesellschaftliche Segregation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prestigenverlust</li> <li>- demographische Segregation unverändert, gesellschaftliche nimmt zu</li> </ul>

Eigene Zusammenstellung

Großwohnsiedlungen in eine ungünstige Position auf dem Wohnungsmarkt, und besonders die in den 70er Jahren gebauten Wohnungen erlebten einen rapiden Abwertungsprozess. Die früher vorteilhafte gemischte soziale Struktur löste sich schnell auf und die gehobeneren Schichten begannen aus den Wohnsiedlungen abzuwandern. Die innerstädtischen Wohnviertel befanden sich zur selben Zeit in einer stark vernachlässigten baulichen Situation, Erneuerungsprozesse begannen im Vergleich zu Westeuropa verspätet oder gar nicht, der Bedarf an öffentlichen und privaten Mitteln für die Sanierung dieser Quartiere war außerordentlich hoch.

### **3. Großwohnsiedlungen in Deutschland und Ungarn in der heutigen Zeit**

#### *3.1 Wie definiert man Großwohnsiedlungen?*

In Deutschland bezeichnet man solche Wohnquartiere als Großwohnsiedlungen, die nach dem Zweiten Weltkrieg nach einem einheitlichen planerischen Konzept auf größeren zusammenhängenden Flächen errichtet wurden sind – in Ostdeutschland nach der Konzeption des sozialistischen Wohnkomplexes. Die Siedlungen sind durch ihren homogenen Charakter und ihre mehr- bzw. vielgeschossigen Gebäude von dem umgebenen Wohnumfeld eindeutig abgrenzbar, liegen im allgemeinen am Stadtrand und bestehen überwiegend aus Mietwohnungen. Als Mindestgröße wurden häufig 2500 Wohnungen angegeben.

Die offizielle statistische Definition in Ungarn ist viel einfacher und lässt dementsprechend mehrere Fragen unbeantwortet. Unter den Wohnzonenkategorien des Mikrocensus 1996 wurden solche Wohngebiete als Großwohnsiedlung bezeichnet, die in den letzten Jahrzehnten errichtet wurden und aus mit Fabriktechnologie gebauten mittelhohen und hohen Wohngebäuden bzw. Gebäudereihen bestehen. In Ungarn wird keine Mindestgröße für Großwohnsiedlungen angegeben.

#### *3.2 Regionale Disparitäten in Größe und räumlicher Verteilung von Großwohnsiedlungen*

Betrachten wir die Anzahl, die Größe, den Wohnungsbestand und die Bevölkerung, können wir erhebliche Unterschiede zwischen deutschen und ungarischen Großwohnsiedlungen entdecken.

In der Bundesrepublik Deutschland gibt es mehr als 250 Großwohnsiedlungen mit jeweils mindestens 2500 Wohnungen. Insgesamt befinden sich in diesen Siedlungen mehr als 1,7 Millionen Wohnungen. Die Verteilung zwischen den neuen und alten Ländern ist jedoch sehr unterschiedlich (Tab. 2).

Betrachtet man alle Wohnsiedlungen mit 2.500 und mehr Wohnungen, so befinden sich etwa 1,7 Millionen Wohnungen in deutschen Großwohnsiedlungen, was

Tab. 2: Vergleich von west- und ostdeutschen Großwohnsiedlungen

Größe	Alte Bundesländer			Neue Bundesländer		
	Anzahl der Wohnsiedlungen	Wohnungen insgesamt	Bevölkerungsanteil (%)	Anzahl der Wohnsiedlungen	Wohnungen insgesamt	Bevölkerungsanteil (%)
über 10.000 Wohnungen	9	122.900	0,4	28	611.600	12
über 5.000 Wohnungen	25	235.900	0,8	71	903.400	18
über 2.500 Wohnungen	110	516.900	1,7	156	1.198.700	23

Quelle: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1997

\* Fuhrich u. Mannert, 1994

ca. 5,2% des Wohnungsbestandes ausmacht. Bezüglich der Anzahl der Wohnungen in den Wohnsiedlungen zeigen sich erhebliche Unterschiede zwischen Ost und West. Während in den alten Ländern die kleinen und mittleren Wohnsiedlungen überwiegen, kann man in den neuen Bundesländern viele überaus groß dimensionierte Wohnsiedlungen finden, die auch im Wohnungsbestand eine wichtige Rolle spielen (Tab. 3). Unter den größten Wohnsiedlungen mit über 10.000 Wohnungen sind nur 9 in den alten Bundesländern zu finden, dagegen 28 in den neuen Ländern. In Ostdeutschland lebt jeder achte Einwohner in einer solchen Großwohnsiedlung, in den westlichen Bundesländern nur jeder zweihundertfünfzigste.

Tab. 3: Die 5 größten Wohnsiedlungen in den alten und neuen Bundesländern

Alte Bundesländer			Neue Bundesländer		
Stadt	Wohnsiedlung	Wohnungszahl	Stadt	Wohnsiedlung	Wohnungszahl
München	Neu-Perlach	20.100	Berlin	Marzahn	58.200
Berlin	Gropiusstadt	18.600	Berlin	Hellersdorf	42.200
Berlin	Märkisches Viertel	16.900	Halle	Neustadt	40.600
Nürnberg	Langwasser	13.000	Rostock	Nord-West	39.400
Berlin	Falkenhagener Feld	11.600	Leipzig	Grünau	38.500

Quelle: Fuhrich-Mannert, 1994

Weitere bedeutende Unterschiede können in der räumlichen Verteilung der Großwohnsiedlungen festgestellt werden. Etwa die Hälfte der Wohnsiedlungen befinden sich in nur 5 Bundesländern (Sachsen, Berlin, Brandenburg, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern), was nochmals die Rolle der Großwohnsiedlungen in den neuen Bundesländern unterstreicht. Es soll hier Sachsen mit 554.000 Wohnsiedlungswohnungen hervorgehoben werden, oder Berlin-Ost, wo sich 46% des städtischen Wohnungsbestandes in Großwohnsiedlungen befinden. In den alten Ländern findet man Großwohnsiedlungen fast ausschließlich in Ballungsgebieten und in Großstädten. Die Verteilung der Wohnsiedlungen im Osten ist dagegen viel ausgeglichener. Wohnsiedlungen kommen auch in weniger verdichteten Klein- und Mittelstädten vor (Abb. 2).

Während die Größe und Verteilung von Wohnsiedlungen in Deutschland auf regionaler Ebene erhebliche Disparitäten zeigt, trifft das für Ungarn weniger zu. Die



Abb. 2: Großwohnsiedlungen in Deutschland mit über 2500 Wohnungen Quelle: Dokumentation der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, 1997. (Entwurf: Tamás Egedy)

Unterschiede bestehen hier mehr auf der Ebene der Siedlungskategorien: die größeren Wohnsiedlungen finden wir in Budapest, den Komitatssitzen und in den sogenannten sozialistischen Städten (z.B. Ózd, Paks, Tiszaújváros) (Abb. 3).

In Ungarn existieren 173 Großwohnsiedlungen mit über 1000 Wohnungen. Obwohl diese nur etwa ein Drittel der ungarischen Wohnsiedlungen ausmachen, konzentrieren sich 76,7% des Wohnungsbestandes von Großwohnsiedlungen in diesen 173 Wohnanlagen. Im Vergleich zu anderen ehemaligen sozialistischen Ländern sind in Ungarn nur 9 und damit wenig Wohnsiedlungen mit mehr als 10.000 Wohnungen errichtet wurden (Tab. 4a,b). Diese großen Wohnsiedlungen konzentrieren sich eindeutig auf die Hauptstadt, außer in Budapest kommen sie nur noch in Miskolc und Pécs vor. Die Wohnsiedlungen mit weniger als 1000 Wohnungen bilden sowohl hinsichtlich ihres Wohnungsbestandes als auch bezüglich der Wohnbevölkerung die

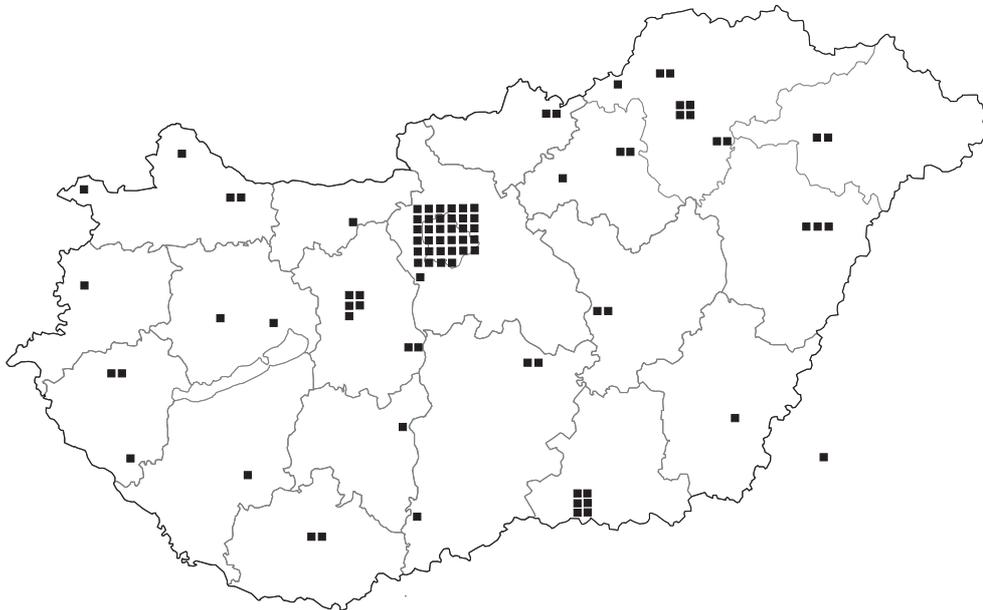


Abb. 3: Großwohnsiedlungen in Ungarn mit über 2500 Wohnungen. (Entwurf: Tamás Egedy)

Tab. 4. a: Die Verteilung der ungarischen Wohnsiedlungen nach Größe und Bevölkerung

Größe (Wohnungen)	Anzahl der Wohnsiedlungen	Wohnungszahl	Anteil am Wohnungsbestand (%)	Wohnbevölkerung (Personen)	Anteil der Wohnbevölkerung (%)
über 10.000	9	121.900	15,5	342.900	15,2
7.500–10.000	7	61.400	7,8	164.300	7,3
5.000–7.500	21	131.800	16,8	388.800	17,2
2.500–5.000	41	137.900	17,6	375.900	16,6
1.000–2.500	95	149.100	19,0	440.600*	19,4
unter 1.000	~ 427*	183.400	23,3	549.700*	24,3
Insgesamt	~ 600*	785.500	100,0	2.262.100*	100,0

Schätzungen

Quelle: eigene Erhebung

Tab. 4. b: Die Verteilung der ungarischen Wohnsiedlungen nach Größe und Bevölkerung (kumulierte Daten)

Größe (Wohnungen)	Anzahl der Wohnsiedlungen	Wohnungszahl	Anteil am Wohnungsbestand (%)	Wohnbevölkerung (Personen)	Bevölkerungsanteil (%)
über 10.000	9	121.900	3,0	342.900	3,4
über 5.000	37	315.100	7,8	896.000	8,9
über 2.500	78	453.000	11,2	1.271.900	12,7
Insgesamt	~ 600*	785.500*	19,3	2.262.100*	22,5

Schätzungen

Quelle: eigene Erhebung

wichtigste Kategorie der ungarischen Wohnsiedlungen. Es gibt praktisch fast keine Stadt, wo wir nicht wenigstens eine kleinere Wohnsiedlung finden würden. Laut unseren Erhebungen könnten wir Ungarn als "Land der Kleinwohnsiedlungen" bezeichnen (Egedy 2000).

In der Hauptstadt sind die meisten und größten Großwohnsiedlungen Ungarns zu finden (Tab. 5). Der massenhafte Bau von typisierten, mit der gleichen Technologie ausgestatteten Wohnungen wurde in Budapest infolge Wohnungsmangels aufgrund von Kriegsschäden und des stärkeren Bevölkerungswachstums bereits kurz nach dem Zweiten Weltkrieg in den Vordergrund gestellt. Daraus folgt, daß die Anzahl bzw. der Anteil der vor 1960 gebauten Wohnsiedlungswohnungen in der Hauptstadt am höchsten war (7%). In den 70er Jahren erhöhte sich die Anzahl der Großwohnsiedlungen durch das Vordringen der Großtafeltechnologie in der Hauptstadt und den Großstädten in Ungarn besonders schnell. Das wirkte sich auch auf die jetzige Zusammensetzung des Wohnungsbestandes aus. der Anteil der Wohnsiedlungswohnungen auf Landesebene erreicht fast 20%, in Budapest übersteigt er 33%, während in den Komitatssitzen noch höhere Werte zu finden sind (Tab. 6).

Tab. 5: Ungarns größte Großwohnsiedlungen in Budapest und in anderen Regionen

Stadt	Wohnsiedlung	Wohnungszahl	Einwohner
Budapest	Újpest Stadtzentrum (Phase I–II.)	16.800	46.800
Budapest	Újpalotai ltp.	15.900	45.700
Budapest	Óbuda Stadtzentrum	13.700	36.000
Budapest	Békásmegyeri ltp.	13.400	40.600
Budapest	Füredi úti ltp.	12.200	30.200
Pécs	Kertváros	15.900	44.900
Miskolc	Avas	11.500	34.700
Pécs	Uránváros	9.700	22.300
Tatabánya	Újváros	8.900	21.300
Kecskemét	Széchenyi város ltp.	8.700	35.000

Quelle: eigene Erhebung, ltp.= ungarische Abkürzung von "Wohnsiedlung"

Tab. 6: Bewohnte Wohnungen in verschiedenen Raumkategorien, %

Siedlungstyp	Wohnungen insgesamt	In, %	davon in Großwohnsiedlungen, %
Budapest	777253	20,6	33,1
Komitatssitze	676279	18,0	41,9
Andere Städte	977424	25,9	20,1
Gemeinden	1336151	35,5	1,0
Insgesamt	3767107	100,0	19,9

Quelle: KSH – Mikrozensus 1996

Der Anteil der Wohnsiedlungswohnungen an den bewohnten Wohnungen ist auch in den verschiedenen Regionen Ungarns ziemlich unterschiedlich: in Budapest, Westungarn und Mitteltransdanubien ist er am höchsten, in den beiden Regionen der großen Tiefebene am niedrigsten. In Mitteltransdanubien (Veszprém, Tatabánya, Székesfehérvár) liegen 59% der Wohnungen in Großwohnsiedlungen. Bedeutend ist

dieser Anteil auch in den Komitatssitzen der nordungarischen Region (Eger, Salgótarján, Miskolc), wo er durchschnittlich 48% beträgt. In den Komitatssitzen der nördlichen Region der großen Tiefebene (Debrecen, Nyíregyháza, Szolnok) liegt nur etwa ein Drittel der Wohnungen in Wohnsiedlungen. Es gibt auch kleinere Städte, in denen der Bau von Großwohnsiedlungen bestimmend war. Dazu gehören in erster Linie die zu Beginn der 50er Jahre als Folge der forcierten Industrialisierung stark gewachsenen Städte, wo der Anteil an Wohnsiedlungswohnungen bereits 1980<sup>2</sup> sehr hoch war (Komló 65,7%, Dunaújváros 90,5%, Ózd 35,1%, Várpalota 23,4%) (Lakatos 1998).

Die wichtigsten Unterschiede in Größe und räumlicher Verteilung zwischen deutschen und ungarischen Großwohnsiedlungen können wir folgendermaßen zusammenfassen:

– Die deutschen Wohnsiedlungen verteilen sich hinsichtlich ihrer Größe und Anzahl sehr

unausgeglichen zwischen den neuen und alten Bundesländern, was in erster Linie auf die unterschiedliche Wohnungspolitik der verschiedenen politischen Systemen zurückzuführen ist. In Ungarn sind ähnliche regionale Disparitäten nicht zu finden.

– Wenn wir die neuen und alten Bundesländer voneinander getrennt untersuchen, können wir feststellen, dass Ungarn hinsichtlich der regionalen Verteilung von Wohnsiedlungen eher dem westlichen Teil Deutschlands ähnelt.

– Das beweist auch der Vergleich der größten Wohnsiedlungen in den beiden Ländern: die Ähnlichkeit der ungarischen und westdeutschen Wohnsiedlungen ist in dieser Hinsicht auffallend. Solche riesigen Großwohnsiedlungen wie in den neuen Bundesländern finden wir in Ungarn nicht. Die durchschnittliche Wohnungszahl der ungarischen Wohnsiedlungen bleibt weit unter dem deutschen Mittelwert. Die Verteilung nach Siedlungskategorien weist eine ähnliche Charakteristik auf: die Großwohnsiedlungen konzentrieren sich auf die Hauptstädte bzw. die größeren Städte. In Ungarn kommen größere Wohnsiedlungen in Kleinstädten und dörflichen Regionen weniger vor.

### *3.3 Sind die deutschen Wohnsiedlungen anders als die ungarischen?*

Zwischen den ostdeutschen und ungarischen Wohnsiedlungen können infolge der Privatisierungen nach der Wende und der unterschiedlichen Wohnungspolitiken weitere Unterschiede festgestellt werden. An dieser Stelle wird auf eine detaillierte Darstellung der abweichenden Privatisierungsmethoden und deren Folgen verzichtet. Auf einen grundlegenden Unterschied sei jedoch hingewiesen: in den ungarischen Groß-

---

<sup>2</sup> Im Rahmen der Volkszählung 1980 ist zum ersten und letzten Mal der gesamte Wohnungsbestand der ungarischen Großwohnsiedlungen erhoben worden.

ohnsiedlungen und im allgemeinen auf dem ungarischen Wohnungsmarkt existieren keine individuellen Eigentümer und Zwischenerwerber von Mehrfamilienhäusern. In Ungarn gibt es grundsätzlich zwei Wohnformen: die von ihren Eigentümern bewohnten Wohnungen (in Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie in genossenschaftlichen Wohnungen) und die von den Kommunalverwaltungen vermieteten Wohnungen. Die wichtigste Wohnform im Westen, die Mietwohnung auf dem freien Wohnungsmarkt, ist in Ungarn nahezu unbekannt. Das bedeutet natürlich nicht, dass in Ungarn keine Privatwohnungen vermietet würden: immer mehr Eigentümer vermieten ihre zweite Wohnung (Farkas u. Szabó 1994a, 1994b). Die kommunalen Wohnungen fungieren in Ungarn wie in Ostdeutschland immer mehr als Sozialwohnungen, als Auffangbecken für soziale Problemgruppen. Die Kosten des Wohnens nahmen seit 1990 sehr schnell zu, was in Ungarn in erster Linie auf drastische Preissteigerungen bei Energie und kommunalen Dienstleistungen zurückzuführen ist.

Den ungarischen Wohnungsmarkt charakterisiert einerseits eine starke soziale Polarisierung, andererseits eine niedrige Mobilität. Die Polarisierung ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass die Lohnunterschiede in der Gesellschaft stark zugenommen haben. Das kann für die Wohnsiedlungen zwei unterschiedliche Folgen haben: entweder werden die unteren Schichten allmählich verdrängt (wie in den Budapester Elitewohnsiedlungen), oder es beginnt der Wegzug der gehobenen Schichten. Die niedrige Mobilität stellt eine traditionelle Eigenschaft des ungarischen Wohnungsmarktes dar. Die eigene Wohnung ist eines der wichtigsten Lebensziele der Menschen und sie trennen sich deswegen nur ungern von ihr. Wohnungen werden noch immer als eine der sichersten und rentabelsten Investitionen angesehen. Immobilien zählten in Ungarn jahrzehntlang zu risikolosen, wertbeständigen, sogar wertschaffenden Investitionen. Die Mehrzahl der Wohnimmobilien haben diese Rolle jedoch verloren, da das Angebot die Anzahl der zahlungsfähigen Kaufwilligen deutlich übersteigt. Eine weitere wichtige Ursache der niedrigen Mobilität in Ungarn ist der sehr ungünstige Wohnungspreis-Einkommen-Quotient. Dieser Quotient gibt an, mit wie vielen Jahreseinkommen ein Durchschnittshaushalt eine durchschnittliche Wohnung erwerben kann. In gut funktionierenden Marktwirtschaften beträgt dieser Quotient 2,5–3,5 Jahre, während er in den ost- und ostmitteleuropäischen Ländern mit Werten von 5–6 Jahren extrem hoch liegt. Ein Wohnungskauf ist für junge Familien deswegen ohne elterliche Hilfe und Unterstützung von Verwandten praktisch unmöglich. Eine andere wichtige Ursache der niedrigen Mobilität ist das bestehende Wohnungsfinanzierungssystem, bei dem nur ein sehr niedriger Anteil an Krediten im Wohnungsbau vergeben wird (Farkas et. al. 1995, Hegedűs 1998, Hegedűs u. Várhegyi 1999).

Insgesamt können wir feststellen, dass die Großwohnsiedlungen in Ungarn zu den Verlierern der Privatisierung zählen. Darauf weist die Tatsache hin, dass die Wohnungspreise in den Wohnsiedlungen trotz einer Nominalwertsteigerung im Realwert inflationsbedingt einen durchschnittlichen Verlust von 50% erlitten. Zwischen den verschiedenen Generationen von Wohnsiedlungen verlief die Entwicklung allerdings unterschiedlich. Die beste Position nehmen die Elitewohnsiedlungen der 80er Jahre ein,

in denen die Preise mit der Inflation Schritt halten konnten. Im Falle der anderen Generationen kam es zu einem eindeutigen Realwertverlust. Überraschend ist die relativ gute Situation der Wohnsiedlungen der 50er Jahre, was unter anderen auf die herkömmliche Bautechnologie, die geringere Größe und eine günstige städtebauliche Lage zurückzuführen ist. Der Abwertungsprozeß ist besonders bei den Wohnsiedlungen aus den 70er Jahren auffallend, die heute mit den meisten Problemen zu kämpfen haben (Kovács u. Douglas 1996). Ein weiteres Problem besteht darin, dass durch die Privatisierung in den Großwohnsiedlungen Gebäude mit gemischter Besitzerstruktur entstanden (kommunale und private Wohnungen in einem Gebäude), wodurch immer mehr Konflikte bei der Finanzierung der Gemeinschaftskosten entstehen. Es gibt Einwohner, die ihre letzten Heller in den Kauf einer eigenen Wohnung investiert haben und jetzt die gemeinsamen Kosten nicht zahlen können – und oft auch nicht bezahlen.

Es gibt auch einige Unterschiede in der bebauten Umwelt der Wohnsiedlungen in beiden Ländern, obwohl die Gebäude nach ähnlichen Prinzipien und praktisch mit der gleichen Technologie erbaut wurden. Zuerst müssen in dieser Hinsicht die sechsgeschossigen Gebäude ohne Fahrstuhl in Ostdeutschland erwähnt werden, die nicht nur in Ungarn nicht vorkommen, sondern in fast ganz Europa einzigartig sind. In der internationalen Baupraxis war es üblich, höchstens fünfgeschossige Wohngebäude ohne Lift zu bauen. Die Wohnungsdichte mußte in den 70er Jahren in der DDR aber nach Parteidirektiven erheblich erhöht werden, wobei die einfachste und billigste Lösung der Aufbau eines weiteren Stockwerkes war, aber auf einen Aufzug verzichtet wurde. Das Fehlen des Fahrstuhls in diesen Gebäuden ist heute eines der größten Probleme. Obwohl ein nachträglicher Einbau eine kostenspielige Sanierung ist, wird darauf großer Wert gelegt, um die Attraktivität der Wohnungen zu erhöhen. Was die Höhe der Gebäude betrifft, ist noch erwähnenswert, dass in Ungarn 16- und 25geschossige Hochhäuser nur sehr selten vorkommen. Trotz allem müssen wir betonen, dass in der gebauten, sozialen und naturräumlichen Umwelt der Wohnsiedlungen im "West-Ost"-Vergleich größere Unterschiede bestehen. Wir können in mehrfacher Hinsicht Disparitäten feststellen, wenn wir die alten Bundesländer mit den neuen bzw. mit Ungarn vergleichen (Tab. 7).

Die größten Unterschiede zwischen den beiden Ländern bestehen jedoch in der Renovierung, Modernisierung und Revitalisierung von Großwohnsiedlungen, was die weitere Entwicklung dieser Wohnsiedlungen stark beeinflussen und bestimmen wird. In Deutschland und besonders in den neuen Bundesländern erkannte man schon die Bedeutung der Großwohnsiedlungen und ihre wichtige Rolle im Wohnungsbestand und dementsprechend sind die entsprechenden Maßnahmen eingeleitet worden. 1993 ist ein staatliches Förderungsprogramm aufgelegt worden, in das bis Ende 1995 insgesamt 832.000 Wohnungen in 157 Wohnsiedlungen in 123 ostdeutschen Städten aufgenommen worden sind (Bund-Länder-Förderprogramm 1996). Im Rahmen dieses Programms gibt der Staat – zusammen mit dem Bundesland und den Kommunen – finanzielle Subventionen zur städtebaulichen Entwicklung dieser Wohnsiedlungen und

Tab. 7: Einige charakteristische Unterschiede zwischen deutschen und ungarischen Wohnsiedlungen zur Zeit der Wende

	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer und Ungarn
Gebaute Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>– mangelhafte kulturelle Infrastruktur</li> <li>– geringe Schäden an Fassaden und Dächern</li> <li>– schlechter Wärmeschutz bzw. Isolierung</li> <li>– großes Parkplatzangebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– sehr gute Ausstattung mit Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen</li> <li>– mangelnde Sport- und Freizeitmöglichkeiten</li> <li>– sehr schlechte Wärmedämmung, schlechter Schallschutz, kleine Wohnungen</li> <li>– hohe Schäden an Fassaden, Flachdächern und Rohrleitungen</li> <li>– zu geringes Platzangebot</li> </ul>
Soziale Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>– sehr hohe Ausländeranteile und hoher Aussiedleranteil, finanzschwache Haushalte, gesellschaftliche Randgruppen</li> <li>– junge Familien mit Kindern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– geringer Ausländeranteil, soziale Durchmischung</li> <li>– charakteristische demographische Wellen</li> </ul>
Naturräumliche Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>– teilweise ungepflegte Grünflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ungepflegte Grünflächen, geringer Baum- und Strauchbestand</li> </ul>

Quelle: eigene Erhebung

unterstützt dadurch ihre Modernisierung und Reintegration in den Wohnungsmarkt. In Ungarn bestehen auf Landesebene keine ähnlichen Konzeptionen bzw. Entwicklungsprogramme und damit kann auch in naher Zukunft wahrscheinlich nicht gerechnet werden, wobei natürlich auch die finanziellen Möglichkeiten des Landes viel begrenzter sind. Es ist zu erwarten, dass sich die Lebensqualität in den ungarischen Wohnsiedlungen im Vergleich zu den deutschen allmählich verschlechtern wird und das Entwicklungstempo der Großwohnsiedlungen in Ungarn langsamer sein wird als das der deutschen.

#### 4. Die Wohnsiedlungen von Budapest und Leipzig

##### 4.1 Verschiedene Funktionen, verschiedene Wohnsiedlungen

Leipzig und Budapest nehmen in der Siedlungshierarchie von Deutschland und Ungarn verschiedene Positionen ein. Leipzig als regionales Zentrum kann in diesem Sinne mit der Welt- und Hauptstadt Budapest nicht verglichen werden, obwohl die Bedeutung Leipzigs in einigen Bereichen (z.B. internationale Messen) Budapest übertrifft hat bzw. übertrifft. Die verschiedenen Rollen dieser Städte riefen wirtschaftliche Unterschiede hervor und Raumordnungs- und Stadtentwicklungsprogramme übten differenzierte Wirkungen auf Wohnungspolitik und Wohnungsmarkt aus und somit auf die Lage und Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen.

Die in den vorherigen Kapiteln dargestellten allgemeinen Eigenschaften von Wohnsiedlungen treffen natürlich auch auf Leipzig und Budapest zu, diesbezüglich

sei nur auf einige charakteristische Unterschiede der Wohnanlagen beider Städte hingewiesen.

Die Anzahl der Wohnsiedlungen und Neubaugebiete von Leipzig beträgt 30 und nur sechs davon haben 2500 und mehr Wohnungen (Abb. 4). Unter den größeren – ausschließlich mit Großtafeltechnologie gebauten – Wohnsiedlungen ragt der Stadtteil Grünau mit 38.500 Wohnungen hervor. Gleichartiges existiert in Ungarn weder in Größe noch in Bedeutung. Die Mehrzahl der Wohnsiedlungswohnungen konzentriert sich auf diese Großwohnsiedlung, die Größe der anderen Wohnanlagen erreicht zusammen nicht einmal 10.000 Wohnungen. In Budapest beträgt die Anzahl der als Wohnsiedlung registrierten Wohnquartiere 121, davon 34 mit 2500 und mehr Wohnungen (Abb. 5).

Es gibt in der ungarischen Hauptstadt insgesamt sieben große Großwohnsiedlungen, in denen die Wohnungszahl 10.000 Wohnungen übersteigt. Die

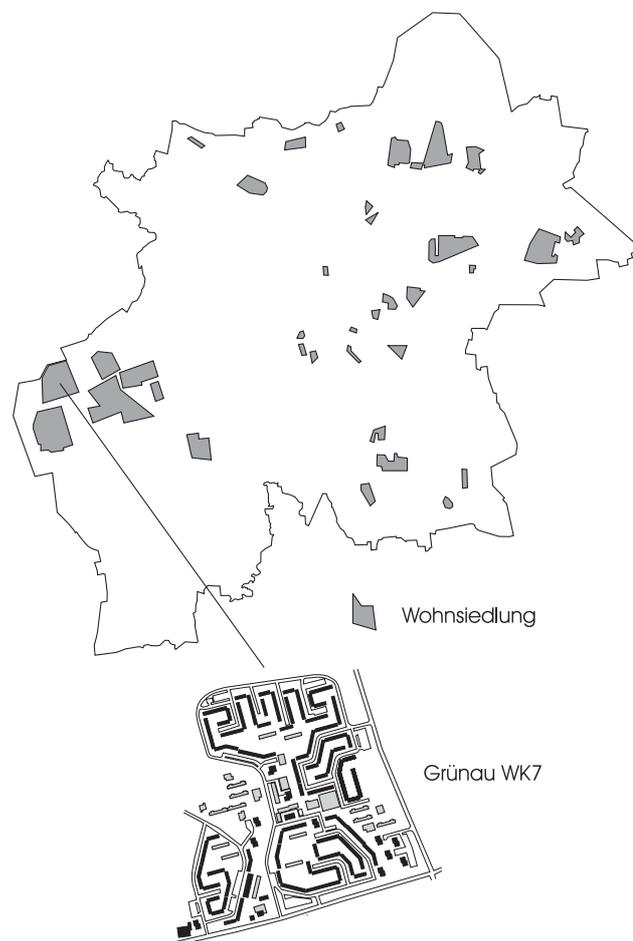


Abb. 4: Wohnsiedlungen in Leipzig. (Entwurf: Tamás Egedy)

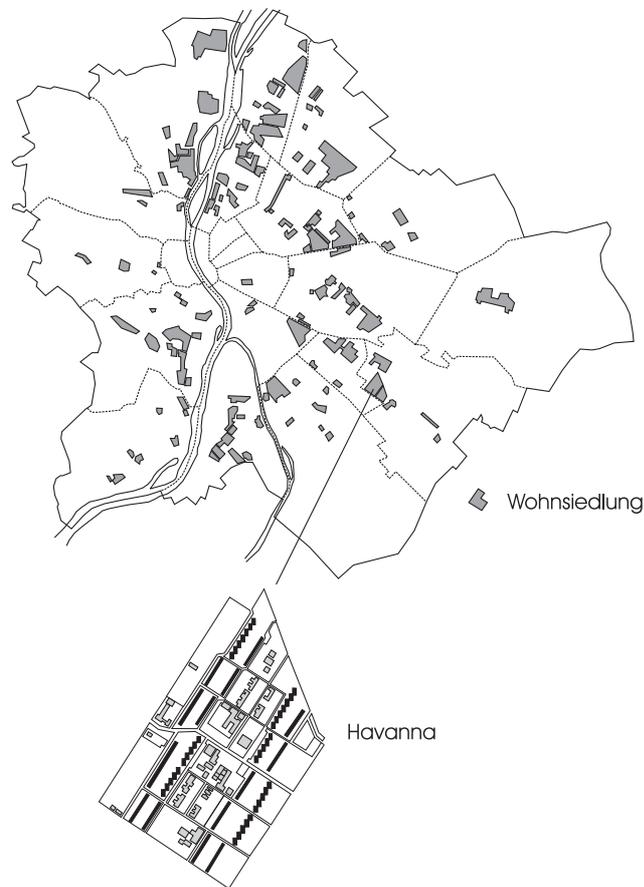


Abb. 5: Wohnsiedlungen in Budapest (gebaut nach 1945). (Entwurf: Tamás Egedy)

Verteilung der Wohnsiedlungswohnungen in Budapest ist viel ausgeglichener als in Leipzig. Unterschiede bestehen nicht nur in der Anzahl der Wohnsiedlungen, sondern auch in ihrer Lage in der Stadt. Während in Leipzig Großwohnsiedlungen auch in zentraler städtischer Lage vorzufinden sind und einzelne Plattenbauten in der Innenstadt auch infolge der nachträglichen Bebauung von Baulücken vorkommen, trifft das auf Budapest nicht zu. Das Stadtzentrum und die inneren Wohnviertel sind ausschließlich durch ihre historische Bebauung gekennzeichnet. Ein weiterer Unterschied ist, dass der Umbau der traditionellen Ortszentren in den randstädtischen Bezirken zu Wohnsiedlungen im Rahmen der Sanierungen der 70er Jahre auf Budapest viel stärker ausgeprägt ist. Auch die Wohnsiedlungen auf der grünen Wiese erhöhten den Anteil der Wohnsiedlungswohnungen in den äußeren Bezirken und Stadtteilen Budapests wesentlich. In Budapest ist die ringartige Anordnung der Wohnsiedlungen innerhalb der Stadt charakteristisch, als Folge der allmählichen Verlagerung der Wohnsiedlungsbautätigkeit nach außen, in Richtung der Randbezirke.

Ein weiterer Unterschied zwischen den beiden Städten besteht darin, dass die oben vorgestellten Wohnsiedlungsgenerationen in Budapest vollständig vorhanden sind, es können jeweils zahlreiche Beispiele erwähnt werden. Das kann von Leipzig nicht behauptet werden: die Generation der 50er Jahre kommt nur in Einzelfällen vor und es gibt keine den ungarischen Elitewohnsiedlungen entsprechenden Wohnquartiere in der Stadt. Was die bebaute Umwelt betrifft, können wir feststellen, dass beim Bau der einzelnen Wohnsiedlungen – trotz der gleichen Bautechnologie – unterschiedliche Gebäude- und Wohnungsstandards auftreten. So ist es möglich, dass die äußere Erscheinung der Wohnsiedlungen ähnlich ist, die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes und die Ausstattung der Wohnungen jedoch unterschiedlich sind. Wenn wir die Wohnsiedlungen der beiden Städte miteinander vergleichen, können wir feststellen, dass trotz der aufgeführten Disparitäten noch immer mehr Ähnlichkeiten als Unterschiede bestehen.

#### 4.2 Fallstudien: Leipzig-Grünau WK7 und Budapest-Havanna

Zur näheren Untersuchung der Situation von Großwohnsiedlungen haben wir Leipzig-Grünau WK7 und Budapest-Havanna ausgewählt. Die vergleichende Analyse wird durch die außergewöhnliche Ähnlichkeit dieser beiden Wohnsiedlungen besonders interessant, was nicht nur für ihre Bauweise, sondern auch für ihre soziale und naturräumliche Umwelt gilt (Tab 8). Im Jahre 1999 haben die Geographischen Institute der Universität Leipzig und der Ungarischen Akademie der Wissenschaften mit Hilfe von Studenten eine vergleichende Erhebung in den oben genannten Wohnsiedlungen durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen einige grundlegende Ähnlichkeiten und Unterschiede, die für ungarische und ostdeutsche Wohnsiedlungen, die in den 70er Jahren errichtet wurden, charakteristisch sind.

Tab. 8: Vergleich der Erhebungsgebiete

Eigenschaften	Grünau WK7	Havanna
Bauzeit	1982–1984 (1976–1988)	1976–1981, 1987–1988
Fläche	0,9 km <sup>2</sup>	0,6 km <sup>2</sup>
Gebäude	423	140
Geschoßhöhe	6 und 10	10
Wohnungen	7.135	6.230
im Verhältnis zum Stadtteil	19,8%	16,6%
Wohnbevölkerung	15.200	19.400
im Verhältnis zum Stadtteil	19,9%	19,3%
Entfernung zum Stadtzentrum	8,5 km	10,5 km

Quelle: eigene Erhebung

Der Ausbau von Leipzig-Grünau begann in der zweiten Hälfte der 70er Jahre. Da im Norden und Süden der Stadt Tagebaugelände und potentielle Bergbaugelände lagen, bot sich die Möglichkeit zum Aufbau einer Großwohnsiedlung nur im Osten oder Westen von Leipzig. Es handelte sich um eine klassische Investition auf der

grünen Wiese, da sich auf dem heutigen Gebiet der Wohnsiedlung damals noch landwirtschaftliche Flächen befanden. Weiterhin lagen dort drei kleinere Siedlungen: eine davon (Schönau) wurde praktisch – bis auf die Kirche und eine Schule – völlig abgerissen, während das sich seit 1919 entwickelnde Dorf Grünau und die seit den 30er Jahren errichtete Kirschbergsiedlung als Einfamilienhauszonen heute einen festen Bestandteil der Wohnsiedlung bilden. Nach der Grundsteinlegung im Jahre 1976 begann der Bau der Wohngebäude und bis 1988 sind insgesamt 423 5-, 6-, 11- und 16-geschossige Gebäude mit etwa 36.000 Wohnungen fertiggestellt worden. Mit ihrem Wohnungsbestand und 76.000 Einwohnern ist Grünau zur Zeit die fünftgrößte Wohnsiedlung in der Bundesrepublik. Die Großwohnsiedlung besteht aus acht Wohnkomplexen (WK), die sich oft nicht nur durch ihr spezifisches Umfeld, sondern auch durch ihre Bevölkerungszusammensetzung voneinander unterscheiden. Man kann folgende Behauptung aufstellen: je später der Wohnkomplex errichtet wurde, desto schlechter ist seine Wohnumfeldqualität. Dementsprechend ist die Situation der zuletzt gebauten Wohnkomplexe WK7 und WK8 – die gleichzeitig über die größte Einwohnerzahl verfügen – am schlechtesten; die soziale Infrastruktur und der Dienstleistungssektor sind in diesen Wohnkomplexen mangelhaft, auch kommen hier die meisten baulichen und technologischen Schäden vor (ISR-Studienprojekte 1992). Der zu Beginn der 80er Jahre errichtete WK7 liegt im Nordwesten der Großwohnsiedlung, mit seinen 7.000 Wohnungen und rund 15.000 Einwohnern liegt er auf dem dritten Platz unter den Wohnkomplexen. Laut Experten ist der WK7 einer der Wohnkomplexe mit dem schlechtesten Zustand.

An der Stelle der Havanna Wohnsiedlung im XVIII. Bezirk (Pestszentlőrinc) in Budapest befand sich ein Betrieb. Die Gebäude des Betriebes wurden in den 20er Jahren zu Notwohnungen umgestaltet, um die Wohnungssituation der armen Schichten zu verbessern und zahlreichen Arbeitslosen, Kriegsversehrten und Flüchtlingen eine Einraum- oder kleinere Wohnung zur Verfügung zu stellen. In der mit einer Mauer umgebenen Wohnsiedlung – die praktisch als selbständiger Stadtteil fungierte – wohnten Ende der 30er Jahre bereits ca. 10.000 Personen unter sehr schlechten Lebensumständen. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde diese Siedlung abgerissen und an ihrer Stelle die heutige Havanna-Siedlung aufgebaut. Die mit Plattenbautechnologie gebauten Wohnhäuser wurden in zwei Phasen errichtet: zwischen 1976 und 1981 wurde der größere Teil erbaut, welcher dann in den Jahren 1987 und 1988 um einige Gebäude ergänzt wurde (Preisich 1998). Es gibt zur Zeit in den 140 Gebäuden mit eigener Hausnummer insgesamt 6.230 Wohnungen, was 16,6% des Bezirkswohnungsbestandes ausmacht. Die Bevölkerungszahl der Havanna-Siedlung beträgt 19.400 Personen, d.h. ca. 19% der Bevölkerung des XVIII. Bezirks wohnen hier.

Beim Vergleich der Wohnsiedlungen muß auf den Zustand der Gebäude kurz eingegangen werden. Wie schon erwähnt, ist die Sanierung von Großwohnsiedlungen in Ungarn im Vergleich zu Deutschland sehr zurückgeblieben. Im Grünauer WK7 gehen die Sanierungsprozesse seit Jahren planmäßig voran, und infolgedessen ist der durchschnittliche Zustand der Gebäude viel besser als in Havanna (Abb. 6 und 7).

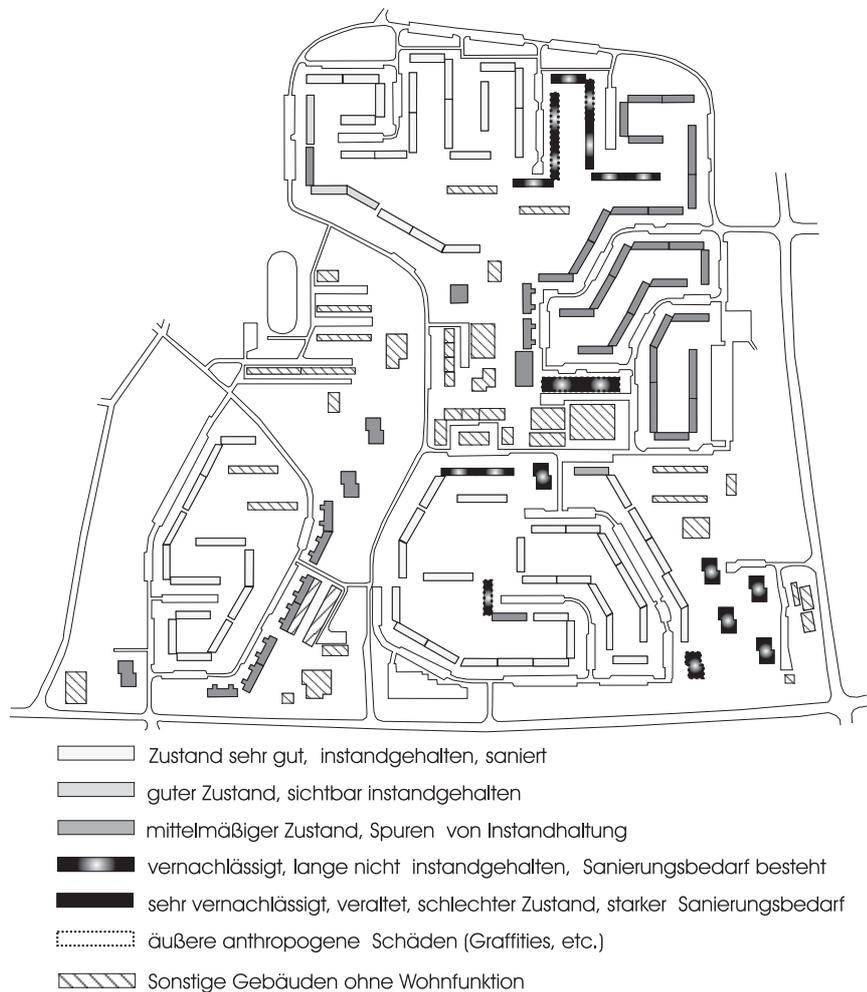


Abb. 6: Zustand der Wohngebäude in Grünau WK7. (Entwurf: Tamás Egedy)

Den schlechtesten äußeren Zustand weisen die älteren fünfgeschossigen Wohnhäuser im nordöstlichen Teil der Wohnsiedlung sowie die Punkthäuser im Südosten auf. Die Situation in Havanna ist viel homogener: der äußere Zustand der Gebäude ist praktisch überall nur mittelmäßig oder schlecht. Laut unserer Untersuchung beträgt der Anteil der teilsanierten Wohngebäude in Grünau WK7 48% bzw. der vollsanierten Häuser 15%, beide Werte nehmen von Jahr zu Jahr zu. Zur selben Zeit finden wir in Havanna eine große Zahl sanierungsbedürftiger Gebäude, ihr Anteil erreicht 70%. Der Anteil der teil- oder vollsanierten Wohnhäuser bleibt weit unter den Werten der deutschen Wohnsiedlung.

Was die Grünanlagen der beiden Großsiedlungen anbetrifft, können wir eine ähnliche Situation feststellen. Während im Grünauer WK7 mehrere, eher kleinere und

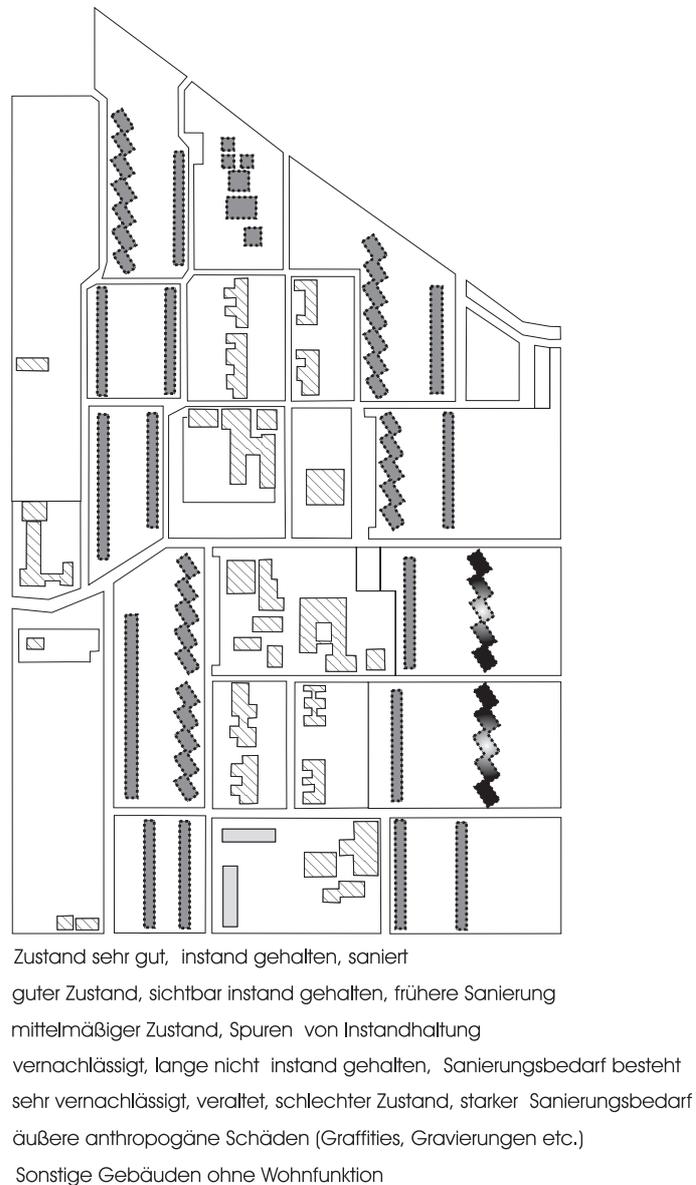


Abb. 7: Zustand der Wohngebäude in der Havanna-Wohnsiedlung. (Entwurf: Tamás Egedy)

relativ gut gepflegte Grünanlagen vorhanden sind und sich die ungepflegten Grünstreifen auf den nordöstlichen Teil des Wohnkomplexes konzentrieren, finden wir in der Havanna-Siedlung großflächiges, ausgedehntes, überwiegend schlecht oder ungepflegtes Grün (Abb. 8 und 9). Nur im nördlichsten Teil der ungarischen Wohnsiedlung fand eine – und hoffentlich nicht die letzte – Grünsanierung statt. Der

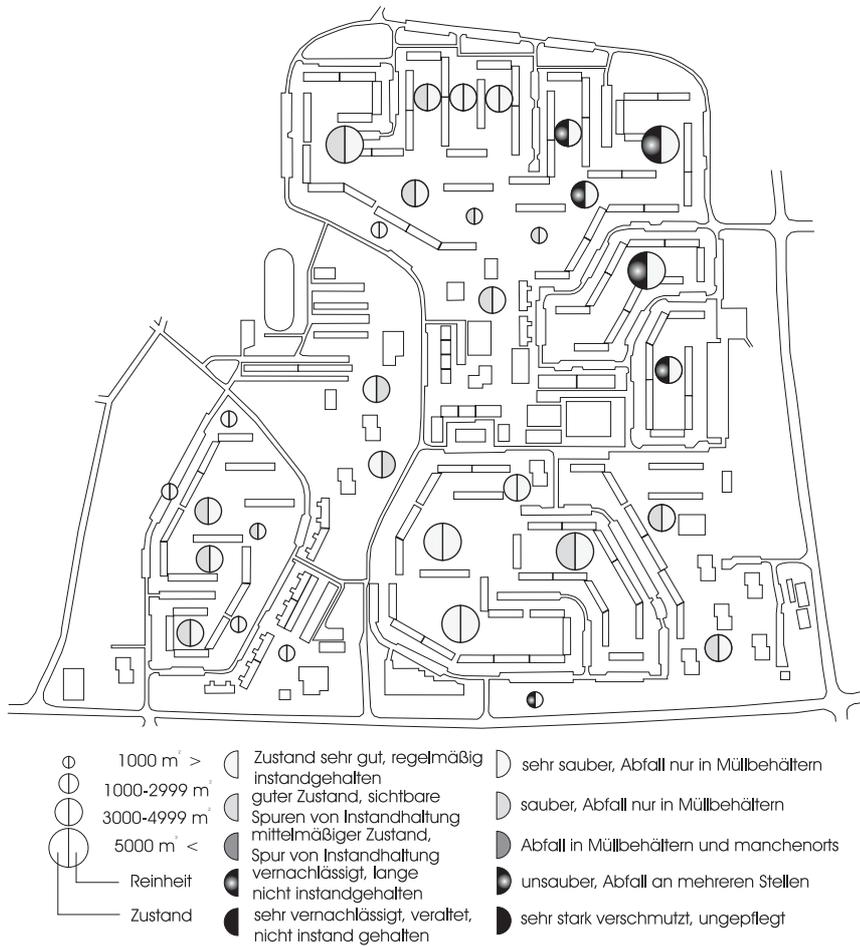


Abb. 8: Zustand der Grünanlagen in Grünau WK7. (Entwurf: Tamás Egedy)

Zustand der bebauten und naturräumlichen Umwelt beeinflusst nicht nur die Identifizierung der Einwohner mit ihrer Wohnsiedlung, er wirkt sich auch – wie wir noch sehen werden – auf die Wegzugsabsicht aus.

Es gibt einige Unterschiede zwischen den vorherigen Wohnumfeldern der Zugezogenen in die beiden Wohnsiedlungen. Während die Einwohner des WK7 hauptsächlich aus Wohnsiedlungen stammen, also von einer anderen Wohnsiedlung bzw. einem anderen WK nach Grünau WK7 umgezogen sind (48%), kam die Bevölkerung der Havanna-Siedlung zum Großteil (45%) aus Mehrfamilienhäusern außerhalb von Wohnsiedlungen. Auch der Anteil derjenigen, die aus Einfamilienhäusern zugezogen sind, ist sehr hoch (35%). Die aus älteren und schlechteren Wohnungen zugezogenen Familien bekamen in Havanna neue Wohnungen von besserer Qualität. Ihre Lebensumstände verbesserten sich wesentlich.

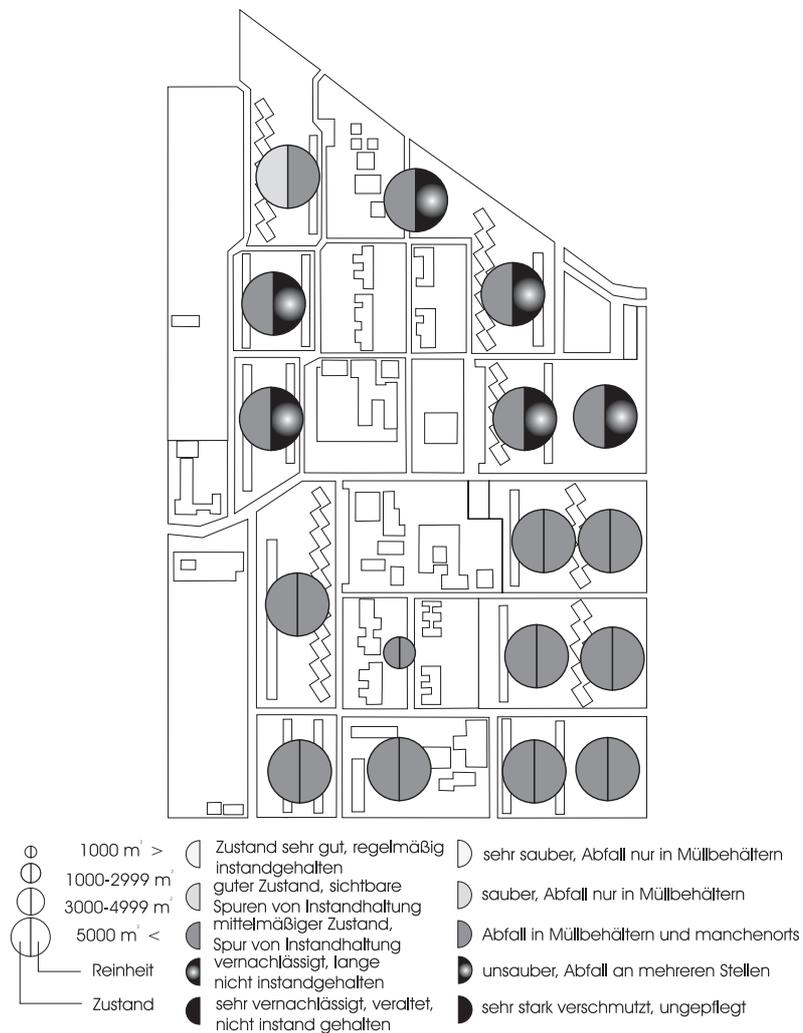


Abb. 9: Zustand der Grünanlagen in der Havanna-Wohnsiedlung. (Entwurf: Tamás Egedy)

Dies wird deutlich, wenn wir Größe und Ausstattung der vorherigen und jetzigen Wohnungen miteinander vergleichen.

Durch den Umzug erfolgten für die Haushalte beider Wohnsiedlungen erhebliche qualitative Änderungen. Im Grünauer WK7 erhöhte sich der Anteil der in 20–40 m<sup>2</sup> großen Wohnungen lebenden Haushalte und außerdem nahm der Anteil der in größeren, d.h. 80–100 m<sup>2</sup> großen Wohnungen lebenden Haushalte zu. Hier können zwei Prozesse unterschieden werden: die Zuziehenden gelangten entweder in kleinere, aber besser ausgestattete Wohnungen mit höherer Komfortstufe oder zogen unter Beibehaltung der Komfortstufe in eine größere Wohnung. In Havanna haben sich

andere Prozesse abgespielt: die Anzahl der in kleineren Wohnungen lebenden Haushalte nahm eindeutig ab, während sich der Anteil der in 40–60 m<sup>2</sup> großen, für Havanna typischen Wohnungen lebenden Familien erhöhte. Am meisten nahm jedoch der Anteil derjenigen zu, die in eine 60–80 m<sup>2</sup> große Wohnung umzogen. Durch den Umzug kamen diese Haushalte aus Ein-Zimmer-Wohnungen normalerweise in Eineinhalb-Zimmer- und Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen. Die höhere Komfortstufe bedeutete in beiden Wohnsiedlungen im allgemeinen ein separates Badezimmer und Toilette, Warmwasserversorgung und das Vorhandensein einer Terrasse oder eines Balkons (Abb. 10).

Die Großwohnsiedlungen charakterisiert normalerweise eine unausgeglichene Altersstruktur. In die neuen Wohnsiedlungen zogen in erster Linie junge Familien mit kleinen Kindern, die Altersklasse der 14–20 jährigen und die alte Generation waren unterrepräsentiert. Auf der Alterspyramide gibt es dementsprechend zwei Spitzen: eine bei den jungen Eltern (30–40 Jahre) und eine bei deren Kindern (0–10 Jahre). Die Altersstruktur hängt natürlich auch mit dem Alter der Wohnsiedlung eng zusammen: je früher die Wohnsiedlung gebaut wurde, desto mehr verschieben sich diese Wellen in Richtung der älteren Generationen (Blankenfeld et. al. 1994). Die demographischen Wellen im Grünauer WK7 befinden sich bei den 40–45jährigen und deren Kindern, den 15–20jährigen Jugendlichen. Dies entspricht völlig der oben dargestellten Altersstruktur und den geschilderten Prozessen, denn Grünau WK7 wurde Anfang der 80er Jahre gebaut (Kabisch/Kindler/Rink 1997) . Eine ganz ähnliche Struktur charakterisiert Havanna, mit dem Unterschied, daß ihr Aufbau fünf Jahre früher begonnen hat und die demographischen Wellen sich entsprechend verschoben haben (Abb. 11 und 12) .

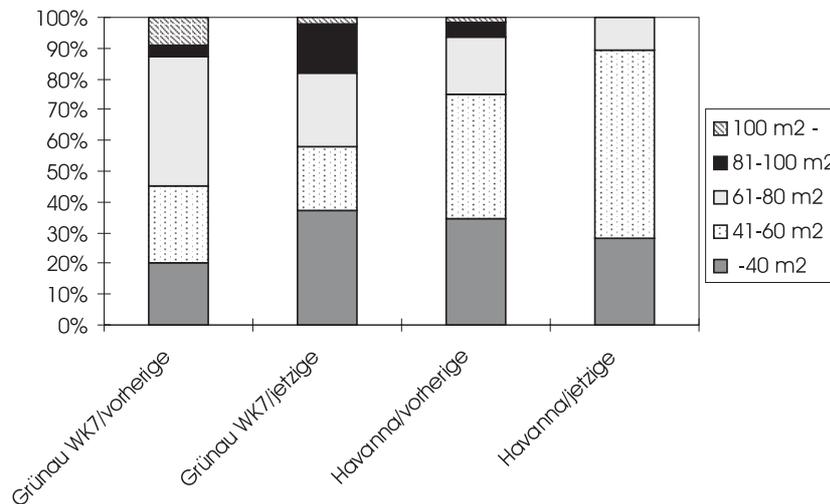


Abb. 10: Verteilung der vorherigen und jetzigen Wohnungen nach Wohnfläche. (Entwurf: Tamás Egedy)

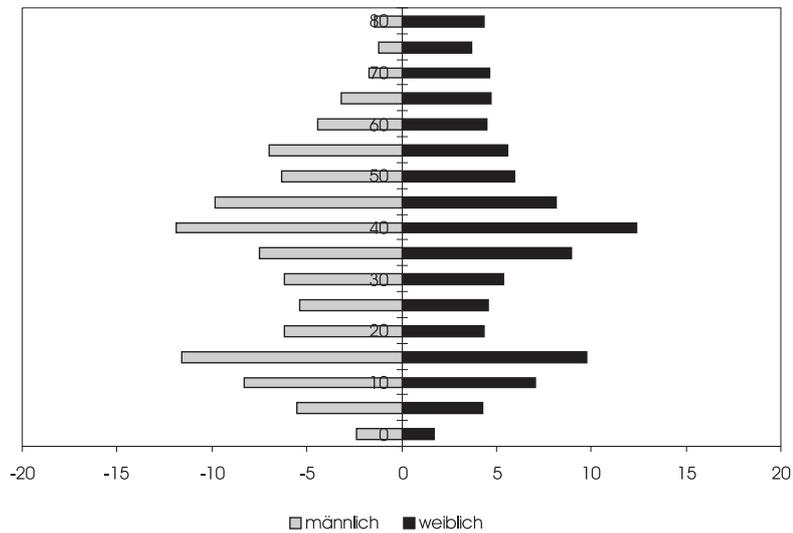


Abb. 11: Lebensbaum von Grünau WK7 Entwurf: Tamás Egedy

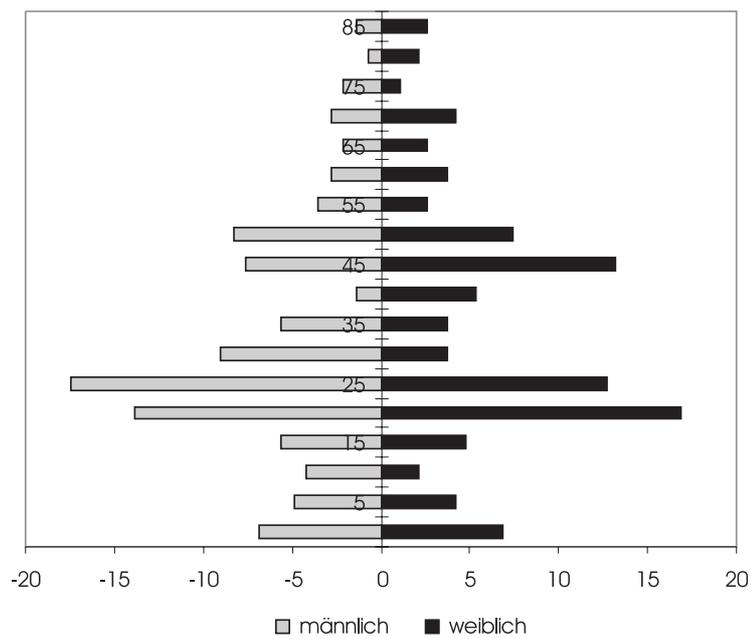


Abb. 12: Lebensbaum der Havana Wohnsiedlung Entwurf: Tamás Egedy

Wenn wir die Haushaltzusammensetzung untersuchen, können wir wesentliche Unterschiede feststellen. Die Zusammensetzung der Haushalte im Grünauer WK7 ist im Gegenteil zur Havana-Siedlung sehr unausgeglichen (Abb. 13). Im WK7 sind die

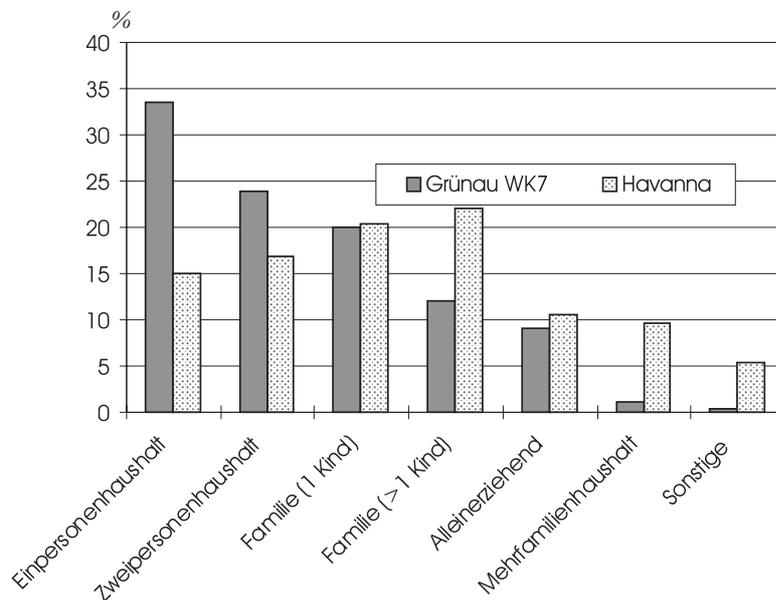


Abb. 13: Anteil der verschiedenen Haushaltstypen. (Entwurf: Tamás Egedy)

Einpersonenhaushalte in der Überzahl, aber auch der Anteil der Zweipersonenhaushalte ist hoch. Etwa 60% der befragten Haushalte gehören zu diesen Gruppen, was ein außergewöhnlich hoher Anteil ist. In Havanna beträgt der Anteil beider Haushaltstypen nur 32%. Nach der Wende nahm die Anzahl der nach Grünau zuziehenden Studierenden, Auszubildenden und jungen Erwerbstätigen – die Grünau als vorübergehenden Wohnstandort betrachten – sehr schnell zu, und die Fluktuation ist dementsprechend auch viel höher. Den Anteil der kleinen Haushalte erhöht auch die Anzahl der alleinstehenden und verheirateten Rentner. Ein weiterer Unterschied zwischen den Haushaltsstrukturen der beiden Großwohnsiedlungen ist, daß der Anteil der Haushalte mit mehreren Kindern in der Havanna-Siedlung höher ist und der Anteil der Mehrfamilienhaushalte um ein Vielfaches höher ist als in der deutschen Wohnsiedlung. Dies spiegelt die Umstände der Wohnungssituation in ungarischen Wohnsiedlungen wider. Das Zusammenleben mehrerer Generationen kommt sehr häufig vor, Kinder leben mit ihren Eltern und Großeltern in der selben Wohnung.

Die Gegenwart und besonders die Zukunft dieser Wohnsiedlungen wird grundlegend beeinflußt durch die Zufriedenheit der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld bzw. deren Wegzugsabsichten. In dieser Hinsicht bestehen wesentliche Unterschiede zwischen dem Grünauer WK7 und der Havanna-Siedlung, was auch auf den unterschiedlichen Charakter des Wohnungsmarktes und der Wohnungssituation in beiden Länder hinweist.

Die Ergebnisse unserer Erhebungen haben gezeigt, dass die Bewohner der ungarischen Großwohnsiedlungen sowohl mit ihrer Wohnung als auch mit dem

Wohnumfeld ihrer Wohnanlage unzufriedener sind als die Grünauer Haushalte. Obwohl die Unzufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld – wie es sich bei beiden Wohnsiedlungen herausstellte – die entscheidenden Faktoren für eine Wegzugsabsicht sind, ist die Wegzugsbereitschaft der Ungarn, trotz ihrer größeren Unzufriedenheit, viel niedriger. Generell ist die Mobilität der ungarischen Wohnsiedlungsbevölkerung – sowie der gesamten Bevölkerung – sehr niedrig. Dabei spielen in Ungarn das Eigentum, der Besitz einer Wohnung, eine entscheidende Rolle, worin in der Havanna-Siedlung – neben der "gut ausgestatteten Wohnung" – die wichtigsten Verbleibgründe gesehen werden (Egedy 2003). Im Gegensatz dazu ist im Grünauer WK7 für den Verbleib im Wohngebiet die günstige Miete am wichtigsten, was auf einen bedeutenden Unterschied zwischen den beiden Großwohnsiedlungen hinweist. In Havanna existieren nämlich überwiegend Eigentumswohnungen, in Grünau jedoch sind Mietwohnungen in der Überzahl.

Die wichtigsten Wegzugsgründe sind sowohl im Grünauer WK7 als auch in Havanna die zu kleinen Wohnungen und das schlechte Wohnumfeld. Die Wegzugsabsichten der Einwohner spalten sich aber nach Alter, Ausbildung und Einkommen sehr unterschiedlich auf. Im allgemeinen können wir feststellen, daß die Wegzugsabsicht mit höherer Ausbildung und höherem Einkommen zu-, mit höherem Alter wiederum abnimmt (Abb. 14).

Es treten jedoch einige charakteristische Unterschiede zwischen Grünau WK7 und Havanna auf. Während in Havanna die Wegzugsabsicht bei den Einwohnern mit mittlerem Abschluß (Abitur) am höchsten ist, ist sie in Grünau WK7 bei denen mit Hochschul- oder Universitätsabschluß am größten. Daneben liegt die Wegzugsabsicht der Bewohner mit niedrigerem Einkommen in Havanna viel niedriger. Dieses Beispiel zeigt, daß die Wegzugsabsicht der oberen Bevölkerungsschichten in deutschen Großwohnsiedlungen viel ausgeprägter und charakteristischer ist. Ein weiterer

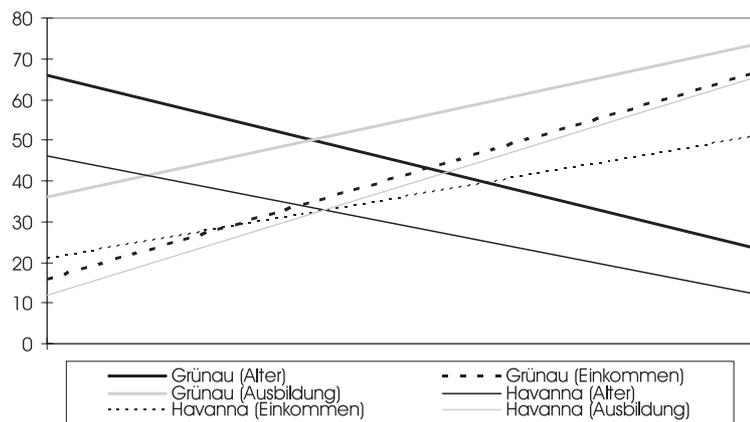


Abb. 14: Zusammenhang zwischen Umzugswunsch und Alter, Einkommen und Ausbildung (linearer Trend). (Entwurf: Tamás Egedy)

Unterschied zwischen den beiden Wohnanlagen ist, daß die Wegzugsabsicht im Grünauer WK7 bei den Einpersonenhaushalten, in Havanna aber bei den Familien mit mehreren Kindern am höchsten ist. Der Umzugswunsch der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Havanna liegt sehr niedrig (Abb. 15). Mit dem Alter kommt es zu einem Ausgleichsprozeß zwischen Wegzugs- und Verbleibswunsch. Im Grünauer WK7 finden wir diesen Ausgleich in der Altersklasse 46–65 Jahre, in Havanna dagegen bei den 31–45 jährigen. Hier kommt es also viel früher zu diesem Ausgleichprozeß.

Der Anteil der Einwohner mit ungewissem Umzugsziel sowie der Anteil derjenigen, die die Stadt verlassen wollen, ist in Grünau viel höher. Außerdem ist es interessant, dass die Ungarn weniger an ihre Wohnsiedlung, viel stärker aber an ihren Bezirk bzw. Stadtteil gebunden sind.

Die Großwohnsiedlungen der 70er Jahre charakterisiert eine mangelhafte Dienstleistungsstruktur. Nach der Wende wurden in diesem Bereich erhebliche Umgestaltungsprozesse in Gang gesetzt, obwohl die alten Strukturen auch heute noch zu finden sind. Es ist typisch für diese Wohnsiedlungen, daß in den Wohnungen und im Erdgeschoß der Gebäude verschiedene Dienstleistungen und Einzelhandel angesiedelt wurden. Dieser Prozess war besonders in der Havanna-Siedlung sehr fortgeschritten, es können jedoch auch im Grünauer WK7 zahlreiche Beispiele gefunden werden. Im Grünauer WK7 konzentrieren sich die Dienstleistungen im Zentrum der Wohnsiedlung (Jupiter Center) bzw. in dessen Nähe überwiegend in selbständigen Gebäuden, entsprechend kommen weniger Dienstleistungen in Wohnungen und Wohngebäuden vor (Abb. 16). In der Havanna-Siedlung finden wir zwei größere Konzentrationen: eine Geschäftsstraße im Zentrum der Wohnsiedlung bzw. eine kleinere Gruppe von Geschäften im Norden. Daneben befinden sich viele

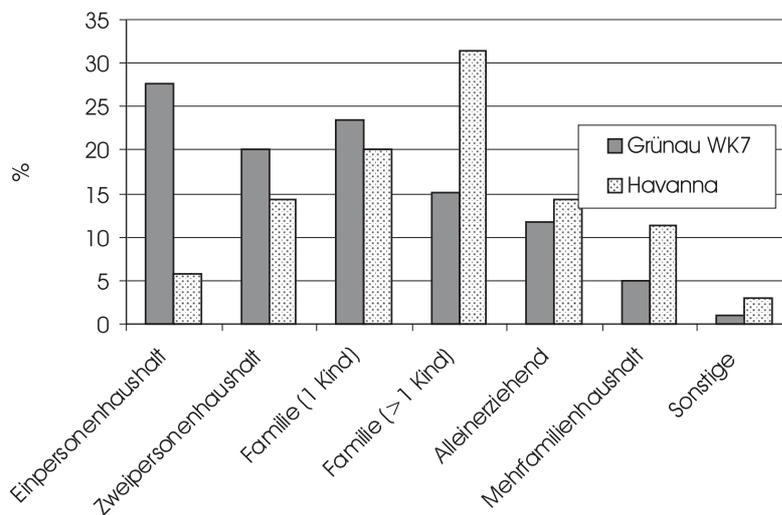


Abb. 15: Zusammenhang zwischen Umzugswunsch und Haushaltstypen. (Entwurf: Tamás Egedy)

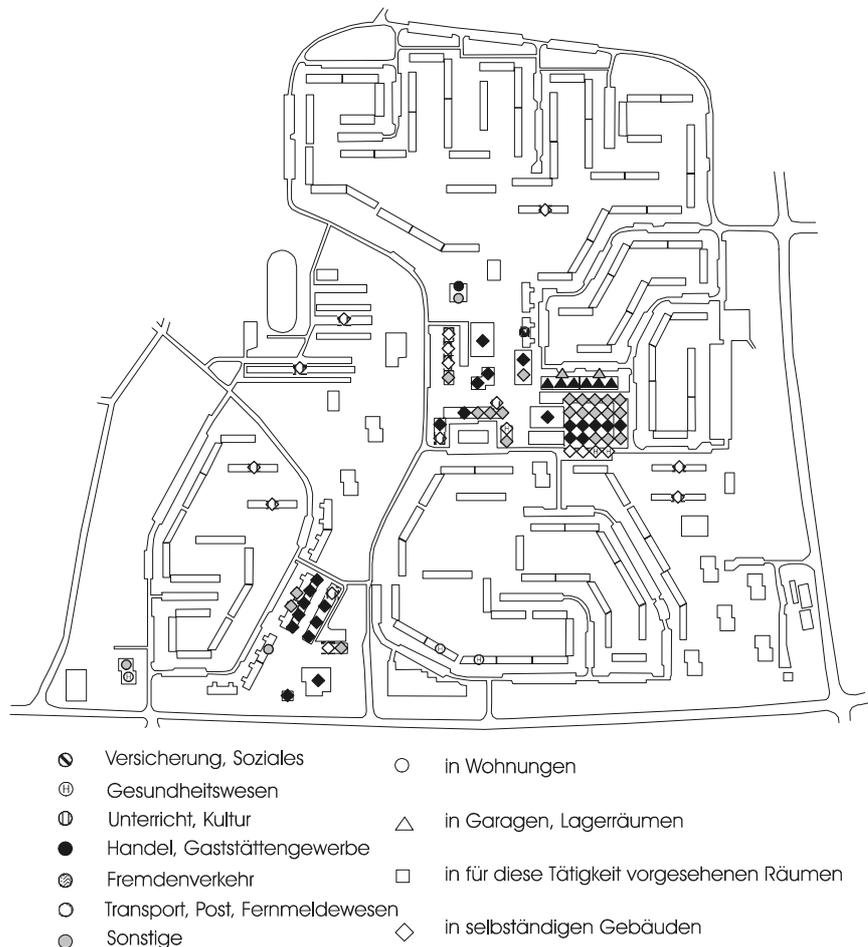
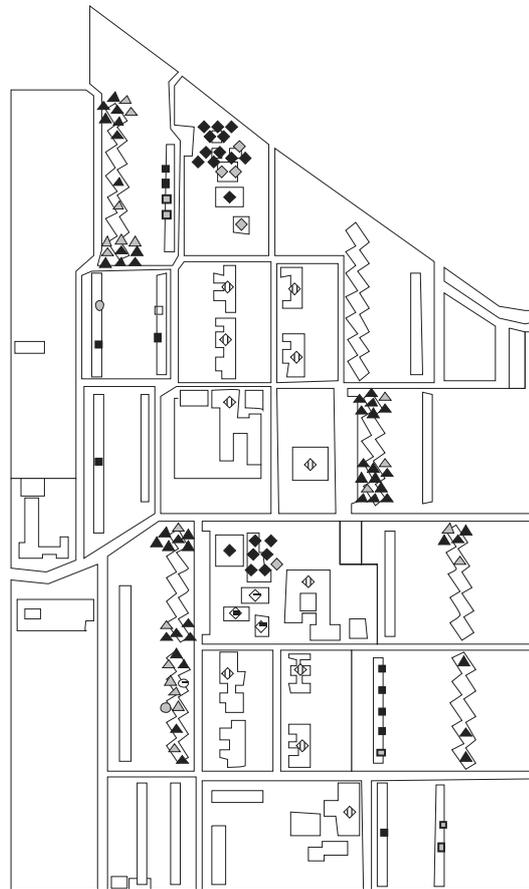


Abb. 16: Einzelhandel und Dienstleistungen in Grünau WK7. (Entwurf: Tamás Egedy)

Geschäfte im Erdgeschoß der Wohngebäude, die eine wichtige Rolle bei der täglichen Versorgung spielen. Während im Grünauer WK7 die Dienstleistungsstruktur relativ ausgeglichen ist und bis auf Reisebüros praktisch alle Dienstleistungssektoren vorhanden sind, gibt es in der Havanna-Siedlung einen großen Mangel an Dienstleistungen im Versicherungswesen, im sozialen Bereich und im Post- bzw. Fernmeldewesen (Abb. 17).

Aus den Ergebnissen unserer Erhebungen können folgende Schlußfolgerungen gezogen werden:

– Zwischen den deutschen und ungarischen Großwohnsiedlungen derselben Generation können trotz der ähnlichen Bautechnologie und dem ähnlichen Erscheinungsbild der gebauten Umwelt mehrere Unterschiede festgestellt werden. Obwohl die Bautechnologie die Zusammensetzung und den Charakter des



- |   |                                 |   |  |
|---|---------------------------------|---|--|
| ⊗ | Versicherung, Soziales          | ○ | in Wohnungen                               |
| ⊕ | Gesundheitswesen                | △ | in Garagen, Lagerräumen                    |
| ⊙ | Unterricht, Kultur              | □ | in für diese Tätigkeit vorgesehenen Räumen |
| ● | Handel, Gaststättengewerbe      | ◇ | in selbständigen Gebäuden                  |
| ⊗ | Fremdenverkehr                  |   |  |
| ○ | Transport, Post, Fernmeldewesen |   |  |
| ⊙ | Sonstige                        |   |  |

Abb. 17: Einzelhandel und Dienstleistungen in der Havanna-Wohnsiedlung. (Entwurf: Tamás Egedy)

Wohnungsbestandes grundsätzlich bestimmt hat, ermöglichte sie auch einen größeren Spielraum in der Wohnungsgestaltung. Dies beweist unter anderen die unterschiedliche Zusammensetzung des Wohnungsbestandes der Wohnanlagen.

– Zweifelslos haben die Großwohnsiedlungen der 1970er und 80er Jahre die Wohnsituation der beiden Städte positiv beeinflusst. Die zugezogene Wohnsiedlungsbevölkerung gelangte meist zu größeren Wohnungen mit höherem Komfort und besserer Qualität.

– Die größten Unterschiede gibt es bei der Bevölkerung der untersuchten Großsiedlungen. Dies betrifft nicht in erster Linie die Altersstruktur, sondern vielmehr die Zusammensetzung des Haushaltsbestandes. Auch diese Tatsache weist darauf hin, daß zwischen der Gesellschaft und der Wohnungsmarktsituation der einzelnen Wohnsiedlungen bzw. ihrer Rolle auf dem Wohnungsmarkt ein enger Zusammenhang besteht.

– Die am häufigsten erwähnten Probleme der untersuchten Wohnsiedlungsgeneration – die mangelhaft ausgestattete Umwelt – können infolge der Umzugswünsche und der Unzufriedenheit der Einwohner eindeutig nachgewiesen werden. Sie scheinen von der wirtschaftlichen und politischen Situation der Länder und den Veränderungen seit der Wende sowie sogar von der Bevölkerungsstruktur unabhängig zu sein. Deshalb sind die eingeleiteten und die noch ausstehenden Vorhaben zur Verbesserung der gebauten Umwelt von außergewöhnlich hoher Bedeutung. In dieser Hinsicht gibt es jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den beiden Ländern.

## **5. Zusammenfassung – Was wird aus den Großwohnsiedlungen?**

Wie unsere Untersuchungen bestätigen, gibt es in der gebauten, sozialen und naturräumlichen Umwelt der Wohnsiedlungen von westeuropäischen und früheren sozialistischen Ländern erhebliche Unterschiede, die grundlegend auf die verschiedenen gesellschaftspolitischen Systeme zurückzuführen sind. Dies führte in Deutschland zu einer interessanten Situation, da die verschiedenartigen Wohnungsbestände in den alten und neuen Bundesländern dem Land nach der Wiedervereinigung ein doppeltes Gesicht verliehen haben. Ebenso haben wir durch unsere Untersuchungen festgestellt, daß zwischen den gleichaltrigen Wohnsiedlungen mit ähnlichem Charakter dennoch große Unterschiede bestehen. Diese Disparitäten haben sich besonders nach der Wende verstärkt und infolgedessen sind diese Wohnsiedlungen auf dem Wohnungsmarkt der Länder mit unterschiedlichen Chancen gestartet und nehmen heute verschiedenartige Positionen ein. Die Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen hängt im Großen und Ganzen davon ab, wie und wann sie in den Wohnungsmarkt zurückintegriert werden können.

Ohne Zweifel stellen Großwohnsiedlungen für viele Gesellschaftsschichten eine Wohnmöglichkeit dar. Die Nachfrage nach Wohnungen wird in der nahen Zukunft weder in quantitativem noch in qualitativem Sinne sinken, der Abriß von Wohnsiedlungen ist dementsprechend – zumindest in Ungarn – keine einschlägige Lösung. Für die Erhaltung dieser Wohnviertel spricht auch die Tatsache, daß die Kosten einer Sanierung nicht einmal ein Drittel der Kosten für Abriß und Neubau erreichen. Die dargestellten Ergebnisse zeigen, daß die Renovierung des Wohnungsbestandes und -umfeldes eine entscheidende Rolle in der Weiterentwicklung beziehungsweise für die Zukunft von Wohnsiedlungen spielen wird. Das beweist unter anderem die hohe Wegzugsabsicht der Einwohner – Jeder

Dritte würde wegziehen, wenn es ihm irgendwie möglich wäre. Durch Umstrukturierung des Wohnungsangebotes in diesen Wohnanlagen wäre es wahrscheinlich möglich, die Wegzugsabsichten erheblich zu senken. Eine andere, sehr wichtige Aufgabe wäre, das Wohnumfeld weiter zu verbessern, ansonsten bleibt das schlechte Wohnumfeld nach wie vor sowohl in den deutschen, als auch in den ungarischen Wohnsiedlungen einer der wichtigsten Umzugsgründe.

In der Gesellschaft können diejenigen Schichten, die ihr Leben in Großwohnsiedlungen verbringen wollen und werden, immer besser umgrenzt werden. Die Wegzugsabsicht und die tatsächlich wirkenden Prozesse zeigen, daß in der Bevölkerung der Wohnsiedlungen eine Segregation vor sich geht, dass die frühere – oftmals als sehr positiv dargestellte – gemischte soziale Struktur der Wohnsiedlungen allmählich zerfällt und die Großwohnsiedlungen immer mehr zu einheitlichen Wohnungsklassen werden. Wie lange dieser Prozess dauert, und ob er in den kommenden Jahren eine positive oder negative Richtung nimmt, hängt auch davon ab, ob die notwendigen Maßnahmen und Entscheidungen für die Revitalisierung und Erhaltung von Großwohnsiedlungen getroffen werden oder nicht. Es bleibt zu betonen, dass die Situation der Großwohnsiedlungen in Ungarn viel kritischer ist. Deswegen wäre es sofort notwendig, die ersten Schritte zur Erneuerung dieser Baugebiete einzuleiten. Die aktuellen Tendenzen in Ungarn zeigen, daß die Zuständigen die Bedeutung dieser Frage noch nicht vollkommen erkannt haben und daß man auf den Durchbruch noch warten muß. Wenn diese Maßnahmen – die in Deutschland und Ungarn mit unterschiedlicher Geschwindigkeit voranschreiten – scheitern, werden sich die Großwohnsiedlungen mit der Zeit zu sozial abgewerteten Wohnquartieren entwickeln.

#### LITERATUR

- Blankenfeld, B. u. Lindner, M. u. Weeber, R. (1994): Quartiersbezogene soziale und kulturelle Einrichtungen in den großen Neubaugebieten der neuen Bundesländer – Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9., pp. 619–628.
- Bund-Länder-Förderprogramm – Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Länder und im Ostteil Berlins – Ziele und erste Ergebnisse – Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn/Berlin, 1996, 228 p.
- Egedy, T. (2000): The situation of high-rise housing estates in Hungary. – In: Z. Kovacs (ed): Hungary towards the 21th century: the human geography of transition. Studies in Geography in Hungary 31, Geographical Research Institut HAS, Budapest, 2000, pp. 169–185.
- Egedy, T. (2003): Aktuelle sozialstrukturelle Veränderungen in den ungarischen Großwohnsiedlungen – Geografick Časopis, Geographical Journal of the Geographical Institute of the Slovakian Academy of Sciences, 55., 3., pp. 209–222.
- Farkas E. J. u. Szabó M. (1994a): Az önkormányzati bérlakásban élők lakásviszonyai I. – Statisztikai szemle, 72., 3., pp. 197–213.
- Farkas E. J. u. Szabó M. (1994b): Az önkormányzati bérlakásban élők lakásviszonyai II. – Statisztikai szemle, 72., 4–5., pp. 285–297.

- Farkas E. J. u. Vajda Á. u. Vita L. (1995): A budapesti lakás piac kutatása – Statisztikai szemle, 73., 3., pp. 242–265.
- Fuhrich, M. u. Mannert, H. (1994): Großwohnsiedlungen – Gestern, Heute, Morgen – Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9., pp. 567–585.
- Großwohnsiedlungen – Dokumentation der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Stand 1. Oktober 1997.
- Gyáni G. (1992): Bérkaszárnya és nyomortelep – Magvető Kiadó, Budapest, 213 p.
- Hegedűs J. (1998): A magyar lakásszektor piaci átalakulásának ellentmondásos folyamata – Info-Társadalomtudomány, 43., pp. 49–58.
- Hegedűs J. u. Várhegyi É. (1999): A lakásfinanszírozás válsága – Közgazdasági szemle, 46., 2., pp. 101–120.
- Irion, I. u. Sieverts, T. (1991): Neue Städte – Experimentierfeld der Moderne – Deutsche Verlags-Anstalt, Stuttgart, 296 p.
- Joedicke J. 1961 Modern építészettörténet. – Műszaki Könyvkiadó, Budapest, 247 p.
- Kabisch, S. u. Kindler, A. u. Rink D. (1997): Sozialatlas der Stadt Leipzig – UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH.
- Kovács Z. u. Douglas M. (1996): A városépítés időzített bombája – avagy a magyar lakótelepszindróma társadalomföldrajzi megközelítésben. – Földrajzi értesítő, 45., 1–2., pp. 101–117.
- Lakatos M. (1998): A lakótelepi lakások és lakóik – Mikrocenzus 1996. – Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, p. 177.
- Preisich G. (1998): Budapest városépítésének története 1945–1990. – Műszaki Könyvkiadó, Budapest, 284 p.
- Rietdorf, W. (1992): Umfang, Entstehung und Lage der Großsiedlungen in Mittel- und Osteuropa. – In: Internationales Forschungsseminar – Große Neubaugebiete – Dokumentation des Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn/Bad Godesberg, pp. 68–77.
- Rietdorf, W. (1997): Zur Situation der Großwohnsiedlungen ehemals sozialistischer Länder und zur Entwicklung der Großwohnsiedlungen im östlichen Deutschland. – In: Müller E. (Hrsg.): Großwohnsiedlungen in europäischen Städten, Beiträge zur regionalen Geographie, Heft 45., Selbstverlag Institut für Länderkunde, Leipzig, pp. 7–16.