

## A lakótelepek eltérő sajátosságai Németország keleti és nyugati tartományaiban

EGEDY TAMÁS<sup>1</sup>

### Bevezetés

A II. világháború okozta pusztítások és kényszerű vándorlások, majd az ezt követő baby-boom következtében Európa sok államában óriási lakáshiány alakult ki. Az iparszerű, előre gyártott elemekből történő építkezés látszólag kiutat jelentett ebből a kilátástalan helyzetből, s kontinensünk sok országában – nemcsak Keleten, hanem Nyugaton is – nagy számban épültek lakótelepi lakások. E “falanszterek” százezrek számára nyújtottak a korábbiakhoz képest jobb lakáskörülményeket és lakókörnyezetet. A kezdeti sikerek után azonban egyre inkább előtérbe kerültek az építészeti, társadalmi, lakásgazdálkodási, lakáspolitikai és egyéb problémák. A lakótelepek fejlődésére természetesen az eltérő politikai-gazdasági rendszerek is rányomták bélyegüket.

E kérdéskör felvetését és vizsgálatát különösen érdekessé teszi Németország példája, hiszen a rendszerváltozás óta az egymástól sokban különböző keleti és nyugati típusú lakótelepek ma már egy és ugyanazon ország határain belül találhatóak meg. Az alábbiakban a régi és új tartományok lakótelepeinek néhány tipikus különbségére szeretnénk rávilágítani.

### A lakótelep fogalma Németországban

A Német Szövetségi Köztársaságban olyan lakónegyedeket sorolhatunk a lakótelepek közé, amelyek megfelelnek az alábbi kritériumoknak:

a) *A II. világháború után, túlnyomórészt az 1960-as és 1970-es években a szocialista lakókomplexum (Sozialistisches Wohnkomplex) egységes koncepciója szerint épült.* Lakótelepek természetesen nem kizárólag ebben a két évtizedben épültek. A kitétel inkább lakásgazdálkodási érdekek érvényesítésére vezethető vissza, ugyanis éppen e két évtized lakásállományára koncentrálódnak a lakásgazdálkodásban tapasztalható problémák. E kritérium szükségességét sok szakember kétségbe vonja.

b) *A lakások száma a lakótelepen meghaladja a 2500-at.* Legtöbb kérdést a lakótelepek nagyságának meghatározása, a lakásszám alsó határának a megállapítása veti fel. A különböző tanulmányokban más-más alsó határral találkozhatunk: az első Városépítészeti Jelentésben, amelyben szövetségi szinten felmérték a lakásállományt, a lakótelepek alsó határát 500 lakásnál állapították meg, míg Hamburg épület- és lakásállományának felmérése során az 1000 lakásos alsó határt alkalmazták. Amennyiben a lakásszámot túl alacsonyan húzzuk meg, mintavételi hiányosságok és információvesztés

---

<sup>1</sup> MTA Földrajztudományi Kutató Intézet, 1062 Budapest, Andrásy u. 62.

léphetnek fel a felmérés során, hiszen a térbeli lehatároláskor akár egyetlen ház felvétele, ill. annak elmulasztása is dönthet a “lakótelep” kategóriáról. Az öt újonnan csatlakozott tartomány és Kelet-Berlin első felmérésénél már 2500 lakásban állapították meg a lakótelepi kategória alsó határát.

c) *Homogén jellegénél és több- vagy sokemeletes épületeinél fogva környezetétől egyértelműen lehatárolható.* A lakótelepek építését általában hosszú tervezési és kivitelezési idő jellemzi, így homogén jellegük ellenére – ami gyakran áll a kritika középpontjában – általában mégis heterogén megjelenésűek, vagyis egyértelműen felismerhetők az egyes építési korszakok.

d) *Rendszerint a város szélén fekszik (kisebb méretben azonban a belvárosban is előfordulhat utólagos beépítés következtében).*

e) *A komplex lakásépítési program keretében épült fel, túlnyomórészt bérlakásokból áll.* A fenti kiegészítések is mutatják, hogy jelenleg nincs egységes definíció a lakótelepekre. További problémaként jelentkezik, hogy a német szaknyelvben a lakótelepekre egymással párhuzamosan több fogalom is használatban van (pl. Großwohnanlage, Großsiedlung, Neubaugebiet, Neubausiedlung), amelyek értelmezése az adott szakmától függően többféleképpen, egymástól eltérően is alakulhat.

### A lakótelepek regionális megoszlása

A lakótelepek számát, méretét, lakásállományát és lakónépességét tekintve Németország nyugati és keleti része között jelentős regionális különbségek fedezhetők fel.

A Német Szövetségi Köztársaságban a 2500 lakásosnál nagyobb lakótelepek száma jelenleg meghaladja a 250-et, az itt található lakásoké pedig az 1,6 milliót, megoszlásuk a nyugati és keleti tartományok között azonban aránytalan (1. táblázat).

1. táblázat. A nyugati és keleti tartományok lakótelepeinek néhány összehasonlító adata

Lakótelep nagysága	Nyugatnémet lakótelepek			Keletnémet lakótelepek		
	Száma, db	Lakások száma, db	Lakónépesség aránya,* %	Száma, db	Lakások száma, db	Lakónépesség aránya,* %
10 000 lakás <	9	122 900	0,4	28	611 600	12
5 000 lakás <	25	235 900	0,8	71	903 400	18
2 500 lakás <	110	516 900	1,7	156	1 198 700	23

Forrás: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1997

\* FUHRICH, M.–MANNERT, H. 1994 alapján

Az 1000 lakásosnál nagyobb telepeket is figyelembe véve az országban valamivel több, mint 2,3 millió lakás található lakótelepeken, ami a lakásállomány körülbelül 7%-át teszi ki. E lakások nagyobb része a keleti tartományokban található – 1,5

millió lakás (az ottani lakásállomány kb. 22%-a) – , a nyugati tartományok esetében arányuk mindössze 3%.

A lakásszámokat megvizsgálva jelentős “méretbeli” eltéréseket fedezhetünk fel a két országrész lakótelepei között. Míg Nyugaton a kis- és közepes lakótelepek vannak túlsúlyban, a keleti tartományokban igazi lakótelepmonstrumok is megtalálhatók, szerepük a lakásállományt tekintve jelentős (2. táblázat). E telepek közül mindössze 9 van a régi tartományokban, s ellentétben az ország keleti részével – ahol minden 8. –, itt csak minden 250. ember éli életét óriás-lakótelepeken.

2. táblázat A nyugati és keleti tartományok öt legnagyobb lakótelepe

Város	Nyugatnémet lakótelepek		Város	Keletnémet lakótelepek	
	Név	Lakások száma		Név	Lakások száma
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

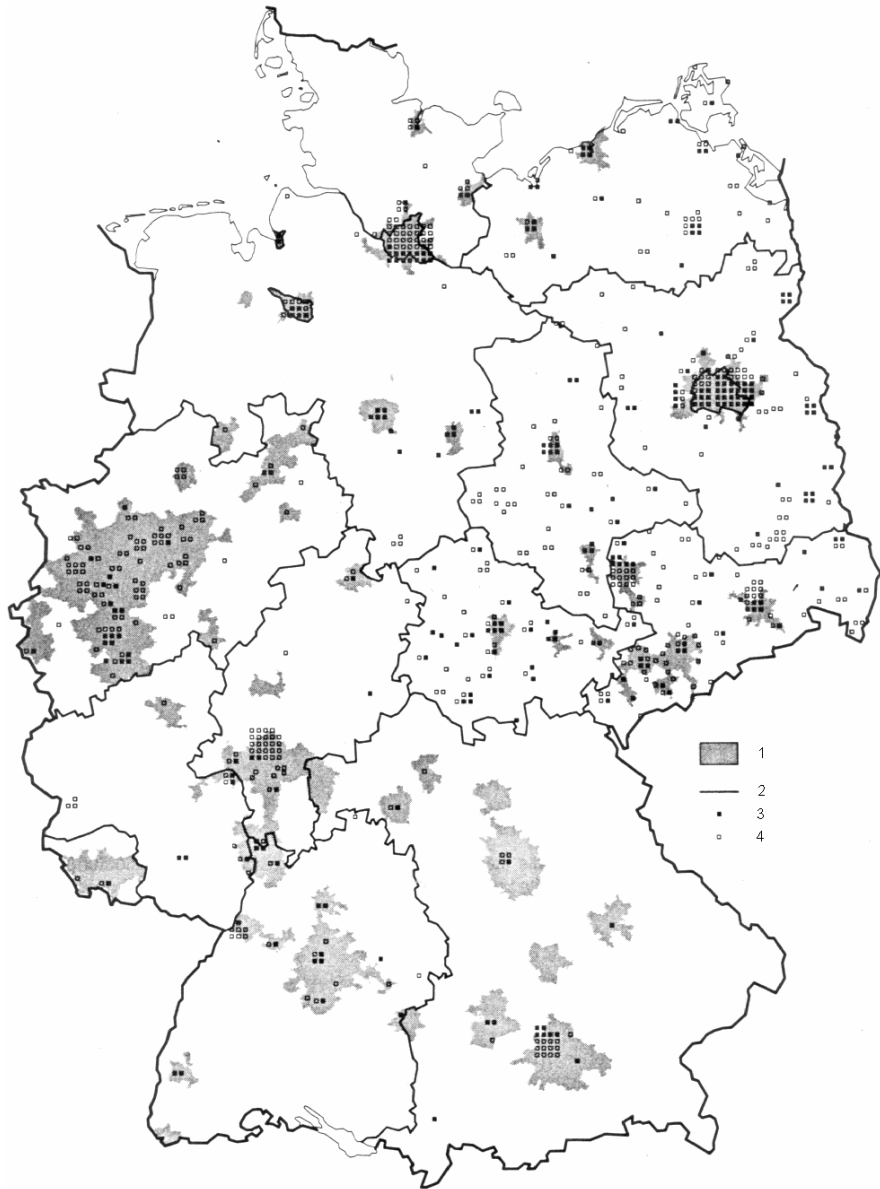
Forrás: FUHRICH, M.–MANNERT, H. 1994 alapján

Nemcsak a lakások száma, hanem a lakások mérete is eltéréseket mutat: 1990-ben az egy főre eső lakásterület a keleti tartományokban (Kelet-Berlinnel együtt) 28 m<sup>2</sup> volt, a régi tartományokban ezzel szemben 34 m<sup>2</sup>. A keleti lakótelepeken az egy főre jutó lakásterület lényegesen elmarad nemcsak a nyugati országrész, hanem a többi keleti ország átlagértékétől is. Mivel a lakások átlagos nagysága is viszonylag kicsi (54–58 m<sup>2</sup>), értelemszerűen nagy igény jelentkezett a szociális és kulturális infrastruktúra iránt. A nyugati és keleti országrész közötti kiegyenlítődésre ezen a téren is egy darabig még várni kell (BLANKENFELD, B.–LINDNER, M.–WEEBER, R. 1994).

További számottevő különbségek fedezhetők fel a lakótelepek területi elhelyezkedésében és megoszlásában. Mintegy 50%-uk mindössze öt tartományban található (Szászország, Berlin, Brandenburg, Thüringia, Mecklenburg–Elő-pomeránia), ami ugyancsak a lakótelepek keleti tartományokban játszott nagy szerepére utal. A régi tartományokban lakótelepekkel szinte kizárólag csak a jelentősebb népességkoncentrációjú területeken, nagyvárosokban találkozhatunk, ezeken belül is térbelileg koncentrációzóva. Ezzel szemben a keleti részen a lakótelepek eloszlása sokkal egyenletesebb, megtalálhatók a kevésbé sűrűn lakott kis- és középvárosokban, sőt falusi régiókban is (1. ábra, 1. kép).

### A lakótelepek népességének összetétele

Az egyik legjellemzőbb tulajdonsága a lakótelepnek a népesség kiegyenlítetlen kor szerinti megoszlása, ami a keleti tartományok lakótelepein sokkal szembetűnőbb. A



1. ábra. Az 1000 lakásnál nagyobb lakótelepek Németországban. 1 = népességkoncentráció; 2 = tartományi határ; 3 = 2500 lakásnál nagyobb lakótelep; 4 = 1000–2500 lakásos lakótelep

Housing estates in Germany with more than 1000 flats. 1 = concentration of population; 2 = regional boundary; 3 = housing estates with more than 2500 flats; 4 = housing estates with 1000–2500 flats

Forrás/Source: Dokumentation der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung

felépített lakótelepekre mindenekelőtt fiatal, kisgyerekes családok költöztek be, a 14–20 éves korosztály és az idősek alulreprezentáltak voltak. Tipikus korstruktúra görbájükön két csúcs található: egy a fiatal szülők generációjánál (30–40 év), egy pedig a szülők gyerekeinél (0–10 év). Az itt lakók kor szerinti megoszlása természetesen összefügg a lakótelep korával is, hiszen minél régebben épült, annál inkább eltolódnak a fent említett csúcsok az idősebb korosztályok irányába. További különbségeként említhető a telepek lakónépességének csökkenése is, ami Keleten sokkal erősebben jut kifejezésre, mint Nyugaton s különösen az 1990-es évek eleje óta jelentős. Ehhez nemcsak az elvándorlás, hanem a születési arányszámok drasztikus visszaesése is hozzájárult (BLANKENFELD, B.–LINDNER, M.–WEEBER, R. 1994).

A képzési és foglalkozási szerkezetet összehasonlítva megállapíthatjuk, hogy a mutatók a keletnémet lakótelepeken sokkal kiegyenlítettebbek, közelítenek az össznépessegre jellemző átlagértékekhez, míg Nyugaton – a szociális lakások magasabb aránya miatt – alacsonyabb jövedelmű és képzettségű rétegek élnek lakótelepi lakásokban. Ezzel függ össze az is, hogy a külföldiek átlagosnál magasabb aránya főként csak a nyugati lakótelepeken figyelhető meg. A keleti országrész helyzete egyrészt a szocialista lakáspolitikára „adományozó” jellegére, a jövedelmi és életszínvonalbeli különbségek megszüntetését célzó állami politikára, másrészt egyéb vonzó lakáslehetőségek hiányára vezethető vissza. Az elmúlt években megindult és ma is tartó szociális differenciálódás következtében a keleti lakótelepeken számolni kell a tehetősebb rétegek elköltözésével a jobb lakáslehetőséget és lakókörnyezetet kínáló területekre.



1. kép. Tipikus keletnémet lakótelep Halle-Neustadtban

A typical housing estate at Halle-Neustadt

## **Az eltérő társadalmi és gazdasági rendszer okozta különbségek az épített környezetben**

A II. világháborút követő demográfiai folyamatok Európa sok államában számottevően megnövelték a lakás iránti keresletet, ami gyakran vezetett lakótelepek, alvóvárosok felépítéséhez. A gazdasági növekedés szempontjából a tömeges lakásépítés fontos feltétellé vált. Egész Németországban óriási lakáshiány mutatkozott a háborús pusztítások és a jelentős menekültáradat következtében. Csak új lakótelepek felépítésével sikerülhetett minőségi és mennyiségi értelemben a társadalmi igényeknek megfelelni. Az új lakótelepek a "modern lakás" korábbi vágyalmát testesítették meg és váltották valóra, komfortosságuk pedig az elért jólétet szimbolizálta.

A nyugati tartományokban a szociális lakásépítés alapjait az első, ill. 1956-tól a második lakásépítési törvény rakta le. Keleten ugyanakkor a tömeges lakásépítést terv-előírások szabályozták, ill. a párhatalom lakásépítési programjaiban voltak – legalábbis politikailag – meghatározva. Míg azonban Nyugaton a szociális lakásépítés keretében átadott lakások száma a német egyesítés előtti két évtizedben erősen csökkent, az NDK vezetése a lakáskérdés 1990-ig történő megoldását tűzte ki célul.

Alapvető különbségek mutatkoztak a két német állam lakásépítési projektjeinek kivitelezésében is. Az NDK-ban a "Komplex irányelvek a lakótelepek városépítészeti tervezéséhez és kialakításához" c. szabályzatban voltak lefektetve a kötelező érvényű útmutatások, Nyugaton viszont számos technikai, gazdasági és szociális keretfeltétel eredőjeként helyileg nagyon különböző lakás- és lakóteleptípusok jöttek létre (FUHRICH, M.–MANNERT, H. 1994).

A háború utáni első évekre a városépítészetben a "tagolt, laza szerkezetű város" irányelvének követése volt jellemző. Csak az 1960-as években jelent meg az "urbanizáció a népsűrűség növelése által" vezérelv, ami nemcsak a nyugati, hanem a keleti országrész lakótelepeinek a képét is döntően meghatározta. A lakótelepek alakjára és nagyságára vonatkozó koncepció változása a nemzetközi városépítészet iránymutatásait követte, ezzel magyarázható többek között a nyugati és keleti lakótelepek képének hasonlatossága is. A városépítészeti irányelvek, alapvető elképzelések az "újszerű és modern lakásról" messzemenően függetlenek voltak a politikai és gazdasági hovatartozástól. Jelentős különbségek elsősorban a tervezésben, a lakások alaprajzában, felépítésében és felszereltségében fedezhetők fel.

A nyugati lakótelepek tervezése és építése a beruházók, kivitelezők, tervezők, építészek és nem utolsósorban a helyi döntéshozók közös akaratának a megnyilvánulása (pl. a központi juttatásokon keresztül a tartományok az építési hely kérdésébe, az építési szabványok és lakberek alakításába szólhattak bele, a lakótelepek tervezését a helyi önkormányzati rendeletek és lakossági kontroll befolyásolták). Míg az 1970-es években a tervezési fázisban a lakótelepeken a szükségletek kielégítésére gyakran utólagos hozzáépítéssel emelték a lakássűrűséget, az 1980-as években már csak néhány, többnyire kisebb lakótelepet építettek. Az előrevetített lakásszámokat redukálták, számos lakótelep építése nem fejeződött be, s az egyre erősödő kritika is hozzájárult a lakótelepi építkezések csökkenéséhez.

Az NDK-ban a panelos építkezés vált meghatározóvá. Az iparilag előregyártott nagy panelelemek tervezése és fejlesztése központi kézen volt, a termelés regionális szinten házgyárakban folyt. Alsóbb szinten csak minimális változtatásokra volt lehetőség. Bár az elemeket az évek során továbbfejlesztették, a keleti lakótelepeken egyértelműen felismerhetők a mindenkori épülettípusok. Egységes, az összetévesztésig hasonló megjelenésük egy erősen tipizált termelési mód következménye, holott – gondolva pl. az autógyártásra – előre készített elemekből lehetséges többféle, az igényeknek és ésszerűségnek jobban megfelelő házak és lakások felépítése is. A minőségben tapasztalható hiányosságok ellenére el kell ismerni, hogy az NDK lakáspolitikája a lakásellátási problémákat mennyiségi értelemben jól megoldotta. Jelentős problémákhoz vezetett azonban, hogy míg Nyugaton az 1970-es évek elejétől megindult a belvárosi, idősebb épületállomány felújítása, az NDK lakáspolitikája túlzottan és egyoldalúan ragaszkodott a lakótelepek építéséhez. A belvárosi szanálás, az elöregedett épületek pótlása, a foghíjtelkek beépítése szinte kizárólag panelépületek alkalmazására korlátozódott, amelyek sem alakjukban, sem méretükben nem feleltek meg a belvárosi követelményeknek. A városszéli zöldmezős építkezések ugyanakkor sikeresebben járultak hozzá a kötelező normatívák teljesítéséhez, mint a belvárosi, kis területű, hosszadalmasabb felújítás (FUHRICH, M.–MANNERT, H. 1994).

### **Napjaink problémái Keleten és Nyugaton**

Az NDK lakáspolitikai törekvései a keleti blokk országaihoz viszonyítva viszonylag jó lakásellátottsághoz vezettek lakáspolitikájának érvényesítését megvalósítását – csakúgy mint a nyugati országrészben – a kiscsaládos háztartási struktúrára alapozta, szem előtt tartva a lakáskörülményekben tapasztalható különbségek megszüntetését. Ennek megvalósítására kiváló lehetőséget kínált a lakótelep, ahol nagy és viszonylag homogén lakásállomány halmozódott fel. A minőségbeli hiányosságok azonban szembevetődtek. Elsősorban az olyan épületechnikai és építészeti problémákat kell kiemelni, mint pl. a gazdaságtalan energiaellátást, a nem megfelelő építési anyagokat, homlokzati károkat, ill. a túldimenzionált közlekedési felületeket, monoton formákat, továbbá a lakófunkció túlzott dominanciáját. A lakótelepeken még ma is túlságosan a lakófunkció a meghatározó, a hiányzó munkalehetőségek mellett a kiskereskedelmi és szolgáltató egységek hiányát is meg kell említeni. A szociális és kulturális infrastruktúrában mutatkozó hiányosságokhoz gyakran párosul az egyéb szabadidős tevékenységek eltöltését biztosító intézmények hiánya is. A lakással és lakókörnyezettel való elégedettség az új tartományok lakótelepein egyre csökken, ami feltehetőleg a közeljövőben sem fog jelentősen változni.

A vázolt problémák megszüntetésére irányuló lakótelep-felújítási programok sok esetben már meghozták első eredményeiket. Különösen ott voltak sikeresek, ahol a technológiai jellegű munkálatokat a szociális programokkal és a szervezeti-szervezési átalakításokkal párhuzamosan valósították meg. Sok lakótelepen régóta ismertek az építészeti, ellátási és szociális hiányosságok, s mint a tapasztalat is mutatja, nem elég kizárólag technikai jellegű javításokat alkalmazni esetükben, bár – a lakókörnyezet

javításával együtt – mindenképpen ez a legfontosabb feladat. Jelenleg még nagyon kevés vállalkozás vállalja a lakótelepek szisztematikus és tartós továbbfejlesztését, az innovatív projektek ritkán találnak támogatóra, pedig hasonló próbálkozások már mutattak fel sikereket.

Az 1990-es évektől a tartós lakáshiány – elsősorban az agglomerálódó területeken – ismét előtérbe került: szövetségi szinten 2–4 millió hiányzó lakással számolnak. Ennek következtében nemcsak a már meglévő lakótelepekhez történő utólagos hozzáépítés ötlete merült fel ismételten, hanem új telepek építése is. Ezzel párhuzamosan azonban újra megjelentek az aggódó hangok, amelyek szerint a mennyiség megint a minőség rovására fog menni. Számos példa akad azonban arra, hogy a minőség biztosítása alacsonyabb költségek esetén is lehetséges. Azok a kis és közepes lakásépítési projektek nyújthatnak talán kiutat ebből a problémából, amelyek már több városban beindultak a 90-es évtized kezdetén. A körültekintő tervezés, a pályázatok kiírása, a szakmai viták mind-mind hozzájárulhatnak e vállalkozások sikeréhez, s ahhoz, hogy ne ismétlődjenek meg a múlt hibái.

### **A németországi lakótelepek további fejlődési lehetőségei**

Nyugaton a lakók elégedettsége lakótelepeikkel szemben nő, nem szabad azonban elfelejteni, hogy még számos probléma vár megoldásra ezeken a lakótelepeken is. Az idősebb, háború előtti épületállomány elhanyagolása a város más területein napjainkban súlyos problémát jelent a lakótelepek számára is: minél többet fordítanak az öreg épületek felújítására, annál negatívabb következményekkel számolhatunk a lakótelepek piaci pozíciójában. A helyi lakáspiacon egyre nő a régi, felújított épületállomány és a lakótelepek közötti konkurencia, sőt ez utóbbiak között is megindult a “küzdelem” a lakókért. A lakásgazdálkodásban már ma megfigyelhető az a tendencia, hogy a bérbe adók törekednek a jobb anyagi kondíciókkal rendelkező háztartások megnyerésére, míg a valamilyen szempontból problémásnak tekintett lakáskereső csak kiutalással kaphatnak lakást. Az ilyen lakáspolitikában esetében viszont fennáll a veszély, hogy egyes lakótelepek a gettósódás irányába fejlődnek tovább. A szociális problémák további elszaporodása ezeken a nem éppen vonzó lakótelepeken folyamatos felújítással előzhető meg. Különösen olyan intézkedések tűnnek sikeresnek, ahol maguk a lakók is aktívan részt vesznek a végrehajtásban. Eddigi tapasztalatok szerint viszont akkor lehet igazán aktívizálni a helyi közösség tagjait, ha a lakókörnyezet feljavítására tett lépések eredménye a mindennapi életben közvetlenül is érezhető.

A szociális egyensúly a keleti lakótelepeken egyaránt magában hordozza a továbbfejlődés lehetőségét, ugyanakkor az eddigi struktúrák felbomlásának veszélyét is. A szociális viszonyok következtében az építészeti problémák eddig nem párosultak szociális nehézségekkel. Mindez egyértelművé tette, hogy e lakótelepek sikeressége nagyban függ majd attól is, hogy mennyire sikerül az építészeti, épülettechnikai felújításokat szociális intézkedésekkel összekapcsolni alkalmazni (Großsiedlungsbericht, 1994). Ehhez elkerülhetetlen a lakótelepek image-ének javítása, vagyis tudatosítani kell az emberekben, hogy a lakótelepi életnek igenis vannak előnyei. A pozitív irányú válto-



zásban fontos szerep jut az endogén potenciálok kihasználásának is, ez azonban egyedül kevés, a lakótelepeket gazdasági és szociális értelemben is integrálni kell a városhoz.

A fentiek alapján a lakótelepek fejlődése több irányba is történhet:

A lakótelepeknek sikerül megtartani viszonylag jó pozíciójukat a piacon, amihez a pozitív gazdasági fejlődés és a szociális kérdések megoldása alapvetően hozzájárul. Megvalósulnak a régóta ígért felújítási munkálatok, új lakásformák jelennek meg, a lakókörnyezet javul, a parkolási gondok megoldódnak, a zöldterületek kérdésköre megnyugtatóan rendeződik. Az intézkedések következtében e lakótelepeket sikerül integrálni a városhoz, s ezáltal az alsó középosztály számára megfizethető lakásokat és megfelelő lakókörnyezetet biztosítani (SEGGERN, H. 1986).

A másik fejlődési alternatíva a gazdaság recesszióját, gyenge teljesítőképességét vetíti előre, ami a munkanélküliek számának drasztikus emelkedésével jár együtt. Az érintettek együttműködésének hiánya és az elhúzódó viták következtében a lakótelepek helyzete romlik. A kezdeti felújítások nem hozzák meg a várt eredményeket, a közterületek minősége romlik, a közlekedési és parkolási problémák folyamatos konfliktusokhoz vezetnek. A lakótelepeket nem sikerül bekapcsolni a város vérkeringésébe, előbb vagy utóbb a visszafejlődés jelei mutatkoznak. Egyes lakótelepeken a szociálisan hátrányos helyzetű rétegek, bevándorlók, külföldi vendégmunkások letelepedése rontja a helyzetet (HÄUßERMANN, H. 1996).

#### IRODALOM

- BLANKENFELD, B.–LINDNER, M.–WEEBER, R. 1994. Quartiersbezogene soziale und kulturelle Einrichtungen in den großen Neubaugebieten der neuen Bundesländer. – In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9. pp. 619–628.
- FUHRICH, M.–MANNERT, H. 1994. Großwohnsiedlungen–Gestern, Heute, Morgen. – In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9. pp. 567–585.
- Großsiedlungsbericht 1994. Drucksache 12/8406. – Deutscher Bundestag 12. Wahlperiode. 172 p.
- Großwohnsiedlungen – Dokumentation der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Stand 1. Oktober 1997.
- HÄUßERMANN, H. 1996. Die Großsiedlungen. – In: Strubelt-Genosko-Bertram-Friedrichs-Gans-Häußermann-Herlyn-Sahner: Städte und Regionen – Räumliche Folgen des Transformationsprozesses. Leske+Budrich, Opladen, pp. 307–310.
- SEGGERN, H. 1986. Probleme und Strategien für die Weiterentwicklung von Großsiedlungen: Welche Zukünfte sind denkbar? – In: SRL-Informationen 20, Themenheft Nachbesserung von Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre, pp. 7–27.

DIFFERENCES BETWEEN HOUSING ESTATES IN THE EASTERN AND WESTERN  
PARTS OF GERMANY

by *T. Egedy*

S u m m a r y

Housing estates are eminent in the housing stock of Germany and they are to play an important part in the future. At the same time their significance vary with regions: in the eastern part of the country (former GDR) each fourth inhabitant lives in housing estates, in the western *Länder* only each sixtieth does.

The form of appearance of housing estates might be different. In western countries the debates about them have been restricted to some spectacular episodes although the status of these estates ranges from the most popular to socially disadvantageous ones, the latter being prone to ghetto formation.

In the former FRG maintenance and modernisation has been carried on for a long time. The differences between the western and eastern housing estates, with regard to the circumstances of development, planning, construction and current state, composition of population and their further prospect make it understandable that the experience accumulated during the rehabilitation of the west German housing estates can be applied for the buildings made of prefabricated elements in the eastern *Länder* with great reservations only.

The social composition of the inhabitants, the change of rental prices, and the policy of housing management make a decisive impact on the image of the given housing estate and on the acceptance of the latter by those living in these quarters, i.e. how much they regard estates their home. These conditions might exert a fundamental influence on trends of further development of housing estates in Germany.

Translated by L. BASSA