



Dr. Dankwart Guratzsch

Das Ende des „Massenwohnungsbaus“

Die Zeit des Massenwohnungsbaus ist unwiederbringlich abgelaufen. Angesichts von 1,3 Millionen leer stehenden Wohnungen in Ostdeutschland, wachsender Leerstände auch in Altindustrieregionen Westdeutschlands mit Spitzenwerten bis zu 30 Prozent, angesichts des anhaltenden Bevölkerungsschwundes (Beispiel Essen: bis 2015 11,5 Prozent, Leerstands-

prognose für 2020: 24.000 WE) und des ungebremsen Eigenheimbaus kommen den Großsiedlungen die Bewohner abhanden.

Dabei vollzieht sich ein Bevölkerungsaustausch, mit dem in diesem Umfang niemand gerechnet hatte. Während sich der Exodus aus den Großsiedlungen beschleunigt (Leerstände in der Siedlung Bremen-Tenever: bis zu 44 Prozent), steigt die Einwohnerzahl in vielen Innenstädten wieder an. Vorreiter der Entwicklung ist hier der Osten. Nach einer telefonischen Befragung von 1.062 Bürgern der Städte Brandenburg/Havel, Cottbus, Eberswalde, Frankfurt/Oder sowie Jüterbog, Luckenwalde und Neuruppin erkennt das Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) in Erkner bei Berlin einen neuen Trend: 77 Prozent der Befragten zeigten sich „zufrieden“ mit dem Sanierungszustand, 58 Prozent mit dem Erscheinungsbild ihrer Stadt – und das in Gemeinden, deren Altstädte 1989 größtenteils zu Ruinen verfallen waren.

Die Meinungsäußerungen werden durch Erhebungen in einzelnen Städten beglaubigt. Dabei erweist sich die alte Handels- und Universitätsstadt Leipzig als eine Art Trendsetter. Noch 1998 zählte die Innenstadt nur 260.000 Bewohner – in fünf Jahren schwoll hier die Einwohnerschaft auf 289.000 Bewohner an – in diesem Umfang einmalig in ganz Europa, wo viele Innenstädte noch immer schleichend ausbluten.

Doch selbst in der Grenzstadt Görlitz, in der die Leerstände inzwischen Rekordmarken erreichen, bestätigt sich der neue Trend: Hier steigt die Einwohnerzahl der historischen Altstadt seit 1995 kontinuierlich an. Betrug sie 1999 noch 1.857 Einwohner, so waren es 2001 1.969 und im September 2003 bereits 2.132 Einwohner.¹ Mit galoppierender Tendenz. In einem einzigen Jahr ist sie um 5,9 Prozent gestiegen. In den Plattenbauvierteln dagegen ging sie im gleichen Zeitraum um 5,3 Prozent zurück. Gleichzeitig wird die Innenstadt immer „jünger“. In den Häusern aus allen Bauepochen bis zurück in die Renaissance und Gotik siedeln sich bevorzugt jüngere Einwohner an, während sich der Rentneranteil in Plattenbausiedlungen wie Königshufen seit 1999 von 25 auf 40 Prozent erhöht hat. Dabei wird die Entwicklung sowohl im Osten als auch im Westen durch zwei Einflussfaktoren verschleiert – eine Tatsache, die so manche Wohnungsbaugesellschaft schon zu Fehleinschätzungen verführt hat. Im Westen, wo der Auszug aus den Großsiedlungen bereits in den achtziger Jahren begann, ist es der Zuzug aus dem Osten, der das Bild in vielen Regionen noch immer nachhaltig verfälscht, im Osten sind es die „Altlasten“ der DDR, die von der kommunistischen Führung systematisch vernachlässigten Altstadtviertel, die teilweise noch immer leer stehen und den Anschein erwecken, sie würden nicht mehr gebraucht.

Tatsache ist aber: Leerstände Ost und Leerstände West können nur sehr bedingt verglichen werden. Dazu noch einmal die Umfrage des Erkner-

¹ Siehe Ergebnisse der aktuellen empirischen Studie über Görlitz im Beitrag von Frau Prof. Thiele in diesem Heft (S. 89).

Instituts, nach der im Osten die Meinung über die Altbauviertel radikal umgeschlagen ist. Noch vor anderthalb Jahrzehnten wäre das Urteil über das innerstädtische Wohnungsangebot verheerend ausgefallen. Damals standen die „Datschen“ und die Neubauwohnungen in der „Platte“ im Osten noch konkurrenzlos hoch im Kurs. Heute zeigt sich mit 58 Prozent der überwiegende Teil der Bürger mit dem Wohnungsangebot der Innenstadt zufrieden, und wenn das Baulandangebot (38 %) und die Wohnkosten (26 %) der Innenstadt deutlich negativer beurteilt werden, so erweisen gerade diese Zahlen, wie stark das Interesse am städtischen Wohnen gestiegen ist.

Innerstädtische Wohnungsleerstände im Osten haben ihre Ursache häufig nur darin, dass bisher das Geld gefehlt hat, die von den Kommunisten als Relikte der „bürgerlichen Gesellschaft“ flächenhaft zum Abbruch bestimmten Quartiere zu sanieren. Innerstädtische Leerstände im Westen dagegen sind überwiegend durch negative Qualitätsmerkmale gezeichnet. Vielfach handelt es sich um eine triviale Notbehelfs- und Ersatzbebauung der Nachkriegszeit in technisch wie ausstattungsmäßig unzeitgemäßem Zustand.

Aber in diesen Quartieren liegt weder im Osten noch im Westen das eigentliche Leerstandspotential der kommenden Dekade. Dieses Potential konzentriert sich schwerpunktmäßig auf die Großsiedlungen am Stadtrand, die überwiegend eine bis heute nicht voll abgeschriebene, mit Altschulden belastete, modernen Wohnwünschen nicht mehr adäquate und nicht mehr anpassbare Gebäudemasse darstellen.

Ob diese Siedlungen mit ihren hohen Folge- und Unterhaltungskosten jemals im marktwirtschaftlichen Sinne rentabel waren, muss hier dahingestellt bleiben. Sie brauchten diesen Nachweis allerdings auch nie zu erbringen. Denn sie verdankten sich im Osten wie im Westen den Gesellschaftslehren selbst ernannter „Revolutionäre“ des Städtebaus, die mit der Errichtung von Stallungen für die „Massenmenschhaltung“ spezielle ideologische und biologische Ziele verbanden. Sie waren ersonnen und konzipiert, um einen „neuen Menschen“ retortengleich zu erzeugen. In dieser totalitären Konzeption, die den Bewohnern notfalls durch „Erziehung“ nahe gebracht werden sollte, stellen sie das Erbe eines Zeitalters dar, das sich der „Fabrikation des zuverlässigen Menschen“ (Hubert Treiber, Heinz Steinert) verschrieben hatte und dem Individuum Entfaltungsmöglichkeiten systematisch vorenthielt.

Die Politik und die Wohnungswirtschaft haben nicht die Wahl, sich der Hypothek dieser Siedlungen womöglich gar nicht oder auch nur teilweise zu entledigen. Sie müssen sich auf die neuen Wohnwünsche einstellen, die den Großsiedlungen das randständige Dasein eines Auslaufmodells zuweisen. In den Vorstellungen der Stadtbewohner spielen Parameter wie Individualität, Bezahlbarkeit, Verkehrslage, technische Ausstattung, soziales Umfeld, Freizeitangebot, „Urbanität“ heute eine teilweise neu zu bewertende Rolle. Dass viele Städte und Wohnungsunternehmen dies noch immer nicht bemerkt und noch keiner Erhebung für wert befunden haben, stellt ihrer Hausführung kein allzu schmeichelhaftes Zeugnis aus.



Dr. Dankwart Guratzsch

Journalist, Korrespondent Architektur und Städtebau für „DIE WELT“

Zu den Schwerpunkt-Beiträgen in diesem Heft

Die Beiträge in diesem Heft setzen sich aus der jeweils spezifischen Sicht der am Stadtumbau beteiligten Akteure Wohnungswirtschaft, Kommunen, Planung und Wissenschaft mit den Defiziten aber auch Chancen des Stadtumbauprozesses in Ost- und Westdeutschland auseinander.

Nordalm greift in seinem Beitrag die Diskussion um die Übertragbarkeit des Stadtumbaukonzepts von Ost- auf Westdeutschland auf und diskutiert in welcher Form der Stadtumbau Strategie für die anstehenden stadtstrukturellen Anpassungsprozesse in Westdeutschland sein kann. Vor dem Hintergrund ihrer Erfahrungen in Essen werfen Wermker und Heil den Blick auf verschiedene Dimensionen des demographischen Wandels in den Städten und eröffnen Perspektiven für eine aktive Kommunalpolitik, die ihrer Rolle als Moderator und aktiver Gestalter des Stadtumbauprozesses gerecht wird. Wie können die Bestandteile „Rückbau“ und „Aufwertung“ des Stadtumbauprogramms konzeptionell verbunden werden, um dessen Funktionsfähigkeit auf Dauer abzusichern? Mit dieser Frage beschäftigt sich Stubbe aus Sicht der ostdeutschen Wohnungswirtschaft. Am Beispiel Schwerins macht Bode deutlich, dass neben klassischer Stadtplanung vor allem eine die Nutzerwünsche berücksichtigende Planungscoordination und Kommunikation Aufgabe der Kommunen sein muss. Aus Planersicht formuliert Welch Guerra eine Positionsbestimmung des Stadtumbaus Ost, hält dessen Defizite, aber auch vorhandene Handlungsoptionen fest und zeigt zudem eine neue, sozial und politisch reflektierte Perspektive zur Weiterentwicklung des Stadtumbauprozesses auf. Anhand von vier Beispielen macht Pahl-Weber in ihrem Beitrag deutlich, dass die erfolgversprechenden Voraussetzungen für perspektivische und flexible Ansätze im Stadtumbau darin liegen, für den jeweiligen Problemfall abgestimmte Akteurskonstellationen und angemessene Planungsmethoden zu entwickeln.

Die Beiträge von Wagner-Wieduwilt und Franz arbeiten die Wechselwirkungen von Bevölkerungsrückgang und regionaler Ökonomie heraus und beleuchten die daraus resultierenden Einflüsse für den Stadtumbauprozess. Wie wird sich die Wohnungsnachfrage konkret in den ostdeutschen Bundesländern in den nächsten Jahren entwickeln? Die überraschenden Ergebnisse der Nachfrage-Untersuchung von Thiele in Görlitz machen deutlich, dass die bisherige Stadtumbaupraxis den Wünschen und Bedürfnissen der Wohnraumnachfrager zu wenig Beachtung schenkt, was ein Umdenken von kommunaler und Wohnungswirtschaftlicher Politik zur Folge haben muss. Abschließend gibt Iwanows Beitrag, u. a. vor dem Hintergrund der EU-Osterweiterung, Aufschluss über die zu erwartende Nachfrage in teilstädtischen Wohnungsmärkten am Beispiel der Städte Dresden und Bautzen. (Tw)