

Neue Wege in der städtischen "Wohnungslandschaft": Impulse, Projekte, Perspektiven

Stefan Weber

Mitglied des Vorstandes der Sächsischen Aufbaubank (SAB)

1. Die Bewohner der Städte in den neuen Bundesländern haben die "neuen Wege" längst betreten. Sie führen zu den Arbeitsplätzen (vorwiegend in den "gebrauchten Bundesländern") oder in das Eigenheim an den Stadtperipherien. Beide Entwicklungen sind unumkehrbar und werden sich, wenn auch auf niedrigerem Niveau, fortsetzen. Der "wohnungswirtschaftliche Strukturwandel" ist nichts Eigenständiges, sondern allenfalls eine spezifische Konsequenz des gesellschaftlichen Umbruchs.
2. Wenn "nachhaltige Stadtentwicklung" die Umkehr der aufgezeigten Entwicklungen bedeuten soll, ist sie zum Scheitern verurteilt. Die Einschränkung der freien Wahl des Wohnsitzes ist rechtlich nicht zulässig, politisch nicht durchsetzbar und ein Versuch über Subventionen nicht finanzierbar.
3. Die unter anderen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen erfolgte Allokation der Bewohner auf Siedlungsräume mag ursprünglich vernünftig gewesen sein. Heute erweist sie sich als zufällig oder willkürlich. Nachhaltige Stadtentwicklung kann nur behutsame und geplante Korrektur dieser Fehlallokation meinen. Der ökonomische Druck auf die Wohnungseigentümer verlangt allerdings eine hohe Reaktionsdynamik.
4. Der strukturelle Leerstand hat die einheimische organisierte Wohnungswirtschaft bisher nahezu 50% ihres wirtschaftlichen Eigenkapitals gekostet. Tendenz zunehmend. Die Insolvenzordnung ist hier kein geeignetes Instrument zum Ausgleich von Angebot und Nachfrage. Nicht das überflüssige Wirtschaftsgut: Wohnung verschwindet vom Markt, sondern lediglich der bisherige Eigentümer. Wenn das Wirtschaftsgut anschließend zu aktuellen Ertragswerten erneut angeboten wird, verschärft sich die Marktlage dramatisch.
5. Nicht der Abriss der Platte muss angegangen werden, sondern der Rückbau überholter Stadtstrukturen. Sinnvollerweise sollten die Städte von außen nach innen umgebaut werden. Wenn dabei die Platte besonders betroffen ist, darf dies allerdings auch kein Tabu sein. In der Regel sind die betroffenen Bewohner mental aufgeschlossener, als die politisch hypersensible Kommunalpolitik.
6. Ein sinnvoller Rückbau der Städte ist auch kurzfristig möglich. Der überwiegende Teil der Wohnungswirtschaft hat die Sinnlosigkeit von Marktverdrängungsstrategien eingesehen. Die auch langfristig vorhandenen Nachfrager haben kein Kaufkraftproblem. Die Akteure der Städtebau- und Wohnungspolitik haben das Dilemma erkannt. "Lediglich" die notwendigen, aber vorhandenen, Instrumente für einen Paradigmenwechsel sind noch nicht ausreichend aufeinander abgestimmt.
7. Die Synchronisation der Instrumente verlangt politisch die Einhaltung eines strengen Subsidiaritätsprinzips und ökonomisch den Ausgleich von Rückbaugewinnen und -verlusten zwischen den Wohnungseigentümern.
8. Der Umbau der Stadtstrukturen und Siedlungsräume wird erhebliche finanzielle Mittel erfordern. Das bloße Zuschauen wird teurer. Es handelt sich um echte Folgekosten der Einheit. Länder und Kommunen allein sind damit überfordert. Die Wohnungswirtschaft hat ihren größten Beitrag (siehe 5.) schon erbracht. Bilanziell ist für sie der Rückbau lediglich das Beiseiteschieben wirtschaftlich wertloser Baustoffe. Die weit verbreitete Tendenz, Verträge zu Lasten Dritter vorzuschlagen, werden den notwendigen Anpassungsprozess nur unvermeidbar verzögern.
9. Die Zeit drängt.