

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

Dr. Friedrich Busmann
Beigeordneter, Dezernat Planen und Umwelt, Stadt Halle/Saale

Verstehen Sie bitte meinen vielleicht etwas skeptisch geratenen Beitrag als Impuls nach dem Motto: Wir können die große Herausforderung im Umgang mit den wachsenden Problemen in der ostdeutschen "Wohnungslandschaft" um so besser annehmen, je weniger Illusionen wir haben.

Mein Motto dazu: Die Aufklärung fortsetzen!

Da wir uns in Leipzig befinden: Vor etwa zwei Jahren nahm ich an der Stadtwerkstatt Leipzig teil zum Thema Wohnungsentwicklung. Schwerpunkt war das sogenannte letzte Drittel der Gründerzeitaltbauten. Die Großsiedlungen waren damals tabu. Obwohl sich der Entleerungsprozess schon deutlich abzuzeichnen begann. In Sachsen-Anhalt diskutierten die Denkmalschützer allen Ernstes eine "Unterschutzstellung der Platte".

In Halle wurden wir etwas früher ernüchtert. Kein Wunder angesichts der knapp 70.000 Wohnungen in Großsiedlungen. Das sind die Hälfte des Wohnungsbestandes der viertgrößten Stadt der ehemaligen DDR, 1/4 des Großsiedlungsbestandes von Sachsen-Anhalt.

Ich verfasste damals meinen Bericht "Die Entleerungsmotoren". Die ersten Berichte der statistischen Landesämter lagen vor mit ihren dramatischen Prognosen, die leider immer mehr bestätigt werden.

Die Ernüchterung breitet sich jetzt aus. Die Leipziger Planerin Frau Dr. Döhler fordert jetzt sogar schonungslose Bestandsaufnahme in ihrem guten Vortrag "Schrumpfung Planen?" und spart wohl auch Grünau nicht aus.

Das Leerstandsthema, gefolgt vom Schrumpfungsthema, verdrängt zeitweilig sogar das Thema Arbeitslosigkeit im Osten. Kongresse auf allen Ebenen: Wohnungswirtschaftsverbände, Difu, Deutscher Städte- und Gemeindebund, Bürgermeister, die Bundesländer, die Parteien und Akademien.

Wenn es nicht so dramatisch wäre, man könnte schmunzeln: wieder einmal läuft nicht nur die Politik, sondern auch die Raumordnungswissenschaft der Praxis hinterher. Leerstand und Schrumpfung: Ein sagenhaftes Forschungsfeld.

Leipzig mausert sich zum Zentrum deutscher Schrumpfungsplanung. Wie schön das aussehen kann, zeigt die beeindruckende große Ausstellung zu diesem Thema im Rathausfoyer.

Ende der Illusionen?

Aber bei allem notwendigen Optimismus: Wir müssen noch genauer hinsehen und Klartext reden. Hier in der Fachöffentlichkeit ist dies besonders geboten. In der Bürgeröffentlichkeit fällt der Klartext schon etwas schwerer. Obwohl ich zunehmend den Eindruck habe, dass es die Bürger eher zu würdigen wissen, die unangenehme Wahrheit zu hören als den politisch populäreren Euphemismus.

Die vom Bund eingesetzte Kommission für den wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel (zu Recht auch Lehmann-Grube-Kommission genannt) war eine Art Aufklärungskommission. Zunächst einmal für die Kommissionsmitglieder selbst. Manche Barrieren wurden erst in der vorletzten Sitzung weggeräumt, z.B. durch die klare Forderung nach einer umfassenden Abbruchförderung durch Bund und Länder. Es wurde u.a. klargestellt:

- Der Wohnungsleerstand ist längst ein flächenhaftes Problem im Osten geworden und kein punktuelles Problem mehr (wie z.B. von den Banken gerne behauptet).
- Er ist auch nicht einseitig eine Folge weggebrochener Industriekerne und von Fernwanderung.
- Für die Wohnungsnachfrage sind Haushalte, nicht Einwohner von Bedeutung. Die Haushalte steigen zwar bis 2015 ostweit noch kräftig an. Aber zum einen gehen sie danach dramatisch zurück, weil die Haushaltszunahme die Bevölkerungsschrumpfung nicht mehr kompensieren kann. Und zum anderen sinkt in den vielen Städten jetzt schon die Zahl der Haushalte kontinuierlich wegen der starken unveränderten Abwanderungen. Das mag in Halle etwas stärker sein als in Leipzig, wo es durch Eingemeindung gelang, die Abwanderung zumindest rechnerisch wieder etwas zu kompensieren. An der Zentrifugalbewegung hat dies allerdings nichts geändert.

- Das bedeutet z.B., dass ohne die von der Kommission empfohlene deutliche politische Kehrtwende in der gesamten Steuer- und Förderpolitik zugunsten der Bestandsentwicklung und des selbstgenutzten Wohneigentums im Bestand der Leerstand in den neuen Bundesländern sich langfristig noch einmal fast verdoppeln dürfte.
- Das bedeutet u.a. auch: Die EU-Erweiterung (die uns vielleicht 4 bis 5 Mill. neue "Einwanderer" bringen wird, wie einige Experten meinen) wird diesen Trend modifizieren, nicht brechen.
- Auch unabhängig von der Abwanderung fern und nah entleeren sich die Großsiedlungen. In Halle ist festzustellen, dass etwa die Hälfte der aus den Großsiedlungen Abwandernden in der Stadt selbst bleiben und dies trotz Programm "Soziale Stadt", Exwest-Programm, Wohnumfeldverbesserung und enormen Modernisierungsanstrengungen.
- Etwa 2 Drittel aller ostdeutschen Städte können als Doppelstädte bezeichnet werden mit hohem Altbauanteil und hohem DDR-Wohnungsbauanteil. Hier gilt: Der Altbau leerstand ist nach wie vor absolut der höchste, jedoch stagnierend. Der Großsiedlungs-Leerstand wächst dramatisch. In Halle waren hier die Fortzüge fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt innerhalb der letzten 5 Jahre.
- Der Leerstand hat zwei Quellen: Etwa die Hälfte der 1 Mio. leerstehenden Wohnungen im Osten liegt im Altbau und wurde als Ergebnis verfehlter DDR-Wohnungswirtschaft sozusagen in die Wende gebracht. Die andere Hälfte ist das Ergebnis neugebauter Wohnungen, Sonder Afa, Einfamilienhausbauförderung und Mietwohnungsneubauförderungen haben ihre Wirkung gezeigt, insbesondere auf die Entleerung der Großsiedlungen.
- 70 % der staatlichen Förderung, auf die ein Rechtsanspruch bestand, konnte räumlich nicht gesteuert werden. Letzteres traf nur für die diversen Städtebauförderprogramme und Modernisierungsprogramme der Länder zu.
- Der Löwenanteil der Subventionspolitik ging in Form von KW-Programmen und speziellen Länder-Modernisierungsprogrammen in die Modernisierung, hier wiederum stark in die Großsiedlungen. Bittere Erkenntnis: Es wurde in schrumpfende Märkte bzw. schrumpfende Mieterräge hinein subventioniert. Inzwischen sind die Erträge so gering, dass kaum noch ein Wohnungssegment ohne Subventionen in der ostdeutschen Wohnungslandschaft auskommt. Und: Die zunehmenden Liquiditätsengpässe der Wohnungsunternehmen resultieren nicht allein aus dem Leerstand schlechthin, sondern aus der Kombination von Leerstand und überhöhter Modernisierungsinvestition. Dies sollte zu denken geben.
- Die wichtigste Gestaltungskomponente für die Wohnungslandschaft liegt in den nächsten 15 Jahren sozusagen in der Eigentumskaufkraft und nur marginal in der Nachfrage nach Mietwohnungen. Wenn es nicht gelingt, die Eigentumsbildung weg vom Neubau in der Peripherie hin zur Eigentumsbildung im Altbaubestand zu lenken innerhalb dieser Frist, sind die wesentlichen Chancen für eine halbwegs geordnete Stadtgestaltung in den ostdeutschen Städten vertan. Die Warnung der Kommission ist deutlich: Zerfall der Städte, Brachen neben Investitionsgebieten und konsolidierten Gebieten. Patchwork-City. Ich persönlich halte diese Vision für außerordentlich realistisch. Leider.

Die Empfehlungen der Kommission sind insofern ganz darauf ausgerichtet, dem Weiter-So-Wie-Bisher in Wohnungswirtschaft und Städtebau ein Politikzenario entgegenzusetzen. Und zwar sowohl auf der Ebene der Nachfragesteuerung (Förderpolitik) als auch auf der Ebene der Angebotssteuerung (Städtebaumanagement).

Wir sollten nicht so gutgläubig sein, als seien die Zeichen der Zeit von allen Verantwortlichen erkannt worden seien. Einige Beispiele:

- Die Deutsche Kreditbank (deren Vorstandsvorsitzender selbst Mitglied der Kommission war) freut sich, seinen Lesern das Ergebnis einer Wohnungsmarktstudie in Ostdeutschland mit folgenden Worten mitteilen zu können: "Die Situation auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt wird sich auch in Zukunft positiv entwickeln". (Und dies nur, weil man sich an dem Strohhalm der wachsenden Zahl der Haushalte bis 2015 festhält). Und fast grotesk: "Sanierte Plattenbauwohnungen werden sich langfristig am Markt behaupten." (Hier dient der absolut höchste Leerstand im Altbaubereich als Strohhalm).

Übrigens zugleich ein weiteres Beispiel für den zweckoptimistischen Umgang der Banken mit dem Thema Leerstand.

- Ein renommiertes wirtschaftswissenschaftliches Institut, das IWH in Halle, warnt in seiner umfassenden Analyse zur Wirtschaftssituation in Sachsen-Anhalt davor, dass zu viele Wohnungen abgebrochen werden könnten. Denn die EU-Erweiterung könnte einen großen neuen Wohnungsbedarf erzeugen in den Städten.
- Vertreter namhafter Wohnungsunternehmen bezweifeln ernsthaft den weiteren Anstieg der Eigentumsquote und verweisen z.B. auf die niedrigen Eigentumsquoten in der Schweiz.
- Die besonderen Förderprogramme für die "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf" suggerieren, dass man dem Trend der Entleerung in den Großsiedlungen bei geschicktem Stadtteilmanagement maßgeblich entgegenwirken könnte. Gemeint ist das Programm Soziale Stadt, auf Landesebene z.B. Urban 21 in Sachsen-Anhalt. Als ob die wenigen hierdurch erzeugbaren Arbeitsplätze den Trend brechen können. Wenn sie denn erzeugt werden und nicht schlicht verlagert werden.

- Ich selbst bin zuweilen Gegenstand der Verwechslung von Ursache und Wirkung, in dem man mir mitteilt: Kein Wunder, dass die Leute abwandern und die Wohnungen leerstehen, wenn Sie so reden. Ich rede davon, dass in etwa 10 Jahren 45.000 Wohnungen in Halle leerstehen werden. Zurzeit sind es 22.000.

Die ganze Härte der Forderung nach Aufklärung offenbart sich auf der Stadtteilebene im Umgang mit den Bürgern und Mietern in den Großsiedlungen. Gerade sie haben einen Anspruch auf Wahrheit. Nehmen wir das Beispiel des Stadtteils Silberhöhe in Halle, mit noch 25.000 Einwohnern eine der 4 Großsiedlungen der Stadt Halle. Zugegeben ein Extrembeispiel, nicht unbedingt vergleichbar mit Grünau oder Hellersdorf. Gleichwohl: Täglich verlassen etwa 2 - 4 Haushalte den Stadtteil und ein bis zwei ziehen wieder hinein. Ich zitiere eine I.R.S.-Studie über Plattsiedlungen in Mecklenburg-Vorpommern, die im Prinzip auch auf Silberhöhe zutrifft:

"... dass vor allem besser qualifizierte und erwerbstätige Angestellte mittleren Alters die Siedlungen verlassen und eher gering oder durchschnittlich qualifizierte Arbeiter sowie Arbeitslose/Sozialhilfeempfänger nachziehen".

Dies sind die statistischen Wahrheiten. Unter anderem nachzulesen in einer umfassenden Studie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung aus dem Jahre 2000 zum Thema "Marktchancen des jüngeren Geschosswohnungsbestandes der neuen Ländern."

Zur Zukunftsähnlichkeit von Großsiedlungen Ich persönlich bin der festen Auffassung, dass es letztlich unsozial wäre, den verbleibenden, überwiegend älteren Bürgern die Wahrheit zu verschweigen oder in sozial-romantische Mäntelchen neuer Art zu verpacken. Wer jetzt noch verdrängt, verbaut den Betroffenen eine realistische Perspektive und wird ohnehin bald entlarvt.

Es geht doch eigentlich nur noch darum, wie man die Wahrheit sagt.

Zur Perspektive gehört natürlich die realistische Darstellung der Erneuerungschancen der jeweiligen Großsiedlung im Zusammenhang mit oder besser infolge von Abbruch. Ist die These: "Abbruch als Chance zur Erneuerung" eine belastbare Grundlage für gesunde Stadtentwicklung oder womöglich doch nur ein Slogan oder gar ein letzter Strohhalm? Ob nun das eine oder das andere: Ich glaube, zumindest politisch haben wir kaum eine andere Alternative als diese Perspektive. Sie ist tragfähiger als die Hoffnung der 90er Jahre, allein durch Wohnraumfeldverbesserung und Modernisierung die Großsiedlungen zukunftsähnlich zu machen.

Dafür sind die Großsiedlungen schlicht zu groß. Wir sprechen dabei ostweit von insgesamt ca. 1.460.000 Plattenwohnungen, fertiggestellt ganz überwiegend zwischen 1971 und 1990. Die Hälfte der gesamten DDR-Wohnungsbauleistung zwischen 1958 und 1990. Das meiste davon größer als 2500 Wohnungen. 23 % der Bevölkerung in den neuen Ländern und Berlin Ost leben in diesen großen Neubausiedlungen.

In Halle decken diese Plattsiedlungen etwa ¼ der bebauten Stadtfläche ab. So wahr es ist, dass die Plattsiedlungen ehrlicher und konsequenter Ausdruck einer Gesellschaftsideologie sind, die den gleichgeschalteten Menschen zum Ziel hatte, über dem nur noch die Partei stand, so wenig werden sich diese Siedlungen in der jetzigen Form in einer Gesellschaft behaupten können, die die freie Entfaltung des Individiums zum Ziel hat.

Ich glaube an den tiefen Zusammenhang zwischen Gesellschaftsform und Stadtgestalt. Ich nenne hierbei das bekannte Buch mit dem gleichnamigen Titel des renommierten Baugeschichtlers Wolfgang Braunfels und erlaube mir, dessen Antworten auf die Frage zu zitieren, was denn nun als Quintessenz europäischer Stadtgeschichte erfolgreichen Städtebau kennzeichnet. Und wo die Grenze zwischen notwendiger Planung und dem Unplanbaren läge:

1. Die Freiheit, das eigene Stadtzuhause mitzugestalten war eine Voraussetzung für den Erfolg von Städten. Man kann nicht Bau- und Wohnstile durch Verordnungen festlegen usw.
2. Man kann Geschichte nicht vorausplanen. Das gilt für die stadtbeherrschenden Großbauten wie für die Stadt als Ganzes. Mit anderen Worten: Warnung von Hypertrophie.
3. Wer immer nur ein Notwendiges plante, hat auch das Notwendige nicht erreicht. Die Menschheit bedurfte des emotionalen Bezugs zu ihren Wohnstätten, sie forderte die ästhetische Überhöhung.

Wenn dieser Nestor deutscher Baugeschichte mit seinen Erkenntnissen am Ende eines langen Forscherlebens recht haben sollte, dann ist bei den Großsiedlungen die politische Kunst und die formale Ästhetik des geordneten Rückzuges angesagt. Das kann 20 - 30 Jahres dauern. Ein Zeitraum, in dem durchaus noch neue Investitionen in den Wohnungsbau und in die Infrastruktur in gewissem Umfang begründbar sind. Sie werden politisch notwendig sein und werden sich sogar teilweise in normalen ökonomischen Abschreibungszeiträumen bewegen. Das bedeutet nicht die Negation der Großsiedlungen als Ganzes. Aber es ist der Weg hin zu den langfristig erhaltenswerten Beständen; der Versuch, diese zu individualisieren, ja zu humanisieren nach dem Vorbild erfolgreicher europäischer Städte. Das

städtische Pulver braucht dabei nicht neu erfunden zu werden. (Wie es in dem sich abzeichnenden neuen Stadtentwicklungsboom zuweilen den Anschein hat.)

Auflockerung, Quartiersbildung, alle denkbaren Hilfen für Identifikation, Zuordnung und Orientierungsmöglichkeit, Grün, Gestaltungsvielfalt und vieles mehr, was die Sinne anregt. Man denke an die Erkenntnisse von Kevin Lynch zum Thema "Bild der Stadt". Eine Art Ent-Monotonisierung im Rahmen des Möglichen.

Dramatisch wird die Zukunftsfrage der Großsiedlungen in den etwa 115 Doppelstädten der ehemaligen DDR, die jeweils einen hohen Anteil sowohl an Altbausubstanz als auch an Großsiedlungen beinhalten. Beispiel Halle: Wenn ich in etwa 10 Jahren bei 110.000 Haushalten 45.000 Wohnungen zu viel haben werde, muss ich mich entscheiden, den Schwerpunkt in der Sanierung des letzten Drittels der Altbauanierung zu setzen (mit 15.000 leerstehenden Altbauwohnungen) zu Lasten einer dann um so höheren Abbruchquote in den Großsiedlungen. Dies gelingt nur (s. Kommissionsempfehlung), wenn das 3. Segment, nämlich der Einfamilienhausbau in den Bestand umgesteuert wird.

Abschließend noch einige mir wichtig erscheinende Hinweise im Bestreben um Aufklärung.

Steuerschrauben Die Eigentumsbildung ist die städtebauliche Steuerschraube für die Gestaltung der städtischen Wohnungslandschaft der 2. Dekade nach der Wende. Sozusagen der Dritte im Bunde. Nur wenn wir sie erfolgreich drehen können zugunsten der Innenentwicklung, können wir ein Bermuda-Dreieck vermeiden, in dem die hehren Ziele unserer Stadtentwicklungskonzepte versinken. Das Ergebnis würde Patchwork-City sein. Siehe oben.

Auch ohne Großsiedlungen wäre der Kampf um die Rückgewinnung der alten Bürgerstadt schon dramatisch genug angesichts des sich im Zeitraffertempo vollziehenden Nachholprozesses des Einfamilienhausbaus auf der grünen Wiese im Umfeld der ostdeutschen Städte. Die oft nur halbherzig oder gar nicht vollzogene Gemeindegebietsreform tut ihr übriges dazu. Aber das Fass kommt zum Überlaufen durch den gleichzeitigen enormen Investitionsbedarf für Modernisierung und Abbruch in den Großsiedlungen.

Wäre es nicht nachvollziehbar, ja konsequent, wenn in dem Streit um den zu klein gewordenen Einwohner- bzw. Haushaltskuchen die Großsiedlungen einen möglichst großen Teil ihrer abwanderungswilligen Bürger (und dies ist nach uns vorliegenden profunden Befragungen fast jeder 2. Einwohner) wieder an die Innenstadt abgeben würden, auf deren Kosten seinerzeit die Großsiedlungen entstanden sind?

Aufklärung tut not. Wenn man sich die realistischen Baufertigstellungen von Eigentumsmaßnahmen aller Art, d.h. Neubau und Modernisierung, bei tendenziell abnehmenden Haushaltzahlen genauer anschaut, und dabei auch von realistischen Abwanderungsprognosen ausgeht, so wird deutlich: Die zu verteilende Gestaltungsmasse ist schlicht zu klein, um die wachsenden Leerstandslöcher in unseren Städten füllen zu können.

Nehmen wir wieder Halle: In unseren Bemühungen um realistische Prognosen gehen wir davon aus, dass uns in 10 Jahren (!) vielleicht 5000 - 6000 Wohnungsfertigstellungen im Alt- und Neubausegment als Gestaltungsmasse zur Verfügung stehen werden. Davon vielleicht 3000 bis 4000 Wohneinheiten im Eigentumssegment. Das ist nicht viel, aber angesichts von dann nur noch etwa 110.000 zu erwartenden Haushalten und einer realistischen Einschätzung der Abwanderung nicht verwunderlich. Vielleicht gelingt es uns, die Eigentumsbildung im Altbaubestand zu erhöhen im Sinne des Politik-Szenarios, wie wir es in der Lehmann-Grube-Kommission genannt haben. Vielleicht erhöht sich dann diese Gestaltungsmasse (z.B. zu Lasten der Großsiedlungen) vielleicht aber auch nicht (z.B. weil dadurch lediglich der Anteil an Einfamilienhausneubau zurückgeht, was ja Ziel des Politikszenarios ist).

Um so erstaunter muss man sein, wenn vielerorts dem Bau von Einfamilienhäusern auf Abbrucharealen von Großsiedlungen das Wort geredet wird nach dem Motto: Die Infrastruktur ist doch vorhanden, außerdem wäre es doch zweckmäßig, den Wohnungsunternehmen in den Großsiedlungen neue Wertschöpfungsmöglichkeiten anzubieten. Dem ist entgegenzuhalten: Die Infrastruktur ist auch in den Innenstädten vorhanden, und eine fortgesetzte Wertminderung von Innenstadtgrundstücken ist für die Gesamtstadtentwicklung von größerem Nachteil!

Wer Recycling-Wohnungsbau in den Großsiedlungen forcieren will, beschleunigt die Entwicklung zu Patchwork-City.

Die Kommunen stehen vor gewaltigen Steuerungsaufgaben. Wer Jahrzehnte mit den drei Hauptsäulen planungshoheitlicher Steuerung zu tun hatte, nämlich mit den Instrumenten des Planungsrechts, der Bodenordnung und der Erschließung, kann nur zu dem Schluss kommen, dass nur räumliche und inhaltliche Teilebereiche unserer jetzt mit Verve betriebenen Stadtentwicklungskonzepte für die schrumpfenden Städte tatsächlich umsetzbar sind. Die Grundsätze unseres Planungs- und Bodenrechtes vertragen sich nur dann mit dem immensen

Steuerungsanspruch für Altbau- und Abbruchmanagement zahlloser Akteure auf allen Ebenen der Politik und der Wohnungswirtschaft, wenn der freie Wille zur Einigung sich durchsetzt. Er ist immer erforderlich, ob nun bei Abbruchgesellschaften, Verwertungsgesellschaften, speziellen Lastenausgleichskonzepten, Umlegungsverfahren, Grundstückspools, Altbaumanagement aller Art.

Ohne den ernsten Willen zur freiwilligen Kooperation werden wir diese Steuerungsaufgaben nicht bewältigen. Dafür ist weder unser Planungs- und Bodenrecht geeignet, dem das Prinzip der Freiwilligkeit zugrunde liegt, während die "härteren" Rechtsbestandteile der Satzungen und Gebote nur in speziell begründeten Fällen angewandt werden sollen. Noch werden es die öffentliche Haushaltsslage erlauben, Grundstücksaufläufe in immensen Größenordnungen zu finanzieren bzw. vorzufinanzieren, ohne Aussicht auf gesicherte Verwertung und somit Refinanzierung.

Die flächendeckenden Folgen der Planwirtschaft, die in der 2. Dekade nach der Wende die Wohnungssphäre erfassen und damit den Zusammenbruch der Produktionsosphäre ergänzen, müssen mit den Mitteln der freien Wohnungsmarktwirtschaft behandelt werden und das bei schrumpfender Nachfrage und somit schrumpfender Wertschöpfungsmöglichkeit. Es ist, als ob man eine hochtechnisierte Limousine ohne den richtigen Kraftstoff fahren wollte.

Auch ich habe dafür gearbeitet, dass der Bund und vor allem die Länder robuste Stadtentwicklungskonzepte zur Voraussetzung für Ihre diversen Förderpolitiken machen. Aber wir dürfen die Konzepte jetzt nicht überbewerten und nach gut deutscher Art in eine Übergründlichkeit verfallen. Inzwischen wartet alles auf diese Konzepte, z.B. als Voraussetzung für jegliche Abbruchförderung. Dabei stehen schon seit Jahren in unseren Städten Tausende von Wohnungen leer, die nachweislich nicht mehr mobilisierbar sind und deren sofortige Beseitigung in jeder Hinsicht von Vorteil wäre.

Eine Art Attentismus ist feststellbar. Die Wohnungsunternehmen warten auf das Stadtentwicklungs- bzw. Abbruchkonzept der Kommune. Die Kommune braucht die Zustimmung der Wohnungsunternehmen. Diese erteilen sie aber nur, wenn sie die Finanzierung der neuen Entwicklungsziele absichern können. Dafür warten sie auf staatliche Hilfe. Der Staat wartet wiederum auf die Stadtentwicklungskonzepte als Voraussetzung für seine Hilfe. Warten wir es ab.

Zwar wird inzwischen viel von Abbruch geredet, der Abbruch selbst erfolgt aber bislang nur in Einzelfällen. Die Wohnungsförderung von Sachsen-Anhalt setzt in diesem Jahr sogar die Wohnungsmodernisierung in den Großsiedlungen auf hohem Niveau fort nach dem Motto: Mit Abbruch allein ist es nicht getan. Diese aus welchen Motiven auch immer geborene Strategie der Behutsamkeit im Umgang mit Abbruchmaßnahmen ist inzwischen völlig deplaziert. Sie bleibt sogar noch hinter dem 30 Jahre alten Städtebauförderrecht des Baugesetzbuches zurück, das seinerzeit Abbruchmaßnahmen ausdrücklich als sogenannte Ordnungsmaßnahmen im Rahmen des Sanierungsrechts institutionalisiert hat.

Es stimmt: Es ist die Zeit der Stadtentwicklungsplanung wie nie zuvor. Sie erfordert Kompetenzzuwachs der Kommunen. Denn sie sind der eigentliche Austragungsort in den neuen Bundesländern. Hier befindet sich die Masse des Wohnungsleerstandes. Hier entscheidet sich, ob unsere schrumpfenden Städte zukunftsfähig bleiben werden. Aber verfallen wir nach der planwirtschaftlichen Hypertrophie, die uns so viele Probleme beschert hat nicht in eine neue Hypertrophie umfassender Steuerbarkeit.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit trotz meiner skeptischen Worte.