

Wohnungsrückbau in den neuen Bundesländern

Die Rolle des Wohnungsrückbaus bei der Stadtentwicklung
am Beispiel der Stadt Köthen

Bachelorthesis von Stephan Wanninger

Bachelorthesis im Studiengang Stadtplanung

Vorgelegt von
Stephan Wanninger

Lehrstuhl
Stadt- und Regionalökonomie
Prof. Dr. Gernot Grabher

Projektentwicklung und Projektmanagement in der Stadtplanung
Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger

Betreuung
Dr. Joachim Thiel
Dipl.-Ing. Stefan Kreutz

INHALT

Abbildungen.....	3
1. Einleitung.....	6
1.1 Anlass und Ausgangslage.....	7
1.2 Problemstellung und Zielsetzung.....	9
1.3 Aufbau der Arbeit und methodisches Vorgehen.....	11
2. Wohnungsrückbau in den neuen Bundesländern.....	14
2.1 Leerstand als Anlass des Wohnungsrückbaus.....	15
2.1.1 Leerstandsursachen.....	15
2.1.2 Ausmaß und Verteilung der Leerstände.....	21
2.1.2 Auswirkungen des Leerstandes.....	23
2.2 Strategien und Ziele beim Wohnungsrückbau.....	26
2.2.1 Strategien und Ziele der Wohnungseigentümer.....	26
2.2.2 Städtebauliche Strategien und Ziele.....	28
2.3 Konflikte und Barrieren beim Wohnungsrückbau.....	30
2.3.1 Wohnungswirtschaftliche Konflikte.....	30
2.3.2 Städtebauliche, infrastrukturelle und gesellschaftspolitische Konflikte.....	31
2.4 Effekte und Auswirkungen des Wohnungsrückbaus.....	33
2.4.1 Interne Effekte.....	33
2.4.2 Externe Effekte.....	34
2.5 Zusammenfassung und Zwischenfazit.....	36
3. Wohnungsrückbau am Fallbeispiel der Stadt Köthen.....	40
3.1 Ausgangs- und Rahmenbedingungen des Wohnungsrückbaus.....	41
3.1.1 Bevölkerung und Stadtentwicklung.....	41
3.1.2 Wohnungs- und Immobilienmarkt.....	47
3.1.3 Stadtentwicklungskonzept.....	49
3.1.4 Internationale Bauausstellung.....	52

3.2 Wohnungsrückbau in Köthen.....	54
3.2.1 Ziele und Strategien.....	54
3.2.2 Maßnahmen und Umsetzung.....	56
3.2.3 Akteure und Interessenslagen.....	58
3.2.4 Auswirkungen des Wohnungsrückbaus.....	60
3.3 Zusammenfassung und Zwischenfazit.....	63
4. Wohnungsrückbaus als strategische Grundorientierung in der Stadt- planung.....	66
4.1 Fazit.....	67
5. Literatur- und Quellenverzeichnis.....	72
6. Anhang.....	78

ABBILDUNGEN

- Abb. 1: Abriss eines Plattenbaus aus den achtziger Jahren in Köthen
- Abb. 2: Neubaugebiet Halle - Neustadt, 1975
- Abb. 3: Ruinöse Altbausubstanz in Berlin - Prenzlauerberg
- Abb. 4: Neubauwohnungen aus den neunziger Jahren in Köthen
- Abb. 5: Einfamilienhäuser vor der Plattenbausiedlung Neu Olvenstedt in Magdeburg
- Abb. 6: Entwicklung der Wohnungsleerstände in den neuen Bundesländern
1985 - 2007
- Abb. 7: Regionale Verteilung der Leerstände in den neuen Bundesländern 2006
- Abb. 8: Verteilung der Leerstände nach Bauformen 2002
- Abb. 9: Vandalismus und Defizite im öffentlichen Raum, verursacht durch Leerstand
- Abb. 10: Handlungsmöglichkeiten bei problematischen Wohngebäuden
- Abb. 11: Grundprinzipien räumlicher Schrumpfung bei funktionaler und baulicher
Entdichtung
- Abb. 12: Abriss in einem Gründerzeitquartier in Chemnitz
- Abb. 13: Abriss eines Plattenbaus in Rotensee
- Abb. 14: Baulücke nach dem Abriss eines markanten Eckgebäudes in einem
Altbauquartier in Köthen
- Abb. 15: Parkähnliche Freiflächengestaltung nach dem Abriss in der Großwohnsied-
lung Halle - Silberhöhe
- Abb. 16: Siedlungsentwicklung der Stadt Köthen
- Abb. 17: Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestandes in Köthen
- Abb. 18: Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Stadt Köthen 1800 - 2025
- Abb. 19: Lage der Stadt im Raum
- Abb. 20: Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010
- Abb. 21: Wohnungsbestand in Köthen nach städtebaulichen Strukturtypen
- Abb. 22: Eckpfeiler des Leitbildes für die Stadtentwicklung
- Abb. 23: Leerstand und Eigentumsverhältnisse in der IBA - Projektstraße
- Abb. 24: Leerstand im gesamten Projektquartier
- Abb. 25: Blick in die IBA - Projektstraße
- Abb. 26: Städtebauliche Strategie des Stadtumbaus
- Abb. 27: Maßnahmen während der ersten Rückbauphase
- Abb. 28: Maßnahmen während der zweiten Rückbauphase
- Abb. 29: Abgerissener Werksiedlungsbau der dreißiger Jahre
- Abb. 30: Plattenbau aus den achtziger Jahren kurz vor dem Abriss
- Abb. 31: Wohnungsleerstand im industriell errichteten Geschosswohnungsbau

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ausgangslage

Zehn Jahre nach der Deutschen Wiedervereinigung standen in den neuen Bundesländern etwa eine Millionen Wohnungen leer (vgl. Pfeiffer et al. 2000: 2). Damit war nahezu ein Viertel des gesamten ostdeutschen Wohnungsbestandes von Leerstand betroffen. Angesichts dieser für zahlreiche Wohnungseigentümer schwierigen Situation und der städtebaulichen Missstände, die mit dem Leerstand einhergehen, wird seit 2002 im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost erstmals in der deutschen Städtebaupolitik der ersatzlose Abriss von Wohnraum betrieben. Seit dem wurden in den neuen Ländern insgesamt etwa eine Viertelmillion Wohnungen abgerissen, in Größenordnungen bis hin zum Rückbau ganzer Quartiere (vgl. BMVBS 2010: 23). Mit dem Wohnungsrückbau wurde ein Richtungswechsel in der Stadtentwicklungspolitik eingeschlagen. Von der Steuerung des Wachstums hin zur Gestaltung der Schrumpfung. Der Weg der zu diesem Ziel führen soll, scheint jedoch nur auf den ersten Blick banal.

Der Rückbau des Wohnungsüberangebotes soll zur Verbesserung der wohnungswirtschaftlichen Situation in den neuen Bundesländern beitragen. Darüber hinaus sind mit dem Rückbau zwei weitere städtebauliche Ziele verbunden. Einerseits soll durch die Kapazitätsverringering eine Stadtstruktur entwickelt werden, die dem räumlichen und funktionalen Bedarf einer verringerten Einwohnerzahl entspricht, andererseits war mit einem zentripetalen Rückbau die planerische Hoffnung verbunden, dass es hierdurch automatisch zu einer erhöhten Wohnungsnachfrage oder steigenden Bestandsinvestitionen in den innenstadtnahen Altbauquartieren kommen würde. Der Rückbau sollte also Anpassungs- und Verteilungsstrategie zugleich sein und so dazu beitragen, die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit ostdeutscher Städte unter den Rahmenbedingungen rückläufiger Bevölkerungszahlen und hoher Leerstände zu sichern (vgl. BMVBS 2006: 11).

Die Strategie scheint so einfach wie genial. Zunächst die Leerstände an den Siedlungsrändern konzentrieren, die Bewohner dieser Siedlungen in die innerstädtischen Altbauquartiere umverteilen und schließlich mit dem Rückbau der Siedlungsränder beginnen. Effekt dieser Strategie wäre die räumliche und soziale Revitalisierung und Stärkung der aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten Altbaubestände bei gleichzeitiger Entledigung des sozialistischen Bauerbes am Stadtrand. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Interessenlagen städtischer Akteure und der Gefahr willkürlicher Abbruchbefehle kommunaler Entscheidungsträger ist diese Vorstellung natürlich nur theoretisch-planerische Fiktion. Die Kommune hat kein Verfügungsrecht zum Abbruch leerstehender Gebäude und die Wohnungseigentümer haben kein Interesse, ihre Vermögensbestände durch einen Abriss aufzugeben.

Obwohl die Erfolge der Rückbaumaßnahmen aus städtebaulicher Sicht bislang oftmals ausblieben und die Notwendigkeit der Maßnahmen sowohl in der Wissenschaft als auch von Seiten der Mieterverbände umstritten ist (dazu Dascher 2005/2006/2010), wurde der Rückbau im vergangenen Jahrzehnt

dennoch zur strategischen Grundorientierung bei der Stadtentwicklung in den neuen Bundesländern (vgl. BMVBS 2008: 285).

Die Stadt Köthen im Bundesland Sachsen-Anhalt ist die Heimatstadt des Verfassers der vorliegenden Arbeit und geriet Mitte des Jahres 2011 in die Schlagzeilen (vgl. Bild 2011). Der Grund hierfür war der Bericht des Hamburger Forschungs- und Beratungsunternehmens F+B, das bei einer Analyse von Immobilienangebotsdaten feststellte, dass es sich in der sachsen-anhaltinischen Stadt im deutschlandweiten Städtevergleich am günstigsten wohnen lässt. Die Stadt nimmt seit 2002 am Stadtumbauprogramm teil, in dessen Rahmen bereits mehr als 1000 Wohnungen abgerissen wurden. Der Wohnungsrückbau erfolgte bisher überwiegend an den Siedlungsrändern der Stadt und führte dazu, dass bereits ein gesamtes Wohngebiet aus der letzten Bauphase der DDR verschwand. Weitere Abrisse in den nächsten Jahren sind geplant. Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen der vorliegenden Arbeit die Rolle des Wohnungsrückbaus bei der Stadtentwicklung am Fallbeispiel der Stadt Köthen untersucht werden.

Abb. 1: Abriss eines Plattenbaus aus den achtziger Jahren in Köthen



Quelle: Ralf Lotys 2008

1.2 Problemstellung und Zielsetzung

Der Wohnungsrückbau wird in dieser Arbeit aus städtebaulicher Sicht als Anpassungsstrategie einerseits und Verteilungsstrategie andererseits verstanden. Von der Impulskraft dieser strategischen Grundorientierung erhoffen sich die Städte in den neuen Bundesländern den räumlichen Auswirkungen, die mit dem soziökonomischen und demografischen Strukturwandel in Ostdeutschland einhergehen, nachhaltig entgegenwirken zu können. Ausgehend von dieser städtebaulichen Handlungsstrategie, soll in der vorliegenden Arbeit der Frage nachgegangen werden:

Welche Rolle spielt der Wohnungsrückbau als strategische Grundorientierung bei der Stadtentwicklung in Ostdeutschland und inwieweit können durch den Wohnungsrückbau positive Impulse für die Stadtentwicklung angestoßen werden beziehungsweise wann können sie angestoßen werden?

Ausgehend von dieser Fragestellung sollen im Rahmen der vorliegenden Arbeit die wesentlichen Eckpunkte des Wohnungsrückbaus als strategische Grundorientierung betrachtet werden. Anschließend sollen die gewonnenen Erkenntnisse vor dem Hintergrund der Rückbaumaßnahmen anhand eines Fallbeispiels untersucht, reflektiert und eingeordnet werden. Demnach gilt es im Vorfeld der empirischen Untersuchung zunächst folgende Fragen zu beantworten:

- *Was ist die Ursache für die strukturellen Leerstände in den neuen Bundesländern, welches Ausmaß haben die Leerstände und wie verteilen sie sich?*
- *Welche Ziele und Strategien sind mit dem Rückbau als strategische Grundorientierung verbunden?*
- *Wer sind die handelnden Akteure, welche Interessen haben sie beim Rückbau und welche Konflikte können sich dadurch ergeben?*
- *Welche Effekte und Auswirkungen können sich durch den Rückbau insgesamt ergeben?*

Um die gewonnenen Erkenntnisse des thematischen Hintergrundes anhand eines Fallbeispiels untersuchen und reflektieren zu können, gilt es in der anschließenden empirischen Untersuchung folgende Fragen zu beantworten:

- *Vor welchen strukturellen Rahmenbedingungen finden die Rückbaumaßnahmen in Köthen statt?*
- *Was sind die Ziele der Rückbaumaßnahmen in Köthen und durch welche Strategien und Maßnahmen sollen diese Ziele erreicht werden?*

-
- *Wie wurden die Rückbaumaßnahmen in Köthen operationalisiert und umgesetzt?*
 - *Wer sind die handelnden Akteure, welche Interessen verfolgen sie beim Rückbau und welche Hindernisse können dadurch bei der Umsetzung der Rückbaumaßnahmen auftreten?*
 - *Welche Auswirkungen und Effekte hatten die Rückbaumaßnahmen bisher in der Stadt?*

Ziel der Arbeit ist es, aus den gewonnenen Erkenntnissen der thematischen Auseinandersetzung sowie den Ergebnissen aus der empirischen Untersuchung anhand eines Fallbeispiels, die oben genannte Fragestellung, zu beantworten.

1.3 Aufbau der Arbeit und methodisches Vorgehen

Die Arbeit unterteilt sich in zwei Abschnitte und berücksichtigt unterschiedliche methodische Zugangsweisen. Im ersten Arbeitsabschnitt erfolgt eine Literaturanalyse, der im zweiten Schritt eine empirische Untersuchung anhand des ausgewählten Fallbeispiels folgt.

In Kapitel 2 steht auf Grundlage der herangezogenen Literatur auf diesem Gebiet der Wohnungsrückbau als strategische Grundorientierung bei der ostdeutschen Stadtentwicklung im Mittelpunkt. Demnach soll sich der thematische Hintergrund im Vorfeld der empirischen Arbeit nicht auf den Wohnungsrückbau als Maßnahme im Rahmen des Stadtumbauprogramms beziehen, sondern wird als generelles Handlungsfeld bei der ostdeutschen Stadtentwicklung betrachtet. Auf das Stadtumbauprogramm wird zwar in der vorliegenden Arbeit an einigen Stellen Bezug genommen, bleibt aber als städtebauförderrechtliche Rahmenbedingung unberücksichtigt.

Um den Anlass für den Wohnungsrückbau in den neuen Länder aufzuzeigen, werden in *Kapitel 2.1* zunächst die Ursachen, das Ausmaß, die Verteilung sowie die Auswirkungen der Leerstände auf verschiedene städtische Akteursgruppen beschrieben. Anschließend werden in *Kapitel 2.2* die Strategien und Ziele die die handelnden Akteursgruppen mit dem Wohnungsrückbau verfolgen aufgezeigt. In *Kapitel 2.3* stehen die Barrieren und Konflikte die sich aus den unterschiedlichen Akteursinteressen beim Wohnungsrückbau ergeben können im Mittelpunkt. *Kapitel 2.4* widmet sich schließlich den Effekten und Auswirkungen, die mit dem Rückbau erzielt werden können. Abschließend werden in *Kapitel 2.5* die wichtigsten Erkenntnisse des theoretischen Arbeitsabschnitts zusammengefasst und reflektiert.

Kapitel 3 widmet sich schließlich der empirischen Untersuchung der Rolle des Wohnungsrückbaus bei der Stadtentwicklung am Beispiel der Untersuchungsgemeinde Köthen. Mit dieser Fallbeispielstadt wählte der Verfasser der vorliegenden Arbeit seine Heimatstadt als Untersuchungsgemeinde aus. Durch die persönlichen Beziehungen erhoffte sich der Verfasser einen leichteren Zugang zum Feld sowie zu städtischen Akteuren. Anschließend standen Recherchen zur Untersuchungsgemeinde im Vordergrund. Neben der Analyse relevanter Strukturdaten, regionsspezifischer Studien und Dokumente (Stadtentwicklungskonzept, Landesentwicklungsplan, Marketing- und Einzelhandelsgutachten, Zeitungsrecherche etc.), wurden Experteninterviews, telefonische Kurzinterviews und Gespräche mit lokalen und überregionalen Akteuren zur Verdichtung der bis dahin bereits gewonnenen Einschätzungen geführt (Vertreter des Bau- und Planungsamtes, private Hauseigentümer, Hausverwalter, Makler, Mitarbeiter der Sachsen-anhaltinischen Landesentwicklungsgesellschaft sowie des Forschungsinstitutes F+B). Insgesamt wurden neun Interviews geführt. Die Durchführung der Interviews stützte sich auf einen Leitfaden, der die Funktion eines Orientierungsrahmens und einer Gedächtnisstütze hatte, aber in der Gesprächspraxis öfters im Hintergrund blieb. Die Sicherung der Interviews erfolgte zum Teil mit Hilfe eines Tonbandgerätes oder durch stichpunktartige Mitschrift-

ten. Zu Beginn der Arbeit stellte sich heraus, dass bereits der Entwurf für die nächste Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes vorlag. Dieser erwies sich im Verlauf der Arbeit als wichtigste Datenquelle die für die empirische Untersuchung zur Verfügung stand.

Um die Rückbaumaßnahmen im gesamtstädtischen Kontext der Untersuchungsgemeinde verorten zu können, werden im ersten Abschnitt der empirischen Untersuchung in *Kapitel 3.1* zunächst die Ausgangs- und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in der Untersuchungsgemeinde beschrieben. Im ersten und zweiten Teil dieses Kapitels werden die wesentlichen Eckpunkte der Stadtentwicklung sowie des Wohnungs- und Immobilienmarktes der Untersuchungsgemeinde vorgestellt (vgl. Kapitel 3.1.1 und 3.1.2). Darüber hinaus wird das fortgeschriebene Stadtentwicklungskonzept Köthens als städtebaulicher Orientierungsrahmen vorgestellt (vgl. Kapitel 3.1.3). Der letzte Teil widmet sich der Teilnahme Köthens an der Internationalen Bauausstellung 2010 und soll vor dem thematischen Hintergrund einen kurzen Einblick in den problematischen Umgang mit Altbauquartieren geben (vgl. Kapitel 3.1.4). In *Kapitel 3.2* werden schließlich die Rückbaumaßnahmen hinsichtlich ihrer Rolle bei der Stadtentwicklung in Köthen untersucht. Hierzu wird zunächst auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes eruiert, wie in der Untersuchungsgemeinde die Rückbaumaßnahmen für die Stadtentwicklung operationalisiert werden sollten und wie sich die Umsetzung der Maßnahmen schließlich gestaltete (vgl. Kapitel 3.2.1 und 3.2.2). Mithilfe der thematischen Erkenntnisse aus dem ersten Arbeitsabschnitt und den Gesprächen, die im Rahmen der empirischen Untersuchung geführt wurden, konnten schließlich in der Untersuchungsgemeinde die handelnden Akteursgruppen und deren Interessen beim Wohnungsrückbau identifiziert werden (vgl. Kapitel 3.2.3). Abschließend werden die bisherigen Auswirkungen des Wohnungsrückbaus in der Untersuchungsgemeinde aufgezeigt. Die Auswirkungen wurden entsprechend den identifizierten Akteursgruppen differenziert betrachtet (vgl. Kapitel 3.2.4). In *Kapitel 3.3* werden schließlich die wichtigsten Ergebnisse der empirischen Untersuchung der Rückbaumaßnahmen in Köthen noch einmal zusammengefasst und reflektiert.

Vor dem Hintergrund der thematischen Erkenntnisse des ersten Arbeitsabschnitts und den Ergebnissen der empirischen Untersuchungen des zweiten Abschnitts wird am Ende der Arbeit in *Kapitel 4* die Rolle des Wohnungsrückbaus als strategische Grundorientierung bei der Stadtentwicklung in den neuen Bundesländern nochmals reflektiert.

2. WOHNUNGSRÜCKBAU IN DEN NEUEN BUNDES- LÄNDERN

2.1 Leerstand als Anlass des Wohnungsrückbaus

Der strukturelle Wohnungsleerstand, der in den neuen Bundesländern infolge wirtschaftlicher, soziodemografischer und räumlicher Entwicklungen ein flächendeckendes Problem darstellt und gewaltige Ausmaße erreicht hat, war der Anlass für einen umfangreichen und staatlich subventionierten Wohnungsrückbau in Ostdeutschland. Nachfolgend sollen überblicksartig die spezifischen Ausgangs- und Rahmenbedingungen aufgezeigt werden, die sowohl vor und nach der Wende in den neuen Bundesländern zu dem großen Wohnungsüberangebot geführt haben.

2.1.1 Leerstandsursachen

Wohnungs- und Städtebaupolitik in der DDR

Schon die Wohnungs- und Städtebaupolitik der DDR basierte auf unrealistischen Wachstumsprognosen, da die Einwohnerzahl vieler Städte bereits abnahm (vgl. Rink 2010: 61). Darüber hinaus wurden kontinuierlich Überkapazitäten geschaffen, da die Zuweisung von Ressourcen für die Städte und Gemeinden, in Abhängigkeit von der Einwohnerentwicklung erfolgte. Trotz rationalisierter Montagebauweise und der Reduktion von Wohnungstypen auf wenige Grundmodelle, blieb die Wohnraumversorgung deutlich hinter dem Bedarf zurück (vgl. Kabisch et al. 2004: 47). Obgleich ständiger Engpässe gab es in der DDR aber auch einen nicht unerheblichen Wohnungsleerstand, von dem jedoch fast ausschließlich die Altbaubestände betroffen waren (vgl. Rink 2010: 63). Der Leerstand führte jedoch nicht zu einer Entspannung und besseren Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes, da ein Großteil der leerstehenden Altbauwohnungen schwerwiegende Baumängel aufwies und unbewohnbar war (vgl. ebd.). Ein Grund für die unterlassenen Sanierungsmaßnahmen im Altbaubestand waren die staatlich festgesetzten Mieten, die eine gewinnorientierte Bewirtschaftung ausschlossen und keinerlei private Investitionen zuließen. Immobilien verloren hierdurch ihren Warencharakter und Eigentümer mussten ihre Gebäude verfallen lassen oder der Gemeinde überlassen (vgl. Reimann 2000: 71f.). Eine weitere Ursache für den Verfall der innerstädtischen Altbauquartiere war die Verlagerung der Bautätigkeit an die Stadtränder. Hierdurch kam der Ausbau der Stadtzentren zum Erliegen, und es entstanden eigenständige Wohngebiete neben den bestehenden Stadtkernen (vgl. Möller 2006: 39). Die Konzentration auf den komplexen Wohnungsbau am Stadtrand entsprach nicht nur dem städtebaulichen Leitbild der DDR, sondern war vor allem eine ökonomische Notwendigkeit für die rationalisierte Wohnungsproduktion (vgl. Rink 2010: 61). Diese stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen führten oftmals zum Verfall der Innenstädte und einer damit einhergehenden Verlagerung des Bevölkerungsschwerpunktes weg von den innerstädtischen Wohnquartieren hin zu den neu errichteten Wohnsiedlungen am Stadtrand (vgl. Franz 2001: 29). Die zweckmäßigen Wohnungstypen boten einen ungleich höheren Komfort als die vernachlässigten Altbauwohnungen, obwohl sie durch zunehmende Finanzierungsprobleme immer spartanischer wurden (vgl. Kabisch et al. 2004:

48). Diese Form der Wohnungspolitik war nur möglich, da der gesamte Wohnraum in der DDR einer staatlichen Lenkung unterlag (vgl. Reimann 2000: 71). Durch die Auflösung der Befugnisse von Privateigentümern konnte die Wohnraumzuweisung nach familien- und bevölkerungspolitischen Verteilungskriterien anstelle von ökonomischen Kriterien erfolgen (vgl. ebd.: 74). Insgesamt befand sich bis zum Ende der achtziger Jahre etwa ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes der DDR in Gebäuden, die in industrialisierter Bauweise errichtet wurden (vgl. Möller 2006: 38).

Abb. 2: Neubaugebiet Halle - Neustadt, 1975



Quelle: http://images.zeit.de/kultur/kunst/2011-05/hoepker-biskup/14_Hoepker_Neubaugebiet-Halle-Neustadt.jpg

Abb. 3: Ruinöse Altbausubstanz in Berlin - Prenzlauerberg



Quelle: Dingemann 2006: 39

Wohnungs- und Städtebaupolitik nach 1990

Zu Beginn der neunziger Jahre gab es mehr als eine Dreiviertelmillion registrierte Anträge wohnungssuchender Haushalte in den neuen Bundesländern (vgl. Rink 2010: 64). Um diesen Wohnungsmangel schnell zu beseitigen, reagierte die Politik nach der Vereinigung mit zahlreichen und zum Teil konträren Fördermaßnahmen (vgl. ebd.: 67). Außerdem wurden institutionelle und formelle Regelungen der alten Bundesländer auf den Wohnungssektor der ostdeutschen Länder übertragen, was zu einer umfassenden Neuordnung der Eigentümerstrukturen und Verfügungsrechte auf dem Wohnungsmarkt führte (vgl. Schiffers 2009). Die allgemeine Annahme, dass sich die Wohnpräferenzen in Ostdeutschland denen in Westdeutschland zügig angleichen würden und die einwohnerabhängige Zuweisung von Steuermitteln führten dazu, dass die Wohnungs- und Baupolitik in den neuen Bundesländern abermals auf un-

realistische Wachstumsprognosen ausgerichtet wurde (vgl. Rink 2010: 69). Ein zentrales Element der Wohnungspolitik zu Beginn der 1990er Jahre war in diesem Zusammenhang das Vermögensgesetz. Dieses Gesetz ermöglichte den Alteigentümern die Rückübertragung ihrer Immobilien, wodurch die in der DDR erlangten Vermögensverluste wieder rückgängig gemacht werden sollten (vgl. Reimann 2000: 75). Die sogenannte Restitution brachte jedoch aus städtebaulicher Sicht mehrere Nachteile mit sich. Einerseits konnten die betroffenen Grundstücke und Gebäude bis zur Regelung der offenen Vermögensfragen nicht bewirtschaftet werden, wodurch sich Investitionsmaßnahmen in die maroden Altbaubestände verzögerten und die Sanierungsprozesse in den innenstadtnahen Quartieren nur langsam voranschritten (vgl. Rink 2010: 70 ff.). Andererseits lebten die ehemaligen Eigentümer häufig in den alten Bundesländern und waren an der Verwertung ihrer Immobilien interessiert, wodurch eine überwiegend ortsfremde Eigentümerstruktur entstand, für die städtebauliche Zielsetzungen irrelevant waren (vgl. Reimann 2000: 75).

Eine weitere Maßnahme in diesem Zusammenhang war das Investitionszulagegesetz. Dieses Gesetz ermöglichte es, bis zu 50 Prozent der Investitionen für Mietwohnungsbau oder Sanierung von der Einkommenssteuer abzuschreiben. Mit der Aussicht auf hohe Wertzuwächse und Steuervorteile investierten einkommensstarke Haushalte in Anlagefonds oder bei Bauträgern die davon ausgingen, dass sich die künftige Wohnungsnachfrage in den städtischen Randgebieten konzentrieren würde (vgl. Rink 2010: 72). Außerdem verloren durch den großzügigen Steuervorteil die öffentlichen Zuschüsse im Rahmen der Städtebauförderung (z.B.: Sanierungsgebiete) ihre Attraktivität für Investoren und die Bautätigkeit verlagerte sich von den innenstadtnahen Wohnquartieren an die Randgebiete und Umlandbereiche (vgl. Franz 2001: 30). Auf diese Weise wurden innerhalb von zehn Jahren etwa 700.000 neue Wohnungen fertiggestellt (vgl. ebd.: 29). Neben dieser Art der Förderung für Mietwohnungsneubau und Sanierung wurden zinsgünstige Baudarlehen durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau bereitgestellt (KfW), wodurch weitere Wohnungsbauinvestitionsmaßnahmen angestoßen wurden (vgl. Spieker 2005: 37). Vor allem die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände aus der DDR wurden mithilfe der KfW-Förderung und nach dem Erlass der Kredite, die den Unternehmen in der DDR zum Wohnungsbau bereitgestellt wurden, nach westlichem Standard modernisiert. Außerdem wiesen die Gemeinden im Rahmen der Städtebauförderung oftmals großflächige Sanierungsgebiete aus, wovon vor allem die Innenstädte profitierten und die Sanierungsprozesse zügig vorangingen. Dem enormen Mietwohnungsneubau während dieser Zeit stand gleichzeitig der Bau zahlreicher Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber, der durch die umfangreiche Ausweisung neuer Wohnbauflächen und der Subventionierung des Eigenheimbaus (z.B.: Eigenheimzulage) zusätzlich verstärkt wurde (vgl. Rink 2010: 70).

Abb. 4: Neubauwohnungen aus den neunziger Jahren in Köthen



Quelle: Wohnungsgesellschaft Köthen 2001: 60

Suburbanisierung

Nachdem die individuellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die gesellschaftsideologische Vorstellung während der DDR nahezu unberücksichtigt blieben, bestand nach der Vereinigung bei einer breiten Bevölkerungsschicht nicht nur der Wunsch nach einer Wohnung die westlichen Standards entsprach, sondern vor allem nach einem eigenen Einfamilienhaus (vgl. Franz 2000: 165). Durch die staatliche Subventionierung des Eigenheimbaus und die großflächige Ausweisung von Baugebieten im interkommunalen Wettbewerb setzte ein rasant nachholender und bis heute andauernder Suburbanisierungsprozess in den neuen Bundesländern ein (vgl. Möller 2006: 32). Vor allem für Familien mit Kindern und hohem Haushaltseinkommen war diese Form der Eigentumsbildung wesentlich attraktiver, als weiterhin in einer Mietwohnung zu leben. Durch diese Form der Abwanderung verloren nicht nur die Kernstädte und Wohnsiedlungen an den Stadträndern einen Großteil ihrer ehemaligen Bewohner, sondern es begann auch ein Prozess sozialräumlicher Segregation, der die Entstehung struktureller Wohnungsleerstände weiter begünstigte (vgl. Franz 2000: 166 f.).

Abb. 5: Einfamilienhäuser vor der Plattenbausiedlung Neu Olvenstedt in Magdeburg



Quelle: http://www.welt.de/multimedia/archive/01222/olvenstedt_DW_Wirt_1222860p.jpg

Demographische Entwicklung

In den ersten Jahren nach der Vereinigung sank die Geburtenrate in den neuen Bundesländern auf einen historischen Tiefstand (vgl. Rink 2010: 66). Obwohl sich die Zahl der Geburten in Ostdeutschland seither erholt hat, wird die gesamtdeutsche Bevölkerungsentwicklung aufgrund zu geringer Geburtenzahlen künftig nicht zu einer erhöhten Wohnungsnachfrage beitragen. Vielmehr werden sich durch das Geburtendefizit und die Zunahme von Rentnerhaushalten mittel- und langfristig die Hauptnachfragegruppen nach Wohnraum verschieben. In diesem Zusammenhang wird sich vor allem die bisherige Ausrichtung auf familienorientierte Wohnungen zugunsten von altersgerechten Wohnformen verändern (vgl. Möller 2006: 30). Außerdem wird die Zahl von wohnungsnachfragenden Haushalten bereits in den nächsten Jahren deutlich zurückgehen, da die Haushaltsbildung der geburtenstarken Jahrgänge weitestgehend abgeschlossen ist (vgl. ebd.). Vor allem durch die verringerte Nachfrage von Haushalten wird sich die Zahl der Leerstände noch einmal deutlich erhöhen. Trotz kleinerer Haushalte wird der Wohnflächenbedarf pro Kopf weiter zunehmen, Grund hierfür sind die steigende Anzahl von Single- und Rentnerhaushalten. Eine stärkere Polarisierung der Einkommensstruktur wird darüber hinaus die Nachfrage nach günstigem Wohnraum erhöhen (vgl. ebd.: 31)

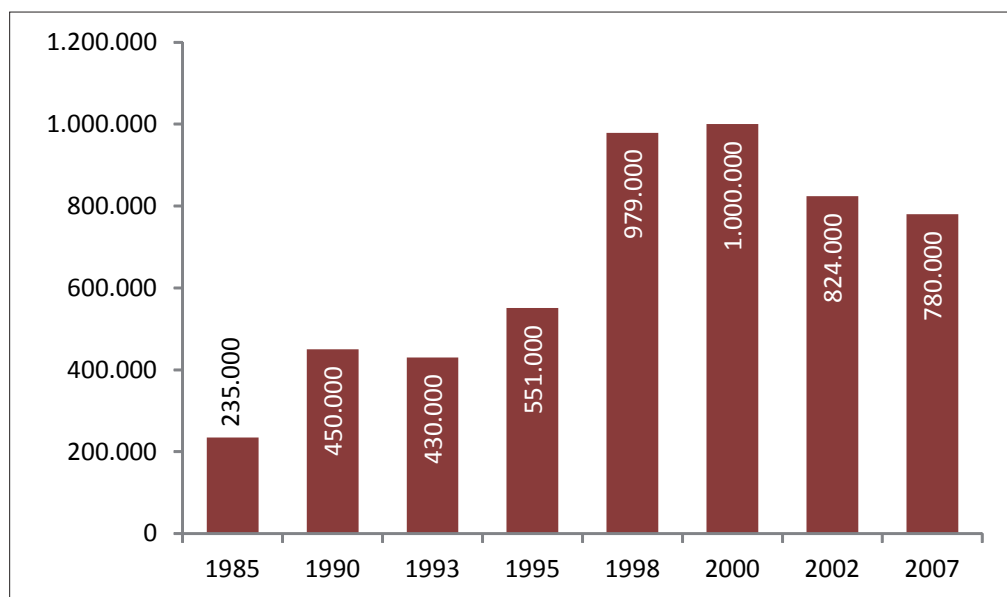
Wanderung

In den ersten Monaten nach der Vereinigung verließen bereits eine halbe Million Menschen das Gebiet der ehemaligen DDR. In den darauffolgenden Jahren durchliefen die neuen Bundesländer einen umfassenden wirtschaftlichen Transformationsprozess, der mit einer strukturellen Deökonomisierung der meisten Regionen in Ostdeutschland einherging (vgl. Rink 2010: 66). Als Folge dieses Strukturwandels haben die neuen Bundesländer bis heute ein enormes

Arbeitsplatzdefizit, dass zu dauerhaft regional differenzierten Arbeitslosigkeitsraten von 20 bis 30 Prozent führte. Dieses Defizit ist immer noch die Hauptursache für die kontinuierliche Abwanderung von jungen und gut ausgebildeten Menschen aus den neuen Bundesländern, hin zu den Arbeitsmärkten der westdeutschen Ballungszentren. Darüber hinaus werden von den Migrationsüberschüssen weiterhin vor allem die Ballungszentren der alten Bundesländer profitieren (vgl. Herfert 2006: 8).

Insgesamt kann also festgestellt werden, dass Schrumpfung durch das Zusammenspiel von Deökonomisierung, Suburbanisierung und Geburtenmangel seit der Vereinigung zum dominanten Entwicklungsmodus in Ostdeutschland geworden ist. Einige Städte haben bereits bis zu 20 Prozent ihrer Einwohner verloren, was sich nicht nur aufgrund der demographischen Entwicklung weiter fortsetzen wird. Obwohl das Phänomen des Bevölkerungsrückganges schon sehr viel länger bestand, entwickelte sich in diesem Zusammenhang erst zu Beginn des letzten Jahrzehnts eine öffentliche Debatte. Einen wesentlichen Grund hierfür lieferten die Ergebnisse der Lehmann-Grube-Kommission. Die Expertenkommission bündelte erstmals die Debatten um die infrastrukturellen, baulichen und stadtökonomischen Auswirkungen der Einwohnerverluste in den ostdeutschen Städten. Vor allem die wohnungswirtschaftlichen Auswirkungen infolge struktureller Leerstände gerieten so in den Fokus der Öffentlichkeit. Eine zentrale Handlungsempfehlung der Kommission richtete sich auf die Marktberreinigung durch den Abriss nicht mehr benötigter Wohnungen (vgl. Pfeiffer et al. 2000). Diese handlungsstrategische Empfehlung war nicht nur der Auftakt für eine breite und öffentliche Debatte um die Schrumpfungproblematik, sondern leitete auch einen grundlegenden Richtungswechsel in der Wohnungs- und Baupolitik der Bundesrepublik ein, der bereits wenig später im Rahmen des Stadtumbaus in die Praxis übertragen wurde.

Abb. 6: Entwicklung der Wohnungsleerstände in den neuen Bundesländern 1985 - 2007



Quelle: Rink 2010: 73, eigene Darstellung

2.1.2 Ausmaß und Verteilung der Leerstände

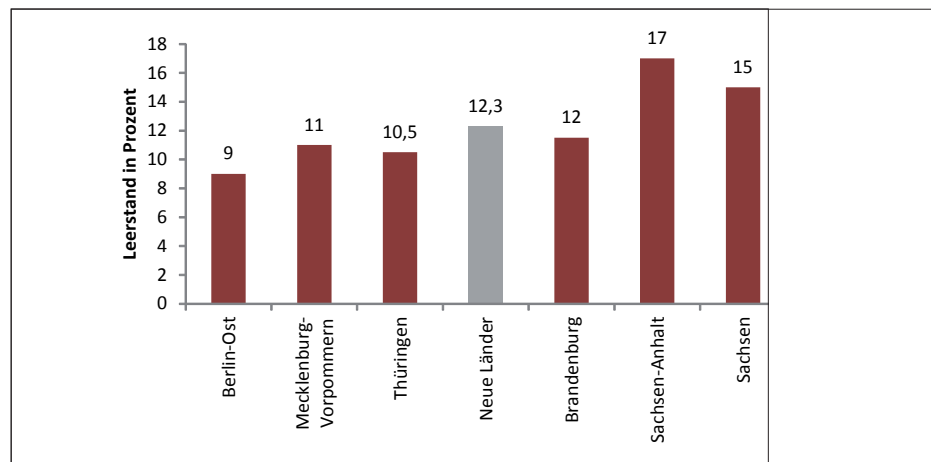
In den neuen Bundesländern und in Ostberlin stehen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes etwa 1,1 Millionen Wohnungen leer, was ungefähr einem Viertel des gesamten ostdeutschen Wohnungsbestandes entspricht (vgl. Statistisches Bundesamt 2006). Diese Angaben beziehen sich auf alle Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum also auch die Wohnungen, deren Eigentümer sich bereits vom Wohnungsmarkt zurückgezogen haben könnten. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass der marktaktive Leerstand also professionell bewirtschaftete Geschosswohnungsbestände mit marktüblichen Standards für die zum Zeitpunkt der Erhebung keine Miete gezahlt wurde, in den neuen Ländern nur auf etwa 300.000 geschätzt wird (vgl. empirica-Leerstandsindex 2009).

Obwohl der Wohnungsleerstand in den neuen Bundesländern ein nahezu flächendeckendes Problem darstellt, zeigen sich regional starke Unterschiede (vgl. Spieker 2005: 28). Demnach ist die Leerstandsquote in Sachsen-Anhalt und Sachsen nicht nur höher als in Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg, sondern liegt auch noch deutlich über dem ostdeutschen Durchschnitt (vgl. ebd.: 37). Daraus ergibt sich, dass in Sachsen und Sachsen-Anhalt die Zahl leerstehender Wohnungen am höchsten ist und diese beiden Bundesländer nicht nur prozentual sondern auch absolut am stärksten vom Leerstand betroffen sind. Außerdem zeigt sich, dass die Leerstände nicht gleichmäßig auf die unterschiedlichen Bauformen verteilt sind. So sind beispielsweise in Sachsen die Altbaubestände weitaus häufiger von Leerstand betroffen als in Brandenburg oder Thüringen, wo sich die Leerstände überwiegend in den Wohnsiedlungen aus der DDR-Zeit konzentrieren, oder in Sachsen-Anhalt, wo beide Bauformen ähnlich häufig betroffen sind (vgl. Pfeiffer et al. 2000: 18/ Spieker 2005: 28 ff.). Der Grund für diese Unterschiede liegt in der verschiedenen Anzahl von Altbauwohnungen und DDR- Wohnungen einer Stadt (vgl. Müller&Siedentop 2003: 99).

Eine differenzierte Betrachtung der Leerstandsverteilung zeigt, dass zwar alle Bauformen betroffen sind, aber sich die Probleme innerhalb bestimmter Bauformen konzentrieren. Demnach sind die innenstadtnahen und vorstädtischen Altbaubestände am häufigsten von Leerstand betroffen. Der Anteil leerstehender Wohnungen entspricht innerhalb dieser Bauform nahezu einem Drittel des Gesamtbestandes (vgl. Spieker 2005: 27). Entgegen einer häufig geäußerten Meinung sind die Geschosswohnungsbestände aus der DDR prozentual zwar weniger häufig von Leerstand betroffen, jedoch steigt die Zahl leerstehender Wohnungen innerhalb dieser Bauform sukzessive und betrifft ebenfalls etwa ein Drittel des Gesamtbestandes (vgl. Beermann 2006: 36/Pfeiffer et al. 2000: 18). Innerhalb der neugebauten Geschosswohnungsbestände sowie bei Ein- und Zweifamilienhäusern spielt der Leerstand hingegen nur eine untergeordnete Rolle. Betrachtet man die Leerstandsverteilung noch kleinräumlicher nämlich auf Quartiersebene, können die Unterschiede bei der Leerstandsverteilung noch gravierender sein. Demnach konzentrieren sich die Leerstände beispielsweise oftmals in einfachen gründerzeitlichen Altbauquartieren oder in unsanier-

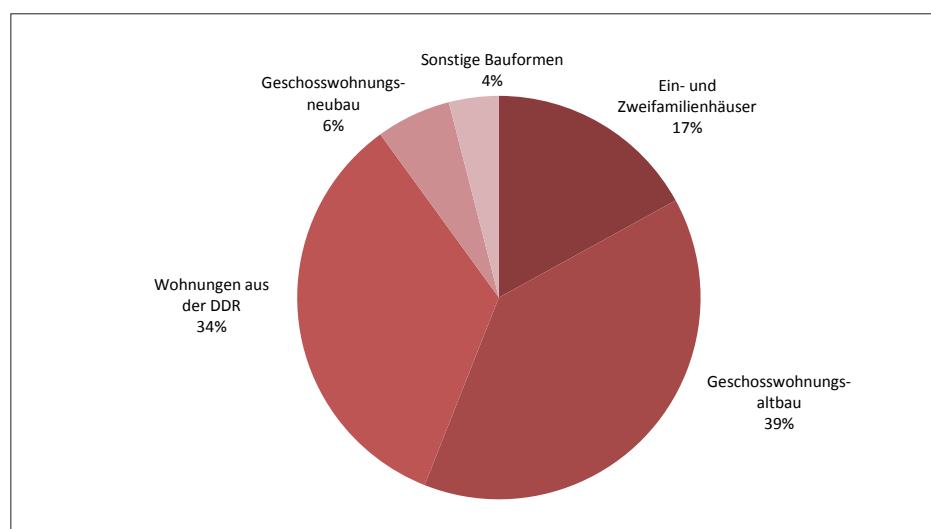
ten Beständen, die über geringe Lagegunst verfügen. Die repräsentativeren und architektonisch reizvolleren Bestände sind hingegen seltener vom Leerstand betroffen (vgl. Liebmann 2009: 148). Ähnliches konnte sich auch innerhalb der Wohnungsbestände aus der DDR beobachten lassen. Vor allem die Wohnungen der fünfziger und sechziger Jahre gelten als weniger problematisch als die Wohnungen aus den siebziger und achtziger Jahren (vgl. Beermann 2006: 47). Der Grund hierfür liegt in den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen und Bauformen. Demnach haben die Wohngebiete der fünfziger Jahre weniger Entwicklungsdefizite, da sie mittlerweile in überwiegend attraktiven und innenstadtnahen Bereichen liegen und darüber hinaus aufgrund ihrer geringeren Dichte das Potenzial für funktionierende Nachbarschaften bieten (vgl. ebd.: 48). Die Siedlungen der siebziger und achtziger Jahre bieten hingegen aufgrund ihrer hochgeschossigen Bebauung kaum Möglichkeit für nachbarschaftsfördernde Beziehungen. Darüber hinaus hat sich in diesen Wohngebieten oftmals ein Milieu sozial Benachteiligter zusammengefunden (vgl. ebd.: 49 f.).

Abb. 7: Regionale Verteilung der Leerstände in den neuen Bundesländern 2006



Quelle: Statistisches Bundesamt 2006, eigene Darstellung

Abb. 8: Verteilung der Leerstände nach Bauformen 2002



Quelle: Spieker 2005: 27, eigene Darstellung

2.1.2 Auswirkungen des Leerstandes

Die strukturellen Wohnungsleerstände in den neuen Bundesländern wirken sich auf die unterschiedlichen städtischen Akteursgruppen aus. Nachfolgend soll aufgezeigt werden welche Auswirkungen die Leerstände für diese Akteursgruppen haben.

Auswirkungen für die Wohnungseigentümer

Unmittelbare Hauptbetroffene der Wohnungsleerstände sind die Wohnungseigentümer. Sie agieren als Vermieter auf dem Wohnungsmarkt. Hierzu gehören gewerbliche Anbieter (z.B.: Genossenschaften, Wohnungsunternehmen) und private Kleinanbieter (z.B.: private Hauseigentümer). Das Vermietungsgeschäft ist für die Wohnungseigentümer eine wichtige Einkommensquelle, die dazu beiträgt, die Existenz des vermietenden Eigentümers zu sichern (vgl. Spieker 2005: 111). Leerstände führen jedoch zu Einnahmeausfällen, die für die Wohnungseigentümer hohe Kostenprobleme verursachen.

Zum Kreis der betroffenen Eigentümer gehören in erster Linie die Wohnungsunternehmen, da sie einen Großteil der Wohnungsbestände in den neuen Bundesländern bewirtschaften. Der Leerstand hat bei den betroffenen Wohnungsunternehmen in erster Linie Kosteneffekte zur Folge. Durch Mietausfälle steigen sowohl die konstanten Kosten für die Erstellung von Wohnnutzungsleistungen (z.B.: Kapaldienst, Instandsetzung, Pflege, Grundsteuer) als auch die variablen Kosten (z.B.: Heizkosten) (vgl. ebd.: 105). Infolge steigender Durchschnittskosten kommt es zusätzlich zum Arbeitsplatzabbau in der Wohnungswirtschaft, wodurch wiederum volkswirtschaftliche Kosteneffekte verursacht werden (vgl. ebd.: 106). Mit dem Leerstand ist auch die Frage verbunden, welchen bilanziellen Wert die Vermögensbestände der betroffenen Wohnungsunternehmen noch haben und wie sich die Immobilienwerte angesichts der geringen oder fehlenden Umsätze realistisch ermitteln lassen (vgl. BMVBS 2007a: 17 f.). Die Wertermittlung ist vor allem für die Finanzwirtschaft bei der Kreditvergabe von zentraler Bedeutung. Die schlechten Ertragsaussichten der betroffenen Wohnungsunternehmen führen nicht nur zu geringer Kapitalrentabilität, sondern auch zu steigender Verschuldung. Dies hat wiederum restriktivere Maßnahmen der Kreditgeber zur Folge, wodurch die Zahlungsfähigkeit und langfristig die Existenz der Wohnungsunternehmen gefährdet ist (vgl. Schmoll 2006: 8).

Den zweiten Betroffenenkreis bilden die privaten Hauseigentümer. Diese besitzen überwiegend kleinteilige Bestände im gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau und bewirtschaften ihre Immobilien im Haupt- und Nebenerwerb oder als Altersvorsorge (vgl. Schiffers 2009: 150 f.). Einige Eigentümer sind Selbstnutzer oder Betreiben ein Gewerbe im Erdgeschoss, andere leben im Einfamilienhaus am Stadtrand oder sind vollkommen ortsfremd (vgl. ebd.: 151). Trotz unterschiedlicher Motive sind alle Hauseigentümer gleichermaßen von den Einnahmeausfällen betroffen. Für viele private Eigentümer ist die Bewirtschaftung der Bestände eine wichtige Einkommensquelle zur Sicherung ihrer

Existenz, und sie sind auf regelmäßige positive Erträge aus der Vermietung angewiesen. Erschwerend kommt hinzu, dass es aufgrund der schlechten Ertragsaussichten auch bei den privaten Eigentümern zu restriktiveren Maßnahmen der Kreditgeber kommt. Die Folgen für die privaten Eigentümer sind somit oftmals wesentlich schwerwiegender da sie das vollständige Risiko, das sich aus dem Vermietungsgeschäft ergibt, tragen, und die Aufgabe der Immobilie den Totalverlust bedeuten würde (vgl. ebd.: 25).

Auswirkungen für die Mieter

Für die Mieter ergeben sich aus dem Wohnungsleerstand sowohl aus finanzieller als auch aus sozialer Hinsicht Auswirkungen.

In erster Linie können Mieter auf Wohnungsmärkten mit hohen Leerstandsquoten von besonders niedrigen Mietkosten profitieren, da das Wohnraumangebot auf solchen Märkten die Nachfrage nach Wohnnutzungsleistungen deutlich übersteigt und der Wohnungsmarkt sich dadurch vom Vermieter- zum Mietermarkt wandelt (vgl. Spieker 2005: 99/Pfeiffer et al. 2000: 31). Außerdem steht den Haushalten eine wesentlich größere Auswahl an verfügbaren Wohnungen zur Verfügung als auf Märkten mit geringen Leerständen. Zudem profitieren die Mieter von den Marktstrategien der Wohnungsanbieter, die versuchen, im Wettbewerb um neue Kunden die Bedürfnisse der Mieter mit günstigen Angeboten und Zusatzdienstleistungen besser zu befriedigen als die Konkurrenz (vgl. Spieker 2005: 112). Vor allem für die Mieter in den von Leerstand betroffenen Gebäuden können sich die Kostenvorteile aber auch in Nachteile umkehren. Dieser Fall tritt dann ein, wenn beispielsweise durch einen erhöhten Heizenergieverbrauch durch passives Mitbeheizen leerstehender Wohnungen in einem Gebäude die Wohnnebenkosten für die verblieben Mieter erheblich ansteigen (vgl. Beermann 2006: 54).

Neben den finanziellen Gesichtspunkten hat der Leerstand auch aus sozialer und nachbarschaftlicher Hinsicht Auswirkungen auf die Mieter in einem betroffenen Quartier. Vor allem dann, wenn bereits die einkommensstärkeren Haushalte das Quartier aufgrund der Entwicklungsrückstände verlassen haben und in statushöhere Wohngebiete abgewandert sind, kann sich bei den verbliebenen Mietern ein Gefühl des Verlassen- oder Zurückgebliebenseins einstellen (vgl. Pfeiffer et al. 2000: 25). Außerdem fühlen sich die verbliebenen und alleingewesenen Mieter durch die Veränderungen im sozialen Wohnumfeld, durch das Zusammenbrechen nachbarschaftlicher Hausgemeinschaften und zunehmender Anonymität sowie den Defiziten im öffentlichen Raum, die durch leerstehende Gebäude verursacht werden, stark verunsichert (vgl. ebd.).

Auswirkungen für die Städte

Die Folgen, die sich aus den Wohnungsleerständen für die betroffenen Städte ergeben, sind vielschichtig und lassen sich keineswegs nur durch den Marktmechanismus erfassen, sondern wirken sich vielmehr auf räumlicher und gesamtstädtischer Ebene aus (vgl. Spieker 2005: 113).

Zunächst muss zwischen den demografischen Folgen und denen, die sich aus Leerstand ergeben, unterschieden werden. Demnach sind die Ausdünnung des Einzelhandels, die Schließung von Schulen und die mangelnde Auslastung der Infrastruktur Folgen, die sich aus den Bevölkerungsrückgängen ergeben (vgl. ebd.: 182). Vandalismus, steigende Kriminalitätsraten, soziale Entmischung, Segregation und Stigmatisierung sind hingegen Folgen, die sich aus der räumlichen Konzentration von leerstehenden und verfallenden Gebäuden ergeben können (vgl. Pfeiffer et al. 2000: 25 f.).

Diese negativen räumlichen Entwicklungen können dazu führen, dass es in einem betroffenen Quartier zu einer einseitigen Entwicklung der Nachbarschaften, Stadt- und Sozialstruktur kommt. Solche kumulierten Rückkopplungseffekte infolge von Leerstand werden als negative technologische Externalitäten bezeichnet (vgl. Spieker 2005: 112 ff.). Diese punktuellen städtebaulichen Verfallsprozesse konzentrieren sich vor allem dort, wo zu Beginn der Nachfragerückgänge die Wohnungsanbieter mit Investitionsmaßnahmen in Gebäude und Wohnumfeld reagierten, um die Attraktivität der betroffenen Bestände zu erhöhen und so neue Mieter zu gewinnen. Nachdem die gewünschten Erfolge jedoch ausblieben und die Leerstände deutlich zunahmten, unterblieben weitere Sanierungsmaßnahmen, da die Investitionen nicht mehr durch Mieteinnahmen gedeckt werden konnten (vgl. Beermann 2006: 54 f.). Infolge ausbleibender Instandhaltungsmaßnahmen und Vandalismus kommt es an Gebäuden und Wohnumfeld zunehmend zu Verfallsprozessen. Durch die entstehenden Defizite und Entwicklungsrückstände im öffentlichen Raum wird der Wegzug von sozial stabilisierenden Haushalten in attraktivere Wohnformen und Quartiere begünstigt. Schließlich verbleiben im Quartier nur noch Haushalte mit niedrigem Einkommen, Leistungsempfänger und ältere Bewohner, wodurch sich eine sozialstrukturelle Ausdifferenzierung der Bewohnerstruktur vollzieht und die Segregation in einem betroffenen Quartier forciert wird (vgl. Pfeiffer et al. 2000: 25 f.). Wenn durch den Zuzug weiterer Problemmieter die soziale Entmischung der Bevölkerung überhand nimmt, kann es zum Imageverlust und zur Stigmatisierung ganzer Wohngebiete kommen. Die räumliche Konzentration leerstehender und verfallender Gebäude führt also zu gesamtstädtischen Problemen, die sich in einer Art Abwärtsspirale selbst verstärken und zu Imageverlust, sozialräumlicher Polarisierung und Defiziten im öffentlichen Raum führen können (vgl. Kabisch 2001: 81).

Darüber hinaus können sich die Leerstände aber auch auf die kommunalen Finanzhaushalte auswirken. So kann es beispielsweise infolge leerstehender Wohnungen zu verringerten Mieteinnahmen der kommunalen Wohnungsunternehmen kommen, was wiederum finanzielle Einbußen und somit unmittelbare Kosteneffekte für die betroffenen Städte zur Folge hätte (vgl. Möller 2006: 43). Obwohl zwar ein Großteil der Mietwohnungsbestände in den neuen Bundesländern von städtischen Wohnungsunternehmen bewirtschaftet wird, ist die prekäre Haushaltssituation der Kommunen vor allem den sinkenden Einwohnerzahlen geschuldet (vgl. Pohlan&Wixforth 2005: 21 ff./BMVBS 2007b: 19 ff.).

Abb. 9: Vandalismus und Defizite im öffentlichen Raum, verursacht durch Leerstand



Quelle: Eigene Aufnahme

2.2 Strategien und Ziele beim Wohnungsrückbau

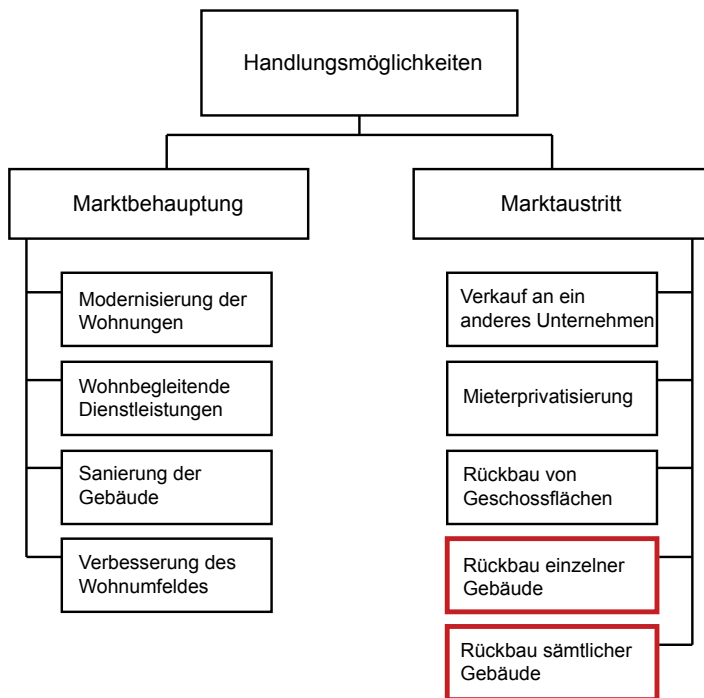
Die unterschiedlichen Probleme die sich aus dem strukturellen Wohnungsleerstand für die städtischen Akteursgruppen ergeben können lassen bereits vermuten, dass beim Wohnungsrückbau verschiedene Strategien und Ziele von den jeweiligen Akteuren verfolgt werden. Nachfolgend soll auf die unterschiedlichen Strategien und Ziele, der am Rückbau beteiligten Akteursgruppen, eingegangen werden.

2.2.1 Strategie und Ziele der Wohnungseigentümer

Für Wohnungsanbieter gibt es auf schrumpfenden Märkten zwei Handlungsmöglichkeiten, um finanzielle Verluste zu vermeiden oder zu begrenzen. Entweder sie verbleiben am Markt oder sie verlassen ihn (vgl. Spieker 2005: 121). Hat sich ein Wohnungsanbieter entschieden, weiter am Markt zu verbleiben, wird er versuchen, mit Marktbehauptungsstrategien auf die Situation zu reagieren und durch Investitionen die Attraktivität der Gebäude und des Wohnumfeldes zu erhöhen, um so die Restnachfrage auf sich zu ziehen oder sich zu spezialisieren (vgl. Beermann 2006: 58 ff./Spieker 2005: 143). Wählt ein Wohnungsanbieter hingegen den Marktaustritt, wird er das Unternehmen liquidieren und dabei eine möglichst gewinnbringende Kapitalisierung anstreben (vgl. Spieker 2005: 127 ff.). Der Verkauf der Wohnungsbestände an ein anderes Unternehmen oder

an die Mieter ist dabei eine Möglichkeit, um sich von unrentablen Beständen zu trennen. Eine weitere Möglichkeit zum Marktaustritt ist der Rückbau von Wohnungsbeständen. Bei dieser Strategie versucht sich der Wohnungsanbieter durch den Rückbau von Geschossflächen und einzelnen Gebäuden bis hin zum Abriss sämtlicher Wohnungsbestände von unrentablen Wohnungsbeständen zu trennen. Diese Entscheidung ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht jedoch die unattraktivste Strategie, da nicht nur die Vermögensbestände freigegeben werden, sondern der Rückbau, im Gegensatz zum Verkauf, mit höheren Kosten verbunden ist, denen jedoch keine direkte Erlöswirkung, sondern nur eine Kostenersparnis bei den Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten gegenübersteht (vgl. ebd.: 135). Durch die staatliche Abrissförderung im Rahmen des Stadtumbauprogramms wurden diese Nachteile zum Teil ausgeglichen, wodurch der Rückbau für die Wohnungseigentümer zu einer attraktiven Strategie wurde.

Abb. 10: Handlungsmöglichkeiten bei problematischen Wohngebäuden



Quelle: Beermann 2006: 58, eigene Darstellung

Die Rückbauentscheidung erfolgt dabei in drei Schritten, aus denen sich eine betriebswirtschaftliche Rangfolge für den Abriss ergibt (vgl. Schmoll 2006: 9). Zunächst wird die Rückbauentscheidung überhaupt nur dann in Erwägung gezogen, wenn sich dadurch die finanzielle Lage des Eigentümers verbessern lässt. Anschließend wird geprüft, unter welchen Bedingungen die Abrissinvestition vorteilhaft ist. Schließlich muss ein entsprechendes Abrissprogramm im Rahmen der unternehmensbezogenen Finanzplanung erarbeitet werden (vgl. ebd.). Neben den betriebswirtschaftlichen Kriterien müssen bei der Rückbauentscheidung aber auch noch zusätzlich stadtplanerische, soziale, denkmalpflegerische und technische Aspekte berücksichtigt werden. Im Ergebnis die-

ser unternehmerischen Abwägung wurden vor allem unsanierte Gebäude mit hohem Leerstand und ohne grundpfandrechtliche Belastungen ausgewählt, bei denen aus stadtplanerischen Gesichtspunkten nichts gegen einen Abriss sprach (vgl. ebd.: 8).

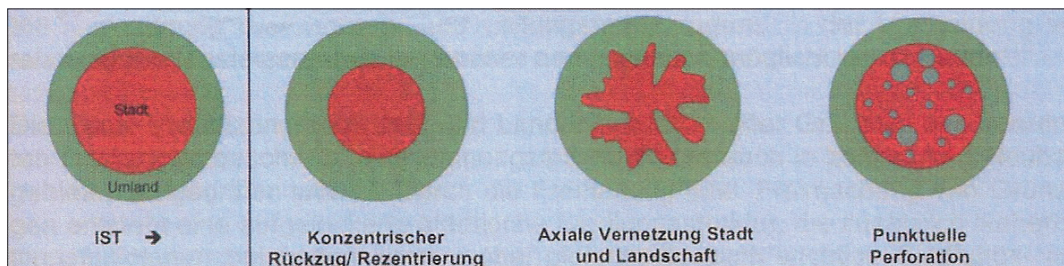
Aus betriebswirtschaftlicher Sicht sollen durch den Abriss die laufenden Ausgaben (Kapitalkosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten etc.) für leerstehende Wohnungen verringert werden, um die defizitäre Bewirtschaftung zu beenden und künftige Mittelabflüsse zu reduzieren. Damit soll in erster Linie die Existenz des Wohnungseigentümers langfristig gesichert werden und die Zahlungsfähigkeit verbessert werden (vgl. ebd.: 15). Darüber hinaus sollen die noch verbliebenen Mieter in einem abzureißendem Objekt durch ein aktives Marketing und mieterorientiertes Umzugsmanagement innerhalb der eigenen Bestände gehalten werden, um einerseits zusätzliche Mieteinnahmen zu erlangen und andererseits die Leerstände in modernisierten und mit hohen Krediten belasteten Gebäuden möglichst gering zu halten (vgl. ebd.: 22 ff.).

2.2.2 Städtebauliche Strategien und Ziele

Bei der konkreten Umsetzung der Rückbaumaßnahmen können unterschiedliche städtebauliche Strategien Anwendung finden. Unterschieden werden kann hierbei zwischen dem Prinzip des konzentrischen Rückzugs, axialer Vernetzung von Stadt und Land sowie punktueller Perforation (vgl. Weidner 2005: 157). Bei konzentrischem Rückzug wird von den Randbereichen des Siedlungskörpers in Richtung des Stadtzentrums zurückgebaut. Hierdurch sollen die Bebauungszusammenhänge der innenstadtnahen Siedlungsstrukturen erhalten bleiben und das Zentrum gestärkt werden (vgl. ebd.: 158). Bei axialer Vernetzung von Stadt und Landschaft entstehen durch den Rückbau aufgelockerte Siedlungsstrukturen und Grünzüge (vgl. ebd.: 159). Bei punktueller Perforation wird das gesamte Stadtgebiet in seiner ursprünglichen Ausdehnung inselartig ausgedünnt, wodurch die Bebauung aufgelockert wird und Freiräume entstehen (vgl. ebd.). Da jedoch aufgrund der begrenzten Ressourcen kein flächendeckender Stadtumbau erfolgen konnte und die Problembereiche in der Regel nicht flächendeckend auftreten, sondern sich in bestimmten Gebieten konzentrieren, müssen die Städte teilräumliche Schwerpunkte und Handlungsprioritäten setzen. Zum maßgebenden Instrument hierfür wurden die integrierten Stadtentwicklungskonzepte, die den langfristig tragfähigen Handlungsrahmen für die gesamtstädtische Entwicklung liefern. Die Erarbeitung solcher Konzepte war nicht nur Voraussetzung für die Aufnahme in das Stadtumbauprogramm, sondern auch die Förderfähigkeit von Rückbaumaßnahmen ist an die Festlegung bestimmter Gebietskategorie gebunden (vgl. Beermann 2006: 153/Birle 2010: 42 f.). In diesem Zusammenhang wird zwischen konsolidierten, nicht prioritären und prioritären Gebieten unterschieden, die Förderfähigkeit von Maßnahmen beschränkt sich dabei auf letztere Gebietskategorie. Darüber hinaus erfolgte im Rahmen dieses strategischen Instrumentariums unter anderem eine gesamtstädtische Bestandsdarstellung des Wohnungsmarktes in Verbindung mit einer Bedarfsabschätzung aus der einerseits die Zahl der möglichen Wohnungsreduzierungen ermittelt wird und andererseits gewährleistet wird, dass die Rückbau-

maßnahmen nicht zu einer Verschlechterung der Wohnraumversorgung führen (vgl. Beermann 2006: 153). Da auf Grundlage der Stadtentwicklungskonzepte darüber entschieden wird, welche Strukturen nicht mehr erhalten werden sollen, spiegeln sich die städtebaulichen Strategien beim Wohnungsrückbau vor allem in diesen Konzepten wieder (vgl. Weidner 2005: 169).

Abb. 11: Grundprinzipien räumlicher Schrumpfung bei funktionaler und baulicher Entdichtung



Quelle: Weidner 2005: 157

Aus städtebaulicher Sicht soll durch die Rückbaumaßnahmen vor allem eine geordnete und städtebaulich ansprechende Siedlungsstruktur entwickelt werden, die dem funktionalen und räumlichen Bedarf einer verringerten Einwohnerzahl entspricht. Darüber hinaus bietet der Wohnungsrückbau den Gemeinden die Möglichkeit, die Abwärtsspirale aus zunehmenden Leerständen und sozialer Entmischung zu durchbrechen und auf die alterungsbedingte Veränderung der Nachfrage reagieren zu können bei gleichzeitiger Berücksichtigung der sozialwissenschaftliche geforderten Elemente zur Vermeidung sozialer Brennpunkte (vgl. Beermann 2006: 56). Außerdem war mit dem Rückbau an den Stadträndern die städtebauliche Hoffnung verbunden, dass es automatisch zu einer stärkeren Wohnungsnachfrage in den innerstädtischen Wohnquartieren kommen würde und dadurch eine selbsttragende Entwicklung in den Altbauquartieren herbeigeführt werden könnte (Liebmann 2009: 145/Schiffers 2009: 184).

2.3 Konflikte und Barrieren beim Wohnungsrückbau

Nach der Betrachtung der unterschiedlichen Strategien und Ziele der am Wohnungsrückbau beteiligten Akteursgruppen wird deutlich, dass dem Rückbau trotz einer oft übereinstimmenden Grundhaltung verschiedene Zielkonflikte innewohnen. Nachfolgend sollen die sich aus diesem Spannungsfeld ergebenden Barrieren aufgezeigt werden die einer Rückbauentscheidung letztlich entgegenstehen können.

2.3.1 Wohnungswirtschaftliche Konflikte

Trotz der staatlichen Abrissförderung, die die ökonomischen Barrieren bei der Rückbauentscheidung verringert haben, können noch andere wohnungswirtschaftliche Sachverhalte und Umstände einer Rückbauentscheidung entgegenstehen oder sie zumindest erschweren und verzögern. Das Hauptproblem, das einer Rückbauentscheidung entgegensteht, liegt vor allem darin begründet, dass auf einem lokalen Wohnungsmarkt gewöhnlich nicht nur ein Anbieter agiert, sondern mehrere Anbieter, die im Wettbewerb zueinander stehen (vgl. Schmoll 2006: 1). Dies führt dazu, dass sich die Wohnungsanbieter zunächst den Preisänderungen und Marketingaufwendungen der Wettbewerber anpassen (vgl. Spieker 2005: 171). Wenn aber die Leerstände weiter zunehmen und sich die Frage nach einem Kapazitätsrückbau stellt, kann die aus betriebswirtschaftlicher Sicht möglicherweise sinnvolle Rückbauentscheidung dadurch verzögert werden, dass ein betroffener Wohnungsanbieter solange abwartet, bis ein anderer Anbieter seine Wohnungsbestände zuerst abreißt. Bei dieser Strategie erhofft ein Wohnungsanbieter von den positiven Effekten, die aus den Abrissen eines anderen Anbieters resultieren, partizipieren zu können (vgl. ebd.: 142). In der Ökonomie wird diese Strategie als sogenanntes Trittbrettfahrerverhalten bezeichnet (vgl. Beermann 2006: 122 ff.).

Eine weitere Barriere, die die Rückbauentscheidung verzögern kann, ergibt sich aus dem Ziel der Rentabilitätsmaximierung. Demnach lassen sich Gebäude mit höheren Leerständen auch dann noch ertragreich bewirtschaften, wenn die grundpfandrechtlichen Belastungen möglichst gering sind. In der Immobilienökonomie wird in diesem Zusammenhang von sogenannten Cash Cows gesprochen (vgl. Schmoll 2006: 21). Für gewöhnlich sind diese Gebäude jedoch nicht die modernisierten und attraktiven sondern die unsanierten und wenig attraktiven Objekte (vgl. ebd.). Für die Wohnungseigentümer stellt sich in dieser Situation die Frage, ob solche Bestände weiter bewirtschaftet werden sollen, bis die ökonomischen Vorteile aufgebraucht sind, oder ob sie vorzeitig abgerissen werden sollen. Umgekehrt ist es der Fall, dass die modernisierten Wohnungsbestände für gewöhnlich mit so hohen Krediten belastet sind, dass bereits geringe Leerstände einen Abriss aus ökonomischer Sicht sinnvoll machen würden, sich dieser jedoch aus Gründen der Unternehmenskommunikation und finanzieller Verbindlichkeiten nur bedingt umsetzen ließe (vgl. ebd.).

Darüber hinaus kann der Rückbau auch dadurch verzögert werden, weil es den

Wohnungsanbietern an geeigneten Ersatzwohnungen fehlt, in die die betroffenen Mieter eines Abrissobjektes umgesetzt werden können, um sie innerhalb der Bestände des abreißenden Anbieters zu halten (vgl. BMVBS 2010: 24). Auch kann dem Rückbau entgegenstehen, dass bestimmte Wohnungen vor allem von einkommensschwachen Haushalten nachgefragt werden. Hiervon sind vor allem Wohnungen betroffen, die hinsichtlich der Größe und des Mietpreises den Regelungen für Leistungsempfänger nach dem SGB II entsprechen (vgl. ebd.: 25). Kurzfristig kann auch die Situation eintreten, dass es an potenziellen Gebieten für einen flächenhaften Rückbau fehlt, da sich der Leerstand oftmals nur punktuell innerhalb der Bestände verteilt (vgl. ebd.: 24). Schließlich wird auch der Fall eintreten, dass das Potenzial an unsanierten Wohnungsbeständen als Abrissobjekte zunehmend geringer wird und man auch andere Objekte in die Rückbauüberlegung einbeziehen muss (vgl. Schmoll 2006: 8).

2.3.2 Städtebauliche, infrastrukturelle und gesellschaftspolitische Konflikte

Neben den wohnungswirtschaftlichen Konflikten können auch städtebauliche Gründe einer Rückbauentscheidung entgegenstehen. So sieht beispielsweise die Stadtplanung in den Rückbaumaßnahmen vor allem eine Möglichkeit, die aus städtebaulicher Sicht unattraktiven Plattenbauten zu Gunsten der innerstädtischen Altbauquartiere abzureißen und dadurch eine funktional optimierte und städtebaulich ansprechende Siedlungsstruktur herbeizuführen (vgl. Schiffers 2009: 184). Jedoch ist gerade die Bewirtschaftung dieser Gebäude aufgrund ihrer homogenen Bestands- und Kostenstruktur für die Wohnungseigentümer aus organisatorischer Sicht einfacher und profitabler als bei den teuer zu sanierenden und kleinteiligen Altbaubeständen (vgl. Spieker 2005: 161). Umgekehrt kann der Abriss von unrentablen, aber aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten Objekten im Altbaubestand aus betriebswirtschaftlicher Sicht sinnvoll sein, trägt aber oftmals nicht zur Attraktivitätssteigerung eines Wohnquartiers bei (vgl. Liebmann 2005: 9). Vor diesem Hintergrund wird auch der dem Stadtumbau grundsätzlich innewohnende Zielkonflikt deutlich. Der Widerspruch zwischen der wirtschaftlichen Sanierung der Wohnungsanbieter einerseits und dem städtebaulichen Erhaltungsanspruch stadtpprägender und wertvoller Baustrukturen andererseits (vgl. Schiffers 2009: 184).

Darüber hinaus kann der Rückbauentscheidung auch ein fehlendes Konzept im Umgang mit den freigelegten Flächen, die durch den Abriss produziert werden, entgegenstehen. Bisher spielten freiraumplanerische Kriterien bei der Rückbauentscheidung nur eine untergeordnete Rolle, aber mit der Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln ist auch die Forderung verbunden, die freigelegten Flächen einer nachhaltigen Entwicklung zuzuführen (vgl. Rößler 2010: 191). Vor diesem Hintergrund stellt sich nicht nur die Frage nach der Gestalt und Funktion, sondern vor allem nach der Verantwortung, Finanzierung und Unterhaltung dieser Flächen (vgl. ebd.: 190).

Ein weiteres Problem, das häufig zu Interessenkonflikten führen kann, sind die langfristigen Wirkungen der Rückbaumaßnahmen auf die technische Infrastruk-

tur (vgl. Koziol 2004: 120 f.). In diesem Zusammenhang spielen die Folgekosten für Anpassungsmaßnahmen der Ver- und Entsorgungsnetze eine zentrale Rolle, die mit den Rückbaumaßnahmen Schritt halten müssen (vgl. ebd.: 128). Gerade innerhalb der komplexen Großwohnsiedlungen sind solche Maßnahmen aufgrund bauspezifischer Besonderheiten nur unter großen finanziellen Aufwendungen für die Betreiber von städtischer Infrastruktur möglich (vgl. Möller 2006: 47).

Außerdem können einer Rückbauentscheidung auch gesellschaftspolitische und soziale Hürden entgegenstehen (vgl. Spieker 2005: 126 f.). Das hängt damit zusammen, dass die großen Wohnungsanbieter in ostdeutschen Städten oftmals keine eigenständigen Akteure sind, sondern aus ehemals gemeinnützigen Unternehmen der öffentlichen Hand entstanden sind und langfristig der politischen Kontrolle und damit letztlich der lokalen Wählerschaft unterliegen (vgl. Dascher 2010: 489). Außerdem können vor allem die Bewohner in den neuen Bundesländern einem flächendeckenden Wohnungsabriss kaum Verständnis entgegenbringen, da ihnen immer noch die Erinnerung an angespannte Wohnungsmärkte und Wohnungsnot vor Augen steht (vgl. Spieker 2005: 126). In diesem Zusammenhang spielt auch der gesellschaftliche oder politische Druck um die zukünftige Versorgung sozial schwacher Haushalte mit preisgünstigem Wohnraum eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund kommt es vor, dass Politiker und Bürger den Abriss von Wohngebäuden grundsätzlich ausschließen oder nur sehr zurückhaltend gegenüberstehen (vgl. ebd.: 127). Dadurch sind viele der großen Wohnungsanbieter in den neuen Bundesländern nur bedingt in der Lage, Rückbau- und Abrissmaßnahmen vorzunehmen, die auf einen breiten gesellschaftlichen Konsens stoßen (vgl. Kabisch et al. 2004: 150 f.). Nicht zuletzt ist auch der Wohnungswechsel für betroffene Mieter nicht selbst gewählt, sondern zwanghaft und mit zusätzlichen Kosten, Arbeit und Verlusten verbunden (vgl. ebd.: 152).

Abb. 12: Abriss in einem Gründerzeitquartier in Chemnitz



Quelle: <http://de.academic.ru/pictures/dewiki/115/804ce3e7b69f0326ea8687d1e6332ee7.JPG>

Abb. 13: Abriss eines Plattenbaus in Rotensee



Quelle: <http://www.google.de/imgres?imgurl=http://upload.wikimedia.org/wikipedia/>

Abb. 14: Baulücke nach dem Abriss eines markanten Eckgebäudes in einem Altbauquartier in Köthen



Quelle: Stadt Köthen 2011

Abb. 15: Parkähnliche Freiflächengestaltung nach dem Abriss in der Großwohnsiedlung Halle - Silberhöhe



Quelle: http://www.ioer.de/fileadmin/internet/Oeffentlichkeitsarbeit/grafik/07_Waldstadt_Halle-Silberhoehe.JPG

2.4 Effekte und Auswirkungen des Wohnungsrückbaus

Nachfolgend soll auf die Effekte und Auswirkungen, die mit dem Rückbau für die verschiedenen Akteursgruppen verbunden sind, eingegangen werden. Bei den Auswirkungen des Rückbaus muss zwischen internen und externen Effekten unterschieden werden. Die internen Effekte kommen vollständig dem abreisenden Wohnungseigentümer zugute. Von den externen Effekten können hingegen auch Dritte profitieren, obwohl sie keinen Beitrag zu ihrer Entstehung geleistet haben.

2.4.1 Interne Effekte

Zunächst fallen für den Wohnungseigentümer einmalige Kosten für den Abriss an. Die Höhe der Abrisskosten hängt von den technischen Gegebenheiten wie beispielsweise der Anzahl der Stockwerke, der Bauart, dem Vorhandensein umweltbelastender Baumaterialien oder der Rücksichtnahme auf angrenzende Gebäude ab (vgl. Beermann 2006: 60). Darüber hinaus muss der Eigentümer die einmaligen Kosten für die Umsiedlung der betroffenen Mieter tragen. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Eigentümer über ausreichend Leerkapazitäten verfügt oder die betroffenen Haushalte sich selbst mit Wohnraum versorgen müssen. In jedem Fall muss der Eigentümer die Umzugskosten tragen, deren Höhe ebenfalls durch verschiedene Einflussfaktoren bestimmt werden (vgl. ebd.: 61 f.). Außerdem entgehen den Eigentümern durch den Abriss eines Gebäudes auch die Mieteinnahmen für bis dahin noch vermietete Wohnungen. Diese Kosten spielen jedoch nur dann eine Rolle, wenn es nicht gelingt, die Mieter aus einem Abrissobjekt innerhalb der eigenen Bestände umzusetzen. Anderenfalls würden über einen längeren Zeitraum Mieteinnahmen verloren gehen, die in die Kalkulation miteinbezogen werden müssten (vgl. ebd.: 63 ff.).

Zu den positiven Effekten nach dem Abriss eines Gebäudes zählen in erster Linie die wegfallenden Leerstandskosten. Die Einsparungen die sich dadurch erzielen lassen, können bei bis zu einem Drittel der Kosten für eine bewohnte Wohnung liegen (vgl. ebd.: 66). Außerdem fallen für den Eigentümer keine Instandhaltungskosten mehr für ein Gebäude an. Je nach Zustand des Gebäudes können die hierdurch erzielten Erträge unterschiedlich hoch ausfallen (vgl. ebd.). Vor allem bei Gebäuden mit hohem Leerstand, die sich in schlechtem Zustand befinden und Erhaltungsinvestitionen kurzfristig erforderlichen machen würden, lassen sich durch einen Abriss erhebliche Einsparungen erzielen. Als weitere Ertrag für den Eigentümer können auch die wegfallenden Vandalismuskosten angesehen werden. Im Falle eines Abrisses fallen für Zerstörungen in und um Gebäude keine Kosten mehr an (vgl. ebd.: 72). Schließlich könnte in einigen Fällen auch die Möglichkeit bestehen, die freigelegten Flächen nach dem Rückbau zu verkaufen.

2.4.2 Externe Effekte

Wenn man davon ausgeht, dass ein Wohngebiet durch bestimmte Gebäude derart stigmatisiert ist, dass niemand dorthin ziehen will und das Gebiet ohne diese problematischen Gebäude wieder attraktiver wäre, dann kann ein Rückbau solcher Gebäude zunächst unmittelbare Auswirkungen auf das betroffene Wohngebiet haben (vgl. Beermann 2006: 85). Demnach könnte sich durch den Abriss dieser Gebäude die Attraktivität des Wohngebietes verbessern und die Nachfrage nach Wohnungen wieder steigen. Unabhängig davon, durch welchen Eigentümer diese Auswirkungen verursacht wurden, könnten alle Anbieter in dem betroffenen Wohngebiet von einer steigenden Wohnungsnachfrage infolge des positiven Imageeffektes profitieren. Darüber hinaus verringert sich durch den Abriss das verfügbare Wohnungsangebot in dem betroffenen Gebiet. Die Angebotsverknappung einerseits und die Nachfrageerhöhung andererseits könnten insgesamt dazu führen, dass die Mieten in dem betroffenen Gebiet steigen. In diesem Fall würden von den Mietsteigerungen auch diejenigen Wohnungsanbieter profitieren, die keinen Beitrag zum Rückbau geleistet haben (vgl. Spieker 2005: 138). Aus ökonomischer Sicht würden in diesem Fall also vor allem die Eigentümer des umliegenden Wohnungsbestandes von den Rückbaumaßnahmen profitieren. Für die Bewohner der umliegenden Bestände würde dies jedoch bedeuten, dass sich die Mietkosten erhöhen. Allerdings würden sie auch von der Verbesserung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens durch weniger Kriminalität und Vandalismus profitieren (vgl. Beermann 2006: 88).

Neben den Effekten im betroffenen Wohngebiet selbst hat der Rückbau auch Auswirkungen auf andere Wohngebiete. Durch die Angebotsreduzierung im Rückbaubereich könnte sich die Wohnungsnachfrage durch die umzusiedelnden Haushalte auch in anderen Wohngebieten erhöhen (vgl. ebd.: 89). In diesem Fall könnten auch die Wohnungsanbieter im restlichen Stadtgebiet von den Rückbaumaßnahmen profitieren. Jedoch könnte die Umsiedlung der ehemaligen Bewohner aus den problematischen Gebieten auch dazu führen, dass ein Teil der ansässigen Bewohner das Gebiet verlässt, was wiederum Mietausfälle für die Wohnungsanbieter zur Folge hätte. Dieses Problem kann gerade dann

auftreten, wenn die Wohnungsanbieter bei den Mieterumsetzungsmaßnahmen, Problemgruppen nicht dispers sondern konzentriert ansiedeln (vgl. Spieker 2005: 140).

Vor diesem Hintergrund kann der Rückbau auch als Möglichkeit gesehen werden, benachteiligte Bewohner aus problematischen Wohngebieten in sozial durchmischte Quartiere umzusiedeln und dadurch dem Segregationsprozess entgegenzuwirken (vgl. Beermann 2006: 93). Durch einen Umzug in kleinere Wohngebäude und sozial durchmischte Gebiete würden benachteiligte Haushalte nicht nur profitieren, sondern es könnten sich ihnen hierdurch möglicherweise ganz neue Chancen bieten (vgl. ebd.).

Darüber hinaus können auch die Kommunen von den Rückbaumaßnahmen profitieren, sofern durch den Abriss in problematischen Wohngebieten ein sozialer Brennpunkt verschwindet. Einerseits würden sich dadurch die kommunalen Fürsorgeaufwendungen in den betroffenen Wohngebieten verringern, was für die Kommunen unmittelbare Kosteneinsparungen zur Folge hätte, und andererseits könnte durch die Rückbaumaßnahmen ein Übergreifen des schlechten Images auf benachbarte Wohngebiete und Stadtteile verhindert werden, was sonst möglicherweise das Ansehen der ganzen Kommune negativ beeinflussen könnte (vgl. ebd.: 94 f.).

Insgesamt sind die beschriebenen Effekte und Auswirkungen jedoch immer in Abhängigkeit von der Zahl der tatsächlich im Stadtgebiet verbleibenden Haushalte sowie der Menge des zur Verfügung stehenden Ersatzwohnraumes zu betrachten (vgl. Spieker 2005: 140).

2.5 Zusammenfassung und Zwischenfazit

Nachfolgend werden noch einmal die wichtigsten Ergebnisse vor dem thematischen Hintergrund des Wohnungsrückbaus als strategische Grundorientierung bei der Stadtentwicklung in den neuen Bundesländern zusammengefasst und reflektiert.

Die bisherige Auseinandersetzung ergab, dass mit dem Wohnungsrückbau in Ostdeutschland mehrere Ziele verfolgt werden. Zum einen sollen die Wohnungsreduzierungen dazu beitragen, den wohnungsmarktwirtschaftlichen Strukturwandel zu gestalten. Außerdem soll durch die Rückbaumaßnahmen eine Stadtstruktur entwickelt werden, die dem funktionalen und räumlichen Bedarf einer verringerten Einwohnerzahl entspricht. Schließlich erhofft man sich durch die Wohnungsreduzierungen auch positive Impulse auf bestimmte Stadtquartiere beispielsweise in Form höherer Wohnungsnachfrage oder steigender Bestandsinvestitionen. Der Rückbau in den neuen Bundesländern wird also als Anpassungs-, Verteilungs- und ökonomische Sanierungsstrategie verstanden. Wichtigstes Instrument zur Steuerung der Rückbaumaßnahmen in den Kommunen sind die integrierten Stadtentwicklungskonzepte sowie das Portfoliomanagement bei den Wohnungseigentümern. Für eine funktionale und bauliche Entdichtung besteht aus städtebaulicher Sicht die Möglichkeit des konzentrischen Rückzugs, der axialen Vernetzung sowie der punktuellen Perforation. Obwohl diese Grundprinzipien oftmals in Mischformen Anwendung finden, wurde das Prinzip der Rezentrierung vor dem Hintergrund des übergeordneten Leitbildes der europäischen Stadt zum allgemeinen Trend. Demnach erfolgte der Rückbau bislang überwiegend an den Siedlungsändern der Städte. Obwohl im Rahmen des Stadtumbauprogramms die finanziellen Hindernisse bei der Umsetzung von Abrissmaßnahmen durch staatliche Zuschüsse überwunden wurden, können der Rückbauentscheidung weitere Barrieren entgegenstehen. Neben den grundsätzlichen Konflikten zwischen den unternehmerischen Interessen der Wohnungseigentümer und den städtebaulichen Zielen hat sich in der Praxis vor allem das Trittbrettfahrerproblem als strukturelles Hindernis bei der Umsetzung von Abrissmaßnahmen erwiesen. Demnach zögern Wohnungseigentümer Abrisse im eigenen Bestand vorzunehmen, um möglicherweise von den Effekten der Abrisse anderer Anbieter zu profitieren. Darüber hinaus zeigte sich auch, dass es sich aus wirtschaftlicher Sicht für den abreißenden Wohnungseigentümer empfiehlt, eine möglichst große Zahl der ehemaligen Mieter der Abrissobjekte innerhalb der eigenen Bestände zu halten. Vor diesem Hintergrund gelingt es den Großteil der Mieter durch attraktive Angebote weiter an das Quartier zu binden. Hierdurch erklärt sich auch das bisherige Ausbleiben einer erhöhten Wohnungsnachfrage als positiver Impuls in den Altbauquartieren.

Ausgehend hiervon ließen sich mehrere Untersuchungs- und Bewertungskriterien für die empirische Betrachtung der Rückbaumaßnahmen in Köthen ableiten. Diese umfassen neben der Bestandsaufnahme, eine Ziel- und Strategieanalyse sowie eine Maßnahmen- und Wirkungsanalyse. Die Untersuchungskriterien für die Wirkungsanalyse ließen sich ebenfalls aus den bisherigen Betrachtungen

ableiten und beziehen sich auf die Quartiers-, Leerstands- und Immobilienmarktentwicklung als Erfolgskriterien des Rückbaus.

3. WOHNUNGSRÜCKBAU AM BEISPIEL DER STADT KÖTHEN

3.1 Ausgangs- und Rahmenbedingungen des Wohnungsrückbaus

Als Einstieg in die Fallstudienstadt werden nachfolgend die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung erläutert. Zunächst wird auf den historischen Verlauf der stadtstrukturellen Entwicklung sowie das städtebauliche Erscheinungsbild eingegangen. Darüber hinaus werden die Eckdaten der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung der Stadt als substantielle Variablen zur künftigen Bedarfsermittlung vorgestellt. Anschließend wird der lokale Wohnungs- und Immobilienmarkt hinsichtlich quantitativer und qualitativer Merkmale betrachtet. Abschließend werden die Eckpunkte des Stadtentwicklungskonzeptes sowie dessen Fortschreibungen als Grundlage der künftigen Stadtentwicklung vorgestellt.

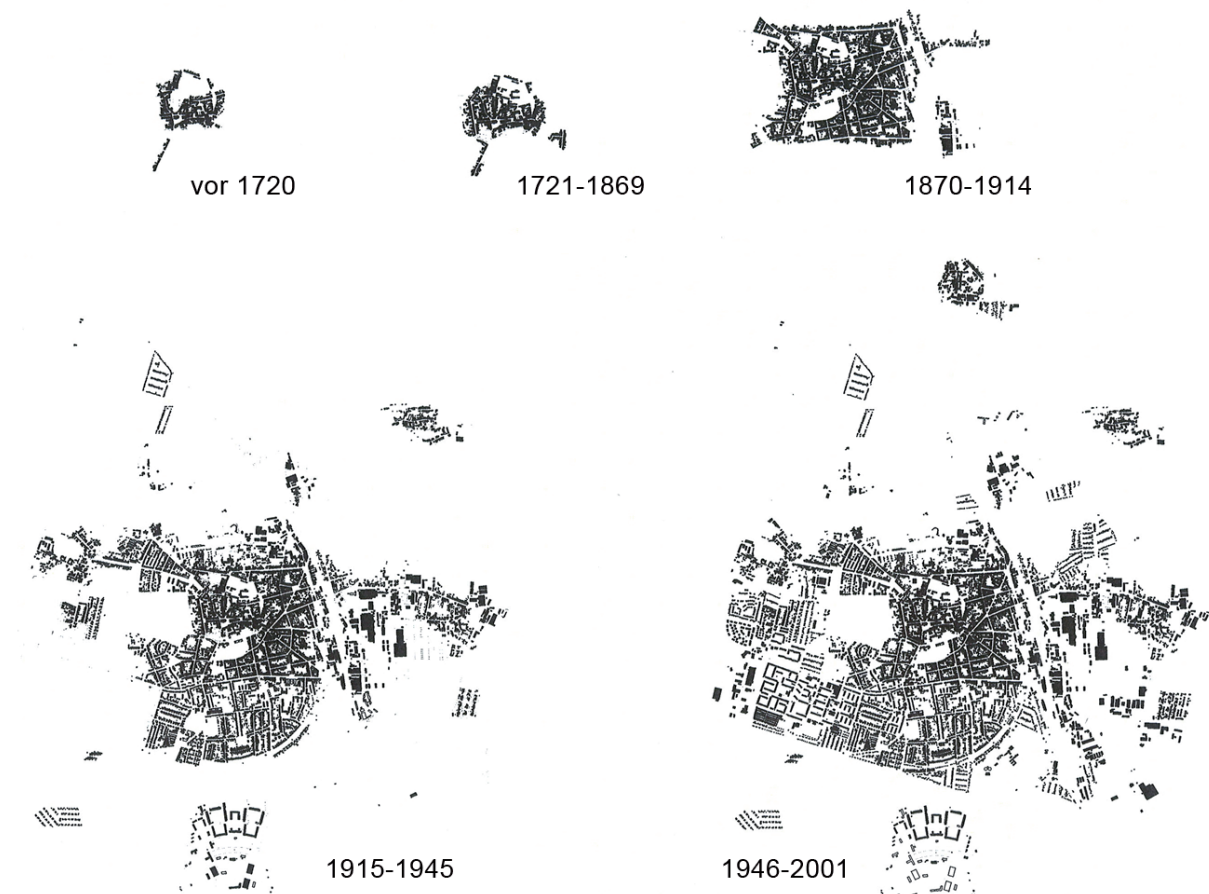
3.1.1 Bevölkerung und Stadtentwicklung

Stadtentwicklung und städtebauliches Erscheinungsbild

Die Stadt Köthen entwickelte sich im Mittelalter aufgrund ertragreicher Agrarflächen und der Nähe zu den mitteldeutschen Fernhandelszentren zu einer typischen Ackerbürgerstadt (vgl. Hoppe 1991: 9 ff.). Nachdem der mittelalterliche Stadtkern vollständig besiedelt war, führte das Bevölkerungswachstum im 17. Jahrhundert zu einer ersten planmäßigen Stadterweiterung außerhalb des mittelalterlichen Stadtgebietes (vgl. ebd.: 38). Mit dem Bau der Eisenbahnstrecken nach Berlin, Magdeburg und Leipzig wurde Köthen ab 1841 zu einem der ersten Eisenbahnknoten Deutschlands, wodurch sich zunehmend Industriebetriebe ansiedelten und die Stadt immer stärker von Fabrikproduktion geprägt wurde (vgl. Grossert 1991: 54). Das rasante Bevölkerungswachstum während dieser Zeit führte dazu, dass die Stadt im Süden und Osten durch großflächige Wohnquartiere in geschlossener Blockrandbebauung mit drei- bis viergeschossigen Mietshäusern erweitert wurde (vgl. Freundel 1991: 71). Neben repräsentativen und bürgerlich geprägten Quartieren entstanden zahlreiche Gebäude mit schlecht ausgestatteten und beengten Wohnungen für Arbeiterfamilien. Um die Wohnungsnot zu lindern und die Lebensverhältnisse der einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen zu verbessern, wurde das Stadtgebiet im frühen 20. Jahrhundert durch einen Gartenstadtring erweitert. Südlich der Stadt entstanden Kleinhäuser mit Hausgärten in minimaler Erschließung und im Westen drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise mit Vorgärten und Höfen (vgl. ebd.: 88 f.). Während der Zeit des Nationalsozialismus wurde der Gartenstadtring durch die Ansiedlung eines Rüstungsbetriebes um mehrere Werkssiedlungen erweitert (vgl. ebd.: 95 f.). Im Rahmen dieses Bauprojektes wurden südlich des Stadtgebietes frei stehende zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit Satteldach sowie zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser errichtet. Zu Beginn der sechziger Jahre entstanden westlich des Stadtgebietes in traditioneller Bauweise großräumige Wohnkomplexe, die in frei stehenden viergeschossigen Zeilenbauten in Kammstruktur angeordnet wurden (vgl. Stadt Köthen 2011: 46). Während der siebziger und achtziger Jahre

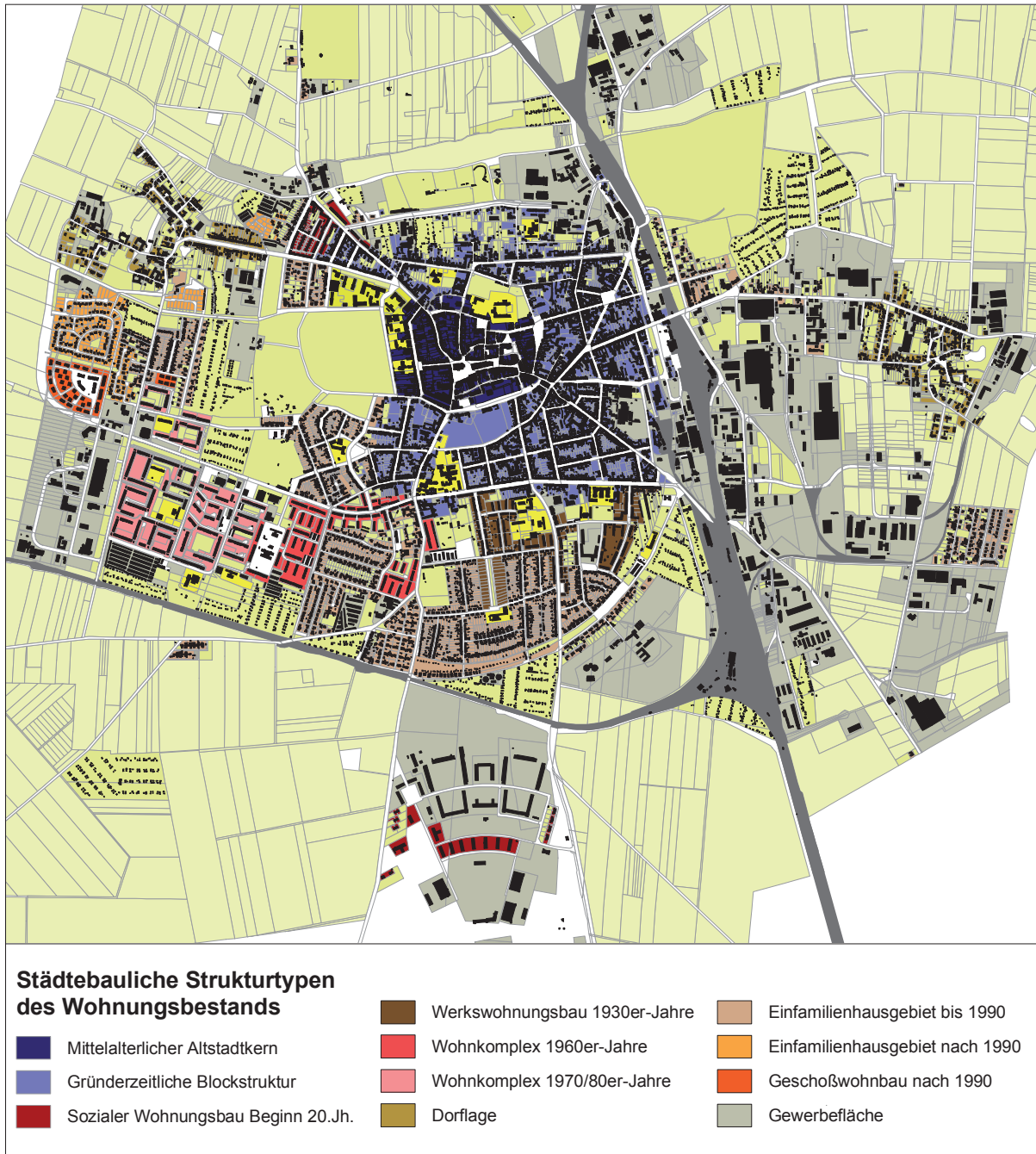
wurden die Geschosswohnbereiche um fünfgeschossige Wohnblöcke in industrialisierter Bauweise zunächst in Kammstruktur, später in Mäanderform erweitert (vgl. ebd.). Mitte der neunziger Jahre wurde die Stadt letztmalig durch ein Wohngebiet mit dreigeschossigen Zeilen- und Punkthäusern sowie einem Einfamilienhausgebiet erweitert (vgl. ebd.: 47). Die Entwicklungsphasen der Stadtstruktur verliefen weitgehend konzentrisch von Nord-Osten nach Süd-Westen, und das heutige Siedlungsbild spiegelt verschiedene gesellschaftliche und soziale Leitbilder mustergültig wieder. Obwohl sich das Stadtgebiet seit den neunziger Jahren durch zahlreiche Eingemeindungen erheblich vergrößert hat, konnte ein überwiegend kompakter Siedlungskörper erhalten bleiben, da die Stadt im Süden und Osten durch die Eisenbahnlinie und im Norden durch einen Nebenfluss der Fuhne begrenzt wird.

Abb. 16: Siedlungsentwicklung der Stadt Köthen



Quelle: Stadt Köthen 2001, Beikarten

Abb. 17: Städtebauliche Strukturtypen des Wohnungsbestandes in Köthen

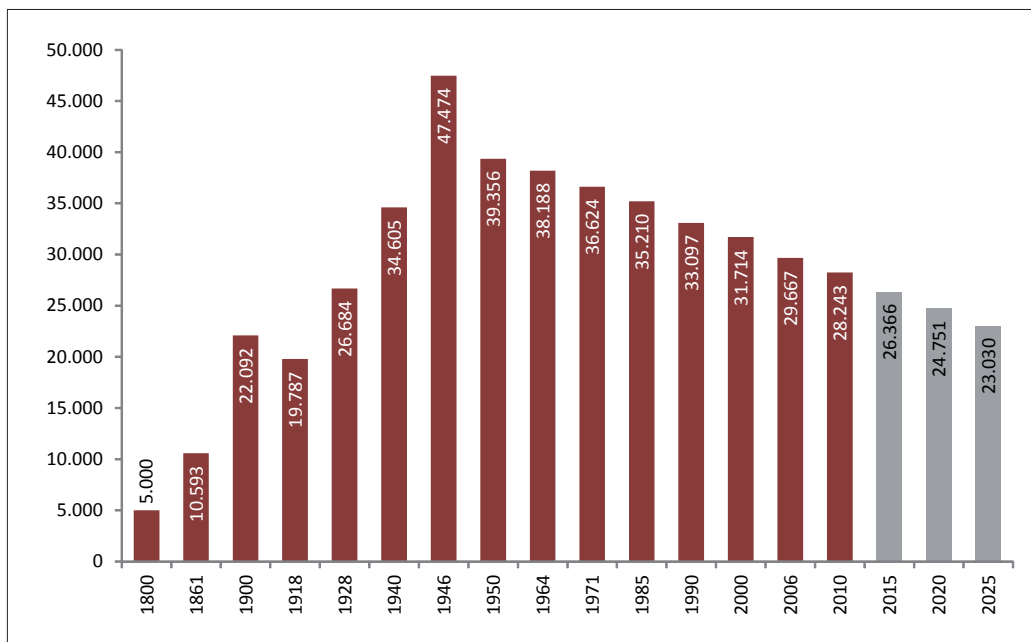


Quelle: Stadt Köthen 2006b: 37, abgewandelte Darstellung

Bevölkerungsentwicklung

Mit dem Einsetzen der Industrialisierung kam es auch in Köthen zu einem enormen Bevölkerungswachstum, wodurch sich die Einwohnerzahl der Stadt bis zur Jahrhundertwende von etwa 14.000 Einwohnern auf über 22.000 Einwohner erhöhte (vgl. Stadt Köthen 2011: 26). Bis zum ersten Weltkrieg verlief die Einwohnerentwicklung deutlich langsamer und ging infolge des Kriegs sogar zurück. Zu einer erneuten Wachstumsphase kam es während der Zeit des Nationalsozialismus, in der die Bevölkerungszahl der Stadt aufgrund kriegsbedingter Industrie- und Infrastrukturansiedlungen auf über 34.000 Einwohner stieg (vgl. ebd.). Nach dem Ende des zweiten Weltkriegs erreichte die Bevölkerungszahl der Stadt durch Kriegsflüchtlinge und Umsiedler mit über 43.000 Einwohnern ihren Höhepunkt. Nach dem die Kriegswirtschaft abrupt beendet wurde, setzte bereits in den fünfziger Jahren ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang ein (vgl. ebd.). Mitte der achtziger Jahre betrug die Bevölkerung der Stadt noch 35.000 Einwohner. Nach der Wiedervereinigung beschleunigte sich der Bevölkerungsrückgang aufgrund erwerbsbedingter Fortzüge und hoher Geburtendefizite deutlich. Zwar konnten die Eingemeindungen in den neunziger Jahren die Bevölkerungsverluste kaschieren, dennoch setzten sich die Einwohnerverluste weiter fort (vgl. ebd.). Heute leben in Köthen noch etwa 28.200 Einwohner (vgl. Statistisches Landesamt 2011a). Während die Einwohnerverluste der neunziger Jahre vor allem einem Geburtendefizit resultierten, kumulierten schon bald darauf die Suburbanisierung und erwerbsbedingte Fortzüge zu einem massiven Anstieg der Wanderungsverluste und überstiegen die Verluste aus den Geburtendefiziten deutlich (vgl. Stadt Köthen 2011: 27 ff.). Da die Suburbanisierung in den letzten Jahren nachgelassen hat und die Stadt sogar ein positives Wanderungssaldo verzeichnen konnte, hat sich dieses Verhältnis wieder umgekehrt. Insgesamt werden sich die Zahl der Jugendlichen sowie die der jüngeren und fortgeschrittenen Erwerbstätigen stark verringern, wohingegen die Seniorenzahl rapide ansteigen wird (vgl. ebd.: 33). Damit entspricht die Bevölkerungsentwicklung der Stadt dem allgemeinen demografischen Trend. Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes wurden durch die Auswertung der langfristigen demografischen Entwicklung zwei Szenarien der künftigen Bevölkerungsentwicklung errechnet. Im Trendszenario wird die Entwicklung der letzten fünf Jahre fortgesetzt. Demnach würde die Stadt in den nächsten fünfzehn Jahren noch einmal 7.500 Einwohner verlieren (vgl. ebd.: 30 ff.). Im Konsolidierungsszenario werden zusätzlich auch die Einflussfaktoren betrachtet, die eine günstigere Bevölkerungsentwicklung bewirken können. Hierzu gehören vor allem Zuzugseffekte, die sich aus dem demografischen Wandel oder aus Reurbanisierung ergeben aber auch durch steigende Geburtenzahlen, die aus dem Zuzug von Personen im jüngeren Erwerbsalter resultieren könnten. In diesem Szenario fällt der Bevölkerungsverlust der Stadt zwar geringer aus, basiert jedoch auf sehr hypothetischen Grundannahmen und Wechselwirkungen der verschiedenen demografischen Variablen. Vor diesem Hintergrund ist zu berücksichtigen, dass die bisherigen Einwohnerprognosen im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes in allen Szenarios von wesentlich optimistischeren Ergebnissen ausgingen, als die folgende reale Entwicklung zeigte.

Abb. 18: Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Stadt Köthen 1800 - 2025



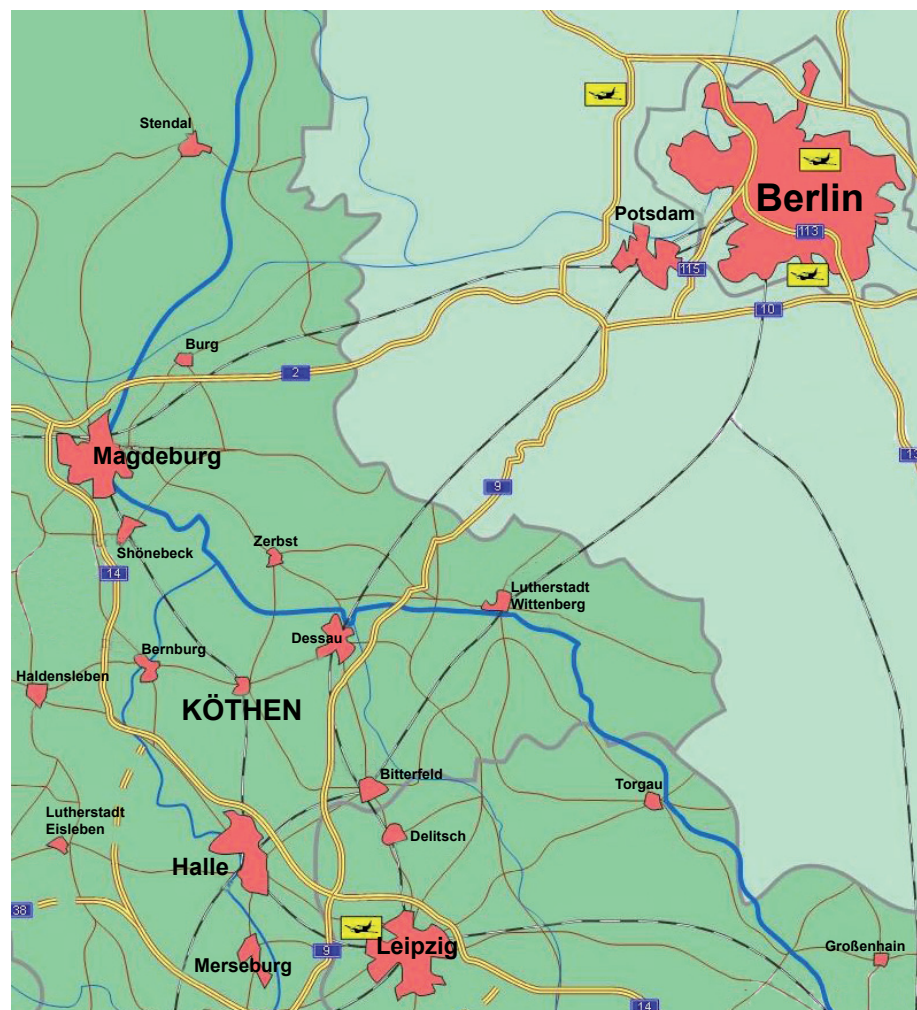
Quelle: Stadt Köthen 2011, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Darstellung

Wirtschaftsstandort

In der Landesentwicklungsplanung wird Köthen dem ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume zugeordnet und als Mittelzentrum eingestuft (vgl. MLV 2010: 21). Darüber hinaus ist die Stadt als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt, und die Landwirtschaft wird als wichtiger Wirtschaftszweig bestätigt (vgl. ebd.: 37). Obwohl die Stadt im Schnittpunkt zweier überregionaler Entwicklungsachsen liegt und über mehrere voll erschlossene Gewerbegebiete verfügt, kam es in der Vergangenheit kaum zu nennenswerten Gewerbe- und Industrieansiedlungen. Ein Grund hierfür wird auf den fehlenden Autobahnanschluss zurückgeführt, wodurch das Stadtgebiet als Wirtschaftsstandort isoliert bleibt (vgl. Stadt Köthen 2011: 6). Mit dem Neubau der Bundesstraße 6 (B6n) ist die Hoffnung verbunden, dass die infrastrukturellen Lagenachteile ausgeglichen werden können und so die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt als Wirtschaftsstandort verbessert werden kann (vgl. Landkreis Anhalt-Bitterfeld 2011: 1). Durch die Kreisgebietsreform wurde Köthen zum Sitz des neuen Landkreises Anhalt-Bitterfeld wodurch die Stadt ihre zentralörtlichen Funktionen und ihre Position als Mittelzentrum stabilisieren konnte, was sich auch in einem gestiegenen Einpendleranteil widerspiegelt (vgl. Stadt Köthen 2011: 12). Demzufolge haben sich im Verwaltungs- und Dienstleistungsbereich überdurchschnittliche Kapazitäten entwickelt, und die Stadt übernimmt darüber hinaus eine wichtige Versorgungsfunktion im ländlichen Raum. Der größte Arbeitgeber ist die öffentliche Verwaltung gefolgt vom Krankenhaus und den ehemaligen Großbetrieben. Die wirtschaftlichen Umbrüche nach der Wiedervereinigung und der damit einhergehende Niedergang der Stadt als Industriestandort führten in den neunziger Jahren zu massiven Beschäftigungsverlusten und zur Herausbildung einer kleinteiligen Unternehmenslandschaft (vgl. ebd.: 15). Heu-

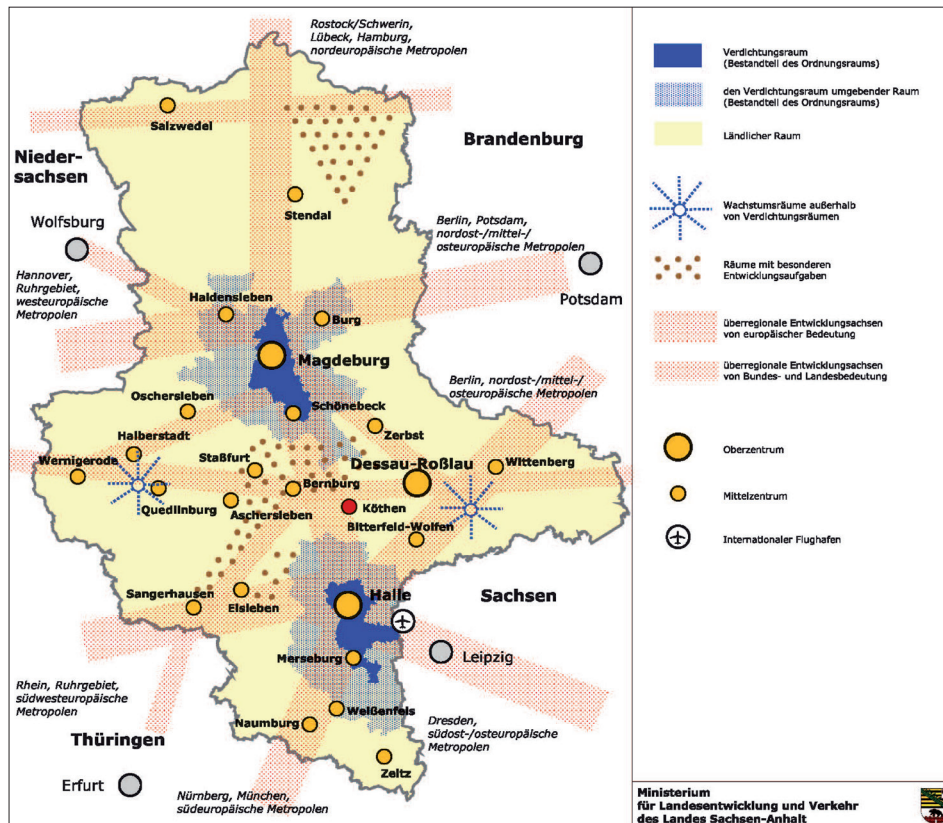
te wird der überwiegende Teil der Gewerbebetriebe dem Dienstleistungssektor zugeordnet, und nur noch zwei Prozent aller Betriebe gehören dem industriellen Sektor an (vgl. ebd.: 13). Nachdem die Entwicklung der Beschäftigungszahlen Mitte des vergangenen Jahrzehnts einen Tiefpunkt erreichte, konnte sich das Arbeitsplatzangebot seitdem auf sehr niedrigem Niveau stabilisieren (vgl. ebd.: 17). Demnach sind bei nur etwa einem Drittel aller Beschäftigten Wohn- und Arbeitsort identisch, und die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort nimmt weiterhin ab (vgl. ebd.: 16 f.). Die Einkommenssituation der privaten Haushalte spiegelt sich vor allem in einer sehr geringen Kaufkraft wider, die unter dem Landesdurchschnitt liegt (vgl. ebd.: 22 f.). Zudem wirkt sich die kurze Distanz und höhere Attraktivität der konkurrierenden Oberzentren Halle und Dessau nachteilig auf die Einzelhandelszentralität der Stadt aus (vgl. Stadt Köthen 2006a: 24). Die wesentlichen Ziele der Wirtschaftsförderung sind der Ausbau der sich seit einigen Jahren herausbildenden Strukturen im Bereich der erneuerbaren Energien sowie eine stärkere Potenzialaktivierung der Stadt als Hochschulstandort und der Ausbau des Tourismus als neuer Wirtschaftszweig (vgl. Stadt Köthen 2011: 15 f.).

Abb. 19: Lage der Stadt im Raum



Quelle: http://www.mitteldeutschland.com/uploads/media/karte_mitteldeutschland_gruen_02.jpg

Abb. 20: Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010



Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr 2011

3.1.2 Wohnungs- und Immobilienmarkt

Aktuell gibt es in Köthen 15.600 Wohnungen. Davon befinden sich weniger als ein Viertel in Ein- und Zweifamilienhäusern. Alle übrigen befinden sich im Geschosswohnungsbau. Der Anteil der leerstehenden Wohnungen ist in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen und liegt heute bei etwa 12 Prozent (vgl. Stadt Köthen 2011: 41). Bedeutendstes Segment des Köthener Wohnungsmarktes ist der Geschosswohnungsbau. Nahezu jede dritte Wohnung befindet sich in einem Gründerzeitquartier (vgl. ebd.: 45). Etwa drei Viertel des gründerzeitlichen Altbaubestandes sind voll saniert und befinden sich in einem sehr guten Zustand. Von Sanierungsdefiziten sind vor allem Gebäude in einfacher Bauweise und Ausstattung betroffen, die oftmals mit hohem Leerstand einhergehen (vgl. ebd.: 39). Die Leerstände verteilen sich jedoch nicht gleichmäßig, sondern konzentrieren sich abhängig von Zustand, Ausstattung, Größe oder Lage der Wohnungen in bestimmten Bereichen innerhalb der Quartiere. Insgesamt sind die Gründerzeitquartiere am häufigsten von Leerstand betroffen und machen etwa die Hälfte des gesamtstädtischen Leerstands aus (vgl. ebd.: 42). Die Eigentümerstruktur in diesen Quartieren ist typischerweise kleinteilig und setzt sich überwiegend aus privaten Einzeleigentümern zusammen, die ihre Immobilie selbst nutzen oder im Nebenerwerb vermieten, sowie aus professionellen Vermietern, die als Bauträger oder Kapitalinvestoren in den neunziger Jahren einstiegen. Darüber hinaus befinden sich auch Altbaubestän-

de im Eigentum der kommunalen Wohnungsunternehmen, die oftmals von Sanierungsdefiziten betroffen sind (vgl. ebd.). Ein weiteres Drittel aller Wohnungen befindet sich in den komplexen Wohnsiedlungen, die zwischen 1960 und 1980 errichtet wurden. Mehr als die Hälfte dieser Wohnungsbestände ist voll saniert, jedoch ist die Zahl teilsanierter Wohnungen in diesen Siedlungen deutlich höher als in den Gründerzeitquartieren (vgl. ebd.: 40). Der Anteil unsanierter Wohnungen spielt innerhalb dieser Bestände keine Rolle. Etwa ein Viertel aller Wohnungen in diesen Quartieren ist von Leerstand betroffen, jedoch verteilen sich auch hier die Leerstände nicht gleichmäßig, sondern konzentrieren sich vor allem auf die Standorte, die in den siebziger und achtziger Jahren in industrieller Bauweise errichtet wurden. Die Wohnungsbestände der sechziger Jahre sind hingegen nahezu vollständig vermietet (vgl. ebd.: 46). Der überwiegende Teil dieser Wohnungsbestände wird von den kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt bewirtschaftet. Private Eigentümer oder Kapitalanleger sind in diesen Quartieren hingegen kaum vorhanden. Die verbliebenen Wohnungsbestände aus der Zwischenkriegszeit sowie die Wohnungen, die in den neunziger Jahren errichtet wurden, haben nur einen geringen Anteil am Gesamtbestand und werden ebenfalls überwiegend von den kommunalen Wohnungsunternehmen bewirtschaftet (vgl. ebd.: 44). In diesen Quartieren liegt der Leerstand unter der Fluktuationsreserve und spielt demnach nur eine geringe Rolle. Die Wohnungsbestände in der Altstadt haben ebenfalls nur einen geringen Anteil am Gesamtbestand und sind überwiegend in selbstgenutztem Privateigentum. Obwohl die Leerstandsdaten in der Altstadt noch immer nicht unwesentlich sind, konnte dieser Bereich in den letzten Jahrzehnten erheblich von der Städtebauförderung als Wohnstandort profitieren. Da ein Mietenspiegel, der Aufschluss über das örtliche Mietpreisniveau geben könnte, nicht existiert, wurden unterschiedliche Wohnungsinserate aus dem Internet ausgewertet. Demnach liegt der Preis für eine Mietwohnung zwischen vier bis sechs Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Spitzenmieten können ausschließlich im Geschosswohnungsneubau erzielt werden. Die Bestände der kommunalen Wohnungsunternehmen sowie Wohnungen mit gehobener Ausstattung liegen im Mittelfeld. Für die überwiegende Zahl der Wohnungen in den Altbauquartieren wird ein Mietpreis erzielt, der eine rentable Bewirtschaftung der Immobilien für die Hauseigentümer nur noch schwer ermöglicht. Diese Ergebnisse wurden in den Gesprächen mit Hauseigentümern, Maklern und Vertretern der kommunalen Wohnungsunternehmen bestätigt.

Der gesamtstädtischen Nachfrage nach qualitativen Wohnansprüchen sind insgesamt auf dem Mietwohnungsmarkt der Stadt enge Grenzen gesetzt. Ein Großteil der Haushalte konzentriert sich eher auf preisgünstigen Wohnraum, wohingegen sich Haushalte mit höheren Einkommen häufig gar nicht auf dem Mietwohnungsmarkt orientieren sondern nach wie vor das Eigenheim präferieren (vgl. Stadt Köthen 2011: 66).

Abb. 21: Wohnungsbestand in Köthen nach städtebaulichen Strukturtypen

Strukturtyp (Wohngebäude)	Anzahl der Wohneinheiten	Anteil am Bestand (in %)	Leerstand 2009 (in %)
Altstadt	1.040	7	11
Gründerzeitliche Blockstrukturen	4.770	30	43
Sozialer Wohnungsbau 1920er Jahre	650	4	1
Werkwohnungsbau 1930er Jahre	740	5	7
Wohnkomplex 1960er Jahre	1.160	7	6
Wohnkomplex 1970/80er Jahre	3.180	20	19
Geschosswohnungsneubau nach 1990	750	5	2
Einfamilienhausgebiete	1.830	12	k.A.
Dorflagen	1.650	10	k.A.
Gesamt	15.770	100	12%

Quelle: Stadt Köthen 2011: 44, eigene Darstellung

3.1.3 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß den Vorgaben des Stadtumbauprogramms zur Teilhabe an der öffentlichen Förderung ließ die Stadt Köthen 2001 ein Stadtentwicklungskonzept erarbeiten, das den Orientierungsrahmen für die längerfristige Entwicklung der Stadt bilden sollte. Neben einer strukturellen Bestandsaufnahme wurden hierin die Leitlinien der Stadtentwicklung bis 2010 formuliert. Im Hinblick auf die hohe Zahl leerstehender Wohnungen stand die wohnungswirtschaftliche Entwicklung der Stadt im Mittelpunkt. Zur Leerstandsverringerung wurden neben zuzugs- und wegzugsbeeinflussenden Maßnahmen vor allem angebotsreduzierende Maßnahmen empfohlen. Letztere Maßnahmen sollten hauptsächlich durch den Abriss leerstehender Wohnungen realisiert werden (vgl. Stadt Köthen 2001: 34). Um die Umstrukturierungsbereiche zu lokalisieren, in denen der Fördermitteleinsatz vorrangige Priorität haben sollte, wurde das Stadtgebiet auf Basis eines Indikatorverfahrens in teilträumliche Gebiete eingeteilt (vgl. ebd.: 42 ff.). Aus diesem Prozess gingen mehrere umzustrukturierende Bereiche mit vorrangiger Priorität hervor. Allen Gebieten war gemeinsam, dass sie sich nicht in dem gründerzeitlich geprägten Ring um die Stadt befanden, sondern in peripheren Stadtrandlagen und dass ein Großteil der Wohnungsbestände von kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen bewirtschaftet wurde. Eine Ausnahme hierbei bildete die historische Altstadt, deren Gebietsabgrenzung mit den Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes und mehreren Erhaltungsgebieten identisch war. Der gesamte gründerzeitlich geprägte Ring um die Altstadt wurde als Stadtumbaubereich ohne vorrangige Priorität ausgewiesen und die übrigen Gebiete als konsolidiert betrachtet. Bei einer funktionalen und baulichen Entdichtung liegt dieser Umbaustrategie das Grundprinzip des europäischen Kernstadtmodells zugrunde, das sich auf Köthen anwenden lässt (vgl. ebd.: 19 f.). Im Hinblick auf das übergeordnete Leitbild von der Europäischen Stadt wurde empfohlen, die Aufwertungsmaßnahmen auf die Innenstadt zu lenken und die Rückbaumaßnahmen an peripheren Stadtrandlagen zu realisieren (vgl. ebd.: 36).

Die erste Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte 2006 durch das Berliner Stadtplanungsbüro Hunger und orientierte sich an der grundlegenden konzeptionellen Ausrichtung, konstatierte jedoch eine Veränderung der Rahmenbedingungen des Stadtumbaus in Köthen. Demnach hatte sich der Einwohnerverlust schneller vollzogen, als die demografischen Prognosen ergaben, und eine Leerstandserhebung des Stadtplanungsamtes ergab größere Wohnungsüberhänge als zunächst angenommen. Darüber hinaus wurde bestätigt, dass aufgrund der kommunalen Finanzlage noch keine gleichwertige Förderung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen hergestellt werden konnte (vgl. Stadt Köthen 2006b: 58). Durch eine Auswertung des Mikrozensus sowie einer Haushaltsbefragung konnten umfangreiche empirische Daten zur sozioökonomischen Entwicklung auf Quartiersebene geliefert werden, die detaillierte Aussagen zur Einkommensstruktur, zu den Wohnwünschen und zum Umzugsverhalten der Haushalte ermöglichten. So konnte beispielsweise festgestellt werden, dass sich die Polarisierung der Haushaltseinkommen stadträumlich niederschlug. Demnach dominierten die unteren Einkommensgruppen in den gründerzeitlichen Quartieren und in den industriell errichteten Siedlungen wohingegen die einkommensstärkeren Haushalte sich überwiegend in den Einfamilienhausgebieten und in der Altstadt konzentrierten (vgl. ebd.: 18). Die Leerstandserhebung durch das Stadtplanungsamt ergab, dass vor allem die Wohngebiete aus der letzten Phase der DDR sowie die gründerzeitlichen Quartiere überdurchschnittlich häufig vom Leerstand betroffen waren (vgl. ebd.: 32 f.). Es wurde auch deutlich, dass diese Gebiete eine hohe Umzugsbereitschaft unter den befragten Bewohnern aufwiesen, was auf soziale und städtebauliche Mängel zurückgeführt wurde (vgl. ebd.: 51). Außerdem ergab die Haushaltsbefragung, dass Mietwohnungen bevorzugt im Geschosswohnungsbau gewünscht wurden (vgl. ebd.: 52). Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse wurde im Ergebnis der Fortschreibung die Aufmerksamkeit auf die Gebiete gelenkt, die bisher kaum bei der Ausrichtung des Stadtumbaus berücksichtigt wurden. Im Hinblick auf die Zunahme der städtebaulichen und sozialen Mißstände wurde im Rahmen der Fortschreibung eine Fördergebietsänderung zugunsten der innenstadtnahen Altbauquartiere empfohlen, um so den Einsatz von Fördermitteln sicherzustellen (vgl. ebd.: 76).

Die zweite teilräumliche Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte 2010 durch das Dessauer Stadtplanungsbüro Wallraff&Partner und bezog erstmals neben den gründerzeitlichen Altbauquartieren auch ein Einfamilienhausgebiet mit in die Betrachtung ein. Der Grund für diese Ausweitung des Untersuchungsschwerpunktes lag darin, dass es sich bei diesem Gebiet um eine Zwischenkriegssiedlung handelt, die wegen der homogenen Altersstruktur der Bewohner vor einem Generationswechsel steht, aber keiner nachfrageorientierten Wohnform mehr entspricht (vgl. Stadt Köthen 2010a: 4). Darüber hinaus wird erstmals dezidiert auf die Gründe für den Leerstand im Geschosswohnungsbau hingewiesen. Demnach stellen die mangelnde Investitionskraft der privaten Hauseigentümer, Lagenachteile, ungeklärte Eigentumsverhältnisse oder große Wohnungen mit entsprechend hohen Mieten die häufigste Ursache für Sanierungsrückstände und Leerstand dar (vgl. ebd.: 23). Insbesondere den straßenbegleitenden Altbauquartieren wird eine hohe Fluktuation und geringe Quartiersbindung konstatiert (vgl. ebd.: 49) Diese Angaben unterstützen

ebenfalls die subjektiven Einschätzungen der befragten Immobilienmakler. Für unsanierte und ruinöse Gebäude, deren Erhalt städtebaulich bedeutsam wäre, jedoch an privaten Investitionsmöglichkeiten scheitert, wurde ein kommunales Sonderprogramm zur Unterstützung privater Eigentümer vorgeschlagen (vgl. ebd.: 32). Da die Ausweisung der gründerzeitlich geprägten Altbauquartiere als Gebiete nachrangiger Priorität beibehalten wurde und eine Förderung im Rahmen des Stadtumbauprogramms somit nicht erfolgen konnte, konzentrierten sich die wohnungswirtschaftlichen Empfehlungen der zweiten Fortschreibung vorrangig auf Aufwertungsmaßnahmen des öffentlichen Raumes als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung der Gebiete (Flächenreaktivierung, Rekonstruktion von Raumkanten, Herstellung von öffentlichen Freiräumen). Diese Schwerpunktsetzung macht deutlich, dass der Stadtumbau abseits der institutionellen Wohnungswirtschaft nur schwer handhabbar ist und an seine Grenzen zu stoßen scheint und dass die Möglichkeit der öffentlichen Einflussnahme aufgrund kleinteiliger Eigentümerstrukturen und individueller Interessen sehr begrenzt ist.

Ein bisher unveröffentlichter Entwurf für die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes konnte im Rahmen der Arbeit ebenfalls eingesehen werden. Diese Fortschreibung liefert auf Basis einer erneuten Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2010 abermals sehr umfangreiche empirische Daten zur sozioökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung der Stadt. In einem Abgleich der aktuellen Daten mit denen aus der 2006 durchgeführten Haushaltsbefragung werden in der Fortschreibung vor allem die Auswirkungen der Maßnahmen, die bisher im Rahmen des Stadtumbaus durchgeführt wurden, analysiert und bewertet. Insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung wird noch einmal auf einen deutlich verringerten Wohnungsbedarf hingewiesen und weiterhin eine dynamische Rückbautätigkeit empfohlen (vgl. Stadt Köthen 2011: 113). In diesem Zusammenhang wird auch nochmals auf die Frage nach der Zukunftsfähigkeit der verschiedenen Wohnungsbestände hingewiesen sowie darauf, wie sich die zukunftsfähigen Bestandteile innerhalb der Stadtstruktur zusammenfügen lassen (vgl. ebd.: 53). Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung ähnelten denen aus dem Jahr 2006 und können sich so zusammenfassen lassen, dass die normierten Wohnungen aus der letzten Phase der DDR sowie die großen und teuren Altbauwohnungen auch künftig vom Leerstand betroffen sein werden und der Wohnungsüberhang nur wenig Marktnischen für qualitative Alleinstellungsmerkmale zulässt (vgl. ebd.: 64). Außerdem werden ein zunehmend ausgeglichenes Wanderungssaldo und eine sich erschöpfende Suburbanisierung konstatiert (vgl. ebd.: 29). Darüber hinaus liefert die aktuelle Fortschreibung keine weiteren nennenswerten Handlungsempfehlungen und orientiert sich diesbezüglich weitestgehend an dem Stand der Fortschreibung aus dem Jahr 2006.

Abb. 22: Eckpfeiler des Leitbildes für die Stadtentwicklung



Quelle: Stadt Köthen 2011: 81, eigene Darstellung

3.1.4 Internationale Bauausstellung

Im nachfolgenden Exkurs soll anhand eines Projektes im Rahmen der Internationalen Bauausstellung vor allem der problematische Umgang mit den gründerzeitlichen Wohnquartieren in der Untersuchungsgemeinde aufgezeigt werden.

Im Jahr 2010 nahm Köthen an der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt teil. Mit dem Thema „Homöopathie als Entwicklungskraft“ wurde ein Eckpfeiler des Leitbildes zur Stadtentwicklung aufgegriffen. Als Standort der Europäischen Bibliothek für Homöopathie, Gastgeber der Jahrestagung des Deutschen Zentralvereins homöopathischer Ärzte und Wirkungsstätte Samuel Hahnemanns, dem Begründers dieser Therapie, versuchte man die Leitsätze einer alternativmedizinischen Behandlungsmethode auf die Stadtplanung und Stadtentwicklung zu übertragen (vgl. Stadt Köthen 2011: 79). Anlass dieses ungewöhnlichen methodischen Planungsansatzes waren die städtebaulichen und sozialen Entwicklungsdefizite eines gründerzeitlichen Straßenzuges in dem das städtische Wohnungsunternehmen aus betriebswirtschaftlichen Gründen den Abriss aller in ihrem Eigentum befindlichen Gebäude plante (vgl. Stadt Köthen 2010b: 6). Die Versuche des städtischen Wohnungsunternehmens die leerstehenden und unsanierten Gebäude zu verkaufen oder zu versteigern scheiterten immer wieder aufgrund der Altschulden, die noch auf den Gebäuden lasteten. Eine Sanierung kam aufgrund der finanziellen Lage des Unternehmens und der Wohnungsmarktsituation in der Stadt nicht in Frage. Darüber hinaus hätte der Bestand in diesem Quartier anschließend in Konkurrenz zu den anderen sanierten Wohnungsbeständen des Unternehmens gestanden (vgl. ebd.: 10). Da aber mit dem Rückbau auch ein Erlass der Altschulden verbunden ist, beantragte das städtische Wohnungsunternehmen schließlich den Abriss der betroffenen Gebäude. Die Stadt stimmte dem Rückbau jedoch nicht zu, da dies einen erheblichen Eingriff in die städtebauliche Struktur der Straße bedeutet hätte. Eine Förderung der Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbauprogramms wäre darüber hinaus ebenfalls nicht möglich gewesen, da das Altbau-

quartier zu diesem Zeitpunkt nicht Teil eines Fördergebietes war. Nachdem das Quartier schließlich in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes als Umstrukturierungsgebiet festgesetzt wurde, waren die förderrechtlichen Rahmenbedingungen für städtebauliche Maßnahmen geschaffen. Anschließend versuchte man sich gemeinsam mit weiteren Experten den sozialen und baulichen Missständen, die sich vor allem aus einer problematischen Belegungs- und Stadtentwicklungspolitik seit den siebziger Jahren ergeben haben, gemäß dem ungewöhnlichen methodischen Planungsansatz zu nähern. In Analogie zur homöopathischen Methodik sollten Impulse gesetzt werden, um die öffentliche Wahrnehmung des problematischen Quartiers zu sensibilisieren. Im Rahmen unterschiedlicher Aktionen wurden unter anderem alle Hauseigentümer der Straße angeschrieben und darüber informiert, dass für alle Gebäude des städtischen Wohnungsunternehmens bewilligte Abrissanträge vorliegen. Diese Nachricht rief bei den Eigentümern große Betroffenheit, Wut und Angst vor dem Wertverlust ihrer Immobilien hervor (vgl. ebd.: 24 f.). Diese Maßnahme löste schließlich verschiedene Entwicklungsprozesse im Quartier aus. So konnten beispielsweise für einige der leerstehenden Häuser private Käufer gefunden werden und gebäudebezogene Projektentwicklungen initiiert werden (vgl. ebd.: 26). Dennoch konnten punktuelle Abrisse im Quartier nicht verhindert werden.

Abb. 23: Leerstand und Eigentumsverhältnisse in der IBA - Projektstraße



Abb. 14: Stadt Köthen 2010b: 13

Abb. 24: Leerstand im gesamten Projektquartier

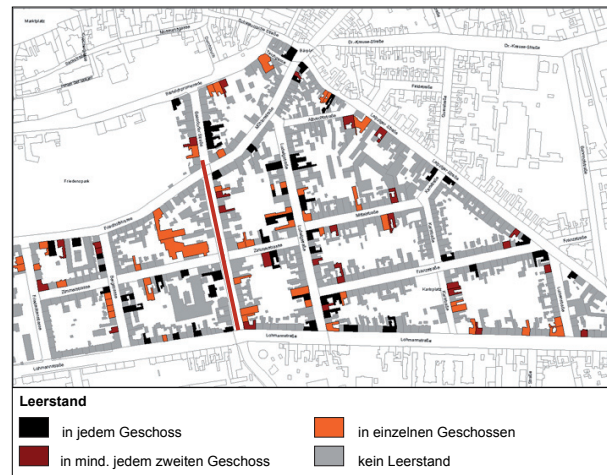


Abb. 25: Stadt Köthen 2006b: 78

Abb. 25: Blick in die IBA - Projektstraße



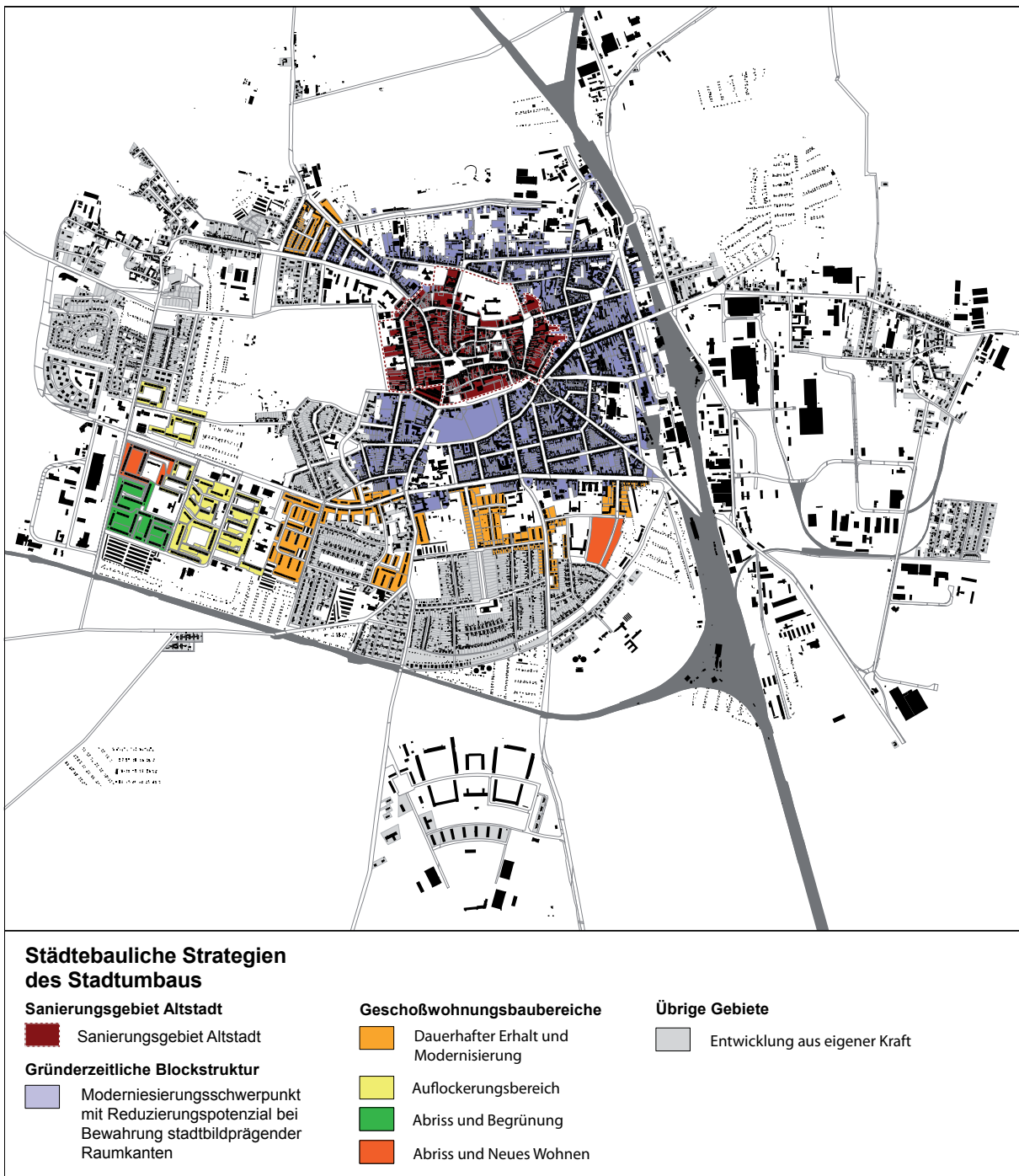
Abb. 14: Stadt Köthen 2011

3.2 Wohnungsrückbau in Köthen

3.2.1 Ziele und Strategien

In erster Linie soll der Wohnungsrückbau dazu beitragen eine Stadtstruktur zu entwickeln, die dem räumlichen und funktionalen Bedarf einer verringerten Einwohnerzahl entspricht. Die Entscheidung darüber, welche Wohnungsbestände reduziert werden sollten, wurde aufgrund unterschiedlicher Kriterien getroffen. Die städtebauliche Strategie, die hierbei in Köthen verfolgt wurde, orientierte sich vor allem an dem übergeordneten Leitbild der europäischen Stadt. Demnach sollte sich der Wohnungsrückbau zugunsten einer baulichen und funktionalen Stärkung der Kernstadt an den Siedlungsrändern konzentrieren (vgl. Stadt Köthen 2001: 19). Unvermeidbare Einzelabrisse in den innenstadtnahen Gründerzeitquartieren sollten nur mit schlüssigen Nachnutzungskonzepten erfolgen. Eine gleichmäßige Verteilung der Wohnungsreduzierung auf Einzeleigentümer wurde jedoch aufgrund rechtlicher und finanzieller Rahmenbedingungen ausgeschlossen (vgl. ebd.: 36). Aus diesen Gründen sollte die Hauptlast der Wohnungsreduzierung von den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen als größte Wohnungseigentümer der Stadt mit weitestgehend gebündelten Verfügungsrechten getragen werden (vgl. ebd.). Außerdem sollte sich der Rückbau angesichts der Leerstandsverteilung und des Sanierungszustands vor allem auf die benachteiligten Lagen und schwer vermarktbareren Geschosswohnungsbestände der dreißiger, siebziger und achtziger Jahre konzentrieren. Über die Rückbaumaßnahmen sollte sich in einem Konsens zwischen der Stadt als Planungsträgerin und den Wohnungsunternehmen als Haupteigentümern einvernehmlich geeinigt werden. Anschließend sollten die Fördergebiete entsprechend der strategischen Ausrichtung festgelegt werden, um so die finanziellen und rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Maßnahmen gewährleisten zu können. Außerdem sollten sich durch die Bestandsreduzierung die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen stabilisieren, wodurch längerfristig alle Marktteilnehmer profitieren sollten (vgl. ebd.). Anhand dieser strategischen Vorgehensweise wurde auf Basis unterschiedlicher Variablen der künftige Wohnungsbedarf ermittelt, um so die Zahl der erforderlichen Wohnungsreduzierungen bestimmen zu können (vgl. ebd.: 32 f.). Die objektkonkrete Auswahl der Gebäude erfolgte schließlich unter Berücksichtigung städtebaulicher, technischer und betriebswirtschaftlicher Aspekte der betroffenen Akteure. Insgesamt sollte der Wohnungsbestand der Stadt bis 2010 um mindestens 1.200 Wohnungen reduziert werden (vgl. ebd.: 37).

Abb. 26: Städtebauliche Strategie des Stadtumbaus



Quelle: Stadt Köthen 2006b: 65, abgewandelte Darstellung

3.2.2 Maßnahmen und Umsetzung

Seit Beginn des Stadtumbaus wurden in Köthen etwa 1.100 Wohnungen mit Fördermitteln aus dem Stadtumbauprogramm zurückgebaut (vgl. Stadt Köthen 2011: 155). Der Rückbau erfolgte bisher ausschließlich durch die ansässigen kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. Hiervon betroffen waren zum größten Teil die Geschosswohnungsbestände aus den dreißiger, siebziger und achtziger Jahren aber auch der gründerzeitliche Altbaubestand (vgl. ebd.).

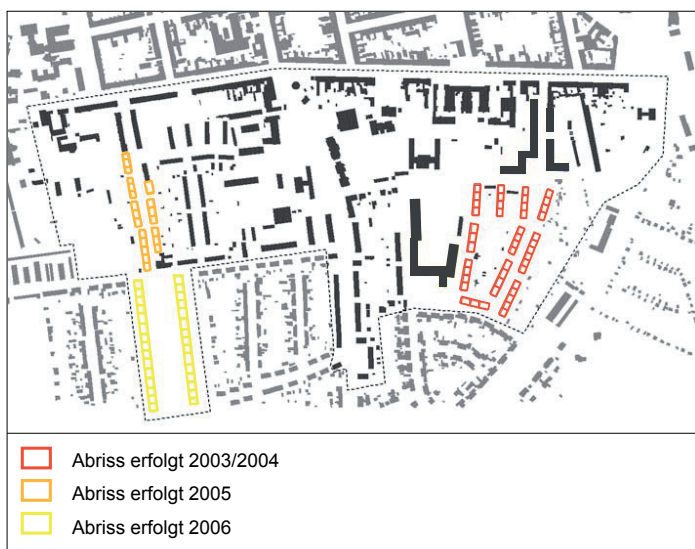
In der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts konzentrierten sich die Rückbaumaßnahmen in Köthen nicht wie geplant auf die Wohnungsbestände aus den, siebziger und achtziger Jahren sondern betrafen vor allem den Werksiedlungsbau aus der Zwischenkriegszeit. Diese als Schnellmaßnahme errichteten Wohnungsbestände aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts waren größtenteils unsaniert und von hohen Leerständen betroffen. Darüber hinaus entsprachen das Raumangebot, die technische Ausstattung sowie die bauphysikalischen Eigenschaften nicht mehr den marktfähigen Anforderungen (vgl. Stadt Köthen 2001: 49). Die Wohnungsgesellschaft Köthen als Eigentümerin hielt angesichts der Rahmenbedingungen die wirtschaftliche Modernisierung dieser Bestände für nicht umsetzbar (vgl. Stadt Köthen 2006b: 84). Inzwischen wurden innerhalb dieser Bestände etwa ein Drittel aller Rückbaumaßnahmen umgesetzt mit anschließender Neubebauung durch Eigenheime. Innerhalb der Wohnungsbestände aus den sechziger Jahren wurden bislang keine Rückbaumaßnahmen realisiert. Hier stellte sich heraus, dass diese kommunalen und genossenschaftlichen Bestände noch vorwiegend von der Generation der Erstbezieher bewohnt werden, die in stabilen Nachbarschaften leben und starke Bindungen zu Wohnung und Wohngebiet aufgebaut haben. Außerdem wurde ein Teil der Wohnungen privatisiert (vgl. ebd.: 86).

In den vergangenen fünf Jahren fiel der Rückbau deutlich höher aus und der Schwerpunkt verlagerte sich hin zu den Geschosswohnbereichen aus den siebziger und achtziger Jahren. Bei der objektkonkreten Rückbauentscheidung innerhalb dieser Bestände wurden sowohl technische als auch bauliche Kriterien berücksichtigt. Demnach sollte das Gebiet durch den Abriss von Wohnblöcken, die bisher den baulichen Abschluss des Stadtkörpers bildeten, von außen nach innen schrumpfen (vgl. Stadt Köthen 2011: 46). In Bereichen in denen Gebäude zu Lasten der Wohnbedingungen besonders dicht standen wurden jedoch auch Einzelabrisse vorgenommen, um so eine bauliche Entdichtung herbeizuführen. Außerdem wurden im Hinblick auf die erforderlichen Investitionen zur Heizungsumstellung bisher vor allem die Bestände, die mit Nacht-speicherheizung ausgestattet waren, abgerissen (vgl. Stadt Köthen 2006b: 88 f.). Darüber hinaus mussten bei der Rückbauentscheidung die Besonderheiten der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in diesen Wohngebieten berücksichtigt werden. Da die Leitungen, die zur Ver- und Entsorgung dienen, in ein Gebäude verlegt wurden und von dort innerhalb des Gebäudes bis zum entferntesten Versorgungspunkt verlaufen, hätte der Abbruch einzelner Gebäude innerhalb eines Komplexes ohne bauliche Veränderungen der Leitungen dazu geführt, dass die nachfolgenden Gebäude von der Ver- und Entsorgung abgeschnitten wären (vgl. Stadt Köthen 2001: 41). Unter Berücksichtigung aller Kriterien wur-

de in einem Konsens zwischen der Wohnungsbaugesellschaft Köthen und den Köthener Wohnstätten als Wohnungseigentümer sowie der Stadt Köthen als Planungsträgerin die Entscheidung getroffen, dass sich der Rückbau innerhalb dieser Bereiche vor allem auf die zuletzt errichteten Wohnungsbestände konzentrieren sollte. Dementsprechend wurden die bisherigen Abrissmaßnahmen nahezu ausschließlich innerhalb dieser Bestände realisiert und die Rückbauflächen anschließend begrünt oder der Sukzession überlassen. Frühere Vorschläge, die städtebauliche Attraktivität dieser Gebäude durch Teilrückbau zu erhöhen und so gleichzeitig das qualitative Wohnungsangebot zu bereichern, blieben aufgrund der wohnungsmarktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen unberücksichtigt (vgl. ebd.: 73 f.).

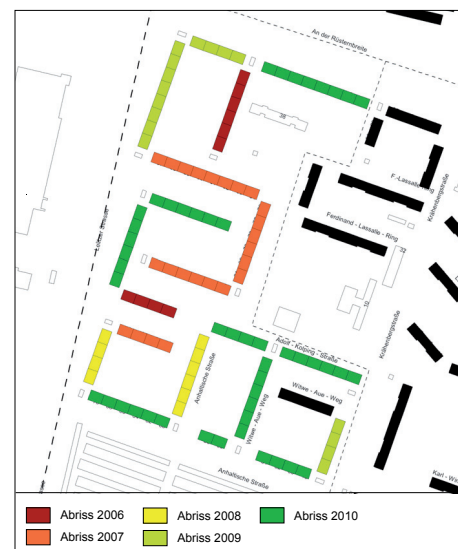
Rückbaumaßnahmen in den Altbauquartieren wurden erst in den letzten Jahren realisiert und beschränkten sich auf wenige Einzelabriss innerhalb des bisher einzigen Fördergebietes im gründerzeitlich geprägten Gürtel der Stadt. Hier von betroffen waren ausschließlich Gebäude die sich im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Köthen befanden. Angesichts der erforderlichen Investitionsmaßnahmen, der hohen Leerstände und der schwierigen Vermarktbarkeit dieser Bestände kam für die Wohnungsbaugesellschaft eine Sanierung der Gebäude nicht in Frage (vgl. Stadt Köthen 2006b: 78 ff.). Darüber hinaus sollten vor dem Hintergrund der IBA Sachsen-Anhalt exemplarische Planungsansätze für Nach- und Zwischennutzungen zur Aufwertung eines Gründerzeitquartiers aufgezeigt werden. Dieses Vorgehen zeigt, dass das Prinzip des Köthener Leitbildes für den Stadtumbau, wonach Einzelabrissen innerhalb gründerzeitlicher Blockstrukturen nicht ohne Ersatzneubau umgesetzt werden sollten, durch anderweitige raumbildende Nach- und Zwischennutzungskonzepte zunehmend aufgeweicht wird (vgl. Stadt Köthen 2011: 123).

Abb. 27: Maßnahmen während der ersten Rückbauphase



Quelle: Stadt Köthen 2006b: 85

Abb. 28: Maßnahmen während der zweiten Rückbauphase



Quelle: Stadt Köthen 2006b: 90

Abb. 29: Abgerissener Werksiedlungsbau der dreißiger Jahre (1. Rückbauphase)



Quelle: Wohnungsgesellschaft Köthen 2001: 86

Abb. 30: Plattenbau aus den achtziger Jahren kurz vor dem Abriss (2. Rückbauphase)



Quelle: Ralf Lotys 2008

3.2.3 Akteure und Interessenslagen

Wohnungseigentümer

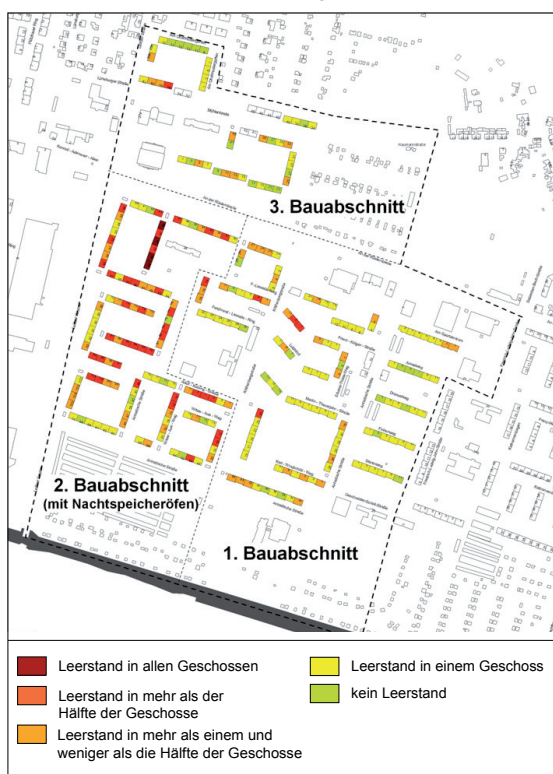
Zu den Hauptakteuren beim Wohnungsrückbau gehören in erster Linie die Wohnungseigentümer, die sich an den Rückbaumaßnahmen beteiligen. Bisher erfolgte der Rückbau in Köthen ausschließlich durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft und die Wohnungsgenossenschaft. Diese beiden Unternehmen dominieren den Wohnungsmarkt der Stadt und bewirtschaften einen Großteil der Bestände. Obwohl die Wohnungsunternehmen vor allem betriebswirtschaftliche Interessen verfolgen und die Ziele der Stadtentwicklung nur eine untergeordnete Rolle spielen, sind die Unternehmen aufgrund der erheblichen Leerstände und den sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Problemen grundsätzlich an einer Wohnungsmarktbereinigung interessiert und demnach zumeist auch zur Mitwirkung bereit.

Das Ziel dabei ist eindeutig. Das Unternehmen muss nach dem Wohnungsrückbau besser positioniert sein als vorher. Ein Vertreter der Stadtverwaltung äußerte jedoch, dass es bei den beteiligten Wohnungsunternehmen einen sehr unterschiedlichen Grad an Kooperationsbereitschaft mit der Stadtverwaltung gibt. Vor allem wurde von der Stadtverwaltung die fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Wohnungsgenossenschaft bei den Rückbaumaßnahmen bemängelt. Als Grund hierfür wurden die unterschiedlichen Leerstandsquoten innerhalb der Wohnungsbestände der beiden Unternehmen genannt. Die Wohnungsbestände des genossenschaftlichen Unternehmens sind demnach nicht nur weniger häufig vom Leerstand betroffen als die Bestände des kommunalen Wohnungsunternehmens, sondern werden darüber hinaus auch noch überwiegend von der Erstbeziehergeneration bewohnt und gelten sowohl in baulicher als auch in sozialer Hinsicht als gute Wohnadresse.

Die Quartiere, in denen die genossenschaftlichen Wohnungsbestände überwie-

gen, werden vor allem von Bewohner geprägt, die eine starke Bindung zu Wohnung und Wohngebiet aufgebaut haben und in stabilen Nachbarschaften leben. Demzufolge sind bei der Wohnungsgenossenschaft die wohnungs- und betriebswirtschaftlichen Zwänge, die Anlass zum Rückbau geben könnten, geringer als bei dem kommunalen Wohnungsunternehmen, dessen Insolvenz auch die Stadt gefährden würde. Während das kommunale Wohnungsunternehmen bereits den Rückbau weiterer Wohnungen objektkonkret fixiert hat, sieht die Wohnungsgenossenschaft von weiteren Rückbaumaßnahmen ab. Hier wird deutlich, dass die Unternehmen verschiedene Strategien verfolgen. Entweder eine defensive abwartende Strategie oder eine offensive Strategie.

Abb. 31: Wohnungsleerstand im industriell errichteten Geschosswohnungsbau



Quelle: Stadt Köthen 2006b: 89

Stadt

Ein weiterer Akteur beim Wohnungsrückbau ist die Stadt, deren Rolle jedoch zwiespältig ist. Grundsätzlich kommt der Stadt eine gesetzgebende und steuernde Funktion zu. Vor diesem Hintergrund ist es die Aufgabe der Kommune, die Ziele der Stadtentwicklung zu definieren und die Gestaltung des Stadtentwicklungsprozesses vorzunehmen.

Die Kommune entscheidet über die Festlegung der Stadtumbaugebiete und priorisiert hierdurch Handlungsfelder und Lösungskonzepte. Sie hat somit einen großen Einfluss auf die Verteilung von Fördermitteln. Jedoch hat die Stadt beim Wohnungsrückbau eine ambivalente Rolle. Es besteht ein Widerstreit

zwischen den Belangen der Stadtplanung und der kommunalen Wohnungsgesellschaft. Einerseits ist das Ziel der kommunalen Stadtplanung ein gepflegtes und intaktes Stadtumfeld mit vitalen Quartieren und einem starken Zentrum. Andererseits steht sich die Stadt als Eigentümerin von kritischen Immobilien selbst am nächsten, da eine Insolvenz des städtischen Wohnungsunternehmens auch die Stadt gefährden würde. Demzufolge führt die Rolle der Gemeinde als Gestalter des Stadtentwicklungsprozesses einerseits und als Eigentümerin von Immobilien andererseits dazu, dass die Wirkung von Steuerungsinstrumenten beeinträchtigt wird. Vor diesem Hintergrund entstehen vor allem Konflikte bei der Rückbauentscheidung in den Altbauquartieren der Stadt, welche die Ziele des Stadtumbaus gefährden.

So äußerte ein Vertreter der Stadtverwaltung beispielsweise, dass der bisher erfolgte Rückbau von städtischen Altbaubeständen noch am Anfang stehen würde und sich umfangreichere Abrisse auch in den gründerzeitlich geprägten Wohnquartieren zukünftig nicht mehr vermeiden lassen würden. Demnach kommt eine Sanierung der städtischen Altbaubestände für die Wohnungsgesellschaft auch nicht mehr in Frage, sondern es wird ein Abriss bevorzugt. Die unterschiedlichen Interessen der Gemeinde beim Wohnungsrückbau erschweren also eine städtebauliche Gesamtstrategie und führen zu Zielkonflikten und gegensätzlichen Handlungsmustern, die zusätzlich durch die Zwänge staatlicher Subventionierung verschärft werden.

3.2.4 Auswirkungen des Wohnungsrückbaus

In erster Linie wirkten sich die Rückbaumaßnahmen auf das gesamtstädtische Wohnungsangebot aus. Seit Beginn des Rückbaus reduzierte sich der Wohnungsbestand der Stadt insgesamt um etwa fünf Prozent (vgl. Statistisches Landesamt 2011b). Darüber hinaus trugen die Rückbaumaßnahmen dazu bei, den gesamtstädtischen Wohnungsleerstand bei gleichzeitig rückläufigem Gesamtangebot um etwa zwei Prozent zu reduzieren. Jedoch lässt sich über den zeitlichen Verlauf betrachtet eine überwiegend ansteigende Leerstandsentwicklung beobachten (vgl. IfS 2010: 43). Demnach konnten die bisherigen Rückbaumaßnahmen die Leerstandsproblematik nicht vermindern sondern, lediglich die Auswirkungen der Einwohnerverluste abmildern (vgl. Stadt Köthen 2011: 37).

Innerhalb der städtischen Quartiere wirkten sich die Rückbaumaßnahmen bisher unterschiedlich aus. Mit Ausnahme der industriell errichteten Wohnsiedlung aus den siebziger und achtziger Jahren, in denen die Leerstände trotz Rückbau weiter gestiegen sind, trugen die Wohnungsreduzierungen in den Quartieren, in denen sich die Rückbaumaßnahmen konzentrierten, zu einer deutlichen Leerstandsverringerung bei (vgl. ebd.: 42). Außerdem verzeichneten diese Gebiete durch die Wohnungsreduzierungen in Abhängigkeit von der vorherigen Leerstandsquote sowie der anschließenden Nutzung der freigewordenen Flächen (Wiederbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Neubau altersgerechter und generationsübergreifender Wohnformen) zum Teil erhebliche Einwohnerverluste. Anders als in den Stadtumbaugebieten in denen sich der Rückbau

konzentrierte konnten die gründerzeitlichen Altbauquartiere bisher nur wenig von den Rückbaumaßnahmen profitieren. Die Leerstände in diesen Quartieren konnten trotz der Wohnungsreduzierungen am Stadtrand nicht verringert werden, sondern lediglich dazu beitragen, dass sich die Leerstandsentwicklung in den Altbauquartieren nicht weiter verschärfte. Die Leerstände konzentrieren sich in diesen Quartieren noch immer vor allem auf unsanierte Gebäude und Wohnungen mit geringer Lagegunst sowie große sanierte Wohnungen, die ein schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen. Da einige Altbauquartiere seit Beginn der Rückbaumaßnahmen Einwohnergewinne verzeichnen konnten, andere aber weiterhin Einwohner verlieren, wird nicht deutlich inwieweit ein Zusammenhang zwischen der Wohnraumreduzierung am Stadtrand und der Einwohnerentwicklung in den innenstadtnahen Altbauquartieren besteht. Eine Ausnahme hiervon ist die Altstadt. Hier konnten in den letzten Jahren ohne Rückbaumaßnahmen nicht nur sinkende Leerstände, sondern auch deutliche Einwohnergewinne verzeichnet werden. Es fällt jedoch schwer zu beurteilen, inwieweit sich diese Entwicklungen auf die Wohnungsreduzierungen am Stadtrand zurückführen lassen. Ein Grund für die steigenden Einwohnerzahlen ist, dass in den letzten Jahren zahlreiche Senioren- und Pflegeheime in der Altstadt ihren Platz gefunden haben und dieses Stadtumbaugebiet außerdem ein langjähriger Schwerpunkt der städtebaulichen Sanierung war und noch immer ist (vgl. ebd.: 104). Bisher konnte kein Stadtumbaugebiet konsolidiert werden, d.h. in keinem Gebiet konnte durch die bisherigen Rückbaumaßnahmen eine selbsttragende Entwicklung zur Quartiersstabilisierung erreicht werden, so dass keine Stadtumbaufördermittel mehr beantragt werden müssen. Jedoch wurden die Fördergebietsabgrenzungen in mehreren Stadtumbaugebieten zusätzlich erweitert (vgl. ebd.: 95 ff.).

Die Befunde einer im Jahr 2010 durchgeführten Haushaltsbefragung ergaben, dass die gründerzeitlich geprägten Quartiere zum Teil eine höhere Umzugsquote aufweisen als die industriell errichteten Wohnsiedlungen (vgl. ebd.: 61). Demnach ist die Fluktuation in den Altbauquartieren höher als in den Wohnsiedlungen aus den siebziger und achtziger Jahren. Die stagnierende Leerstandsentwicklung in den innerstädtischen Wohnquartieren sowie die Befunde aus dem Umzugsverhalten zeigen, dass anders als durch die Rückbaumaßnahmen erhofft nicht mehr Bewohner aus den peripheren Wohnsiedlungen in die innenstadtnahen Quartiere zogen. Dennoch kamen die Zuziehenden, die sich auf dem Mietwohnungsmarkt orientierten, überwiegend aus den randstädtischen Wohnsiedlungen aus den siebziger und achtziger Jahren. Diese Quartiere wurden deutlich häufiger als Wegzugs- denn als Zuzugsort genannt (vgl. ebd.: 61). Die zunehmende Leerstandsentwicklung in diesen Quartieren bei gleichzeitig rückläufigem Wohnungsangebot macht deutlich, dass die stark normierten Wohnungen in diesen Siedlungen weiter an Attraktivität verloren haben und außerdem mit den innenstadtnahen Altbauquartieren, die ein vergleichbares Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen, konkurrieren (vgl. ebd.: 42).

Nach Auffassung der befragten Vermieter und Immobilienmakler haben die Mieten in Köthen überwiegend eine sinkende Tendenz. Im günstigsten Fall wurde eine stagnierende Preisentwicklung konstatiert. Die Einschätzung der Interviewpartner wurde nach einer Anfrage bei dem Forschungsinstitut F+B bestätigt.

Demnach sind die Effekte, die sich bei der Mietpreisentwicklung in Köthen beobachten lassen und auch aus dem quartalsweise erscheinenden Bericht des Institutes zur deutschlandweiten Mietpreisentwicklung hervorgehen, dem üblichen Teuerungsausgleich verschuldet und weisen keine Besonderheiten auf. Dieser Einschätzung nach hat sich die Wohnungsreduzierung in Köthen bisher kaum auf die Mietpreisentwicklung ausgewirkt. Zu einer ganz anderen Einschätzung hingegen kommt die Stadtverwaltung als Eigentümerin der kommunalen Wohnungsbestände. Demnach konnte nicht nur eine drohende Insolvenz des städtischen Wohnungsunternehmens abgewendet werden; vielmehr kann sie seit einiger Zeit sogar positive Erträge erwirtschaften. Dies geht auch aus dem aktuellen Geschäftsbericht der Wohnungsgesellschaft Köthen hervor. Hiernach hat sich die durchschnittliche Miethöhe innerhalb der eigenen Bestände seit Beginn des Stadtumbaus kontinuierlich erhöht, was möglicherweise auch im Zusammenhang mit einer erhöhten Neubautätigkeit im Bereich altersgerechter Wohnformen sowie umfangreicher Sanierungen von langfristig zu erhaltenen Wohnungsbeständen in Rückbaugebieten steht (vgl. ebd.: 37).

3.3 Zusammenfassung und Zwischenfazit

Nachfolgend werden noch einmal die wichtigsten Ergebnisse der empirischen Untersuchung des Wohnungsrückbaus in Köthen zusammengefasst und vor dem thematischen Hintergrund reflektiert.

Zunächst ergab die Untersuchung, dass sich das übergeordnete Leitbild der europäischen Stadt auf Köthen anwenden lässt und die Voraussetzungen für einen zentripetalen Rückbau somit gegeben sind. Diese städtebauliche Grundorientierung spiegelt sich schließlich auch in der Auswahl der Rückbauschwerpunkte wieder. Demnach erfolgten die Rückbaumaßnahmen bislang an den Siedlungsrändern der Stadt. Zuerst wurden die unsanierten Wohnungsbestände der Zwischenkriegszeit abgerissen, denen die Bestände der siebziger und achtziger Jahre folgten. Durch die Umsetzung der Maßnahmen konnte zwar seitdem die Zahl der geplanten Wohnungsreduzierungen nahezu erreicht werden, doch die hierdurch erhofften positiven Impulse auf andere Wohngebiete blieben bislang aus. Demnach führten die Wohnungsabrisse am Stadtrand nicht zu Regenerierungsprozessen in Form einer erhöhten Wohnungsnachfrage oder steigenden Bestandsinvestitionen in anderen Wohngebieten der Stadt. Folglich änderten die Angebotsreduzierungen auch nichts an der oftmals prekären Situation privater Hauseigentümer, die als Vermieter auf dem lokalen Wohnungsmarkt agieren. Profitieren konnte vor allem die organisierte Wohnungswirtschaft, da die Abrisse bisher ausschließlich durch das kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen der Stadt erfolgten. Obwohl sich die Rückbaumaßnahmen bisher kaum auf die Leerstandsquote ausgewirkt haben, sondern lediglich die Auswirkungen der demografischen Entwicklung abmildern konnten, gelang es den organisierten Wohnungsunternehmen durch ein preis-, leistungs- und zielgruppenorientiertes Vermietungsmanagement eine Vielzahl der ehemaligen Mieter aus Abrissobjekten innerhalb der eigenen Bestände zu halten und die marktbeherrschende Stellung in der Stadt weiter auszubauen. Die Motivation zur kostenintensiven Altbausanierung in problematischen Quartieren ist hingegen gering. Für die nächsten Jahre sind bereits weitere objektkonkrete Rückbaumaßnahmen an den Siedlungsrändern geplant. Vor dem Hintergrund des Trittfahrerproblems jedoch mit zunehmend sinkender Bereitschaft der Genossenschaft, da deren Bestände ungleich weniger von Leerstand und Entwicklungsdefiziten betroffen sind als die Bestände des städtischen Wohnungsunternehmens.

Obwohl die durch den Rückbau aus städtebaulicher Sicht erhofften positiven Impulse auf andere Wohnquartiere der Stadt bisher ausblieben, kann der Wohnungsrückbau in Köthen als städtebauliche Grundorientierung nicht als Misserfolg betrachtet werden. Demnach entsprachen die Rückbaumaßnahmen bislang dem übergeordneten Leitbild der europäischen Stadt und erfolgten überwiegend an den Siedlungsrändern. Strukturelle Abrisse in stadtbildprägenden Altbauquartieren hingegen unterblieben. Vor dem Hintergrund einer zentripetalen Stadtentwicklung bei funktionaler und baulicher Entdichtung kann dieses Vorgehen grundsätzlich als positiv bewertet werden. Um den Wohnungsrückbau jedoch als Umverteilungsstrategie zu operationalisieren, wäre eine tiefgreifen-

dere Umstrukturierung des lokalen Wohnungsmarktes in Köthen erforderlich.

4. WOHNUNGSRÜCKBAU ALS STRATEGISCHE GRUNDORIENTIERUNG IN DER STADTPLANUNG

4.1 Fazit

Am Ende gilt es, die Frage zu beantworten, welche Rolle der Wohnungsrückbau als strategische Grundorientierung bei der Stadtentwicklung in den neuen Bundesländern spielt und inwieweit dadurch positive Impulse für die Stadtentwicklung angestoßen werden können. Als Fallbeispiel wurde die Stadt Köthen in Sachsen-Anhalt gewählt, die gemeinsam mit 269 anderen Städten 2002 am Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost teilnahm. Der Wettbewerb bildete zugleich den Auftakt für das gleichnamige Förderprogramm. Seitdem wird in Köthen der Abriss leerstehender Wohnungen von der Bundesregierung und dem Land Sachsen-Anhalt gefördert. Analysiert und ausgewertet wurden die Rückbaumaßnahmen und ihre Auswirkungen auf Grundlage der zu Beginn dieser Arbeit noch unveröffentlichten Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes sowie Gesprächen mit städtischen Akteuren.

Um den Anlass für die Abrisse in Größenordnungen bis hin zum Rückbau kompletter Siedlungen und Quartiere verstehen zu können, war eine Analyse der Leerstandsursachen in Ostdeutschland ebenso wichtig wie die seiner Auswirkungen. Hier wurde deutlich, dass sich die Ursachen für die Leerstandsentwicklung nicht etwa auf die Nachfragerückgänge, sondern vor allem auf die subventionsinduzierten Angebotsausweitungen zurückführen lassen. Auch wurde klar, dass aufgrund der Besonderheiten des Gutes Wohnung ein Überangebot nicht unweigerlich zum Marktaustritt der unterschiedlichen Wohnungsanbieter führt (vgl. Kapitel 2.1). Um den Wohnungsrückbau schließlich als Handlungsstrategie verstehen und beurteilen zu können, war eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen thematischen Beiträgen wichtig. Demnach wurde deutlich, dass ein Eigentümer die Rückbauentcheidung vor allem auf Grund seines ökonomischen Kalküls trifft. Er bedenkt dabei nicht die Nutzen- oder Gewinnfunktion für Dritte. Jedoch zielen die städtebaulichen Überlegungen, Ziele und Hoffnungen genau auf diese externen Effekte ab, die mit dem Rückbau verbunden sind (vgl. Kapitel 2.2). In Kapitel 2.3 wurde anschließend das Spannungsfeld trotz einer oftmals übereinstimmenden Grundhaltung zwischen den betriebswirtschaftlichen Interessen der Wohnungseigentümer und den städtebaulichen Interessen im Stadtumbauprozess aufgezeigt. In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass das maßgebliche Konfliktfeld in dem Ziel der zentripetalen Stadtentwicklung liegt. Ein Ziel, das gemäß dem übergeordneten Leitbild von der europäischen Stadt zum allgemeinen Trend im Stadtumbauprozess wurde. In Kapitel 2.4 wurden schließlich die möglichen Effekte und Auswirkungen des Wohnungsrückbaus eruiert. Hier wurde der Unterschied zwischen den Auswirkungen des Rückbaus für die abreißenden Wohnungseigentümer und den gleich schwer messbareren hypothetischen Auswirkungen für Dritte aufgezeigt.

Vor dem Hintergrund dieser theoretischen Grundlagen wurde der Wohnungsrückbau in Köthen betrachtet. Dazu wurden zunächst in Kapitel 3.1 die Ausgangs- und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Köthen geschildert. Es wurde deutlich, dass die Stadt aufgrund ihrer Siedlungsstruktur gute Voraussetzungen für eine Stadtentwicklung im Sinne des Leitbildes der europäischen Stadt bietet und darüber hinaus im Landesvergleich noch moderate

Leerstandszahlen zu verzeichnen hat. In Kapitel 3.2 lag der Fokus schließlich auf den Rückbaumaßnahmen und ihren Auswirkungen. Hier zeigte sich, dass die Rückbaumaßnahmen am Stadtrand bisher nicht zu einer erhöhten Wohnungsnachfrage in den innenstadtnahen Altbauquartieren beitragen konnten, wohl aber dazu, die Wohnungsunternehmen der Stadt aus betriebswirtschaftlicher Sicht zu sanieren.

Ausgehend von den vorliegenden Erkenntnissen der Untersuchung wurde deutlich, dass der Wohnungsrückbau als strategische Grundorientierung bei der Stadtentwicklung eine Möglichkeit bietet, dem strukturellen Wandel und den damit einhergehenden städtebaulichen Problemen in den neuen Bundesländern entgegenzuwirken. Vor allem vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung in den neuen Ländern bietet der Rückbau die Chance eine Stadtstruktur zu entwickeln, die dem funktionalen und räumlichen Bedarf einer verringerten Einwohnerzahl entspricht. Außerdem bietet der Wohnungsrückbau den Städten die Möglichkeit, sich den aus stadtsoziologischer Sicht problematischen Wohngebäuden zu entledigen und sich dadurch auf günstigere Siedlungsstrukturen zu fokussieren. Jedoch wurde auch deutlich, dass einige der erhofften Auswirkungen bislang ausblieben. Vor allem wurde die Impulskraft der Rückbaumaßnahmen auf andere Stadtquartiere überschätzt. Demnach führten die Rückbaumaßnahmen oftmals nicht zu einer höheren Wohnungsnachfrage oder steigenden Bestandsinvestitionen in den aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten und für eine vitale Stadtstruktur bedeutenden integrierten Wohnquartieren. Damit sich die Rückbaumaßnahmen diesbezüglich als Erfolg erweisen können, müsste es langfristig gelingen, die lokalen Wohnungsmärkte derart umzustrukturieren, dass die Alternativen für mögliche Wohnstandortentscheidung deutlich reduziert werden. Vor dem Hintergrund des den Rückbaumaßnahmen grundsätzlich innewohnenden Zielkonfliktes zwischen den ökonomischen Interessen der Wohnungseigentümer und den städtebaulichen Interessen wäre es jedoch planerische Utopie davon auszugehen, dass sich diese Entwicklungen automatisch vollziehen. Vor dem Hintergrund eines Interessenausgleiches müssen die Rückbaumaßnahmen vielmehr in kooperativen Entscheidungsprozessen zwischen den Wohnungseigentümern und den Kommunen erfolgen. Darüber hinaus dürfen die Ziele der Stadtentwicklung in den Kommunen nicht aufgeweicht werden, sondern sollten konsequent mit allen notwendigen Maßnahmen verfolgt und umgesetzt werden. Hierzu gehört auch, dass der Rückbau in stadtbildprägenden Quartieren konsequent verhindert wird, um das städtebauliche Erbe der Städte in den neuen Ländern nicht zu gefährden oder gar zu opfern. Vor diesem Hintergrund sollten die Städte mit den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln die Eigentümer in diesen Quartieren mit flankierenden Maßnahmen unterstützen, um die Impulskraft des Rückbaus an den Siedlungsändern für die Ziele der Stadtentwicklung zu aktivieren und zu verstärken.

Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung haben also gezeigt, dass der Rückbau als strategische Grundorientierung bei der Stadtentwicklung in den neuen Bundesländern vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels Berechtigung hat und die Impulswirkung für die Stadtentwicklung von vier wichtigen Faktoren abhängt:

1. Grundprinzip der funktionalen und räumlichen Entdichtung
2. Kooperative Rückbauentscheidung und Interessenausgleich
3. Flankierende Maßnahmen
4. Grad der Umstrukturierung des Wohnungsmarktes

Die Rückbaumaßnahmen allein sind also keine Garantie, um die Zukunftsfähigkeit der Städte in den neuen Bundesländern zu sichern. Sie können aber in Abhängigkeit und der Berücksichtigung unterschiedlicher Faktoren Impulskraft entfalten und als Chance und Strategie begriffen werden, eine nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne des übergeordneten Leitbildes der europäischen Stadt zu ermöglichen. Ihre Impulskraft darf jedoch vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Interessen und Handlungsweisen städtischer Akteure nicht überschätzt werden, sondern muss vor allem durch kooperative Entscheidungen und Strategien aktiviert und für die Ziele der Stadtentwicklung operationalisiert werden.

LITERATUR- UND QUELLENVER- ZEICHNIS

Literatur- und Quellenverzeichnis

Beermann, Frank (2006): Kooperativer Wohnungsrückbau. Strategie zur Überwindung des free-rider-Problems bei Stadtumbaumaßnahmen. Beiträge zum Wohnungs- und Siedlungswesen Band 225. Göttingen: V&R Unipress

Bild online (2011): In Köthen lebt es sich in Deutschland am billigsten und im Westen wird wohnen immer teurer, 5. Mai 2011.

Online im Internet: URL: <http://www.bild.de/geld/immobilien/immobilien/im-osten-wird-wohnen-immer-billiger-17703068.bild.html> [Stand 04.02.2012].

Birle, Gregor (2010): Mögliche Reaktionen von Städtebau und Stadtentwicklung auf den demographischen Wandel anhand ausgewählter Beispiele. Diplomarbeit. In: Goppel, Konrad und Troeger-Weiß, Gabi (Hrsg.): Schriften zur Raumordnung und Landesplanung an der Universität Augsburg und Kaiserslautern, Band 31.

[BMVBS] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2006): Stadtbau Ost – Stand und Perspektiven. Erster Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtbau Ost. Berlin

Online im Internet: URL: http://www.stadtbau-ost.info/literatur/pdf/Erster_Statusbericht_Stadtbau_Ost.pdf [Stand 06.02.2012]

[BMVBS] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2007a): Grundstückswertermittlung im Stadtbau. Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand. Berlin

[BMVBS] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2007b): Die demografische Entwicklung in Ostdeutschland und ihre Auswirkungen auf die öffentlichen Finanzen. Berlin

[BMVBS] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2008): Gutachten. Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtbau Ost. Berlin

Online im Internet: URL: <http://www.stadtbau-ost.info/aktuelles/Evaluierungsbericht-klein.pdf> [Stand 06.02.2012]

[BMVBS] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2010): Stadtbau vor neuen Herausforderungen. Vierter Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtbau Ost. Berlin

Online im Internet: URL: <http://stadtbau-ost.info/aktuelles/Vierter-Statusbericht-Stadtbau-Ost.pdf> [Stand 06.02.2012]

Dingmann, Rüdiger (2006): Deutschlands Osten. Einst und Jetzt. München: C. J. Bucher Verlag.

Dascher, Kristof/Ribhegge, Hermann (2005): Zum Unsinn des Wohnungsabrisses in ostdeutschen Städten. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung, 4. Juni 2005, S. 14.

Online im Internet: URL: <http://www.wallstreet-online.de/diskussion/985811-1-10/ostdeutschland-zu-hohe-mieten-durch-wohnungsmafia> [Stand 06.02.2012]

Dascher, Kristof (2006): Der Stadtbau in Ostdeutschland. Ein Abriß in zehn Abschnitten. In: Zeitschrift für Wirtschaftspolitik 55 (1), S. 3-19.

Dascher, Kristof (2010): Eine kleine Politische Ökonomie der Wohnungsmieten und -leerstände

in Ostdeutschland. In: Wirtschaftsdienst 90 (7), S. 487-491.

empirica AG (2009): empirica-Leerstandsindex

Online im Internet: URL: <http://www.empirica-institut.de/kufa/Empirica-Leerstandsindex-2009-BULA.xls> [Stand 06.02.2012]

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2011): F+B Wohn-Index Deutschland. Hamburg

Online im Internet: URL: <http://www.immopro24.eu/markets/research/download.php?aid=1100> [Stand 04.02.2012]

Franz, Peter (2000): Soziale Ungleichheit und Stadtentwicklung in ostdeutschen Städten. In: Harth, Annette/Scheller, Gitta/Tessin, Wulf (Hrsg.): Stadt und soziale Ungleichheit. Opladen: Leske+Budrich, S. 160-173.

Franz, Peter (2001): Leerstände in ostdeutschen Städten: keineswegs nur ein wohnungspolitisches Problem. In: Wirtschaft im Wandel 7 (2), S 27-34.

Online im Internet: URL: <http://www.iwh-halle.de/d/publik/wiwa/2-01-2.pdf> [Stand 03.02.2012]

Freundel, Matthias (1991): Köthen von 1900 bis 1945. In: Hoppe, Günther/Grossert, Werner/Freundel, Matthias/Samarkin, Viktor: Köthen (Anhalt) zwischen den Jahren 1115 und 1949. Vier Beiträge zur Stadtgeschichte. Köthen: Stadtverwaltung Köthen, S. 73-93.

Grossert, Werner (1991): Köthen im 19. Jahrhundert. In: Hoppe, Günther/Grossert, Werner/Freundel, Matthias/Samarkin, Viktor: Köthen (Anhalt) zwischen den Jahren 1115 und 1949. Vier Beiträge zur Stadtgeschichte. Köthen: Stadtverwaltung Köthen, S. 46-67.

Herfert, Günther (2006): Regionale Polarisierung der demografischen Entwicklung in Ostdeutschland. In: Stadt Leipzig: Statistischer Quartalsbericht 2006 (4), S. 8-11.

Hoppe, Günther (1991): Köthen in der Feudalzeit (1115-1800). In: Hoppe, Günther/Grossert, Werner/Freundel, Matthias/Samarkin, Viktor: Köthen (Anhalt) zwischen den Jahren 1115 und 1949. Vier Beiträge zur Stadtgeschichte. Köthen: Stadtverwaltung Köthen, S. 5-36.

[IfS] Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2010): Jahresbericht der Begleitforschung Stadtumbau Ost Land Sachsen-Anhalt. Halberstadt und Halle 2010.

Online im Internet: URL: http://www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de/Jahresberichte/H38_EB_5b_Jahresbericht_2010_2011_10_04.pdf [Stand 03.02.2012]

Kabisch, Sigrun (2001): Stadtumbau aus Akteursperspektive. Stadtsoziologische und stadtplanerische Perspektiven zur Auseinandersetzung mit dem Problem des Wohnungsleerstandes. In: Keim, Karl-Dieter (Hrsg.): Regenerierung schrumpfender Städte. Zur Umbaudebatte in Ostdeutschland REGIO transfer. Erkner, S. 69-96.

Kabisch, Sigrun/Bernt, Matthias/Peter, Andreas: (2004): Stadtumbau unter Schrumpfbedingungen. Eine sozialwissenschaftliche Fallstudie. Wiesbaden: VS Verlag

Koziol, Matthias (2004): Folgen des Stadtumbaus für die technische Infrastruktur. In: Schröder, Roland (Hrsg.): Stadtumbau Ost – Eine Zwischenbilanz. Diskussionsbeiträge Institut für Stadt- und Regionalplanung an der Technischen Universität Berlin. Heft 54.

Landkreis Anhalt-Bitterfeld (2011): Köthen rückt der Welt ein Stück näher. In: Mitteilungsblatt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld 5 (6). Landkreis Anhalt Bitterfeld.

- Online im Internet: URL: http://www.spatznews.de/Amtsblatt/Ausgabe06_11.pdf [Stand 03.02.2012]
- Liebmann, Heike (2005): Wann ist der Stadtumbau Ost erfolgreich? In: Städte im Umbruch 2005 (3).
- Online im Internet: URL: http://www.schrumpfende-stadt.de/magazin/downloads/2005_3.pdf [Stand 29.01.2012]
- Liebmann, Heike (2009): Stadtumbau – städtebauliche Strategien in Ostdeutschland. In: Kühn, Manfred/Liebmann, Heike: Regenerierung der Städte: Strategien der Politik und Planung im Schrumpfungskontext. Wiesbaden: VS Verlag
- [MLV] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (2010): Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt. Magdeburg.
- Online im Internet: URL: <http://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/jportal/portal/t/19cb/page/bssahprod.psm1?doc.hl=1&doc.id=jlr-LEPST2010rahmen%3Ajuris-lr00&documentnumber=2&numberofresults=41&showdoccase=1&doc.part=X¶mfromHL=true#focuspoint> [Stand 03.02.2012]
- Möller, Andreas (2006): Siedlungsrückbau in den neuen Ländern nach Stadtumbau- und Sanierungsrecht. Schriften zum Öffentlichen Recht Band 1034. Berlin: Duncker&Humblot.
- Müller, Bernhard/Siedentop, Stefan (Hrsg.) (2003): Schrumpfung – Neue Herausforderungen für die Regionalentwicklung in Sachsen/ Sachsen-Anhalt und Thüringen. Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels. Teil 1 Nr. 303. Hannover, S. 90-104.
- Online im Internet: URL: <http://www.iwh-halle.de/d/abteil/regio/pfr/pdf/Wir%20haben%20keine%20Chance%20-%20also%20Nutzen%20wir%20sie!.pdf> [Stand 03.02.2012]
- Pfeiffer, Ulrich/Simons, Harald/Porsch, Lucas (2000): Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern, Bericht der Kommission im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin.
- Online im Internet: URL: <http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/45130/publicationFile/1478/kommissionsbericht-wohnungswirtschaft-licher-strukturwandel-in-den-neuen-bundeslaendern.pdf> [Stand 03.02.2012]
- Pohlan, Jörg/Wixforth, Jürgen (2005): Schrumpfung, Stagnation und Wachstum - Auswirkungen auf städtische Finanzlagen in Deutschland. In: Gestring, Norbert/Glasauer, Herbert/Hannemann, Christine/Petrowsky, Werner/Pohlan, Jörg (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2004/05. Schwerpunkt: Schrumpfende Städte. Wiesbaden: VS Verlag, S. 19-49.
- Reimann, Bettina (2000): Städtische Wohnquartiere. Der Einfluss der Eigentümerstruktur. Eine Fallstudie aus Berlin Prenzlauer Berg. Stadt, Raum und Gesellschaft Band 12. Opladen: Leske+Budrich.
- Rink, Dieter (2010): Schrumpfen als Transformationsproblem. Ursachen und Verlaufsformen von Schrumpfung in Ostdeutschland. In: Bernt, Matthias/Haus, Michael/Robischon, Tobias (Hrsg.): Stadtumbau komplex: Governance, Planung, Prozess. Darmstadt: Schader Stiftung, S. 58-78.
- Rößler, Stefanie (2010): Freiraum im Stadtumbau: zwischen Strategie und Notwendigkeit? In: Bernt, Matthias/Haus, Michael/Robischon, Tobias (Hrsg.): Stadtumbau komplex: Governance, Planung, Prozess. Darmstadt: Schader Stiftung, S. 180-199.
- Schiffers, Bertram (2009): Verfügungsrechte im Stadtumbau. Handlungsmuster und Steuer-

rungsinstrumente im Altbauquartier. Wiesbaden: VS Verlag

Schmoll, Fritz, gen. Eisenwerth (2006): Ökonomie des Stadtumbaus. Berlin: Grundeigentum Verlag.

Spieker, Raphael (2005): Schrumpfende Märkte in der Wohnungswirtschaft. Beiträge zum Wohnungs- und Siedlungswesen Band 224. Göttingen: V&R Unipress

Stadt Köthen (2001): Stadtentwicklungskonzept

Stadt Köthen (2006a): Gewerbe- und Einzelhandelskonzept

Stadt Köthen (2006b): Stadtentwicklungskonzept, Fortschreibung

Stadt Köthen (2010a): Stadtentwicklungskonzept, Fortschreibung – teilträumliche Vertiefung

Stadt Köthen (2010b): Coethener Methode. Dokumentation zum IBA Arbeitsprozess

Online im Internet: URL: <http://www.iba-stadtumbau.de/download.php?f=9de0a1f7a784c1574a7295c7a80ae032&target=0> [Stand 03.02.2012]

Stadt Köthen (2011): Stadtentwicklungskonzept, Entwurf der Fortschreibung

Statistisches Bundesamt (2006): Mikrozensus-Zusatzerhebung

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2011a): Bevölkerungsprognose für die Stadt Köthen (Anhalt)

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2011b): Wohnungsbestand in der Stadt Köthen (Köthen)

Weidner, Silke (2005): Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen. Leitfaden zur Erfassung dieses veränderten Entwicklungsmodus von Stadt und zum Umgang damit in der Stadtentwicklungsplanung. Dissertation. In: Schriftenreihe des Institutes für Baubetriebswesen, Bauwirtschaft und Stadtentwicklung an der Universität Leipzig, Band 4. Leipzig 2004.

Wohnungsgesellschaft Köthen (Hrsg.) (2001): 10 Jahre Wohnungsgesellschaft Köthen mbh. Druckhaus Dessau. Dessau

ANHANG

Interviewpartner

Werner Georges (Planungsamtsleiter) 01.08.2011

Ina Rauer (Baudezernentin) 01.08.2011

Karl-Heinz Rößler (Finanz- und Immobilienservice) 09.08.2011

Frau Arne (sachsen-anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft) 10.08.2011

Ralf Kretschmann (privater Hauseigentümer) 12.08.2011

Heiko Kaiser (Immobilien- und Hausverwaltung) 17.08.20011

Anneliese Strauß (Hausverwaltung) 18.08.2011

Theodor Schildknecht (privater Hauseigentümer) 19.08.2011

Ulrike Stüdemann (Immobilien-Datenmanagement F+B) 21.12.2011

Interviewleitfaden für private Hauseigentümer

Allgemeine Fragen:

1. Was können Sie mir über die Geschichte des Gebäudes erzählen? (*Erbauer, Besitzer, Zeit der in DDR, Entwicklung nach 1990 etc.*)
2. Wie sind Sie in den Besitz der Immobilie gekommen?
3. Warum haben Sie die Immobilie gekauft/ Zurückgenommen/ nicht verkauft?
4. Besitzen Sie noch andere Immobilien?

Fragen zur Sanierung/ Vermietung/ Verwaltung:

5. Wurden Investitionen getätigt? Wann? In welchem Umfang?
6. Wie wurde finanziert?
7. Wie ist ihr Haus genutzt, belegt?
8. Haben Sie Vermietungsschwierigkeiten, wenn ja, warum?
9. Verdienen sie mit dem Vermietungsgeschäft oder müssen sie zuschießen?
10. Wie haben sich die Mietpreise in den letzten Jahren entwickelt?
11. Welche Zukunftspläne bestehen für das Haus? (*Eigentumswohnungen, Sanierungen etc.*)

Fragen zur Kooperation:

12. Bestehen Kontakt mit anderen Eigentümern/ gemeinsame Themen/Konflikte?
13. Können Sie sich vorstellen mit anderen Eigentümern zusammenzuarbeiten?
14. Unter welchen Bedingungen könnten sie sich Zusammenabriet vorstellen/ würden sie sich daran beteiligen?
15. Auf welchen Feldern ließe sich gemeinsam etwas bewegen?

Fragen zur Stadt Köthen/Stadtentwicklung:

16. Wie schätzen Sie die Situation in den Köthener Altbauquartieren ein?
17. Wie beurteilen Sie die Abrisse in den gründerzeitlichen Wohnquartieren/ Plattenbausiedlungen?
18. Besteht Kontakt mit der Stadt Köthen? (*Auflagen, Erwartungen, Unterstützung etc.*)
19. Was wäre an Unterstützung wünschenswert?
20. Haben Sie besondere Erwartungen als Hauseigentümer an Stadt Köthen?
21. Was bedeuten die Abrisse für Sie als Vermieter/ Anleger?

Interwieleitfaden für Makler, Hausverwalter und ImmobiliendienstleisterAllgemeine Fragen:

1. Seit wann sind Sie in Köthen tätig?
2. Was sind Ihre Arbeitsschwerpunkte?

Fragen zu den Immobilien:

3. Woher kommen Ihre Klienten? Wer gehört zu Ihren Klienten?
4. Wie schätzen Sie den Leerstand in den von Ihnen betreuten Objekten ein?
5. Gibt es räumliche Unterschiede in den Quartieren?
6. Welche Gründe sehen Sie für den Leerstand?
7. Inwieweit könnte es gelingen, leere Häuser wieder zu reaktivieren?

Fragen zum Wohnungs- und Immobilienmarkt:

8. Wie hat sich die Nachfrage verändert? Welche Wohnungen sind heute gefragt?
9. Wie schätzen Sie die Marktposition der kommunalen Wohnungswirtschaft und der Genossenschaften ein?
10. Wie würden sie das Investitionsklima für Anleger in Köthen beschreiben?
11. Wie würden Sie die Aktivitäten privater Eigentümer in den Altbauquartieren einschätzen, sind diese noch bereit für Investitionen?
12. Wie schätzen Sie die Mietpreise ein, die Ihre Wohnungen erzielen?
13. Wie schätzen Sie die Miet- und Wertentwicklung in Köthen ein?

Fragen zur Stadtentwicklung:

14. Wie beurteilen Sie den Stadtumbau in Köthen?
15. Wie beurteilen Sie aus Sicht des Immobilienmarktes das Köthener Stadtentwicklungskonzept?
16. Inwieweit konnten die innerstädtischen Quartiere von der Städtebauförderung profitieren?
17. Wie beurteilen Sie die Abrisse in den gründerzeitlichen Wohnquartieren?
18. Rechnen Sie mit weiteren Abbrüchen in der Altstadt oder in den gründerzeitlichen Beständen?
19. Wie sehen Sie die Zukunft für die Altbauquartiere in Köthen?

Erklärung zur Bachelorarbeit

Name, Vorname: Wanninger, Stephan

Matrikel-Nr.: 3011834

Studiengang: Stadtplanung

Ich versichere, das ich diese Bachelor-Thesis ohne fremde Hilfe selbstständig verfasst und nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt haben.

Wörtlich oder dem Sinn nach aus anderen Werken entnommene Stellen sind unter Angabe der Quellen kenntlich gemacht

Hamburg, den 16. Februar 2012

Stephan Wanninger