

UFZ-Diskussionspapiere

**Sektion
Ökonomie, Soziologie und Recht**

3/2001

Wenn das Kleid der Stadt nicht mehr passt -

**Strategien im Umgang
mit dem Wohnungsleerstand
in ostdeutschen Städten
aus stadtsoziologischer und
stadtplanerischer Perspektive**

Archiv
Sigrun Kabisch

Juli 2001

Sigrun Kabisch

UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle
Permoserstr. 15
D-04318 Leipzig

e-mail: kabisch@alok.ufz.de

Sigrun Kabisch

Wenn das Kleid der Stadt nicht mehr passt -

Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand in ostdeutschen Städten

aus stadtsoziologischer und stadtplanerischer Perspektive

„Das Kleid der Bausubstanz ist der Stadt zu groß geworden“ - so lautet eine seitens des Leipziger Planungsdezernenten gerne verwendete Metapher, um die Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt zu umschreiben und um die Notwendigkeit der Suche nach Strategien zum Umgang mit dem Wohnungsleerstand zu begründen. Eine ähnliche Konnotation gebrauchte bereits Hans-Paul Bahrtdt, als er die Entwicklung im Mittelalter gegründeter Städte untersuchte. Am Beispiel von Trier zeigte er auf, wie am Ende einer Verfallsperiode aus einer großzügig angelegten Stadtanlage eine viel kleinere Stadt entstand, „der das alte Gewand offenbar zu groß geworden war.“ (Bahrtdt 1998, S. 113, erstmals 1961) Er führte weiter aus: „In diesem Schrumpfungsprozess verlor die Stadt ihre Fassung.“ (ebenda)

Die Mehrzahl der ostdeutschen Städte sieht sich aktuell vor die Aufgabe gestellt, mit einem geschichtlich bisher einmaligen Angebotsüberhang auf dem Immobilienmarkt umzugehen. Leerstehende Wohnungen, Büros und Gewerbeflächen verleihen den städtischen Strukturen eine Aura des Überflüssigen bzw. Nicht-gebraucht-werdens. Ein schleichender Verfall und nachfolgende Verödung sind nur einige Konsequenzen der ausbleibenden Nutzung. Ob am Ende die betroffenen ostdeutschen Städte ihre Fassung verlieren werden, wird davon abhängen, ob rechtzeitig schlüssige Konzepte zur Umsetzung gelangen, die aus der vermeintlichen Konfliktsituation Potentiale und Chancen ableiten können, die zu einem qualitativ höherwertigen Stadtumbau führen.

1. Gesellschaftspolitische Ursachen des Wohnungsüberhangs

Seit etwa der zweiten Hälfte der 90er Jahre wird in der öffentlichen und der wissenschaftlichen Debatte das Thema „Wohnungsleerstand“ mit seinen vielschichtigen Implikationen aufgegriffen. Alarmierend wirkten Meldungen von einer zunehmenden Zahl leerstehender Wohnungen in den neuen Ländern. Nach Angaben der GdW hatte sich 1996 der Leerstand dramatisch erhöht. Ende 1999 erreichte er einen Wert von 13% bzw. einer Million. (vgl. GdW 2000, S. 9) Bis zum Jahr 2030 rechnet die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen berufene Leerstandskommission in ihrem Gutachten sogar mit einem Gesamt-

Sigrun Kabisch

Wenn das Kleid der Stadt nicht mehr passt -

Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand in ostdeutschen Städten

aus stadtsoziologischer und stadtplanerischer Perspektive

„Das Kleid der Bausubstanz ist der Stadt zu groß geworden“ - so lautet eine seitens des Leipziger Planungsdezernenten gerne verwendete Metapher, um die Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt zu umschreiben und um die Notwendigkeit der Suche nach Strategien zum Umgang mit dem Wohnungsleerstand zu begründen. Eine ähnliche Konnotation gebrauchte bereits Hans-Paul Bahrdt, als er die Entwicklung im Mittelalter gegründeter Städte untersuchte. Am Beispiel von Trier zeigte er auf, wie am Ende einer Verfallsperiode aus einer großzügig angelegten Stadtanlage eine viel kleinere Stadt entstand, „der das alte Gewand offenbar zu groß geworden war.“ (Bahrdt 1998, S. 113, erstmals 1961) Er führte weiter aus: „In diesem Schrumpfungsprozess verlor die Stadt ihre Fassung.“ (ebenda)

Die Mehrzahl der ostdeutschen Städte sieht sich aktuell vor die Aufgabe gestellt, mit einem geschichtlich bisher einmaligen Angebotsüberhang auf dem Immobilienmarkt umzugehen. Leerstehende Wohnungen, Büros und Gewerbeflächen verleihen den städtischen Strukturen eine Aura des Überflüssigen bzw. Nicht-gebraucht-werdens. Ein schleichender Verfall und nachfolgende Verödung sind nur einige Konsequenzen der ausbleibenden Nutzung. Ob am Ende die betroffenen ostdeutschen Städte ihre Fassung verlieren werden, wird davon abhängen, ob rechtzeitig schlüssige Konzepte zur Umsetzung gelangen, die aus der vermeintlichen Konfliktsituation Potentiale und Chancen ableiten können, die zu einem qualitativ höherwertigen Stadtbau führen.

1. Gesellschaftspolitische Ursachen des Wohnungsüberhangs

Seit etwa der zweiten Hälfte der 90er Jahre wird in der öffentlichen und der wissenschaftlichen Debatte das Thema „Wohnungsleerstand“ mit seinen vielschichtigen Implikationen aufgegriffen. Alarmierend wirkten Meldungen von einer zunehmenden Zahl leerstehender Wohnungen in den neuen Ländern. Nach Angaben der GdW hatte sich 1996 der Leerstand dramatisch erhöht. Ende 1999 erreichte er einen Wert von 13% bzw. einer Million. (vgl. GdW 2000, S. 9) Bis zum Jahr 2030 rechnet die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen berufene Leerstandskommission in ihrem Gutachten sogar mit einem Gesamt-

leerstandspotential in Ostdeutschland in Höhe von 1,5 bis 2 Millionen. (vgl. BMVBW 2000, S. 43)

Obwohl schon in der ersten Hälfte der 90er Jahre deutliche Anzeichen eines Angebotsüberhangs auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt erkennbar waren, konnte von einem Abbremsen im Hinblick auf den Wohnungsneubau und die –sanierung unter Orientierung am realen Bedarf nicht die Rede sein. Die mit dem Bevölkerungsschwund sich ankündigende nachlassende Wohnungsnachfrage wurde ignoriert, u. a. auch deshalb, weil die Einwohnerentwicklung und die Haushaltsentwicklung nicht synchron verliefen. Letztere, als wohnungsmarktrelevante Größe, wies während der neunziger Jahre eine steigende Tendenz auf. Im Vergleich zur Bevölkerung verfügen die privaten Haushalte über eine intensivere Dynamik bezüglich ihrer Veränderung. Eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist kennzeichnet. Neue Haushaltsstrukturen und eine seit Jahren zunehmende Zahl von 1-Personen-Haushalten haben insgesamt zu einer Vergrößerung der Anzahl der Haushalte geführt. Die dafür verantwortlichen Ursachen sind im wesentlichen Verhaltensänderungen insbesondere im Familienbildungsverhalten und Altersstrukturverschiebungen (vgl. Bucher 1999, S. 7). Dennoch sind durch die vergrößerte Haushaltszahl keine durchschlagenden Nachfrageeffekte auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt, die zu einer Reduzierung von Wohnungsleerstand geführt hätten, entstanden.

Zu stark und auch nachvollziehbar war offensichtlich der Druck, den erfolgreichen Transformationsprozess mit konkreten Verbesserungen im Wohnumfeld der Menschen zu untermauern, und vielleicht schienen die Steuergeschenke für umfangreiche Investitionen in den ostdeutschen Wohnungsbestand auch für manchen zu verlockend.

Durch die massive Stärkung des Bausektors, der sich für einen befristeten Zeitraum zur Boombranche entwickelte, wurden sichtbare Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes erzielt. Einerseits entstanden neben innerörtlichen Sanierungs- und Neubauten Einfamilienhauskolonien und mehrgeschossige Wohnensembles am Rande ländlicher und kleinstädtischer Siedlungen. Das suburbane Umland großer Städte wurde in kurzer Zeit ein attraktiver Wohnstandort für bisherige Stadtbewohner, die nun ihre Wohnpräferenzen umsetzen konnten. Andererseits verstetigte sich innerhalb der Kernstädte allmählich der Wandel von der grauen Stadt zur vielfarbigem (vgl. Marcuse 1991, S. 203 f.) und brachte unerwartete und bislang verborgene Schätze städtebaulicher Kunst in den Kernstädten zum Vorschein (vgl. Abb. 1). Der Anteil der sanierten Bausubstanz bestimmte allmählich zusammen mit den innerstädtischen Neubauten das Gesicht der Städte. Die verbliebene unsanierte und verfallene Bausubstanz bildete einen Störfaktor, den es möglichst schnell zu beseitigen galt. Auch wenn dies bis in

die Gegenwart noch nicht gelungen ist, entstand in einem relativ kurzem Zeitraum eine städtische Gebietskulisse neuer Qualität.



Abb. 1: Weitgehend sanierte Straßenzüge in Leipzig-Gohlis/Süd (Foto: R. Lehmann)

Diese städtebaulichen Neuerungen sind von dem wirtschaftlichen Zusammenbruch gesamter Regionen in Ostdeutschland nicht zu entkoppeln. In diesem Kontext hat sich in einem knappen Jahrzehnt eine Entwicklung vollzogen, die von einer ambivalenten bis untypisch gegensätzlichen Charakteristik geprägt ist. Die bauliche Aufwertung ging nicht mit wirtschaftlicher Prosperität einher. Die massiven, in ihrem Umfang und ihrer zeitlichen Dimension bisher einmaligen Folgen des wirtschaftlichen Strukturbruchs wie Arbeitsplatzverlust, Berufs- und Arbeitsortwechsel haben erhebliche soziale Konsequenzen, die auf das Stadtbild durchschlagen. Berufsbiographien waren plötzlich unterbrochen, lokale Verankerungen wurden mit einem Mal obsolet, und Lebensplanungen verloren ihre Orientierungsfunktion. Daraus resultierend, tauchten im Alltag zwei neue raumrelevante Phänomene auf: zum einen Arbeitslosigkeit verbunden mit einem massiven Schub an „freier Zeit“ und zum anderen eine massive Abwanderungsbewegung. Das räumliche Pendant zum übermäßigen Zeitvorrat wurden die Wohnung und das Wohnumfeld. Allerdings waren beide Gelegenheiten für die damit verbundenen Funktionen größtenteils nicht vorbereitet. Besonders die Plattenbausiedlungen waren nicht mit dem Ziel, ganztägiger Aufenthaltsraum für Menschen im arbeitsfähigen Alter zu sein, errichtet worden (vgl. Abb. 2).

Die starke Abwanderungsbewegung war durch die Migrationsströme in Richtung alte Länder bestimmt, dorthin wo Arbeitsplätze vorhanden waren und sind. Sie halten bis in die Gegen-

wart an, wenn auch in unterschiedlich starker Wellenausprägung. So wanderten allein 1989 und 1990 jeweils 400.000 und 1991 nochmals 250.000 Personen ab. In diesem kurzen Zeitraum verließen somit mehr als eine Million Menschen Ostdeutschland. Seit 1992 liegt die Anzahl der Westmigranten unter 200.000 pro Jahr. Von diesem Zeitpunkt an ist auch eine gegenläufige Tendenz zu beobachten, die wesentlich im Zusammenhang mit dem Regierungsumzug von Bonn nach Berlin steht. 1993 zogen knapp 120.000 Personen in die neuen Länder, vorrangig in den Region Berlin/Brandenburg, die Zahl ist zwischenzeitlich auf 160.000 gestiegen (vgl. Bucher 2000, S. 7).



Abb. 2: Zeitvertreib in einer Plattenbausiedlung in Weißwasser mit erheblichem Wohnungsleerstand (Foto: R. Lehmann)

Da sich das Abwanderungspotential überwiegend aus jüngeren, mobilen und gut qualifizierten Bevölkerungsgruppen speist, sind mit dem Abwanderungsprozess demographische Einschnitte verbunden. Denn sind die Migranten in den alten Ländern sesshaft geworden, ist mit ihrer Rückkehr nicht mehr zu rechnen. Der Arbeitsmarkt in den neuen Ländern kann bislang kaum adäquate Angebote unterbreiten.

Diese Entwicklung hat Konsequenzen für die Geburtenrate, da gerade die Bevölkerungsgruppe abwandert, die sich in der Phase einer möglichen Familiengründung befindet. Damit ist eine Ursache für die stark gesunkene Geburtenrate in den neuen Ländern benannt (vgl. Mäding 2000, S. 9f.).

Eine weiterer wesentlicher Grund besteht in dem veränderten reproduktiven Verhalten der Bevölkerung. In den neun Ländern sackte die Anzahl der Geburten schockartig von knapp

216.000 im Jahr 1988 auf unter 80.000 im Jahr 1994 ab. Somit sank im Zeitraum von sechs Jahren die Zahl der jährlich Geborenen um 60%. 50% entfielen auf das veränderte Fertilitätsverhalten und 10% auf die Abwanderung von Frauen im gebärfähigen Alter (vgl. Bucher 1996, S. 17, 2000, S.7). 1994 lag die zusammengefasste Geburtenrate pro Frau¹ bei 0,77, 1996 bei 0,95. Damit wurde ein zuvor nie verzeichneter Tiefstand erreicht. Dies gilt als der weltweit niedrigste Wert im Vergleich zu Regionen mit analogem Bevölkerungsumfang und entsprechender Größe (vgl. DKB 2000, S. 7). Auch wenn gegenwärtig wieder etwas steigende Geburtenzahlen zu registrieren sind, befindet sich die zusammengefasste Geburtenrate pro Frau noch immer deutlich unter dem Bestandserhaltungsniveau von 2,1 (vgl. Bähr 1997). Die demographische Entwicklung der verbliebenen Bevölkerung weist in Folge dessen und aufgrund der weiteren Zunahme der Lebenserwartung eine überproportionale Alterung auf, so dass keine ausgeglichene Generationenfolge gewährleistet ist. Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit geht damit aber gerade jenes Potential verloren, welches eine zukunftsorientierte und selbsttragende Entwicklung in den neuen Ländern stützen müsste.

Für den großstadtspezifischen Bevölkerungsexodus ist in erheblichem Maße der Suburbanisierungsprozess, der in der zweiten Hälfte der 90er Jahre einsetzte, verantwortlich. Die Abwanderungen ins Umland, also ins vermeintliche „Häuschen im Grünen“, haben den Entleerungsprozess der Kernstädte befördert. Wird der stadtreionale Ansatz verfolgt, dann sind aus bevölkerungspolitischer Sicht zwar Einwohnerverschiebungen zu konstatieren. Ein Bevölkerungsverlust als wesentlich dramatischere Konsequenz ist dagegen nicht festzustellen.

Zuversichtliche Äußerungen einiger Stadtplaner hinsichtlich eines „Zurückholens in die Stadt“ durch attraktive innerstädtische Wohnungsangebote basieren auf Untersuchungsergebnissen, welche besagen, dass der Umzug ins Umland nicht stattgefunden hätte, wenn entsprechende städtische Angebote zum damaligen Zeitpunkt vorhanden gewesen wären (vgl. Herfert 1998, S. 733). Sicher trifft diese Hoffnung für einen Teil der Mieter im suburbanen Geschosswohnungsbau zu. Besitzer von Wohneigentum sind dagegen wesentlich gebundener und damit sesshafter, so dass der Zuversicht insgesamt eher skeptisch zu begegnen ist.

Obwohl durch die Eingemeindungen Ende der 90er Jahre ein Teil der Abgewanderten rein statistisch wieder zur kernstädtischen Bevölkerung zählt, ist damit das Problem des Wohnungleerstandes natürlich nicht gelöst. Es bleiben die innerstädtischen Gebiete in Teilen

¹ Die zusammengefasste Geburtenrate pro Frau gibt die Anzahl der Kinder an, die eine Frau im Laufe ihrer reproduktiven Periode durchschnittlich zur Welt bringen würde, wenn sie den für einen bestimmten Zeitpunkt maßgeblichen Fruchtbarkeitsverhältnissen unterworfen wäre und dabei von der Sterblichkeit abgesehen wird. (vgl. Bähr 1997, S. 183).

entleert und zwar in einer sehr kleinteiligen Weise. In vielen Blöcken und Häuserzeilen sind sanierte und unsanierte Gebäude, die vor allem im Altbaubestand jeweils verschiedenen Eigentümern gehören können, benachbart (vgl. Abb. 3). Innerhalb der Wohnhäuser existiert ein Gemisch von bewohnten und leeren Wohnungen. Diese starke Heterogenität im Leerstandsgrad der Wohngebäude erschwert den Umgang mit dem Problem und erfordert auf die jeweilige hausbezogene Lage zugeschnittene Handlungswege.



Abb. 3: Unsaniertes und saniertes Wohnungsbestand in enger Nachbarschaft im zentrumsnahen Stadtteil Leipzig-Anger-Crottendorf (Foto: R. Lehmann)

2. Wohnungsleerstand als Indikator geerbter und neuer Problemlagen

Der aktuelle Wohnungsleerstand ist ein unmittelbar mit dem Transformationsprozess verbundenes Phänomen und verdeutlicht zugleich städtebauliche Fehlentwicklungen, die bereits vor Jahrzehnten ihren Ausgang nahmen. Aufgrund mangelhafter Werterhaltung des Wohnungsbestandes während des letzten halben Jahrhunderts einschließlich der Kriegsjahre ging ein schleichender Verfall vor sich. Beispielsweise bezifferten im Jahr 1970 die damaligen Verantwortlichen für Leipzig den Abbruch in der Fläche in Höhe von jährlich 2.000 Wohnungen. Eine Realisierung dieser Vorstellungen hätte einen Abriss von ca. 45.000 Wohnungen bis 1990 bedeutet (Eichhorn 1997, S. 18). Tatsächlich gab es in Leipzig 1989/90 etwa 30.000 leere Wohnungen. Für Ostdeutschland insgesamt wird ein Wert von 420.000 leeren Wohnungen genannt. Wohnungsleerstand in erheblichem Umfang ist demnach in vielen Städten mit einem hohen Anteil an gründerzeitlicher Bausubstanz „geerbt“ worden.

Die neuen Problemlagen sind aus dem rechnerischen Ungleichgewicht zwischen neugebautem und saniertem Wohnungsangebot einerseits und der Anzahl der Nachfrager andererseits entstanden. Durch die Baumaßnahmen ist ein umfängliches neues Wohnungsangebot geschaffen worden, wodurch die Wohnbedingungen in Ostdeutschland qualitativ und quantitativ erheblich verbessert werden konnten. Allerdings hielt die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt mit dem steigenden Angebot nicht Schritt. „Während die Zahl der Haushalte in den 90er Jahren um etwa 300.000 stieg, erhöhte sich das Wohnungsangebot allein durch Neubau um 690.000. Von 1996-1999 wurden 210.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut, soviel wie in der DDR zwischen 1970-1990“ (BMVBW 2000, S. 12). Daneben wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an älteren Gebäuden durchgeführt und Dachausbauten realisiert.

Das entstandene Ungleichgewicht war folgenreich. Denn der Wohnungsleerstand breitete sich nun auch im sanierten und neugebauten Bestand aus (vgl. Tab. 1). Des weiteren ebte der Strom an Sanierungsmaßnahmen ab, so dass eine nicht zu übersehende Zahl verfallender Wohngebäude, häufig eingestreut in bereits weitgehend sanierte Straßenzüge, erhalten blieb.

Das Fallbeispiel Leipzig zeigt, dass im hiesigen innerstädtischen Geschosswohnungsbestand aus der Gründerzeit 39.000 Wohnungen leer stehen (vgl. Tab. 1). Wird die Leerstandsquote im sanierten und im nichtsanierten Bereich miteinander verglichen, werden erwartungsgemäß große Unterschiede deutlich. Allerdings hat die Quote von 23% im sanierten Bestand bereits einen kritisch hohen Wert erreicht (vgl. Abb. 4).



Abb. 4: Leerstand in saniertem Mietshaus in Leipzig-Anger-Crottendorf
(Foto: R. Lehmann)

Denn die Kosten leer stehender Wohnungen müssen aus den Einnahmen vermieteter Bestände finanziert werden. Wird dabei ein verträgliches Maß überschritten, sind die Belastungen nicht mehr zu verkraften. Zahlungsunfähigkeit ist die Konsequenz.

Große Wohnungsunternehmen sind davon genauso betroffen wie private Eigentümer mit Besitz von einem oder wenigen Mietshäusern. Letztere konzentrieren sich gerade im gründerzeitlichen Bestand, ihre weitere wirtschaftliche Handlungsfähigkeit ist unter den Leerstandsbedingungen aufgrund der viel geringeren Abpufferungsmöglichkeiten bei Verlusten bereits in Frage gestellt.

Tabelle 1: Wohnungsleerstand in Leipzig nach Baualter-Segmenten und Sanierungsgrad

Segment im Geschosswohnungsbau	Anteil am Wohnungsbestand Leipzigs	Anzahl leer stehender Wohneinheiten	Leerstandsquote, saniert	Leerstandsquote, unsaniert
Gründerzeitbestand	37,0%	39.000	23%	71%
Altbaubestand 1919-1945	19,0%	9.000	5%	52%
DDR-Wohnungsbau	32,9%	9.000	8%	13%
Sonstiges	11,1%	3.000		
Gesamt	100% = 310.329 WE	60.000		

Quelle: Stadt Leipzig, Dezernat Planung und Bau (Hrsg.): Stadtentwicklungsplan - Wohnungsbau und Stadterneuerung. In: Beiträge zur Stadtentwicklung 30, S. 29

Demgegenüber betrug der Leerstand im sog. DDR-Wohnungsbau, mehrheitlich Plattenbau, „nur“ 9.000 Wohnungen (11%). Dennoch darf das Leerstandsproblem in den Plattenbausiedlungen nicht geringgeschätzt werden. Seit dem Ende der neunziger Jahre sind Verschiebungen zu beobachten, die wachsenden Leerstand in den Großsiedlungen und eine Verringerung desselben in den Altbauquartieren der Innenstadt beinhalten, ohne jedoch bisher auf eine Entspannung der Problematik hin zu wirken. Neuere Angaben des Stadtplanungsamtes weisen 11.000 leerstehende Wohnungen im Plattenbau, davon 6.500 in der Großsiedlung Leipzig-Grünau, aus.

Das Leipziger Beispiel exemplifiziert die spezifisch sächsische Problemlage mit dem hohen Leerstandsanteil in dem innerstädtischen Geschosswohnungssegment, ohne dabei die Problematik der Plattenbaugebiete zu unterschätzen.

Für Leipzig werden 60.000 leerstehende Wohnungen (20% des Bestandes) angegeben von denen die Hälfte auf dem Markt ist. Das städtebaulich und strukturell verträgliche Rückbaupotential in Leipzig beträgt etwa 15.000 bis 20.000 Wohneinheiten. Seitens der Stadtverwaltung wird das Ziel verfolgt, durch Umbaumaßnahmen einschließlich Abriss sowie hochwertige Nachnutzung der Flächen die Lebensqualität in den hochverdichteten Quartieren der Gründerzeit und der Großsiedlungen zu verbessern (Heinig 2000, S. 30).

Die innerstädtisch ungleich verteilten Leerstandsprobleme in den verschiedenen Bestandssegmenten werden von starken regionalen Ungleichgewichten (vgl. Tab. 2) überlagert.

Tabelle 2: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstände in den ostdeutschen Ländern 1998

Land	Wohnungsbestand	davon Leerstand
Berlin	1.820.000	8,5 %
davon Berlin-Ost	684.000	11,1 %
Brandenburg	1.158.000	11,2 %
Mecklenburg-Vorpommern	811.000	11,1 %
Sachsen	2.238.000	16,8 %
Sachsen-Anhalt	1.277.000	14,4 %
Thüringen	1.123.000	9,3 %
Ostdeutschland gesamt	7.290.000	13,2 %

Quelle: Mikrozensus 1998; empirica 2000, auszugsweise entnommen aus: BMVBW 2000, S. 18

Der Freistaat Sachsen verfügt über den mit Abstand umfangreichsten Wohnungsbestand unter den ostdeutschen Ländern. Er nimmt aber auch mit fast 17% Leerstand eine Spitzenposition ein. Insgesamt weist Sachsen etwa 375.900 leerstehende Wohnungen auf. Damit ist allein in diesem einen Bundesland etwa ein Drittel des gesamten ostdeutschen Leerstandspotentials lokalisiert. Obwohl in Sachsen die Haushaltszahl innerhalb von fünf Jahren um zwei Prozentpunkte gewachsen ist, konnte der Wohnungsleerstand nicht eingedämmt werden. Die diffe-

renzierte Analyse der Leerstandskonzentration verweist im Fall von Sachsen auf den innerstädtischen Geschosswohnungsbau. Von den 329.000 zu diesem Typ zählenden Wohnungen stehen 44% leer. Kein ostdeutsches Flächenland verfügt über einen derartig hohen Anteil an Wohnungen in diesem Segment und über die hier vorfindbaren hohen Leerstandsdaten wie Sachsen. Damit lassen sich die vorab gemachten Ausführungen zur Situation in Leipzig als typisches Beispiel für die sächsische Problemkonstellation beschreiben. Dies schließt selbstverständlich eine landesinnere Ungleichverteilung nicht aus. Die Schwere der Probleme und die ausschlaggebenden Einflussfaktoren sind lokal sehr unterschiedlich strukturiert. Hinzu kommt, dass die künftige Entwicklung der Wohnungsmärkte zwischen den Städten in regionaler Perspektive ebenfalls sehr verschieden ist (vgl. IfS 2000, S. 106). Dem zufolge sind jeweils örtlich konkret die komplexen Problemgeflechte zu untersuchen und zu erklären, um daraus ableitend spezifische Lösungsvorschläge zu unterbreiten. Eine Vergleichbarkeit und eine Übertragbarkeit des konzeptionellen Herangehens an ähnlich gelagerte problematische Ausgangssituationen gilt es zu prüfen.

Aus den Darlegungen lässt sich ableiten, dass die Frage des Wohnungsleerstandes aktuell nicht mehr ein Problem mangelnder Sanierung oder Modernisierung, sondern der Nutzung von Wohnraum generell ist. „Die Gleichzeitigkeit von innerstädtischem Leerstand und Abwanderung aus der „Platte“ führt zu dem Dilemma, dass die städtischen Siedlungsformen und Nutzungszusammenhänge in ihrer Ausbalancierung und Vielgestaltigkeit insgesamt gefährdet erscheinen, ganz gleich, welche einzelne Maßnahme ergriffen wird.“ (Keim 2001, S. 72)

3. Veränderte Gewichtung von Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt

Von erheblicher Bedeutung für die künftige Wohnungsnachfrage ist der jeweilige Umfang der einzelnen Haushaltstypen mit ihrem spezifischen Anforderungsprofil. Wohnungssuchvorgänge werden überwiegend durch Haushaltsgründungen junger Menschen spürbar. Allerdings wird gerade für die Gruppe der jüngeren Haushalte eine stagnierende bis leicht rückgängige Zahl festgestellt. Dramatischer schlagen die abnehmenden Haushaltszahlen für den Typ Familie durch. In Deutschland West wie Ost wird der Seniorenhaushalt (>60 Jahre) mit einem guten Drittel aller Haushalte der dominierende Haushaltstyp sein (vgl. Iwanow et al. 2001, S. 10). Da ältere Menschen ein großes Beharrungsvermögen aufweisen, ist im Falle der Haushaltsverkleinerung jedoch nicht zwangsläufig mit einer Wohnungsanpassung zu rechnen. In der Konsequenz vergrößert sich dadurch der Umfang der beanspruchten Wohnfläche pro Kopf. Dies führt aber nicht zu einer verstärkten Präsenz auf dem Wohnungsmarkt. Dieser

zahlenmäßig bedeutsame Haushaltstyp ist aktuell nur ein schwacher Marktakteur und wird es voraussichtlich auch bleiben. Selbst erforderlichen Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in der Wohnung, die einen Umzug nahelegen, wird häufig nicht zugestimmt. Wohnungsunternehmen, die ihren älteren Wohnungsbestand sanieren und modernisieren wollen, berichten von erheblichem Widerstand seitens der Seniorenhaushalte. Diese bestätigten zwar die Notwendigkeit der vorgesehenen Maßnahmen, verwiesen aber auf die Zeit nach ihrem Ableben, um sie dann durchzuführen².

Es kündigen sich mit dem Übergewicht von Seniorenhaushalten neue Herausforderungen in Bezug auf die Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter an. Veränderte Serviceangebote, die die spezifischen Belange älterer Bewohner nicht nur berücksichtigen, sondern als primäres Entscheidungskriterium achten, werden offensichtlich zunehmend bedeutsam. Wenn Seniorenhaushalte auch nicht vorrangig als Wohnungskunden agieren, so werden sie mittelbar als Nachfrager altengerechter wohnungsnaher Infrastruktureinrichtungen relevant. Somit könnten „Wohn-Komplettangebote“, die sowohl die Wohnung als auch das bedürfnisgerechte und bekannte Umfeld einschließen, künftig an Bedeutung gewinnen. Dabei steht nicht eine „Rund um die Uhr“-Betreuung im Zentrum des Bedarfs. Die Mehrzahl der älteren Bewohner versorgt sich selbst in der eigenen Wohnung und in der gewohnten Umgebung. Ergebnisse einer Studie zur Umsetzung eines neuen Wohnkonzeptes für ältere Menschen in Aachen zeigen, dass eine Überversorgung abgelehnt wird. Benannt werden folgende Bedürfnisse: das Verbleiben in der eigenen Wohnung, welche eine altersgerechte Ausstattung besitzen sollte; das Vorhandensein eines Ansprechpartners bei Bedarf; das Angebot von Serviceleistungen; eine ausreichende Infrastruktur in Wohnungsnähe; verlässliche Nachbarschaftsbeziehungen³.

4. Durch Wohnungsleerstand ausgelöster Paradigmenwechsel

Ein fast kurios zu nennender Zustand ist eingetreten: Während in Ostdeutschland noch bis vor wenigen Jahren Wohnungen fehlten und ein „bis ins nächste Jahrtausend nicht behebbarer Wohnungsmangel“ prognostiziert wurde (Friedrichs 1995, S. 57), ist heute ein großer Angebotsüberhang zu verzeichnen.

² Am 15.2.2001 stellte das ISÖ Frankfurt die Ergebnisse des BMBF-geförderten Projektes „Nachhaltiges Sanieren im Bestand“ vor dem Praxispartner, den Nassauischen Heimstätten, vor. In der Diskussion wurde die Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Seniorenhaushalten thematisiert.

³ Informationen zum Projekt „Betreutes Wohnen“ sind über die Stadt Aachen, Leitstelle „Älter werden in Aachen“ und RWTH Aachen, Prof. Gerrit Köster, zu erhalten.

Wohnungsleerstand als Erscheinung auf dem Wohnungsmarkt ist nicht neu. Es lassen sich in der Geschichte des Wohnens und der Stadtentwicklung durchaus entsprechende Beispiele finden, die zumeist mit wirtschaftlichen Krisensituationen gekoppelt waren. Im Zusammenhang mit dem Schlagwort der „Schrumpfung“ und auch den sich daraus ergebenden möglichen Chancen städtischer und städtebaulicher Entwicklung sind schon in den vergangenen Jahrzehnten entsprechende Diskurse geführt worden. Bereits 1988 stießen Häußermann und Siebel eine Diskussion zu Schrumpfung als „andere lokal spezifische gesellschaftliche Realität“ an. Sie wendeten sich ab von dem Wachstumsprozess als „einzige Form kulturell akzeptabler Entwicklung von Städten“ (1988, 86 f.) und fragten nach den „Chancen der Schrumpfung“. Die sich dahinter verbergende Aufforderung zur Suche nach qualitativen Entwicklungsmustern und Maßstäben für die städtische Zukunftsorientierung hat nichts an ihrer Bedeutung eingebüßt. Im Gegenteil, die aktuellen Rahmenbedingungen für die Städte in den neuen Ländern sind fast durchgängig von einem Rückgang der Bevölkerungszahl, der Arbeitsplätze, der infrastrukturellen Angebote und der Vielfalt der städtischen Angebote bestimmt. Dieser erfordert zwangsläufig einen Paradigmenwechsel hin zu „Modellen der Stadtentwicklung, die unabhängig von der Idee quantitativen Wachstums“ (Weiske, Schmitt 2000, S. 161) sind. Es werden Modelle gebraucht, die Möglichkeiten des Umgangs mit neu entstandenen Spielräumen aufzeigen. Damit ist unmittelbar die Frage nach Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand in den ostdeutschen Städten verbunden.

Im Zuge des ablaufenden Transformationsprozesses sind die ostdeutschen Städte mit einer Vielzahl von Einflussfaktoren konfrontiert worden, die aufgrund ihrer Massivität und der Gleichzeitigkeit ihres Eintreffens zu existentiellen Schwierigkeiten städtischer Akteure und damit zur eingeschränkten Funktionsfähigkeit des städtischen Gesamtorganismus geführt haben. Keim bemerkt dazu, dass „Transformation auch eine Restrukturierung des Sozialen, eine neue Sozialstruktur, umfasst, dass neue gesellschaftliche Relevanzstrukturen, neue Legitimierungen organisiert werden müssen. Sowohl die wirtschaftlichen als auch die politischen und sozio-kulturellen Dimensionen werden, gerade in ihrer wechselseitigen Durchdringung, neu buchstabiert. Alle lokalen Akteure, die Kommune vorneweg, sehen sich daher vor die Situation gestellt, im alltäglichen Konzipieren und Handeln neue, mit hoher Elastizität ausgestattete Akteurskonzepte zu erproben.“ (Keim 1995, S. 10) Damit wird die neuartige Problemlage, für die es bisher keinen Vergleich und demzufolge keine Lösungsangebote gibt, unterstrichen. Für alle Beteiligten, unabhängig von ihrem Erfahrungshintergrund, ist eine veränderte Situation mit dem Charakter des Lernens und Experimentierens eingetreten. Wird diese Ausgangs-

position von den beteiligten Akteuren respektiert, besteht die Chance zur Kultivierung des Experiments im Sinne einer positiven Auseinandersetzung mit neuartigen Formen der Problemlösung.

5. Neue Akteurskonstellationen

Die neuartige Ausgangslage erfordert neue Allianzen der betroffenen Akteursgruppen, die möglichst schnell und treffsicher auf die aufgeworfenen Problemstellungen reagieren können. Dies setzt einerseits die vor Ort angepasste, auf den jeweiligen Verantwortungsbereich bezogene Problemanalyse und die Ableitung geeigneter Handlungsentscheidungen sowie andererseits ein verändertes Rollenverständnis der verschiedenen Akteure voraus.

Für das einzelne Wohnungsunternehmen besteht das vorrangige Interesse an der Sicherung seiner eigenen wirtschaftlichen Überlebensfähigkeit. Die Rahmenbedingungen verlangen jedoch, dass Marktkonkurrenten wie Wohnungsunternehmen in Teilbereichen ihres Handlungsbereiches zusammenarbeiten, um tragfähige Konzepte für den Umgang mit dem Wohnungsleerstand zu entwickeln. Allerdings ist aufgrund der Marktlage nicht auszuschließen, dass einzelne Unternehmen vom Markt verschwinden werden. Möglicherweise werden künftig Fusionen von Unternehmen auch in der Wohnungsbranche zu beobachten sein.

Die Rolle der Banken und Kreditinstitute wird im Zusammenhang mit der Anwendung vorhandener und der Entwicklung neuer Finanzierungsinstrumente für den Stadtumbau immer bedeutungsvoller. Rückbaumaßnahmen infolge des Einwohnerschwundes betreffen neben den Wohngebäuden auch überschüssige Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Die entsprechenden Unternehmen bzw. Betreiber müssen deshalb in diesen Allianzen berücksichtigt werden. Der Stadtverwaltung kommt die wichtige Funktion des Moderators zu, der auf der Basis des Stadtentwicklungsplans die verschiedenen Interessen zu harmonisieren versucht. Sie ist für die Entwicklung des städtischen Gesamtkörpers zuständig. In dieser Rolle muss es ihr Anliegen sein, die verschiedenen Interessenkonstellationen einschließlich ihrer eigenen in Übereinstimmung zu bringen.

Seitens des Sächsischen Staatsministeriums des Innern wird die Erarbeitung von „gemeindlichen „Integrierten Stadtentwicklungskonzepten“ mit dem Ziel der Sicherung und Herstellung der Funktionsfähigkeit der lokalen Wohnungsmärkte durch den Ausgleich von Angebot und Nachfrage“ (SMI 2001, S. 2) gefordert. Diese Konzepte sind die Voraussetzung für die Bereitstellung von Fördermitteln für Stadtumbaumaßnahmen. Für die Erstellung dieser integrierten Stadtentwicklungskonzepte in hoher Qualität trägt die Stadtverwaltung die Verant-

wortung. 57 sächsische Kommunen sind aufgefordert worden, plausible gesamtstädtische Entwicklungsziele festzulegen, in denen die verschiedenen Interessen städtischer Akteure Berücksichtigung finden. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ist ein dynamisches Instrument der Stadtentwicklung, das den sich ändernden Rahmenbedingungen anzupassen ist. Zunächst soll eine nachvollziehbare und in sich schlüssige Konzeption zum gezielten Herangehen an den Stadtumbau einschließlich der Verminderung des Wohnungsleerstandes erarbeitet werden.

Neue Koalitionen sind neben der Anbieterseite auch auf der Nutzerseite geboten. Sollen Stadtumbaukonzepte erfolgreich sein, bedarf es der Mitwirkung und der Akzeptanz der Einwohner. Es ist die Frage zu beantworten, wer der demokratisch legitimierte Vertreter der Bewohner ist und als deren Interessenvertreter und Sprachrohr fungieren kann. Die Konkretisierung von Rückbauvorhaben mit den spezifischen Betroffenheiten von Bewohnergruppen setzt geordnete und klare Kommunikationsformen voraus, in denen verlässlich und transparent Informationen übermittelt werden können. An klaren und akzeptierten Strukturen dieses Kommunikationsprozesses, die zum Mittun einladen, mangelt es noch häufig.

Jeder Einzelne kann selbstverständlich seine Meinung in entsprechenden Veranstaltungen präsentieren. Allerdings ist eine Artikulations- und Organisationsschwäche der Betroffenen zu konstatieren. In der Auseinandersetzung um unterschiedliche Positionen zeigt es sich, dass dafür erforderliche Lernprozesse kaum stattgefunden haben. Dem zufolge fällt die überzeugende argumentative Identifizierung oder Ablehnung von Standpunkten schwer.

Eine verdienstvolle Rolle spielen die seit Jahren agierenden Bürgervereine, die sich ehrenamtlich für ihr Wohnumfeld engagieren. Im Rahmen der lokalen Agenda-Aktivitäten existieren Arbeitsgruppen, die sich u. a. mit Fragen der Lebensfähigkeit von Stadtteilen beschäftigen. Durch die Stadtverwaltung werden in ausgewählten Gebieten mit besonderer Problemkonstellation Stadtteilmanager eingesetzt, die mit der ansässigen Bevölkerung Kontakte aufbauen und Problemschwerpunkte herausarbeiten sollen. Im Stadtteil verankerte Vereine und Kirchengemeinden sind weitere Orte der Kommunikation. Innerhalb dieser Podien werden mögliche Stadtumbauvarianten den interessierten Bewohner erläutert. In diesem Prozess erscheint die Kooperation zwischen diesen Podien im Sinne des Erzielens von Synergieeffekten wichtig, z.B. die Zusammenarbeit zwischen Bürgerverein und Quartiersmanager. Die Kompetenzen der jeweils anderen Seite können sich ergänzen, eine gegenseitige Achtung und Anerkennung der Leistungen vorausgesetzt. Die erfolgreiche Zusammenarbeit der verschiedenen Interessenvertreter entscheidet mit über die Intensität der Einbindung der Bewohner in den Umbauprozess.

Von vorrangiger Bedeutung für die Einwohner sind bauliche Vorhaben in ihrem unmittelbaren Umfeld und die damit verbundenen Konsequenzen. Grundvoraussetzung für eine offene und zielorientierte Diskussion ist die Darstellung und der nachvollziehbare Beleg für die Bewohner, dass sie im Zuge des Umbauprozesses einen Gewinn für ihre Lebens- und Wohnbedingungen erzielen werden. Beispiele dafür sind ein Zuwachs an Wohnumfeldqualität durch die Beseitigung von ruinöser Bausubstanz und die Anlage einer Grünfläche; aber auch der freiwillige Umzug in eine höherwertige Wohnung ohne erhebliche finanzielle und körperliche Belastung. Der Stadtumbau muss also mit positiven Signalen einer Erhöhung der Lebensqualität verbunden sein. Nur dann wird auch seitens der Bewohner Akzeptanz und Engagement zu erwarten sein. Die Teilhabe an einer Umgestaltung des persönlichen Lebensumfeldes durch die Berücksichtigung von Vorschlägen und Hinweisen aus der ansässigen Bevölkerung sowie die Erlebbarkeit des Veränderungsprozesses stärken die Bindung an das Wohnquartier. Wegzugsabsichten können eingedämmt werden, wenn eine akzeptable Bleibeperspektive erkennbar ist⁴. Um dieses Ziel zu erreichen, sind integrative und kooperative Akteurskonstellationen unerlässlich.

6. Kleinstädte in einer Vorreiterrolle

In der Debatte um die Auseinandersetzung mit dem Wohnungsleerstand und der Suche nach Handlungsalternativen wird der Fokus vorrangig auf Großstädte gerichtet. Hier treten die Probleme geballt und großdimensioniert auf. Allerdings fehlen vielerorts visuell wahrnehmbare Beispiele mit Signalwirkung. Es gibt bisher nur wenige Vorzeigeobjekte, die das Ergebnis einer Rückbaumaßnahme sind und nach deren Beendigung ein interessanter und attraktiver Blickfang im Stadtbild entstanden ist.

Dem gegenüber sind in kleineren Städten bereits erste Beispiele für innovative Problemlösungen wahrzunehmen. Im Falle von Leinefelde konnten bauliche Umgestaltungsmaßnahmen erfolgreich begonnen werden (vgl. Abb. 5 und 6). In deren Ergebnis zeigte sich eine Variabilität im Erscheinungsbild mit dem Effekt einer Imageverbesserung. Ein hoher Auslastungsgrad des umgebauten, neuen Wohnungsangebotes ist die Folge. Die baulichen Maßnahmen haben nicht nur zu interessanten Wohnungsangeboten geführt und das Wohnumfeld aufgewertet, sondern trafen auch hinsichtlich der Kostenkalkulation auf Akzeptanz der potentiellen Nutzer. Leinefelde hat sogar für sein Umbauprojekt zur Modernisierung von Plattenbauten

⁴ Diese Erkenntnisse stammen aus einem Projekt, das sich mit Revitalisierungschancen niedergegangener Gemeinde-Strukturen im Braunkohlebergbauggebiet beschäftigte. Vgl. Kabisch, Linke 2001

den Bauherrenpreis 1999 erhalten. Die Stadt ist eine von 10 Geehrten bundesweit, immerhin im Kreis von 426 Bewerbern (vtw 2000, S. 171).

Möglicherweise ist in kleineren Kommunen ein „Pakt der Vernunft“, der ein rasches Angehen der Schwierigkeiten anstrebt, eher zu erreichen. Hier scheint eine größere Durchsichtigkeit der Problemlage und ein größerer Druck zur Problemlösung vorhanden zu sein. Da die Konfliktlage prekärer ist, weil die Ausweichmöglichkeiten begrenzt sind, greift die Erkenntnis einer gemeinsamen Suche nach Auswegen schneller. Hinzu kommen die Überschaubarkeit und die gegenseitige Bekanntheit der verschiedenen Akteursgruppen, welche ein Übereinkommen der Interessen beschleunigen können. Die verschiedenen Positionen sind möglicherweise eher auszudeklinieren, abzuwiegen und zu vereinbaren.



Abb. 5: Umgebaute Fassade und erneuerter Hauseingangsbereich eines Wohnblocks in Leinefelde (Foto: S. Kabisch)



Abb. 6: Neue Ecklösung und vergrößerte Balkone an Wohnblock in Leinefelde (Foto: S. Kabisch)

Die Betrachtungsebene, die auf kleinere Städte gerichtet ist, bindet die Vorzüge des hier vorfindbaren Lebenszusammenhangs ein. Die Funktionsfähigkeit sozialer Netzwerke, die Vertrautheit mit der Umgebung, die Verlässlichkeit im Umgang miteinander aufgrund langfristig gewachsener Handlungsbezüge drücken sich in Form des ausgeprägten Sozialkapitals aus. Für den Stadtumbau sind hier die unmittelbare Sichtbarkeit lokalen Engagements, die Vorzüge der Überschaubarkeit städtischer Strukturen und niedragschwellige Möglichkeiten zur Mitwirkung in Vereinen und Initiativen wichtige Kriterien. Für die Qualifizierung der Wohnfunktion sind der hohe Bekanntheitsgrad und die gewährleistete persönliche Ansprechbarkeit von Mieter und Vermieter hervorzuheben. Es lässt sich ein Zusammentreffen von räumlicher Kompaktheit und sozialer Nähe konstatieren, womit auch eine Voraussetzung zur Risikominimierung in unsicheren Zeiten empfunden wird. Diese Ausgangssituation legt die Vermutung nahe, dass trotz Bevölkerungsschwund kleinstädtische Strukturen weiter Bestand haben werden. Eine Stabilisierung der Einwohnerzahl auf niedrigerem Niveau wird ebenso angepeilt

wie die Ausprägung der hier möglichen Lebensqualität, die sich in die Vorzüge des kleinstädtischen Lebenszusammenhangs einordnet.

Allerdings müssen mit Blick auf kleinere Städte eine Vereinfachung der Problemlage und eine vorschnelle Verallgemeinerung vermieden werden. Denn auch gegenteilige Beispiele können aufgezählt werden. So berichtete der Bürgermeister von Schwarzenberg, dass in seiner Kommune der Wohnungsleerstand schon längere Zeit die 20%-Marke überschritten hätte. Die Banken würden nun den Wohnungsunternehmen keine Kredite mehr gewähren. Dadurch sind Sanierungsvorhaben nicht umsetzbar. Um auf den Leerstand mit Rückbau und Abriss ausgewählter Blöcke zu reagieren, ist deren vollständiger Freizug notwendig. Dieser wird aber nicht erreicht, da die verbliebenen Mieter nur bereit sind, in eine sanierte Wohnung umzuziehen. Somit ist eine Blockadesituation entstanden, die von einem Auflaufen der Kosten bestimmt ist und die letztlich die Substanz und die Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen bedroht⁵. Geraten Genossenschaften in einen derartigen Teufelskreis, dann sind von den weitreichenden Verlusten die Mieter selbst als Genossenschaftsmitglieder und damit Quasi-Eigentümer betroffen. Sie würden ihre eingezahlten Genossenschaftsanteile verlieren, Sanierungsvorhaben müssen gestoppt werden, und die gesamte weitere Existenz des Wohnungsunternehmens wird unsicher.

Dennoch lohnt es, positive Beispiele zu verfolgen und zu prüfen, ob Lösungsoptionen, die sich in kleineren Städten bewährt haben, auf Großstädte übertragbar sind.

7. Mögliche Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand

Der Umgang mit dem Wohnungsleerstand erfordert jeweils konkrete und auf die lokalen Bedingungen angepasste Strategien. Das experimentelle Herangehen an neue Lösungsvarianten ist zu kultivieren, um die Wandlungsfähigkeit von Wohnimmobilien aufzuzeigen. Dabei kann der Erprobungscharakter auch Fehlschläge nicht vollständig ausschließen. Doch daraus sind die Lerneffekte abzuleiten und künftige Vorhaben qualitativ zu verfeinern. Es wird nicht nur eine Lösungsstrategie geben, komplexe Varianten mit verschiedenen Maßnahmepaketen sind wahrscheinlich.

Seitens der Kommission zur Untersuchung des wohnungswirtschaftlichen Strukturwandels, die im Auftrag des zuständigen Bundesministeriums nach Instrumenten und Steuerungsmög-

⁵ Der Diskussionsbeitrag des Bürgermeisters von Schwarzenberg wurde auf dem Treffen sächsischer Städte mit Plattenbausubstanz am 21.9.2000 in Zwickau gehalten.

lichkeiten gesucht hat, um auf das Leerstandsproblem zu reagieren, werden zwei Varianten präferiert (Vgl. BMVBW 2000):

1. Abriss
2. Eigentumsförderung im Bestand

Als weitere Strategien können angeführt werden:

3. Rück- und Umbau
4. Konservieren

(1) Der Abriss ist in aller Munde, erste Beispiele existieren, aber bisher beschränken sich die konkreten Maßnahmen auf punktuelle Vorhaben, z. B. in Gera oder in Halle.⁶ In Leipzig-Grünau wurde in der zweiten Jahreshälfte 2000 ein 16-geschossiger Plattenbau, der als Bauarbeiterhotel diente und schon längere Zeit leer stand, abgerissen (vgl. Abb. 7). Im Leipziger Innenstadtbereich wurde ebenfalls an ausgewählten Stellen mit dem Abriss begonnen, auch hier betraf es seit längerem leerstehende und ruinöse Gebäude. Es sind demnach bisher eher symbolische Aktionen, die die Handlungsfähigkeit des städtischen Wohnungsunternehmens signalisieren sollen.

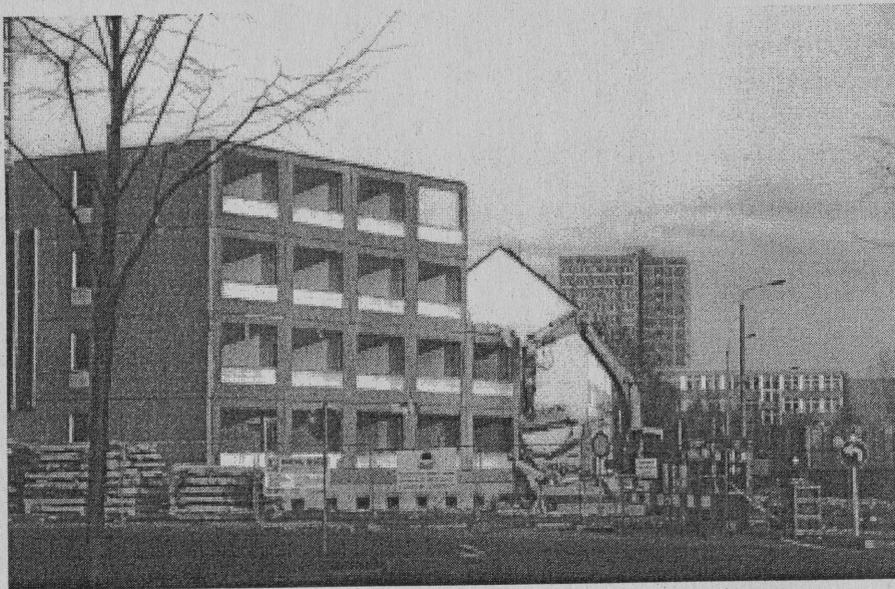


Abb. 7: Abriss eines 16-geschossigen ehemaligen Bauarbeiterhotels in der Großsiedlung Leipzig-Grünau (Foto: S. Kabisch)

Die herausfordernden Problemstellungen, nämlich der dauerhafte Leerstand in zum Teil bewohnten Gebäuden, warten noch auf ihre Lösung.

⁶ Gera: GWB „Elstertal“ Ensemble „Sonnenhof“ Elfgeschossiger mit 68 Wohnungen, P2, nach 6 Monaten vollständiger Auszug der Mieter erreicht (vgl. vtw 1999, S.16)

Nach der gegenwärtigen Problemlage, die keine zyklische Problemsituation darstellt, sondern strukturell bedingt ist, ist Abriss unumgänglich. Die Situation ist in Altbauquartieren mit einer kleinteiligen Eigentümerstruktur besonders schwierig. Der Abriss ist durch die Kleineigentümer nicht gewollt und durch sie auch kaum finanzierbar. Ruinöse Gebäude mit fortschreitendem Verfall strahlen allerdings auf das Gesamtbild des Quartiers aus und beeinträchtigen dessen Erscheinung. In der Folge verstärkt sich die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld bei den verbliebenen Mietern. Allmählich können dadurch Loslösungserscheinungen vom Quartier befördert werden.

Insgesamt ist die Klärung der Frage der Finanzierung die Voraussetzung für Abrissvorhaben. Dazu sind gesonderte Förderinstrumente nötig. Der Freistaat Sachsen hat sich diesbezüglich in eine Vorreiterrolle begeben, indem er als erstes Bundesland im April 2001 ein neues Programm zur Förderung von Stadtumbaumaßnahmen im Mietwohnungsbestand beschlossen hat. (vgl. SMI 2001) Darin wird im Hinblick auf den Wohnungsleerstand der Rückbau von Mietwohnungen unterstützt. Der Zuwendungsempfänger erhält für eine Baumaßnahme zum vollständigen oder teilweisen Rückbau von Wohngebäuden einen nicht rückzahlpflichtigen Zuschuss des Freistaates Sachsen in Höhe der förderfähigen Baukosten bis zu maximal 140,00 DM/m² Wohnfläche. Die Gemeinden beteiligen sich mit einem Beitrag von 40,00 DM/m² abgerissener Wohnfläche im Infrastrukturbereich zur Abrundung und Aufwertung der vom Rückbau betroffenen Quartiere. Der Freistaat stellt für die Haushaltsjahre 2001/2002 jeweils 50 Mio. DM für die Unterstützung von Rückbaumaßnahmen bereit.

(2) Die Eigentumsförderung im Bestand soll durch eine Zulage in der Größenordnung, wie sie bisher für den Neubau gezahlt worden ist, erfolgen. Damit wird ein interessantes Angebot für mögliche Eigentümererwerber offeriert. Allerdings ist vor zu großen Erwartungen zu warnen. Aus der Sicht des Direktors des Verbandes Thüringer Wohnungswirtschaft e.V. ist der Bedarf nach Wohneigentumsbildung aus dem Bestand fast verschwunden. Er begründet dies wesentlich durch das Ausbleiben der erhofften Verbesserung auf dem Arbeitsmarkt und hinsichtlich der Einkommensverhältnisse (vtw 2000, S. 15). Damit ist sicher ein wichtiges Kriterium für die Zurückhaltung bei der Eigentumsbildung genannt worden, wenn auch seitens der Bausparkassen darauf verwiesen wird, dass in nächster Zeit Bausparverträge in größerem Umfang zuteilungsreif werden.

Halle: Stadtteil Silberhöhe, Elfgeschoss in Quedlinburger Straße, der Auszug der Mieter dauerte 6 Monate, (Fernsehbericht MDR).

Der Eigentumserwerb im vorhandenen Bestand ist nur dadurch zu forcieren, wenn innerstädtisch eine extrem hohe Wohnqualität geboten wird. Diese muss die Vorzüge des Eigenheims (z.B. die volle Verfügbarkeit über das Wohnobjekt im Sinne von vorschriftslosen, weitgehenden Handlungs- und Bewegungsmöglichkeiten in den „eigenen vier Wänden“, die Anpassungsmöglichkeiten je nach individuellen Bedürfnissen, die materielle Sicherheit in prekären Lebenslagen oder für das Alter, die wohnungsnah Nutzung von Grün) mit den Stärken innerstädtischen Wohnens (z. B. die unkomplizierte Inanspruchnahme städtischer Versorgungs-, Kultur- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen, Kontakte nach freier Wahl, mehr Chancen zur Selbstverwirklichung) verknüpfen. Nur wenn es gelingt, beispielhaft solche Offerten zu unterbreiten und mit einem überzeugenden Marketingkonzept in die Öffentlichkeit zu tragen, ist mit der notwendigen Aufmerksamkeit Wohnungsuchender zu rechnen.

(3) Der Rück- und Umbau von Wohngebäuden ist die herausforderndste Variante. Denn damit muss Kriterien entsprochen werden, die einerseits Qualitätsmaßstäben verpflichtet sind und die andererseits die Bezahlbarkeit im Auge haben. Die vorerst auf Plattenbaugebiete bezogenen Vorhaben eröffnen aus städtebaulich-architektonischer Sicht die Möglichkeit, neue experimentelle Umbauten vorzunehmen, diese mit den zukünftigen Nutzern gemeinsam zu planen und umzusetzen und damit den Ruf der Platte neu zu bestimmen. Die Umbaufähigkeit von vorhandenen Baukörpern gilt es auszuloten. Das Ziel besteht darin, Diversifikation in die Nutzungsmöglichkeiten und Vielfalt in das Erscheinungsbild der Plattenbauten zu bringen. Erste realisierte Projekte in Leinefelde (vgl. Abb. 8), aber auch geplante Vorhaben in Weißwasser oder Leipzig-Grünau orientieren auf einen positiven Umgang mit Plattenbauten und einen Qualitätsgewinn, der auf schon vorhandenen qualitativen Grundlagen beruht.



Abb. 8: Rückgebauter Block auf eine Etage in Leinefelde. Die Treppenschächte werden als natürliche Lichtquelle genutzt. (Foto: S. Kabisch)

Gerade in diesen Baukörpern eröffnen sich Möglichkeiten des kreativen Umgangs durch Baukastensysteme, flexible Wände, dem Spiel von Licht und Schatten durch ehemalige Treppenhauerschächte u.v.m. Konkrete Maßnahmen in Leinefelde haben vorgeführt, dass Platten vor Ort geschreddert und das Material zur Geländemodellierung oder für Rollstuhlrampen eingesetzt werden können. Damit wurde auch das Wohnumfeld gezielt in die Umbaumaßnahmen einbezogen. Durch Grünanreicherung und interessante Freiraumgestaltung erfuhr es eine erhebliche Aufwertung.

Rück- und Umbaumaßnahmen verbinden sich auch mit der Chance, auf spezifische Wünsche sowohl Jüngerer als auch Älterer einzugehen. Eine notwendige Ergänzung der wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen kann sowohl durch Einordnung in umzubauende Gebäude als auch durch punktuellen Neubau erfolgen. Dadurch können Defizite ausgeglichen und die Kompaktheit der städtebaulichen Struktur befördert werden. Es sollte weitgehende Transparenz der Umbaumöglichkeiten in Form von Musterwohnungen, Fotos, Modellen geschaffen und den künftigen Nutzern zur kritisch-interessierten Begutachtung vorgelegt werden. Um das Interesse an neuartigen innerstädtischen Wohnangeboten zu steigern, sollten gelungene Vorhaben für interessierte Bürger geöffnet werden. Damit werden sowohl die Informationsgebung an das aufgeschlossene Publikum erweitert als auch eine Multiplikatorenwirkung erreicht.

(4) Das Konservieren bezieht sich auf leerstehende Gebäude, für die aktuell kein Handlungsbedarf besteht, die aber für den Stadtbilderhalt wertvoll sind. Um diese einem möglichen künftigen Verwendungszweck zuzuführen, müssen finanzielle Mittel vorhanden sein, um sie zu sichern und unzugänglich zumachen. Eine Fassade ist erforderlich, die die Bewahrung des Gebäudes signalisiert und nicht dessen fortschreitenden Verfall verfolgen lässt. Kann dieses Erscheinungsbild geschaffen werden, dann ordnen sich derartige Gebäude auch unproblematisch in die Nachbarschaft genutzter Bausubstanz ein. Sie werden damit einer Zwischenlösung zugeführt. Mittelfristig ist auch ihre bauliche Instandsetzung und anschließende Wiedernutzung unumgänglich.

Die Strategien, mit denen auf den Wohnungsleerstand reagiert werden muss, richten sich letztlich auf die Funktionsfähigkeit des städtischen Organismus. Die betrifft die sozialen, ökologischen, wirtschaftlichen und baulichen Bestandteile in ihrer Wechselwirkung. Das Ziel einer qualitativen Aufwertung setzt die exakte Analyse der Ausgangsbedingungen und deren realistische Einschätzung sowie plausible Zukunftserwartungen voraus.

Die Schrumpfung der ostdeutschen Städte ist eine nicht wegzudiskutierende Realität, der sich alle Stadtengagierten stellen müssen. Auch nicht zu übersehen ist eine zunehmende soziale Ungleichheit und eine Teilung der Stadtgesellschaft in teilhabende und benachteiligte Gruppen. Dies gilt nicht nur für Großstädte, sondern ist auch in kleineren Kommunen zu beobachten.

8. Sozialräumliche Konsequenzen

Aufgrund der bekannten Abläufe im vergangenen Jahrzehnt ist die sozialräumliche Differenzierung nicht soweit vorangeschritten, dass bereits eindeutig benachteiligte und stigmatisierte Wohnquartiere, ohne eine Chance der Aufwertung, existieren. Anzeichen für sozialräumliche Disparitäten sind erkennbar, deren Verstärkung ist wahrscheinlich. Einzelne Teilräume mit einer Kumulation benachteiligter Gruppen und benachteiligender Faktoren bilden sich in Konturen heraus. Dennoch ist bislang der „Segregationsprozess erst zögerlich in Gang gekommen. Ob und inwieweit er ... zukünftig weiter fortschreiten wird, hängt neben der sozialstrukturellen Differenzierung, der Lokalisierung belegungsgebundener Wohnungsbestände, der Ausweisung neuer Wohnbaustandorte ganz entscheidend von den Schwerpunktsetzungen der Stadtentwicklungsmaßnahmen sowie dem planerischen Umgang mit Segregation ab“ (Harth et al. 1998, S. 228).

Der Wohnungsleerstand ist ein neuer Indikator für die Fragmentierung der Stadt. In Abhängigkeit von seiner Dimension gibt er Auskunft über die Attraktivität einzelner Stadtteile. Das gebietsspezifische Ausmaß des Wohnungsleerstandes ist zugleich ein Barometer für die Akzeptanz eines Standortes. Während ein überschaubarer Leerstand Verdrängungstendenzen abbremst und damit eine sozialstrukturell stabilisierende Wirkung haben kann, kippt diese bei Überschreiten eines Schwellenwertes in sein Gegenteil um. Loslösungserscheinungen vom Quartier werden befördert. Ruinöse Gebäude mit fortschreitendem Verfall strahlen auf das Gesamtbild des Quartiers aus und beeinträchtigen dessen Erscheinung. In der Folge verstärkt sich die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld bei den verbliebenen Mietern. Betrifft der Leerstand gesamte Häuser und Häuserzeilen, lassen „blight“-Phänomene (vgl. Lichtenberger 1991, S. 246) nicht lange auf sich warten. Ein beschleunigter Niedergang des betroffenen Gebietes sowohl baulich, infrastrukturell als auch sozial ist die Folge.

Dieses mögliche Szenario vor Augen, werden Konzepte gesucht, um den Abwärtsstrudel aufzuhalten und umzukehren. Vorrangig ist die Beseitigung ruinöser Baukörper und die Beraumung von vermüllten Flächen. Damit ist bereits eine Form der Aufwertung in Gang gesetzt,

welche in ihrer Ausprägung unterschiedliche Niveaustufen einnehmen wird. Die historische Entwicklung der Stadtgebiete einschließlich der Prägung durch die Bewohnerschaft wirkt bezüglich der Attraktivität auf jeweils bestimmte Bewohnergruppen weiter. Deshalb ist der ausgebildete Charakter eines Gebietes eine Voraussetzung für das Niveau der beabsichtigten Umgestaltungsmaßnahmen. Damit verbunden ergeben sich Entscheidungen für Wohnpräferenzen spezifischer sozialer Gruppen. Es existieren differenzierte Wohngebiete, die ein Abbild der Zusammensetzung der Stadtbevölkerung darstellen. Eine Ausprägung unterschiedlicher Typen von Wohngebieten mit jeweils unterschiedlicher Bevölkerungsstruktur und unterschiedlichem baulichen wie Wohnumfeldambiente ist die Folge und eine „normale“ Erscheinung des Stadtbildes. Das Ziel besteht darin, extreme Negativausprägungen in städtischen Teilräumen bezüglich der Kombination von baulichem Verfall und sozialer Erosion zu vermeiden. Dies ist die Grundlage, um den Stadtzusammenhalt aufrechtzuerhalten und bereits existente punktuelle Perforationen zurückzudrängen.

Stadtsoziologen werden nicht müde, immer wieder zu betonen, dass mit städtebaulichen und architektonischen Mitteln keine sozialen Probleme zu lösen sind. „Es ist ein alter Traum von Stadtplanern, mit einer besseren Stadt eine bessere Gesellschaft bauen zu können.“ (Häußermann 1999, S. 72) In den ostdeutschen Städten ist aktuell eine Problemkumulation eingetreten, die bauliche Maßnahmen erfordert, in deren Rahmen seitens der Verantwortlichen gezielt soziale Intentionen verfolgt werden können. Es wäre zu diskutieren, ob damit eine Chance der Loslösung von der „Pfadabhängigkeit“ für die Entwicklung von Stadtgebieten, die einen sozialen Wandel nur innerhalb eines bestimmten Möglichkeitskorridors zulässt, entstanden ist (Häußermann/Siebel 2000, S. 130). Diesem Anspruch sind die Konzepte zum qualitativen Stadttumbau, die aufgrund der leerstandsbedingten Konfliktlage auch die Herausbildung und Anwendung neuer Instrumente und Mechanismen beinhalten, verpflichtet.

9. Stadtentwicklung - alte Fragen im neuen Kontext

Der Wohnungsleerstand die Debatte um die Zukunft unserer Städte neu entfacht und eine Reihe von „alten“ Fragestellungen unter veränderten Rahmenbedingungen wieder ins Rampenlicht gerückt. Die Chancen des Schrumpfens sind heute noch zu undeutlich. Sind neue Arbeitmarkteffekte im Zusammenhang mit den notwendigen Umbaumaßnahmen denkbar? Wie kann Flächenverfügbarkeit als Standortkriterium für Investitionsentscheidungen aufgewertet werden? Welche experimentellen Spielräume für architektonische Entwürfe, die bezahlbar sind, lassen sich eröffnen? Gibt es die Möglichkeit der verstärkten Einordnung ökolo-

gischer Kriterien wie Flächenentsiegelung, Regenwasserverwendung, Solarenergienutzung und grünes Wohnumfeld? Worin bestehen die Chancen von Feiraum im Sinne von Hereinholen von Landschaft in städtische Strukturen? Können im Zuge der wohngebietlichen Gestaltungsmaßnahmen neue Formen sozialer Kohäsion entstehen? Kann damit auch die Toleranz gegenüber einem Spektrum von unterschiedlichen Lebensstilen erweitert werden? Dies sind zentrale und bisher offene Fragen, die sich in diesem Zusammenhang stellen. Deren Beantwortung eröffnet Entwicklungspfade, die allein quantitative Wertmaßstäbe verlassen und qualitative Neuerungen im Zusammenleben der Menschen in den Vordergrund rücken. Somit gilt immer noch die Beobachtung von Mitscherlich, die er bereits 1965 in seinem berühmten „Pamphlet“ „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“ zum Ausdruck brachte: „Unsere Großstädte (und auch die kleineren – S.K.) sind Schwerpunkte ...eines fortwährenden Umbaus; sie sind Experimentallaboratorien.“ (Mitscherlich 1965, S. 153)

Quellenverzeichnis

Bähr, Jürgen 1997: Bevölkerungsgeografie. Opladen

Bahrdt, Hans-Paul 1998 (erstmalig 1961): Die moderne Großstadt. Soziologische Überlegungen zum Städtebau. Hrsg. von Ulfert Herlyn. Opladen

BMVBW Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2000: Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission unter der Leitung von H. Lehmann-Grube

Bucher, Hansjörg : Entwicklungstrends der ostdeutschen Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2000: Regionale Aspekte des wirtschaftlichen und sozialen Wandels in den neuen Ländern. Regionalbarometer neue Länder. Vierter zusammenfassender Bericht - Bonn. Berichte BBR, Band 4, S. 7-12

Bucher, Hansjörg 1999: Demographische Prognosen für die neuen Länder - Bevölkerung und private Haushalte in den Raumordnungsregionen bis 2015. In: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (Hrsg.): Statistischer Quartalsbericht 4/1999, S. 6-9

Bucher, Hansjörg 1997: Der Geburtenrückgang in den neuen Ländern - seine Auswirkungen auf die regionale Bevölkerungsdynamik. In: Heinritz, Günter, Ossenbrügge, Jürgen, Wiessner, Reinhard, Raumentwicklung und Sozialverträglichkeit, Stuttgart 1996, S. 11-21

DKB Deutsche Kreditbank AG (Hrsg.): Perspektiven des Wohnungsmarktes in Ostdeutschland. Verfasser: empirica, Berlin 2000

Eichhorn, Georg 1997: Planung und Realisierung des Neubauwohngebietes Leipzig-Grünau – Rückblick und Ausschau. In: Müller, Evelin: Großwohnsiedlungen in europäischen Städten. Beiträge zur regionalen Geografie, 45 Institut für Länderkunde, S. 17-23

- Franz, Peter 2000: Soziale Ungleichheit und Stadtentwicklung in ostdeutschen Städten. In: Harth, Annette et al., a.a.O., S. 160-174
- Franz, Peter 2001: Leerstand in ostdeutschen Städten: keineswegs nur ein wohnungspolitisches Problem. In: Institut für Wirtschaftsforschung Halle (Hrsg.): Wirtschaft im Wandel 2/2001, S. 27-34
- Friedrichs, Jürgen, 1995: Stadtsoziologie. Opladen
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.) 2000: Daten und Fakten 1999/2000 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern. GdW Information 93
- Harth, Annette, Scheller, Gitta, Tessin, Wulf (Hrsg.) 2000: Stadt und soziale Ungleichheit. Opladen
- Harth, Annette, Herlyn, Ulfert, Scheller, Gitta 1998: Segregation in ostdeutschen Städten. Opladen
- Häußermann, Hartmut, Siebel, Walter 2000: Wohnverhältnisse und Ungleichheit. In: Harth, Annette et al., a.a.O., S. 120-141
- Häußermann, Hartmut 1999: Eine andere Stadt oder eine andere Gesellschaft? In: Mönninger, Michael: Stadtgesellschaft. Frankfurt a. M., S. 72-86
- Häußermann, Hartmut, Siebel, Walter 1988: Die schrumpfende Stadt und die Stadtsoziologie. In: Friedrichs, Jürgen (Hrsg.): Soziologische Stadtforschung, Opladen, S. 78-94
- Heinig, Stefan 2000: Der Leipziger Wohnungsmarkt als Herausforderung für die Stadtentwicklung. In: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (Hrsg.) Statistischer Quartalsbericht 4/2000, S. 28-30
- Herfert, Günter 1998: Stadt-Umland-Wanderung in den 90er Jahren. Quantitative und qualitative Strukturen in den alten und neuen Ländern. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wanderungen - regionale Strukturen und Trends, Heft 11/12.1998, S. 763-777
- Iwanow, Irene, Metzmaker, Mathias, Schmidt, Ralf, Waltersbacher, Matthias (2001): Zukünftige Wohnungsnachfrage und Neubaubedarf in Ost- und Westdeutschland. In: IÖR-Texte Nr. 133, Hrsg.: Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. Dresden
- Kabisch, Sigrun; Linke, Sabine 2000: Revitalisierung von Gemeinden in der Bergbaufolgelandschaft. Opladen
- Keim, Karl-Dieter (Hrsg.) 1995: Aufbruch der Städte. Räumliche Ordnung und kommunale Entwicklung in den ostdeutschen Bundesländern, Berlin
- Keim, Karl-Dieter (2001): „Aufbau Ost“. Schrumpfende Städte, peripherisierte Regionen. In: Schader-Stiftung (Hrsg.): Wohnwandel: Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt, S. 66-78

Leipziger Amtsblatt vom 24.6.2000: Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Leipziger Volkszeitung vom 12.6.2001: Büromarkt in Messestadt plagt großer Leerstand
Leipziger Sanierungsratgeber, Jahrgang 2001: Umsetzung des Förderprogramms „Soziale Stadt“ in Leipzig

Lichtenberger, Elisabeth 2001: Stadtgeographie. Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse, Stuttgart 1991

Mäding, Heinrich 2000: Wanderungsprozesse - Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft und die Städte. In: difu Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): Aktuelle Information. November 2000

Marcuse, Peter 1991: Die Zukunft der „sozialistischen“ Städte. In: Berliner Journal für Soziologie, Heft 2/1991, S. 203-211

Mitscherlich, Alexander 1965: Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Anstiftung zum Unfrieden. Frankfurt a.M.

Stadt Leipzig, Dezernat Planung und Bau 2000: Stadtentwicklungsplan - Wohnungsbau und Stadterneuerung. In: Beiträge zur Stadtentwicklung 30

vtw Verband Thüringer Wohnungswirtschaft e.V. 2000: Wohnen und Bauen in Thüringen 2000. Erfurt

vtw Verband Thüringer Wohnungswirtschaft e.V. 1999: Für ein wohnliches Zuhause. Erfurt

Weiske, Christine, Schmitt, Jürgen 2000: Metamorphosen der Stadt: Cities on the Move. In: RaumPlanung 91, August, S. 161-164

Als UFZ-Diskussionspapiere sind bisher erschienen:

Published UFZ-Discussion Papers:

1/1998	Bernd Klauer	Was ist Nachhaltigkeit und wie kann man eine nachhaltige Entwicklung erreichen?
2/1998	Frank Wätzold	Efficiency and applicability of economic concepts dealing with environmental uncertainty. A critical analysis
3/1998	Raimund Krumm	Produktivitätsorientierte Steuer-Subvention-Systeme auf der Basis von Emissionsintensitäten
4/1998	Irene Ring, Karin Frank, Georg Kneer	Incentives for nature conservation in urban landscapes
5/1998	Irene Ring	Zum Einsatz ökonomischer Instrumente der Umweltpolitik: Ausgewählte Ergebnisse der Städteumfrage 1997
6/1998	Raimund Krumm	Die sektorale Emissionssteuer mit outputdeterminierter Partialredistribution: Konzeption und Anwendung
1/1999	Martin Drechsler, Frank Wätzold	Towards an efficient spatial allocation of biodiversity-enhancing farming practises
2/1999	Bernd Klauer	Pricing in ecosystems: a generalized linear production model
3/1999	Raimund Krumm	Das "Lokale Agenda 21"-Konzept unter deutschen Rahmenbedingungen: eine wirtschaftswissenschaftliche Bewertung
4/1999	Bernd Klauer, Frank Messner, Felix Herzog	Supporting Decisions on Conflicting Land-uses: an Integrated Ecological-economic Approach
5/1999	Alexandra Bültmann, Frank Wätzold	Die wirtschaftsnahe Ausgestaltung des Öko-Audit-Systems in Deutschland: Erfahrungen und Analyse
6/1999	Arbeitskreis Suburbanisierung	Ostdeutsche Stadt-Umland-Regionen unter Suburbanisierungsdruck – Positionspapier
1/2000	Frank Messner	Nicht-erneuerbare Massenressourcen zwischen Dematerialisierung, Transmaterialisierung und globaler Umweltbelastung - eine empirische Analyse
2/2000	Irene Ring	Intergovernmental Fiscal Relations and Regional Sustainability
3/2000	Juliane Jörissen, Georg Kneer, Dieter Rink	Synopse zur Umsetzung des Leitbildes der Nachhaltigkeit in konzeptionellen Studien und nationalen Plänen

4/2000	Frank Wätzold, Alexandra Bültmann, Malcolm Eames, Kris R.D. Lulofs, Simone Schucht	EMAS II and regulatory relief in Europe: Lessons from national experience
5/2000	Frank Messner	Ansätze zur Bewertung von Naturqualitäten im regionalen Entwicklungsprozess
6/2000	Raimund Krumm	SEOP-Quersubventionierung zwischen Stromproduzenten als Komplementärkonzept zur Elektrizitätssteuer?
7/2000	Frank Wätzold, Alexandra Bültmann	Wie viele Unternehmen sollten an einem Umweltmanagementstandard teilnehmen? Ökonomische Analyse und wirtschaftspolitische Implikationen
8/2000	Raimund Krumm	Budgetäre Implikationen nachhaltigkeitskompatibler Rahmenbedingungen bezüglich des kommunalen Flächenmanagements
9/2000	Martin Drechsler	Die Bewertung von Biodiversitätsschutzmaßnahmen mit Hilfe multikriterieller Analyse
10/2000	Frank Wätzold, Karin Johst, Martin Drechsler	Die Entwicklung von effizienten und effektiven umweltpolitischen Instrumenten für den Artenschutz: Eine interdisziplinäre Vorgehensweise erläutert am Beispiel eines Schutzkonzepts für den Weißstorch
11/2000	Raimund Krumm	Kommunale Wirtschaftspolitik, handelbare Flächenausweisungsrechte und ökonomischer Standortwettbewerb
1/2001	Frank Messner	Towards a Sustainable Copper Industry? Trends in Resource Use, Environmental Impacts and Substitution in the Global Copper Industry
2/2001	Bernd Klauer	Welchen Beitrag können die Wirtschaftswissenschaften zum Erhalt der Biodiversität leisten?
3/2001	Sigrun Kabisch	Wenn das Kleid der Stadt nicht mehr passt – Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand in ostdeutschen Städten aus stadtsoziologischer und stadtplanerischer Perspektive

UFZ-Diskussionspapiere können jeweils bei den Autoren am UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle, PF 2, 04301 Leipzig bezogen werden.

UFZ-Discussion Papers can be ordered from the authors at the UFZ Centre for Environmental Research Leipzig-Halle, P.O. Box 2, D-04301 Leipzig, Germany.