

Hochschule Mittweida (FH)  
University of Applied Science



Schwerpunktseminar Wohnungswirtschaft

Dr. Winkler

Thema

## **Schrumpfende Städte**

Jan Blechschmidt  
Daniela Büttner  
Daniel Damm  
Katja Bothur

Immobilien- und Gebäudemanagement  
IG 02

Mittweida, März 2006

## *Präambel*

Seit Mitte des 20. Jh. stehen Städte sich einem bisher fremden Phänomen gegenüber, den sogenannten „Schrumpfenden Städten“. Dabei gilt es zu beachten, dass es sich um kein regionales Ereignis, sondern vielmehr um ein globales Problem handelt, welches in vielen verschiedenen Nationen außer Deutschland noch in den USA, China, Großbritannien, Russland u. a. zu finden ist. Die Zahl der betroffenen Städte steigt stetig. Demographische Verschiebungen, Ab- und Zuwanderung, Abzug von Industriezweigen sowie Bewußtseinsänderung in der Zivilisation sind die Hauptursachen dieses Ereignisses. Dadurch sehen sich Kommunen nun mit der Aufgabe konfrontiert, sich mit immer dünner besiedelten Städten zu befassen und nicht wie bisher auf Wachstum orientiert zu agieren. Problematisch erweist sich dabei, dass die Materie des Umdenkens zu spät erkannt wurde oder auf Grund historischer Ereignisse in zu kurzer Zeit nicht umgesetzt werden konnte. Die folgende Arbeit befasst sich kritisch mit dem Thema der „Shrinking Cities“ speziell mit dem Vorkommen in Deutschland. Es soll die Historie der Stadt näher beleuchtet werden, um so aufzuzeigen, wie sich ihre Funktion im Laufe der Zeit geändert hat. Es werden Gründe und Umstände dargelegt, wie es zur Veränderung der Stadtlandschaft kommen konnte. Dabei wird erläutert welche Einflüsse bezüglich ökonomischer, sozialer und kultureller Art ausschlaggebend sind. Die Folge sind neu entstehende Stadttypen, die bisher in dieser Form bzw. Entwicklung völlig unbekannt waren. Letztlich werden Wege und Möglichkeiten für Wohnungsunternehmen aufgezeigt, wie mit dieser Problematik umgegangen werden kann.

.....  
*März 2006, Gruppenleiter*

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Erläuterung des Begriffes Stadt**
- 2. Stadtentwicklung und Stadtentstehung**
- 3. Veränderung von Städten**
  - 3.1 Rückblick: Städtebau und Stadtentwicklung im Wandel
    - 3.1.1 50er Jahre: „Die gegliederte und aufgelockerte Stadt“
    - 3.1.2 60er Jahre: „Beginnende Suburbanisierung“
    - 3.1.3 70er Jahre: „Bauboom und Umdenken“
    - 3.1.4 80er Jahre: „Modernisierung und Verfall“
    - 3.1.5 90er Jahre: „Nachhaltige Stadtentwicklung“
- 4. Durch Schrumpfung bedingte Herausforderungen und damit verbundene Transformationsprozesse der Städte**
  - 4.1 Was versteht man unter Schrumpfung?
  - 4.2 Soziale, ökonomische und kulturelle Herausforderungen sowie die damit verbundenen Transformationsprozesse
    - 4.2.1 Soziale Betrachtung
    - 4.2.2 Ökonomische Betrachtung
    - 4.2.3 Kulturelle Betrachtung
- 5. Durch Schrumpfung entstehende Stadtlandschaften**
  - 5.1 Die „Sterbende Stadt“
  - 5.2 Die „Wandernde Stadt“
- 6. Situationsbeschreibung und Schlussfolgerungen für Wohnungsunternehmen, wie mit den Phänomen der Stadtschrumpfung umgegangen werden sollte**

## 1. Erläuterung des Begriffes Stadt:

„**Stadt**, größere Siedlung, gekennzeichnet u.a. durch Geschlossenheit der Ortsform, hohe Bebauungsdichte, zentrale Funktion in Handel, Kultur und Verwaltung. In Deutschland unterscheidet man: Landstadt (2 000 bis 5 000 E), Kleinstadt (5 000 - 20 000 E), Mittelstadt (20 000 - 100 000 E) und Großstadt (über 100 000 E).“<sup>1</sup>

„**Stadt**, Siedlung, die sich durch verstärkte zentrale Aufgaben (Verwaltung, Verkehr usw.), vielgestaltiges wirtsch. und soziales Gefüge und Aussehen von der einheitlicheren ländl. Siedlung unterscheidet. Zwischen beiden Siedlungsformen bestehen Übergänge. ... Einteilung der Stadt meist nach ihrer Größe bzw. Einwohnerzahl. Bedeutsamer, weil ihrem Wesen näher kommend, ist ihre Gliederung nach dem wirtsch. und kulturellen Charakter: Industrie-, Bergbau-, Garnisons-, Markt-, Hafen-, Universitätsstadt u.a.“<sup>2</sup>

In Europa wird in jedem Land unterschieden, ab welcher Einwohnerzahl es eine Stadt ist. Die Grenzen liegen in Dänemark bei 200 Bewohnern, Deutschland und Frankreich bei 2.000 und in der Schweiz bei 10.000 Bewohnern. Diese Tatsache ist aber noch keine Begründung sich als eine Stadt zu bezeichnen. Der Begriff Stadt lässt sich auf das mittelalterliche Stadtrecht zurückleiten, der einige Rechte beinhaltet wie zum Beispiel Marktrecht, Zollrecht, Einfriedungs- und Verteidigungsrecht sowie das Münzprägerecht.

## 2. Stadtentwicklung und Stadtentstehung

In Zeiten des römischen Reiches war das Gebiet des heutigen Deutschlands in zwei Teile getrennt. In den römisch besetzten und in den germanischen Teil. Der germanische Teil lebte noch wie Nomaden, wohingegen im römischen Teil feste Ansiedlungen entstanden. Zentrum der Siedlungen waren Militäranlagen mit späterer Ansiedlung von Handwerkern und Handelsleuten. Die ideale römische Stadt ist ein Raster aus längs- und quergerichteten Straßen, welches den Antiken griechischen Städten nachempfunden wurde.



3

<sup>1</sup> Das Neue Lexikon, Band 9, Seite 3278, 3. Auflage, Dudenverlag

<sup>2</sup> Familien Lexikon, Band 5, Seite 1299, Isis Verlag AG

<sup>3</sup> Abbildung römische Stadtanlage, Das Neue Lexikon, Band 9, Seite 3278, 3. Auflage, Dudenverlag

Nach dem Zusammenbruch des römischen Reiches und den darauf folgenden Völkerwanderungen wurden Städte verlassen und zu großen Teilen niedergebrannt.

Nach einigen Jahren wurden Neugründungen auf den Mauern der alten Stadt erreicht, doch das Leben spielte sich in dieser Zeit im ländlichen Bereich ab und wird durch die Burgen und Pfalzen politisch beeinflusst. Erst ab dem 11. Jahrhundert wurden neue Siedlungen errichtet. Die zunehmende Bedeutung des Handels und die Ansiedlung von Kaufleuten an festen Standorten fördert die Entstehung neuer Städte. Dieses Phänomen hatte seinen Höhepunkt im 13. und 14. Jahrhundert.

Argumente der Stadtgründung sind zum Beispiel Burgen, die an strategisch günstigen Standorten gebaut wurden. Die Handwerker und Händler siedelten sich am Fuß der Burg und den Zufahrtsstraßen an. Der Burgbesitzer erlangte durch seine kaiserlichen Beziehungen auch Stadtrecht für diese Ansiedlung.

Eine weitere Variante einer Stadtgründung ist die Ansiedlung eines Stiftes, einer Kirche oder eines Klosters. Stiftsbesitzer dürfen auch privaten Besitz erlangen. Diese Kombination aus weltlichem und privatem Besitz brachte ihnen großen Einfluss auf die Machtbesitzer, was die Stadtentwicklung stark vorantrieb. Die Klöster erhielten von den Familien der Klosterschüler Geld und Grundbesitz geschenkt für die Ausbildung der Kinder. Dadurch bekommt das Kloster mit der Zeit weltliches Vermögen, was zur Stadtentstehung führen kann.

Die Kreuzung wichtiger und bedeutender Handelswege kann auch Anlass einer Stadtgründung geben. Diese Handelssiedlungen legte man oft an schiffbaren Gewässern oder Handelsstraßen an, die eine Nord-Süd oder Ost-West Ausdehnung hatten, an welcher sich Händler ansiedelten um eine bessere Umschlagsmöglichkeit der Waren zu erreichen.

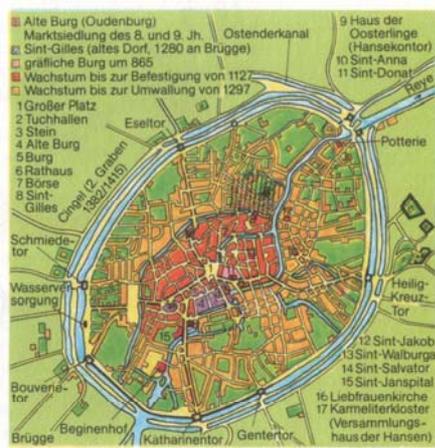
Auch die Gewinnung von Bodenschätzen, wie Salz und Metall brachten Städte aus dem nichts hervor. Vor allem der Reichtum der Siedlungen zog Händler und Handwerker an, die an dem entstandenen Wohlstand teilhaben wollten.

Auch die Sicherung ihrer Ländereien veranlasste die Herrscher aus kleinen Siedlungen Städte werden zu lassen.

Die weitere Entwicklung der Städte wurde oft durch die Geldgier des Landesherrn gebremst, durch Markt-, Brücken- und Wegzölle sowie durch Steuern und andere Abgaben der Städte. Die Landesherrn sicherten ihre Städte mit Schutzbriefen, welche die Kaufleute vor Abgaben schützten. Doch je weiter eine Stadt von den Landesherrn entfernt lag, desto mehr Privilegien hat die Stadt bekommen, da der Landsherr auf die Loyalität der Bürger angewiesen war. Daraus lässt sich schließen: je mehr Privilegien zum Beispiel Stapelrecht,

Marktzölle ..., desto größer der Reichtum der Stadt. In diesen Städten hat der Landesherr kaum Rechte, er hat nur die Stadt als Besitz, doch erhält kaum noch Geld von ihr. Sie waren „Freie Städte“, die ihren Reichtum und Einfluss durch steigende Bewohnerzahlen und steigende Fläche zeigen.

Das Bevölkerungswachstum der Städte hat nicht nur mit dem Handel zu tun, auch der steigende Wohlstand lockte Menschen aus anderen Siedlungen, mit schlechterer wirtschaftlicher Lage, und aus den umliegenden ländlichen Gebieten an. Die bäuerlichen Gebiete wurden, durch die besseren Bedingungen und den daraus folgenden Rückgängen der Säuglingssterblichkeit und die Erhöhung der Lebenserwartung, von den Produkten und Menschen überflutet, die nur die Städte auffangen konnten. Dies kompensierten die reichen



Städte durch Verdichtung der Stadtkerne und/ oder Gründung von Vorstädten.

Das starke Wachstum der Städte nimmt im 15. und 16. Jahrhundert sein Ende. Der Handel aus dem Mittelmeerraum verlagerte sich an die Atlantikküste, wo aufblühende Großmächte mit rohstoffreichen Kolonien in Übersee waren. Die Handelsstädte in Deutschland verlieren stark an Bedeutung. Ein weiterer Punkt ist die Reformation und die damit verbundenen politischen Veränderungen. Der dreißigjährige Krieg und die Pest zerstörten und verwaisten das Land. Damit ging der Handel ganz zu Grunde.



Durch den Augsburger Religionsfrieden erhielten die Landesherren wieder mehr Macht über das Land und die Städte. Es entstanden neue Städte, die von den adligen Herrschern bestimmt wurden und nicht von den Bürgern der Stadt. Andere, einst reiche und selbstständige Städte, gingen unter und verloren ihr Ansehen und ihre Macht.<sup>4</sup>

In den folgenden Jahrzehnten werden viele repräsentative Bauten und Denkmäler gebaut. Es wurden auch einige neue Städte gegründet. Diese Städte bezeichnete die Geschichte im Nachhinein als Plan- oder Idealstadt, da alte Gebäude abgerissen und neue Gebäude und

<sup>4</sup> Abbildung weitere Stadttypen, Das Neue Lexikon, Band 9, Seite 3279, 3. Auflage, Dudenverlag

Straßenzüge neu errichtet wurden, ganz nach dem herrschenden Zeitgeist. Es war ein neuer Stadtgründungstyp entstanden, der keinen praktischen sondern einen pompösen zeigenden Charakter hatten. Mit der französischen Revolution wurde ein neues Zeitalter eingeleitet. Es wurden wenig Gebäude erstellt und reichliche Denkmäler wurden mutwillig zerstört. In dieser Zeit politischer Veränderungen gelangen viele technische Erfindungen, woraus die industrielle Produktion stark anstieg. Viele Klöster und Gebäude vom Ritterorden wurden zu Fabriken umfunktioniert.

Die alten mittelalterlichen Stadtstrukturen wurden zu einem großen Teil niedergerissen, damit die Stadt expandieren konnte. Neue Stadtgebiete entstanden außerhalb des historischen Stadtkerns. Es wurden Industriegebiete mit Fabriken gebaut, sowie Wohngebäude für die Arbeiter und Fabrikbesitzer. Ab diesem Zeitpunkt verlagert sich das Stadtleben von Kern in Umland, die oft in Straßenrastern gebaut wurden. Die verarbeitende Industrie konnte ihre Fabriken an den Stadtgrenzen einer beliebigen Stadt ansiedeln, wo es Arbeitskräfte und Kapital war, da der Transport der Rohstoffe durch die Erfindung der Eisenbahn und des Dampfschiffes schneller bewegte. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erlebte Deutschland eine wirtschaftliche Blütezeit, daraus entstanden neue Industrie- und Gewerbegebiete. Die Städte wurden von vielen Bürgern als Symbol von Reichtum und Wohlstand angesehen und viele zogen von Land in die Stadt um ihr Glück zu finden. Die Städte wuchsen sehr rasch in der Bevölkerungszahl wie auch in der Fläche. Das Stadtzentrum wandelte sich vom religiösen zum wirtschaftlichen Mittelpunkt der Bewohner. Zölle und andere Begrenzungen der Wirtschaft wurden abgeschafft.

Die Marktwirtschaft begann ihren Erfolgsgang. Die Wirtschaft dominierte das Leben in den Städten. Dieser Aufschwung stoppte nach dem ersten Weltkrieg und dem Beginn der Weimarer Republik. Es waren keine ruhmreiche Zeiten und die Stadt entwickelte sich mit geringerem Standard weiter. Es wurden Wohnsiedlungen für die extrem wachsenden Städte bebaut um die Flut von Menschen aufzufangen. Diese Jahre endeten unerwartet mit dem Machtangriff von Adolf Hitler. Während der Herrschaft der Nationalsozialisten veränderten sich die Städte kaum, da sie auf die heimatverbundene Kleinsiedlung bauten. Doch am Ende dieser Ära war der Großteil der deutschen Städte zerstört. Nach dieser Krise begannen die Bewohner ihre Stadt wieder auf zu bauen.

### 3. Veränderungen von Städten

#### **3.1 Rückblick: Städtebau und Stadtentwicklung im Wandel**

Jegliche Bereiche und Funktionen von Städten unterliegen einer immerzu schneller werdenden Dynamik des Wandels. Wobei Stadtentwicklung und Städtebau stets von der jeweiligen Zeitepoche und deren äußeren Bedingungen vor allem bezüglich Wirtschaft und Gesellschaft abhängen. Betrachtet werden sollen im Folgenden die wichtigsten Meilensteine der städtebaulichen Entwicklung seit dem II. Weltkrieg. Dabei gilt es festzuhalten, dass nicht im Einzelnen auf die verschiedenen regionalen Besonderheiten/Unterschiede der Stadtentwicklung eingegangen werden kann.

##### **3.1.1 50er Jahre: „Die gegliederte und aufgelockerte Stadt“**

Weitgehende Zerstörung von Industrie, Infrastruktur, Innenstädten, Wohngebieten sowie große Flüchtlingsströme prägten die Nachkriegsjahre. Durch die Teilung Deutschlands in zwei Staaten (BRD, DDR) kam es zu durchaus sehr unterschiedlichen Entwicklungen im Westen und Osten. Während die BRD auf wirtschaftlicher Ebene schnell wieder auf die Beine kam, hatte die DDR besonders in Bezug auf die Grundstoffindustrie enormen Nachholbedarf. Jedoch waren beide Teile Deutschlands mit der verheerenden Wohnungsnot und hoher Arbeitslosigkeit konfrontiert. Diese galt es durch eine Ankurbelung des Wohnungsbaus schnellstmöglich zu überwinden, denn im Rahmen der Zwangsbewirtschaftung des bestehenden Wohnraums, mussten sich mehrere Haushalte eine Wohnung teilen. Die gegliederte und aufgelockerte Stadt wurde in beiden Staaten zum Leitbild des Städtebaus. Es sollten Wohnsiedlungen mit viel Grünflächen und wenigen Geschossen entstehen, dabei wurde bereits die Überlegung einer Trennung der Stadt - je nach Funktion - in Wohnen, Arbeiten und Freizeit mit einbezogen. Das Jahrzehnt des Wiederaufbaus ist in der BRD durch zwei fast gegensätzliche Vorgehensweisen geprägt: Entweder wurden die zerstörten Gebäude nahezu detailgetreu auf den ehemaligen Grundrissen rekonstruiert und jegliche Neuerung damit unterbunden oder aber man wagte einen drastischen Neuanfang und gestaltete den historischen Stadtkern um und konnte somit vor allem den neuen Anforderungen des Verkehrs gerecht werden. In der BRD entstanden in dieser Bauphase rund 5 Millionen neue Wohnungen, vorwiegend in Zeilenbebauung; die Planungshoheit oblag den Kommunen.

In der DDR hingegen wurde die Stadtplanung zentralisiert und in die Hände der Staatlichen Plankommission gegeben. Während der Stalin-Ära entstanden vorerst hauptsächlich ehrwürdige und repräsentative Bauformen mit großen Achsen, zentralen Plätzen und prächtigen Einzelgebäuden. Später, gegen Ende der 50er Jahre, im Zuge der Industrialisierung setzte sich dann auch in der DDR das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt durch. Es wurden 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser in rechtwinkliger Anordnung errichtet, das bauliche Grundmuster dabei war der sozialistische Wohnkomplex für 4000 bis 5000 Bewohner. Somit entstanden reine Wohngebiete mit den nötigsten Versorgungseinrichtungen in der Nähe der wichtigsten Industriestandorte.

### **3.1.2 60er Jahre: „Beginnende Suburbanisierung“**

Die 60er Jahre sind in beiden Staaten geprägt durch die Gewerbeansiedlungen und die Entstehung neuer großer Wohnsiedlungen am Stadtrand, ganz nach dem Prinzip der Funktionstrennung.

In der BRD sprach man vom so genannten „Wirtschaftswunder“, wodurch Massenkaukraft gestärkt wurde und der Warenkonsum in Schwung kam. Die 60er Jahre hier waren geprägt durch ein starkes Bevölkerungswachstum, als Folge von steigenden Geburtenraten und massiver Zuwanderung. Trotzdem konnte der Bedarf an Arbeitskräften nicht gedeckt werden, was dazu führte, dass zusätzliche Gastarbeiter angeworben werden mussten. Damit intensivte sich ebenso der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau. Der Ausbau der Infrastruktur wurde immer dringender, zum einen weil sich durch den Anstieg der Kaufkraft schon bald viele Haushalte ihr eigenes Auto leisten konnten, zum anderen aber auch durch den steigenden Bedarf neuer Industriestandorte. In vielen Innenstädten bildeten sich kulturelle und wirtschaftliche Zentren, überwiegend für die Büro- und Geschäftsnutzung, heraus. Da somit immer weniger Flächenreserven für den Wohnungsbau zur Verfügung standen, konzentrierte sich dieser schon bald auf Siedlungsflächen am Stadtrand und der Umgebung. Die Suburbanisierung setzte ein. Durch industrielle Fertigungsweise entstanden Siedlungen mit mehrgeschossigen Wohnungsbauten, analog dazu im Umland westdeutscher Städte Gebiete mit lockerer und offener Einfamilienhausbebauung.

In der DDR allerdings konnte das Ziel, den großen Wohnungsbedarf zu decken und die Entstehung neuer Industriestandorte durch Wohnungsneubauten zu unterstützen, auf Grund andauernder wirtschaftlicher Probleme nicht erreicht werden. Steigender Entwicklungsdruck

fürhte auch in der DDR dazu, dass sich viele Städte mit Wohnungsbaukonzepten schon bald auf das Umland konzentrierten. Es dominierte, der vor allem auf 4-köpfige Familien



ausgerichtete, Geschossmietwohnungsbau. Der Neubau von Einfamilienhäusern blieb weitestgehend ohne Bedeutung. Die Mengenorientierung führte zu einer Art Standardisierung der Qualität der Wohnungen und letztendlich zur industriellen Plattenbauweise bestimmter Serientypen von Häusern, zum Beispiel Serie 70 bzw. WBS70. Durch diesen Aufschwung im

Bauwesen entstanden meist komplett neue Stadtteile oder gar ganz neue Städte, wie Halle-Neustadt oder Berlin-Hellersdorf-Marzahn.

### 3.1.3 70er Jahre: „Bauboom und Umdenken“

Anfang der 70er löste die Ölkrise das „Wirtschaftswunder“ ab, in Folge davon stiegen die Preise für Öl und Benzin enorm. Obendrein bekam man im Städtebau die räumlichen Grenzen eindeutig zu spüren. Durch steigenden Wohlstand wanderten immer mehr Bürger und Betriebe in die Randbereiche der Städte, um sich so eine notwendige Voraussetzung für weiteres ökonomisches Wachstum zu schaffen. Vor diesem Hintergrund versuchte nun die BRD in der Städtebaupolitik einen anderen neuen Weg einzuschlagen. Ab jetzt sollte der Fokus verstärkt auf die Missstände in den Innenstädten, sprich auf die Modernisierung von Altbauten und damit verbundene Energieeinsparmöglichkeiten, gelegt werden, und nicht wie bisher auf den Neubau. Man setzte sich das Ziel die Innenstädte gesellschaftlich und kulturell wieder aufzuwerten und die Trennung städtischer Funktionen zu lösen. Im Ergebnis sah das so aus, dass im Zuge dieser großflächigen „Modernisierungswelle“ in vielen Städten die historischen Stadtkerne verschwanden.

In der DDR hingegen war man noch immer damit beschäftigt die Wohnungsnot zu bekämpfen. Ziel des Staates war es nun den gesamten Bedarf an Wohnraum bis 1990 abzudecken, folglich konnte in den 70ern mit rund 2,1 Millionen Wohnungen die höchste Bautätigkeit in der DDR-Geschichte verzeichnet werden. Doch auch dieser Bauboom hatte seinen Preis. Der geplante großflächige Abriss der Altstadtkerne musste auf das nächste Jahrzehnt verschoben werden, jegliche wirtschaftliche Rohstoff und Mittel flossen in den Neubau, welcher sich - wie in der BRD - hauptsächlich auf die Randgebiete konzentrierte und

deren Ausstattung immer bescheidener und standardisierter wurde. Altbauten und Innenstädte blieben in diesem Zeitabschnitt nahezu sich selbst überlassen und verfielen langsam.

### **3.1.4 80er Jahre: „Modernisierung und Verfall“**

In diesem Jahrzehnt bildeten sich bei der ost- und westdeutschen Bevölkerung zwei doch recht gegensätzliche Ansichten der Wohnkultur heraus: In der BRD bevorzugte man das Wohnen in modernisierten Altbauten, unterdessen befürwortete man in der DDR die großen Neubaugebiete.

Ein wirtschaftlicher Wandel in der BRD, welcher sich in einer Rationalisierung und Automatisierung des produzierenden Gewerbes und einem sich immer stärker etablierendem Dienstleistungssektor deutlich machte, führte vor allem zu erheblicher Langzeitarbeitslosigkeit. Die Stagnation der Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung führte insbesondere dazu, dass die Gesellschaft zunehmend veraltete und der Anteil von Ein- bis Zweipersonenhaushalten besonders in den Großstädten zunahm. Die Nachfrage nach dem Eigenheim im Grünen stieg, während es in den Städten schon zu ersten Leerständen kam. Infolgedessen sollte fortan in der Wohnungspolitik die Förderung für den öffentlichen Mietwohnungsbau eingedämmt und die Eigenheimförderung ausgebaut werden. In der Städtepolitik hingegen konzentrierte man sich verstärkt auf die Entwicklung der Innenstädte und die Sanierung der Altbauquartiere. Ziel dieser zweigleisigen Strategie war es die einkommenskräftigen Bürger in der Stadt zu halten oder aus den Randgebieten in diese zurückzuholen. Weiterhin führte ein flächenbewußteres Bauen vorerst zum Ende der Großwohnsiedlungen um die Städte; an ihre Stelle trat der Bau von kleineren Reihenhaussiedlungen. Bezüglich der Altbauten stand eine behutsame Stadterneuerung im Mittelpunkt, sprich der Erhalt oder die Erneuerung vorhandener Substanz.

Auch in der DDR konnten einzelne Städte Wanderungsverluste registrieren. Veränderte Gewohnheiten der Bevölkerung und Bedingungen in der Arbeitswelt verlangten immer mehr Mobilität von den Bürgern, was zu erhöhtem Verkehrsaufkommen führte. In der Wohnungspolitik nahm die Forderung der Aufwandsminimierung für Neubauten und die gleichzeitige Vernachlässigung der Altbauten beharrlich zu, so dass man die Grundausstattung und auf in Mindestmaß reduzierte. Der Verfall der Altbauquartiere wurde während der 80er immer offensichtlicher. Teilweise musste man ganze Stadtviertel aus

Gründen der Sicherheit sperren oder flächenhaft abreisen und dann in Plattenbauweise ersetzen.

### **3.1.5 90er Jahre: „Nachhaltige Stadtentwicklung“**

Schlagwörter dieses Zeitabschnitts sind zum einen die Wiedervereinigung beider deutscher Staaten und zum anderen die steigende Globalisierung der Wirtschaftsmärkte. Folglich konnten somit neue Arbeitsmärkte erschlossen werden, man hatte aber auch mit neuer Konkurrenz für Produkte und Leistungen zu kämpfen. Vorübergehend nahm der Wohnungsbedarf – nicht zuletzt durch die starke Zuwanderung nach und die Bevölkerungswanderung Ost-West in Deutschland – zu. Dank verstärkter Förderung, stieg die Neubautätigkeit sprunghaft. Die Städte waren schon binnen kurzer Zeit durch eine multikulturelle Einwohnerschaft geprägt. Allerdings bildeten sich bald Stadtteile mit eindeutig sozialen Schwerpunkten heraus, was nicht zuletzt das Resultat anhaltender Arbeitslosigkeit war. Die Vereinigung von BRD und DDR stellte vor allem für die Städtebaupolitik eine große Herausforderung dar, da unterschiedliche Lebensverhältnisse und Stadtentwicklungen in allgemeingültigen Gesetzen geregelt und angeglichen werden mussten. In den neuen Bundesländern musste jetzt ehemaliges Volkseigentum an Grund und Boden wieder in Privateigentum übergehen. Besondere Bemühungen wurden außerdem in die Sicherung und Besserung der „Plattenbausiedlungen“ sowie in die „Wiederbelebung“ der ostdeutschen Innenstädte gesteckt. Oberster Leitsatz für die 90er war eine nachhaltige Stadtentwicklung, wobei hier stark das in den 80er Jahren entstandene Umweltbewusstsein einfluss. Der integrierte Ansatz gewann immer mehr an Bedeutung, damit würden wieder in gemischte Strukturen bezüglich der Funktionen (Arbeiten, Freizeit, Wohnen, etc.) entstehen. Es sollten zukünftig wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Interessen berücksichtigt werden, um so besonders ressourcenschonend vorzugehen und Verantwortung für nachfolgende Generationen zu übernehmen. Die anhaltende Zersiedelung des Umlandes durch neue Wohn- und Gewerbegebieten, Eigenheime und Einzelhandelszentren auf der „grünen Wiese“ führte zu einem Umschwung dahin, dass zukünftig – wenn möglich – ein konsequenter Stadtumbau im Vordergrund stehen soll.

## 4. Durch Schrumpfung bedingte Herausforderungen und damit verbundene Transformationsprozesse der Städte

In der Messestadt Leipzig stehen fast 20 Prozent des Wohnungsbestandes leer. „Manche Regionen entlang der Ausfallstraßen wirken wie Geisterstädte. Zwischen beige oder rosa gestrichenen Gebäuden kleben verrußte Mietskasernen. Hinter Fensterscheiben fehlen Gardinen und an den Klingeln Namen. Dürre Birken, die im Dämmerlicht wie mahnende Zeigefinger aussehen, sprießen aus Dachrinnen. Aus Gullydeckeln dringt beißender Gestank. In den Kanälen wabern Fäkalien. Die Abwässer reichen nicht aus, um abzufließen.“<sup>5</sup>

Derartige Szenarien sind schon längst kein Einzelfall mehr, sondern entwickeln sich spürbar und sichtbar zum Normalfall unserer modernen Zivilisation.

### **4.1 Was versteht man unter Schrumpfung?**

Grundsätzlich kann Schrumpfung durch die Begriffe Schwund oder Verringerung ersetzt werden, dabei sind demografische, wirtschaftliche und auch baulich/gestalterische Ausprägungen denkbar. Gründe für die Schrumpfungsprozesse von Städten sind zum Beispiel in der Deindustrialisierung, Globalisierung oder Suburbanisierung zu finden.

Der Prozess der Stadtschrumpfung ist hauptsächlich in Klein-, Mittel- und Großstädten anzutreffen.

Im Allgemeinen wird in den folgenden Ausführungen der Beginn der Stadtschrumpfung in der Abwanderung der Bevölkerung gesehen. Unmittelbar nach der politischen Wende 1989 konnte in den Neuen Bundesländern eine starke Migration in den Westen verzeichnet werden, welche im Zeitraum 1992/93 vorerst stagnierte und dann Mitte der 90er Jahre zunehmend durch die in Gang gekommene Suburbanisierung abgelöst wurde. Fazit: Die Städte leerten sich. Jetzt im neuen Jahrtausend werden neben der inzwischen anteilig gesunkenen Bevölkerungswanderung, die zu geringen Geburtenzahlen als Hauptproblem für die Einwohnerverluste gesehen. „Praktisch keine Stadt wird vom Bevölkerungsverlust verschont bleiben. Auch wer bisher noch etwas anderes glaubt, wird demnächst merken, dass er nicht auf einer Insel der Glückseligen lebt. Wir sind (...) längst „älter“ und „bunter“ geworden –

---

<sup>5</sup> FOCUS Ausgabe 35/2004 Seite 32, Rubrik: Deutschland, Neue Bundesländer „Auferstanden, um noch mal zu sterben“, Autor: Katrin Sachse

und bald werden wir auch spürbar „weniger“.<sup>6</sup>

Diese Entwicklung wird problematisch, sofern mit dem Sinken der Bevölkerungsanzahl auch ein Sinken der städtischen Qualität verbunden ist. Dazu kommt es, wenn aus einzelnen Bevölkerungsschichten übermäßig viele Menschen die Stadt verlassen.

Des Weiteren bestimmt die wirtschaftliche Lage der Region die Anzahl der Arbeitsplätze und damit die Attraktivität dort zu leben. Die bauliche Schrumpfung in Form von Abriss und Rückbau, ist oftmals unmittelbare Folge der Migration.

Demgemäß kann eine Art Kettenreaktion abgeleitet werden: Die Stadt verliert ihre Bewohner

➤ großflächiger Leerstand an Wohnungen und Geschäften ➤ Verwahrlosung oder Abriss ➤ Rückgang der bebauten Fläche zu Gunsten der Brach- und Grünflächen

Es liegt dann an den Städten selbst ob sie diese Prozesse der Schrumpfung als Chance für Neues oder als reinen Missstand sehen.

#### **4.2 Soziale, ökonomische und kulturelle Herausforderungen sowie die damit verbundenen Transformationsprozesse**

Der wirtschaftliche und gesellschaftliche Wandel ist schon lange Zeit durch Erscheinungen des Schrumpfens und Wachsens, der Migration und Veränderung bestimmt. Die Auswirkungen auf qualitativer und quantitativer Ebene, mit denen das Phänomen besonders in Ostdeutschland auftritt, sind in der bisherigen Geschichte der Stadt einmalig. Die Orte von Arbeit, Wohnen und Freizeitgestaltung entfernen sich zunehmend von einander. Längst sind die Innenstädte nicht mehr die wirtschaftlichen und kulturellen Zentren der Städte. Stattdessen muss die gesamte Region um die Stadt als solches angesehen werden. Teilungen zwischen Umland und Kernstadt entstehen, so dass das Bild von der kompakten, dichten, gemischten Stadt verwischt und heutzutage lediglich auf einzelne Stadtteile zutreffend ist. Im Folgenden sollen speziell die durch Schrumpfung hervorgerufenen ökonomischen, kulturellen und sozialen Problemstellungen und die damit verbundenen Transformationsprozesse für und in Städten untersucht werden. In der Praxis besteht eine starke Verflechtung dieser drei Aspekte, deshalb soll zum leichteren Verständnis und um bestimmte Erscheinungen besser hervorheben zu können, analog in diese drei Punkte unterteilt werden.

---

<sup>6</sup> Immobilien Zeitung Ausgabe 21/2005 Sonderteil 6.10.2005, Seite 49 „Alle LEG-Wohnungen zu verkaufen“, Autor: Ferdinand Tiggemann

### 4.2.1 Soziale Betrachtung

Prinzipiell gehört Wohnen zu den Grundbedürfnissen eines jeden Menschen. Demnach ist die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung der Bevölkerung eine fundamentale Aufgabe der Städte und Kommunen. Jedoch befinden sich diese in einer bisher völlig neuen, scheinbar ausweglosen Situation: anhaltender Bevölkerungsrückgang verbunden mit einer Veränderung der Altersstruktur, Langzeitarbeitslosigkeit und einer schlechten wirtschaftlichen Lage.

„Anfang der neunziger Jahre“<sup>7</sup> führte eine „extreme starke Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien“<sup>8</sup> zur Hochkonjunktur des Bauens, die Anforderungen des Nutzers waren dabei völlig irrelevant. Schneller als die Großstädte wiesen die Gemeinden Bauland aus und ermöglichten es Investitionen in kürzester Zeit zu realisieren. Die ländlichen Gebiete zogen die Bevölkerung aus den Städten ab, die „Stadtflucht“ begann. In den Städten nahm der Leerstand rapide zu, ganze Stadtviertel drohten zu veröden, die einstig kompakten Strukturen begannen auseinander zu brechen, Qualität und Attraktivität sanken stetig. Anfänglich trugen, die durch massive Bevölkerungsabwanderung, frei gewordene Kapazitäten der technischen Infrastruktur zu einer Qualitätsverbesserung bei, führten dann allerdings umso schneller zu großen finanziellen Problemen der Kommunen (siehe Punkt 3.2.2). Manche Viertel verwaahlosten und wirken noch heute wie ausgestorben.

Hingegen hat sich der Flächenanspruch pro Person, seit der Gründung der Bundesrepublik, auf rund 37m<sup>2</sup> verdoppelt.

In den letzten Jahren änderten sich aufgrund der demografischen Entwicklung sowohl die Ansprüche als auch der Bedarf an Wohnungen. Zum einen veraltert die Bevölkerung, so dass anteilig mehr altersgerechte Wohnungen benötigt werden, zum anderen sind insgesamt steigende Haushaltszahlen zu verzeichnen, was an der verstärkten Bildung kleinerer (Ein- und Zweipersonen) Haushalte liegt. Die Ursachen dafür liegen im gestiegenen Wohlstand und in der Vergangenheit begründet. In der DDR kam es – durch politische Maßnahmen – in den Jahren von 1977 bis 1987 zu einem regelrechten Geburtenboom. Diese Jahrgänge sind seit nunmehr rund 4 bis 5 Jahren die so genannten Ersthaushaltsgründer und dies tendenziell in den Innenstädten. Vorrangig ziehen die junge Menschen in die Ober- und Mittelzentren zurück. Begründet ist dies darin, dass die Stadtzentren erneut an Attraktivität gewonnen haben, die Kosten für Infrastruktur stiegen und gleichzeitig aber die Immobilienwerte fielen. Eine verstärkte „Landflucht“ ist zu verzeichnen. Anstößig daran ist nur, dass davon

---

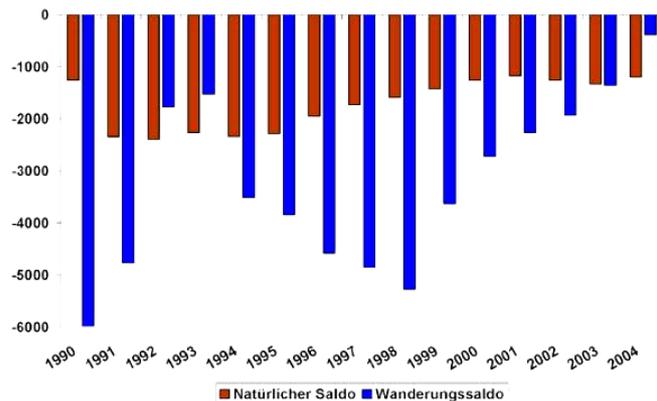
<sup>7</sup> Immobilien Zeitung Nr.1-2, 05.01.2006, Seite 29 Berlin und Neue Bundesländer, Ostdeutscher Wohnungsmarkt „Die Märkte Mitteldeutschlands sind besser als ihr Ruf“, Autor: Kerry-U. Brauer

<sup>8</sup> s. o.

ausgegangen werden kann, dass diese Rückwanderung vom Alter und dem jeweiligen Lebenszyklus abhängt. Somit ist, auch angesichts der Tatsache, dass in den Nachwendejahren die Geburten stark zurückgingen, ein baldiges Ende dieser Entwicklung zu erwarten. In Anbetracht „fehlender Jahrgänge“ und negativer Sterbe- und Geburtenzahlen sind die, durch Abwanderung und Stadtflucht der Neunziger, entstandenen Lücken in den ostdeutschen Städten also kaum zu füllen. Ferner werden sie sogar Probleme bekommen ihre jetzigen Einwohnerzahlen aufrecht zu halten.

<sup>9</sup>

In der anhaltenden hohen Arbeitslosigkeit kann ein weiteres soziales Problemfeld der Städte gesehen werden. Vor allem die Neuen Bundesländer haben enorm mit der schlechten wirtschaftlichen Lage zu kämpfen. Viele Betriebe mussten nach



der Wende schließen und damit standen rund 3-4 Millionen Menschen plötzlich ohne gesichertes Einkommen da. Für viele war das der Beginn der Langzeitarbeitslosigkeit. Im Westen der Bundesrepublik ist diese Entwicklung nicht so drastisch zu verzeichnen bzw. setzte zeitversetzt ein. Unweigerlich aber ist der Arbeitsplatz heutzutage eines der wichtigsten Kriterien für die Wahl des Wohnortes geworden. Für viele Menschen ist es einer der Gründe ihren ehemaligen Wohnort für immer zu verlassen. Der Abstand zwischen Arm und Reich ist in den letzten 20 Jahren auffallend gestiegen. Während die eine Hälfte versucht sich mit Billigjobs über Wasser zu halten und zu Sozialhilfeempfängern wird, führt die andere Hälfte der Bevölkerung hochqualifizierte Tätigkeiten vorwiegend im Dienstleistungssektor aus. Jene Entwicklung spiegelt sich auch im heutigen Stadtbild wider. In der einstig durchmischten Stadt bildeten sich in den letzten Jahren Stadtteile mit sozialen Problemlagen heraus. Besonders kritisch ist es in den Vierteln mit geringem Sanierungsstand. Hier bleiben oft nur die wohnen, welche stark mit ihrem Wohnort verwurzelt sind oder denen es aus finanziellen Gründen nicht möglich ist wegzuziehen. Die Bewohner, die es sich leisten können ihren Wohnort frei zu wählen, gehen in die florierenden Stadtteile. Das Resultat hiervon ist eine Isolierung einzelner Bevölkerungsschichten voneinander bzw. ein Ausschluss vom gesellschaftlichen Leben. Die sozialen Gefüge lösen sich. Besonders “In Städten, die

<sup>9</sup> Absolute Veränderung von Geburten-/Sterbe- und Migrationsaldo für Chemnitz von 1990 bis 2004  
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

prosperieren, wie z.B. München, zieht die gehobene Mittelschicht ins Zentrum. Bei Städten ohne wirtschaftlichem Wachstum hingegen, zieht vor allem die finanziell schwächere Klientel in die Mitte, während die Gruppen, die es sich leisten können, in die Randgebiete wandern.“<sup>10</sup> Ein schwerwiegendes Problem ist auch die Veralterung der Bewohner, was am Beispiel von Hoyerswerda besonders deutlich wird. Die einst „jüngste Stadt“ der DDR, ist nun vom Aussterben bedroht. Rund 30% der Bewohner sind schon jetzt im Rentenalter und die Jungen verlassen die Stadt, da keine Perspektive für die Zukunft besteht und vor allem Arbeitsplätze fehlen. Wer bleibt ist fast immer arbeitslos. In wenigen Jahren wird die Stadt zur Hälfte von Pensionären bewohnt sein. Da deren Einkommen beschränkt ist, droht ein Wiederanstieg der Armut der älteren Bewohner.

Die Städte stehen nun vor der sozialen Herausforderung, dass die verlassenen, teils bereits verfallenen Straßenzüge und Viertel wieder auf- oder – wenn angebracht – rückzubauen. Die Zentren müssen sich wieder mit Leben füllen, und damit sind Menschen aus allen Bevölkerungsschichten gemeint. Denn je länger sich diese soziale Entwicklung ohne Lenkung durch die Kommunen selbst fortsetzt, desto schlechter wird der Ruf der Stadt und ihr soziales Gefüge insgesamt.

#### **4.2.2 Ökonomische Betrachtung**

Zu den ökonomischen Herausforderungen muss einerseits die gesamte wirtschaftliche Lage der Stadt bzw. Region, andererseits aber auch speziell die interne Haushaltssituation und finanzielle Abhängigkeit, mit denen die Kommunen zu kämpfen haben, betrachtet werden.

Schlagwörter für die ökonomische Entwicklung in Verbindung mit Schrumpfung sind: Deindustrialisierung, Arbeitslosigkeit und die damit zusammenhängende Abwanderung der Bevölkerung. Festzustellen ist, dass sich seit der politischen Wende die wirtschaftliche Situation und daraus resultierende Probleme der Städte rapide verändert haben.

Die Industrie wurde in der DDR kräftig von der Regierung unterstützt, so dass teilweise sogar ganze Städte – wie Hoyerswerda – zur Unterbringung der Arbeiter entstanden. Nach dem Fall der Mauer 1989 waren diese dann aber oft zum Sterben verurteilt. Die Industrien wurden dem freien Markt überlassen, was in großer Anzahl schnell zu Betriebsauflösungen und Entlassungen führte. Der massive Arbeitsplatzverlust war für mehrere Millionen Menschen der Beginn jahrelanger Arbeitslosigkeit. Sowohl der wirtschaftliche Strukturwandel von der

---

<sup>10</sup> Immobilien Zeitung Nr. 20 vom 22.09.2005, Seite 5 News, Wohntrends „Reiche Städte = blühende Citys“

Industrie- hin zur Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft als auch der Einsatz neuer Technologien zog zusätzlich noch eine Umverteilung der Arbeitsplätze mit sich. Folglich verließen besonders die gut Ausgebildeten und jungen Menschen ihre Heimat. Die anderen hatten entweder Glück eine Arbeitsstelle zu finden oder sie ergaben sich irgendwann ihrem Schicksal und wurden zu Sozialhilfeempfängern. Infolgedessen ist die Problematik der Arbeitslosigkeit mittlerweile zum entscheidenden Knackpunkt der Städte geworden. Je weniger Geld die Leute haben und je unsicherer ihre eigene Zukunft ist, desto zögerlicher geben sie ihr Geld aus. Das Resultat ist eine Kettenreaktion: schlechte wirtschaftliche Lage ➤ Arbeitsplatzverlust, eventuell Abwanderung ➤ fehlende Kaufkraft und sinkende Konsumausgaben – im Dezember 2005 war der „Anteil des Einzelhandels an den Konsumausgaben der privaten Haushalte (...) auf unter 30% abgefallen“<sup>11</sup> – ➤ der Einzelhandel rentiert sich nicht mehr ➤ Geschäfte schließen ➤ der Leerstand nimmt zu ➤ die eigentliche Stadt wird immer unattraktiver.

Dieser Prozess wurde in den Jahren nach der Wende noch unterstützt durch den Bau der so genannten „Einkaufszentren auf der grünen Wiese“. Gegenüber dem Handel in den Innenstädten haben diese entscheidende Vorteile bezüglich des Parkens und der Zugänglichkeit. Damit verloren die Stadtzentren verstärkt ihre bodenständigen Geschäfte, die Filialisierung nahm zu, was unweigerlich zur Uniformität des Warenangebotes führt. Ähnliche Prozesse sind im Hinblick auf die Freizeitangebote zu verzeichnen.

Derartige Entwicklungen – Deökonomisierung – sind vor allem in den Gegenden ehemaliger Industriestandorte anzutreffen, welche oftmals von vorn herein schon in besonderem Maße von Migration betroffen sind. Kaufkraft und Nachfrage sinken, aufgrund dessen baut man die wirtschaftliche Infrastruktur schrittweise zurück, Bahnhöfe werden stillgelegt, Bankfilialen schließen und so weiter. Auf diese Weise sinkt unmittelbar die Chance neue Arbeitsstellen zu schaffen. Der Kreislauf schließt sich indem so noch mehr Menschen den Entschluss fassen die Gegend verlassen.

Auch die Immobilien- und Wohnungswirtschaft Ostdeutschlands steht vor einer unsicheren Zukunft. Einerseits stehen sinkende Einnahmen einem immerzu steigenden Kostendruck gegenüber, wodurch dann im Ergebnis freie Kapazitäten für Investitionen fehlen. Andererseits steigen die Erwartungen und Ansprüche der Wohnungsnachfrager, denen man gerecht werden muss. Diese Kundenorientierung ist unumgänglich, wenn die Mieter/Nachfrager, trotz

---

<sup>11</sup> Immobilien Zeitung Nr.26 vom 15.12.2005, Seite 7 Einzelhandel „Flächenproduktivität sinkt überall“, Autor: Achim Georg

wachsendem Konkurrenzdruck, als Kunden gehalten werden sollen. Kritisch müssen ebenso die ungeheueren Vitalitätsverluste der Innenstädte in den letzten 10 bis 15 Jahren betrachtet werden. Bauwürdige und sanierungsbedürftige Altbauwohnungen wurden zugunsten der Wohnsiedlungen am Stadtrand leer gezogen. Der Wohnungsneubau in den Jahren nach der Wende überstieg in erheblichem Maße die Nachfrage nach Mietwohnungen, welche sich zudem wegen des Nachholbedarfs an Eigentumsbildung ohnehin rückläufig entwickelte. Aufgrund ebenfalls rückläufiger Bevölkerungsentwicklung und Verringerung der Haushaltsgröße – was wiederum aber eine Erhöhung der Haushaltszahlen bringt – veränderte sich die gesamte Nachfrage nach Wohnraum. So dass zwar zum Teil insgesamt mehr Bedarf da ist, dieser aber oft nicht mehr auf die angebotenen Wohnungen passt, da sie weder altersgerecht sind, noch die richtige Größe haben. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt erinnert „an das Westdeutschland der Sechziger. „(...) nach dem Krieg träumten die Menschen nicht von Flügeltüren und Kaminen, sondern forderten billigen, praktischen Wohnraum.“<sup>12</sup> Der Osten durchlebt diese Geschmacksbildung jetzt im Schnelldurchlauf. Und solange sich die wirtschaftliche Lage nicht bessert und die Menschen jeden Cent mehrmals umdrehen müssen, zählen weder Schönheit noch Architektur bei der Wahl des Wohnraums. Also stehen die aufwendig restaurierten Quartiere der Innenstädte leer, weil sie zu teuer oder ungeeignet sind für die Bevölkerungsschichten, die mit Wohnraum versorgt werden müssen. Dieses Szenario zeigt sich zum Beispiel daran, dass vor allem die älteren Mieter die altbekannten standardisierten „Mustersiedlungen des Sozialismus“<sup>13</sup> am Stadtrand bevorzugen und in vielen Innenstädten restaurierte Altbauwohnungen leer bleiben.

Der Trend nach Mitbestimmung bei der Wohnraumgestaltung, Individualität und die stetig anwachsende Nachfrage nach Eigentum macht es den Kommunen nicht einfacher, zumal die städtischen Ressourcen zur Versorgung mit Wohnraum zu Ende gehen. Suburbanisierung, Zersiedelung des Umlandes und Verlagerung städtischer Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Freizeit, aus den Städten hinaus, trugen ihr übriges zum urbanen Bevölkerungsverlust bei. Ehemalige, klar erkennbare Stadtränder ostdeutscher Städte lösten sich auf, die „perforierte“ Stadt entstand. Im Großen und Ganzen knüpfte diese Entwicklung in abgewandelter Form lediglich an die in den Jahren der Nachkriegszeit strikt verfolgte Trennung von Stadtfunktionen zur Vermeidung wechselseitiger Störungen an. Meist sind die Städte dadurch aber nicht attraktiver sondern zweckmäßiger geworden. In bestimmten Regionen, vor allem in

---

<sup>12</sup> FOCUS Ausgabe 35/2004 Seite 34, Rubrik: Deutschland, Neue Bundesländer „Auferstanden, um noch mal zu sterben“, Autor: Katrin Sachse

<sup>13</sup> s. o.

Ostdeutschland, gehen den Städten die Bewohner und damit auch die Steuerzahler aus. Jedoch muss trotz fehlender Einnahmen die komplette, dann zumeist auch überdimensionierte Infrastruktur weiter aufrechterhalten bzw. dringende Verbesserungen finanziert werden. Die städtischen Haushalte unterliegen heutzutage einer enormen finanziellen Belastung, denn die in den Kommunen angewandten Umlage- und Ausgleichssysteme sind stark an der Einwohnerzahl orientiert und demnach den jetzigen Bedingungen nicht mehr gewachsen. Ziel muss es also sein den „Kreislauf Suburbanisierung – Segregation – Finanznöte der Kommunen – Abwanderung“<sup>14</sup> zu durchbrechen, um die Stadt insgesamt am Leben zu erhalten.

Ein weiterer Grund für den großflächigen Leerstand ist die Zunahme von Konkurs und Zwangsversteigerung, denn in den Jahren kurz nach der Wende stieg das Angebot an Wohnraum schneller als sich die Nachfrage entwickelte. Folglich fiel er Preis und die einst kalkulierten Erträge konnten nicht erreicht werden. Maßnahmen um der gesamten Situation wieder Herr zu werden, sind in erster Linie Abriss, Rückbau oder Umnutzung. Allerdings besteht die Gefahr, dass ohne Planung in den Städten unzählig freie brachliegende Flächen entstehen, städtische Gefüge immer mehr zerfallen und durchlöchert werden. Um darauf aufmerksam zu machen, startete man am 18.07.2005 in Liverpool einen Versuch:



„On the 18th July 2005, in the early hours of the morning, 5cows, 5 calves, 3 stockmen and a milking parlour arrived in Toxteth, Liverpool and remained for 9 days.“<sup>15</sup>

Deutlich wird der Prozess der „Shrinking Cities“, neben ostdeutschen Städten, auch an den amerikanischen Metropolen Detroit und Manchester. Ab 1900 ist ein beiden ein nahezu ungebremstes wirtschaftliches Wachstum zu verzeichnen. Neue Fabriken und Arbeitsplätze lockten Bewohner an. Die Städte wurden größer, bis in die 50er Jahre, zu dieser Zeit lebten in Detroit rund 1,8 Millionen Menschen. Von da an begann Detroit zu schrumpfen, auf ca.

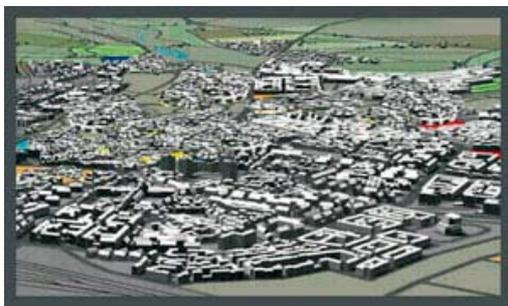
<sup>14</sup> Kurzfassung Endbericht „Wohnen in der Innenstadt“ 2002, Arbeitsgemeinschaft CONVENT / ELBBERG, Seite 7

<sup>15</sup> URL: <http://www.theudderway.info> / 10.03.2006

950000 Bewohner im Jahr 2000. Das Umland hingegen verzeichnet auch heute noch enorme Bevölkerungszuwanderung, während im Zentrum Wohnungen wegen Leerstand abgerissen werden, öffentliche Einrichtungen schließen und die Einwohner sich je nach Schicht und Hautfarbe voneinander trennen. Manchester erging es ähnlich. Massive Deindustrialisierung zog hohe Arbeitslosigkeit, brachliegende Betriebsgelände und erhebliche soziale Probleme mit sich.

Fakt ist: Die Städte verkleinern sich nicht nur auf die Einwohner sondern auch auf die bebaute Fläche bezogen. Einstige Metropolen schrumpfen – im besten Fall gesund.

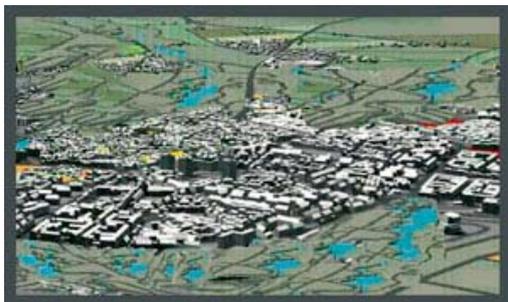
Die folgenden 5 Bilder sollen den möglichen Prozess einer Stadtschrumpfung verdeutlichen.



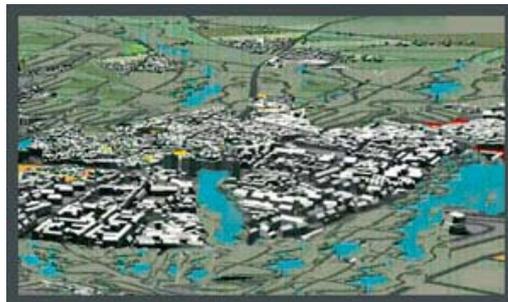
Phase 1: Jahr 2000 - regionale Wirtschaftskrise



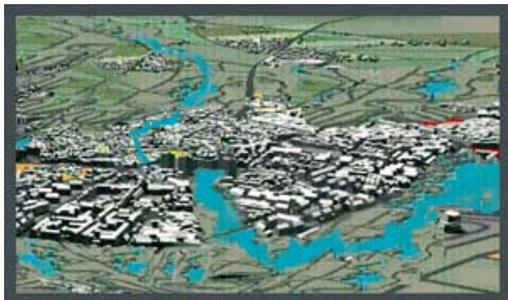
Phase 2: Jahr 2005 – schleichende Schrumpfung



Phase 3: Jahr 2010 – Schwäche erkennen und als Chance nutzen



Phase 4: Jahr 2015 – neues Persönlichkeitsbild „slow city“ und „slim city“



Phase 5: Jahr 2020 – Endstand erreicht, „Stadtverschlankeung“ abgeschlossen

16

<sup>16</sup> URL: <http://www.bbr.bund.de/staedtebau/stadtentwicklung/stadt-e-2020.htm> / 10.03.2006

### 4.2.3 Kulturelle Betrachtung

Ein kultureller Aufschwung konnte in der Geschichte stets während wirtschaftlicher Blütezeiten ausgemacht werden. Immer dann, wenn es der Bevölkerung gut ging und sie vor allem finanziell versorgt war, entstand das Bedürfnis nach Bildung, Kultur, Theatern usw. Mit Hilfe der oben erläuterten Problemlagen wäre wohl auch schnell klar, wieso dies in den letzten 10 - 15 Jahren nicht unbedingt der Fall war. Anhaltender Bevölkerungsrückgang und die sich nur zögerlich erholende wirtschaftliche Lage in Ostdeutschland macht es den Städten, besonders aus finanzieller Sicht, schwer die kulturellen Einrichtungen aufrechtzuerhalten. Viele Theater oder Kinos mussten geschlossen werden, da die Kunden fehlen. Schulen und andere Bildungseinrichtungen müssen großflächig zusammengelegt werden, da im unmittelbaren Einzugsgebiet die Kinder fehlen um Klassen zu füllen. All dies sind gleichzeitig auch Einflussfaktoren auf die Wahl des Wohnortes, wodurch vielen Regionen womöglich noch mehr Einwohner verloren gehen. Besonders deutlich kann dieses Phänomen beim Vergleich von Städten mit und ohne Hochschulen oder Universitäten beobachtet werden. In Städte, in denen auch viele junge Leute da sind bewegt sich etwas – die Städte „leben“ –, ganz im Gegensatz zu den Städten ohne Bildungseinrichtungen.

Zudem wird das Stadtbild schlechter, denn je mehr Einrichtungen geschlossen werden, desto mehr leerstehende Gebäude gibt es im Zentrum. Dies wiederum könnte potentielle Mieter oder Käufer abschrecken.

Die Qualität städtischen Wohnens nimmt ab, wenn die Innenstädte weiterhin sich selbst überlassen werden. Erkennbar ist dies zum Beispiel auch am Angebot an Restaurants und Bars. Jene werden sich immer an der bevorzugten Klientel ausrichten. In vielen Städten mit wenig Kaufkraft nimmt der Anteil an Schnellimbissen und Billigrestaurant zu, während qualitativ gute und edle Restaurant zurückgedrängt werden.

Um das Beispiel von Manchester noch einmal aufzugreifen, dort hat sich im Zuge der Schrumpfung ein durchaus positiver Aspekt herausgebildet. Im Verlauf der Zeit bildete sich eine junge und kreative Subkultur heraus, neue Musikrichtungen und Clubs entstanden. So entwickelte sich die einstige Industriestadt zur Dienstleistungs- und Kulturstadt. Sogar neue Wohnviertel werden gebaut, oder aber alte verlassene Fabrikgelände einfach umgenutzt und wiederbelebt. In Deutschland sind durchaus ähnliche Entwicklungen zu benennen, zum Beispiel Berlin oder das Ruhrgebiet.

Die Städte stehen vor der Herausforderung die Zentren neu zu beleben und das nicht nur durch Abriss von Leerstand. Vielmehr müssen kulturelle Tendenzen in die Stadtentwicklung einbezogen werden. Oftmals entwickeln sich die Städte mit einer eigenen Logik, auf die der Planer möglichst nur modifizierend Einfluss nehmen sollte. Die historische Stadtplanung, sprich Steuerung von Wachstum und Erneuerung von Bestehendem, hat ausgedient. Zukünftig werden kulturelle Entwicklungen, Kommunikation und soziale Netzwerke die Stadtplanung prägen.

## **5. Durch Schrumpfung entstehende Stadtlandschaften**

### **5.1 Die „Sterbende Stadt“**

*„Wer unter 45 ist, zieht weg. Übrig bleibt die ältere Generation, die jetzt erleben muss, wie die Stadt, die sie mit aufbauten, noch vor ihnen stirbt.“<sup>17</sup>*

Dorit Baumeister, Architektin, Hoyerswerda

Sterbende Städte sind eine Art der Schrumpfung, die vornehmlich in den neuen Bundesländern zu beobachten ist. Schon beginnend in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung ist dieser Prozess erst ab November 2000 wissenschaftlich und politisch vollständig erkannt wurden. Die Ursache dieser regionalen Katastrophe ist so deutlich und doch so schwer zu verhindern gewesen. Die Insolvenz der ehemaligen Volkseigenen Betriebe und Kombinate und die daraus resultierende Arbeitslosigkeit, trieb viele Menschen zum Umzug in die alten Bundesländer. Der Verlust von Arbeitsplätzen und damit verbundene Abwanderung haben leerstehende bzw. schwachausgelastete Wohnblocks oder sogar ganze Wohnviertel zur Folge. Kurz gesagt: „Die Stadt bietet mehr Einwohnern Platz, als in ihr leben.“ Zusätzlich belastet die betroffenen Städte noch ein weiteres Problem. Mit dem Weggang der Menschen ging auch die Zukunft. Familien und qualifizierte Jugendliche wanderten ab, da sie im Westen der Bundesrepublik eine bessere Perspektive sahen. Zurück blieben vor allem Rentner und Sozialschwache. Außerdem begünstigt die geringe Geburtenrate in Verbindung mit der hohen Sterberate das weitere Absinken der Einwohnerzahl. Gleichzeitig spielen Zuwanderungsströme aus dem Ausland noch nicht die entscheidende Rolle. Als

---

<sup>17</sup> <http://www.heise.de/tp/r4/artikel/15/15753/1.html> / 27.03.2006

Paradebeispiel soll hier Hoyerswerda dienen. Haben zu DDR-Zeiten noch 69.000 Menschen in Hoyerswerda gelebt waren es 2003 nur noch 45.000. Einige Experten behaupten sogar, dass in 10 Jahren in Hoyerswerda lediglich 15.000 Einwohner zu zählen sind. Und das in einer Stadt, die in der DDR als „Jüngste“ (Altersdurchschnitt) galt. Diese rasante Bevölkerungsabnahme spiegelt sich somit auch in der Stadtlandschaft wieder. Sie ist von Funktionsverlusten und wirtschaftlichen Strukturabbau gekennzeichnet. Die Attraktivität und Produktivität der Stadt des Industrialismus ist verbraucht. Die Folge sind Suburbanisierung und insbesondere Desurbanisierung. Als Gründe der Beschleunigung dieser Prozesse sind der unattraktive Baustil von DDR-Wohnsiedlungen, der schlechte bauliche Zustand solcher Wohnviertel und die Verzögerung notwendiger Sanierungen. Zur Lösung des Problems sind umfassende Rück- und Umbaumaßnahmen notwendig. Die überdimensionierte soziale und technische Infrastruktur ist auf ein erforderliches Maß anzupassen. Jahre, in denen städtebaulich nach außen expandiert wurde, sind vorbei. Die Konzentration des Stadtumbaus liegt hier auf Stadtteile bzw. -kerne und angrenzende Vororte. Die Stadtgrenze gilt es letztlich wieder zu verengen. Ein Szenario dafür ist die Kontraktion (lat. Zusammenziehen). Dessen Inhalt ist es ehemalige außenliegende Stadtbereiche wieder in die Natur einzugliedern bzw. innerstädtische Flächen zu begrünen oder beispielsweise als Parkplätze zu nutzen. Ziel ist es, eine Zentralisierung auf den Stadtkern zu bewirken. Auf Grund „leerer Kassen“ der Kommunen und Mangel an Investoren, aber auch des Vorhandenseins solcher Flächen ist jenes Szenario wohl nur in Ausnahmefällen zu realisieren. So wird die eher unwillkürlichere Auflockerung der Städte praktiziert werden. Anders als bei der Kontraktion entstehen bei der sogenannten Dispersion (lat. Zerlegung) mehrere Stadtkerne. Diese „Mikrozentren“ gehen gestärkt aus diesem Prozess hervor, wobei unbedeutende Stadtbereiche über kurz oder lang versinken. Die Entwicklung und ihr späteres Erscheinungsbild von Dispersionsstädten ist davon abhängig von der Anzahl und Art relevanter Elemente in Verbindung mit vorherrschenden Entwicklungskriterien. Ein Extrema dieses Szenarios stellt das dezentralisierte Modell dar. Die ehemals zusammengehörige Stadtfläche ist hier soweit durch städtebauliche Maßnahmen getrennt worden, dass voneinander unabhängige Stadtteile oder sogar neue Städte entstehen. Somit droht die sterbende Stadt, nicht zwangsläufig eine aus diversen Filmen bekannte „Geisterstadt“ zu werden. Vielmehr stellt sie am Ende des Umbauprozesses eine auf das wesentliche beschränkte, wirklich benötigte Flächenaufteilung dar, die um überflüssige Räume erleichterte wurde.

## 5.2 Die „Wandernde Stadt“

Im Gegensatz zu ostdeutschen Städten sind Städte der alten Bundesländer (Ausnahme Bremen und Ruhrgebiet) insbesondere Metropolen wie München, Hamburg und Frankfurt / Main nicht vom Schwund der Einwohnerzahlen betroffen. Betrachtet man jedoch, wie sich die Einwohnerzahl im Stadtgebiet aufteilt, wird schnell klar, welcher Aufgabe Großstädte gegenüber stehen. Einen Bevölkerungszuwachs verzeichnet lediglich das Stadtumland. Im Stadtkern sinken die Einwohnerzahlen. Dabei ist noch kritisch anzumerken, dass Etablierte und Gutverdienende gehen und Menschen ärmerer Bevölkerungsschichten hinzukommen, die am Anfang ihres beruflichen Werdeganges stehen. Die Stadt leistet also ständig Integrationsleistung, kann aber nicht davon profitieren. Die durch Zuwanderung verursachte Multikultur kann als belastende Fremdheit wahrgenommen werden und so den Abwanderungsprozess beschleunigen. Doch nicht nur die Menschen zieht es ins Umland. Auch früher zentrale Arbeitsplätze sind von der Stadt-Umland-Wanderung betroffen. Beschäftigten im Dienstleistungssektor begleiten den Kunden in den „Speckmantel“. Zusätzlich siedelt sich die Industrie aufgrund günstigerer und größerer Flächen am Rande der Agglomerationsgebiete an. Sie folgen damit auch den gut ausgebildeten Fachkräften. Der Stadt entgehen dadurch nicht Einkommenssteueranteile, sondern auch die Gewerbesteuer. Das reißt wiederum Löcher in die kommunale Haushaltskasse. Deshalb bleiben nicht nur dringende städtebauliche Maßnahmen aus, sondern bei öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Hallenbäder, Museen usw. werden die finanziellen Mittel gekürzt oder sie werden gleich geschlossen. Dementsprechend sinkt die Wohnqualität und der Teufelskreis setzt sich fort. Man zieht der unsanierten Altbauwohnung das schicke Einfamilienhaus vor. So wohnt man „im Grünen“, genießt aber sämtliche Vorteile der Großstadt bezüglich Kultur etc. Folgen der Deökonomisierung und Depopulation sind Wohnungsleerstand, ungenutzte Gewerberäume und verlassene Fabriken im Stadttinneren. Das Umland bekommt Statussymbole die bisher nur der Kernstadt vorbehalten waren. Es entsteht ein Netz interurbaner Zentren. (Abb.1)

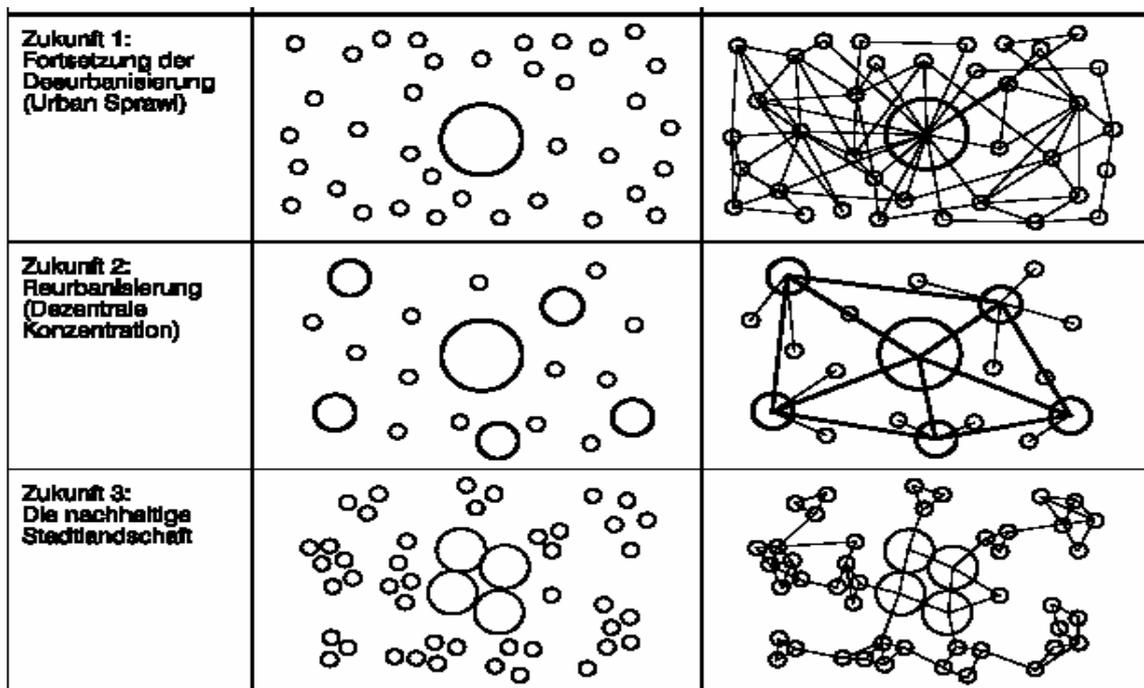


Abb.1: Szenarien zukünftiger Siedlungsstrukturen und Interaktionsmuster<sup>18</sup>

Die Stadt wächst weiter nach außen. Neue Vororte entstehen, man siedelt sich um neue Industrien, so dass eine riesige, unüberschaubare Fläche entsteht. Metropolen in Deutschland und ganz Europa durchleben eine unfreiwillige Entwicklung nach amerikanischem Vorbild. In den USA gibt es schon die durch ausgeklügelte Infrastruktur mit einander verbundenen Clusterbausteine. Houston (Fläche von ca. 1.500m<sup>2</sup>) und Detroit (mehr als die Hälfte der Einwohner leben in Suburbs) sind nur einige Beispiele. Aus den Umland dieser Großstädte bildeten sich sogar völlig unabhängige Städte (Edge Cities), begründet darin das Unternehmen nicht nur die Produktion nach außen verlegten, sondern gleich den gesamten Hauptsitz. Ein Ausmaß an Suburbanisierung wie es in Europa auf Grund der Größenordnung der Stadtentwicklung und einiger anderer qualitativer Faktoren schwer vorstellbar ist.

<sup>18</sup> [www.geog.fu-berlin.de/~teas/publika/hesse/Schmitz-Hesse-IzR-7-8-98.pdf](http://www.geog.fu-berlin.de/~teas/publika/hesse/Schmitz-Hesse-IzR-7-8-98.pdf) / 27.03.2006

## 6. Situationsbeschreibung und Schlussfolgerungen für Wohnungsunternehmen, wie mit den Phänomenen der Stadtschrumpfung umgegangen werden sollte

Aufgrund des demografischen Wandels sehen sich die Städte Deutschlands mehr und mehr Schrumpfungprozessen konfrontiert. Damit wird auch das städtebauliche Leitbild der Zukunft durch die Bestandspflege, das Bauen im Bestand und die Stabilisierung vorhandener Strukturen geprägt sein. Hier müssen aktuell und zukünftig Rahmenbedingungen in Form von bundes- und kommunalpolitischen Fördermaßnahmen abgeleitet werden, die starke Anreizeffekte auf die Immobilienwirtschaft ausüben. In der zukünftigen Stadtentwicklung müssen sowohl der Wohnungsbestand als auch die Stadtstruktur der rückläufigen Nachfrage angepasst werden. Dazu hat der Bund auf der Grundlage der Kommissionsergebnisse das Programm „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ beschlossen, welches zusammen mit der Kofinanzierung durch die Länder über 2,2 Mrd. € bis 2009 zur Verfügung stellen soll. Gefördert wird der Rückbau leer stehender und langfristig nicht mehr benötigter Wohngebäude. Der Abriss von Wohnungen soll der Wiederherstellung des Wohnungsmarktgleichgewichtes erforderlich und einem Stadtumbau nützlich sein. Gegen einen Abriss von nicht mehr nachgefragten Wohnungen bestehen oftmals emotionale Vorbehalte.



Bild: Abriss Wohnkomplex in Halle - Quelle: Eigenbestand

Bei ihrem Bau war ein hoher Konsumverzicht erforderlich. Die Gebäude dienten Generationen als Lebensmittelpunkt. Diese Vorbehalte müssen jedoch schnell überwunden werden, denn ohne stabilisierende Abrisse greift der Verfall weiter um sich und der eventuelle innerstädtische Neubau kann nicht schnell genug umgesetzt werden.

Plattenbauten müssen zum Beispiel abgerissen werden, um einerseits Raum für Grünflächen und andererseits Grundstücke für neue Einfamilienhäuser bereitzustellen, die nach Preis und Qualität mit den bestehenden Angeboten am Markt konkurrieren können. Ähnliches gilt auch für den Abriss in den Innenstädten. Hier werden vielfach Einfamilienhäuser oder kleine, für Selbstnutzer geeignete Gebäude benötigt.

Die Chance der schrumpfenden Stadt wird in der Entwicklung einer neuen Stadtqualität gesehen, die im Zuge der Aufwertung und Strukturanpassung vollzogen werden soll. Daher wird mit dem Programm auch die Aufwertung städtischer Quartiere gefördert. Weiterhin sind mit der Anhebung der Investitionszulage für die Modernisierung von Mietwohnungen in Altbauten bis 1949 und bei denkmalgeschützten Gebäuden der 50er-Jahre in Sanierungs-, Erhaltungs- und Kerngebieten, Anreize vorhanden, die für Wohnungsunternehmen eine Attraktivitätssteigerung für das Bauen im Bestand darstellen.

Diese Umstände verlangen eine nachhaltige Immobilienentwicklung. Insbesondere die Potenziale einer Objektentwicklung im Bestand bieten unter den aktuellen Marktbedingungen hervorragende, weil vor allem flexible Handlungsalternativen im Wohnimmobiliensegment. Um allerdings die Planungsrestriktionen beim Bauen im Bestand in eine wirtschaftlich tragfähige und marktkonforme Nutzungsperspektive zu verwandeln, sind von der Stadtplanung, den privaten Architekten und Bauträgern, wie Wohnungsunternehmen, städtebauliche innovative Ideen erforderlich.

Für Wohnungsunternehmen sollte es daher von großer Bedeutung sein, den Anteil an Revitalisierungen von bestehenden Gebäuden im Verhältnis zum Neubau zu erhöhen. Durch den demografischen Wandel verursacht, sollten Wohnungsunternehmen zwingend bei dieser Revitalisierung des Bestandes eine örtliche Bündelung der Wohnungen beachten. Folgendes Beispiel soll dies verdeutlichen:

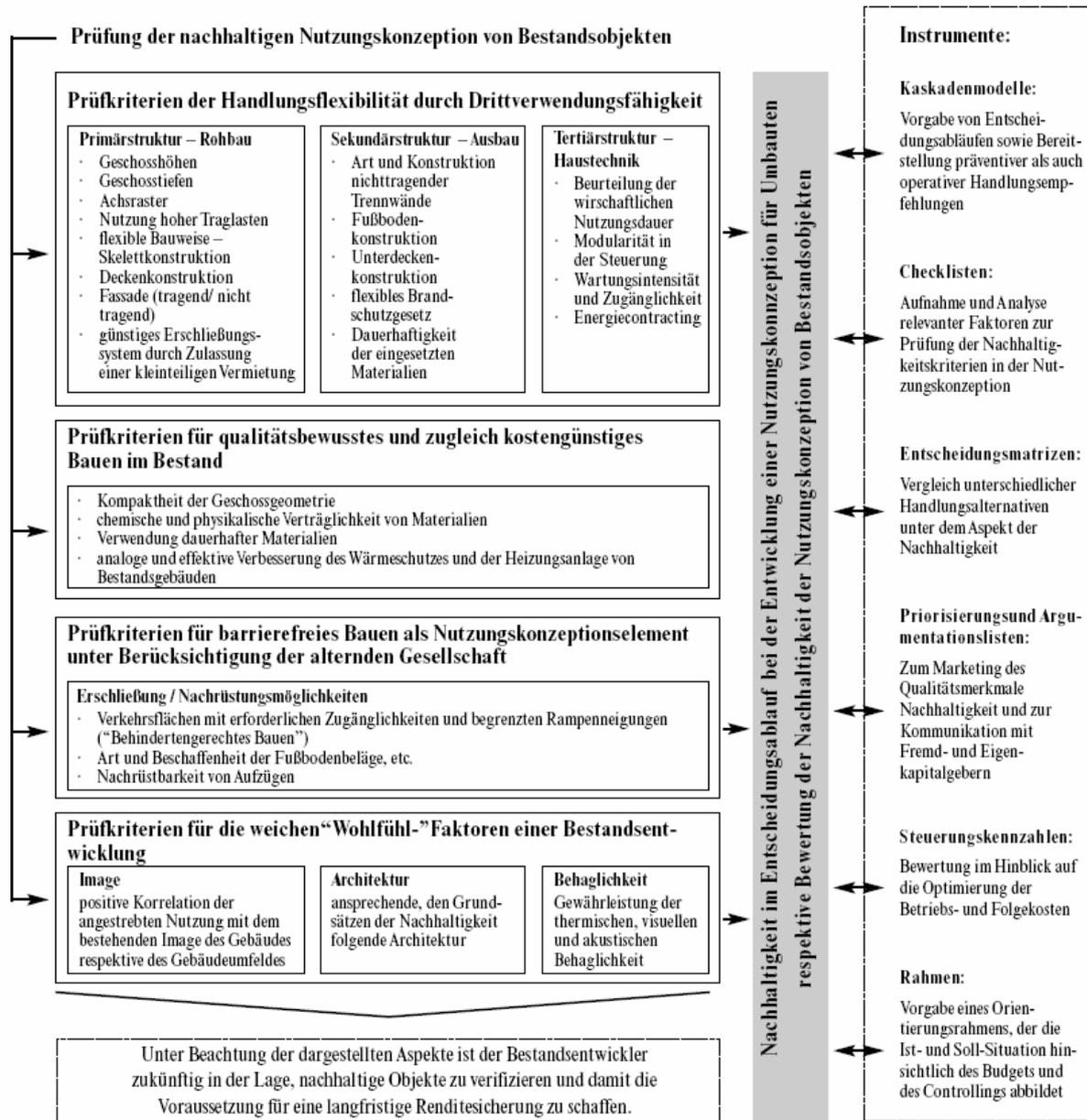
Die Ausgangssituation soll eine Stadt darstellen, die zwei Wohngebiete besitzt. Durch Abwanderung und demografischen Wandel hervorgerufen, gibt es einen großen Leerstand an Wohnungen. Viele Wohnungsunternehmen ziehen jetzt die Mieter zusammen und reißen die überflüssig gewordenen Komplexe im jeweiligen Wohngebiet ab. Daraufhin werden die entstehenden Flächen meist begrünt beziehungsweise Parkplätze, Spielplätze oder Ähnliches

errichtet. Dies erscheint in einigen Fällen auch die richtige Lösung zu sein. Doch wäre es nicht sinnvoller die übrig gebliebenen Mieter aus beiden Wohngebieten in eins zu ziehen und das andere Wohngebiet komplett abzureißen? Die Vorteile liegen auf der Hand. Zum Beispiel die Infrastruktur: Wärme-, Wasser-, Stromversorgung, Straßen und Winterdienst, Beleuchtung, Müllentsorgung und Reinigung sowie Busverbindungen etc. müssen bei beiden Wohngebieten aufrechterhalten werden. Dies verursacht immense laufende Kosten gegenüber einer Bündelung der Wohnungen auf ein Gebiet, da hier diese Kosten nur einmal entstehen würden. Die frei gewordenen Flächen könnten dann für andere Bebauungen wie z.B. für Eigenheimsiedlungen oder Gewerbegebiete genutzt werden.

Außerdem ist für Wohnungsunternehmen die schnelle und richtige Reaktion auf Leerstand eines der entscheidenden Kriterien, denn wo sich Leerstand einmal ausbreitet, wird es von Tag zu Tag schwieriger die übrigen Mieter dauerhaft zu binden. Hier müssen Projektentwickler tätig werden, die die Objekte kontinuierlich den Anforderungen der Nutzer anpassen, um gegenüber den Mitbewerbern im Mietermarkt konkurrenzfähig zu bleiben. Durch diesen verschärften Verdrängungswettbewerb, ist es für die Projektentwickler erforderlich, als resultierende Handlungsstrategie „Qualitätsmerkmale“ der Immobilie auszubilden. Das zunehmend prägnante, politisch geförderte und vieles umfassende Qualitätsmerkmal ist die Nachhaltigkeit. Sie verbindet Ökologie, Ökonomie und Sozialkultur und sichert durch die Berücksichtigung „weicher“ Faktoren, den sogenannten Wohlfühlfaktoren, bei Wohnimmobilien eine lange Nutzungsdauer, hohe Mieterzufriedenheit und eine ausgezeichnete Performance. Es gilt die Grundsätze für das nachhaltige Bauen bei Neubauprojekten auf die Bestandsentwicklung inklusive Rückbau zu projizieren. Aus diesem Grund müssen praxisbezogene, bautechnische, baubetriebliche und baurechtliche Probleme beleuchtet werden, um eine ganzheitliche Analyse einer nachhaltigen Bestandsentwicklung zu gewährleisten. Durch die Migration von meist jungen Menschen bleiben z.B. oft die Älteren übrig, d.h. es muss eine Berücksichtigung der alternden Gesellschaft z.B. durch barrierefreies Bauen stattfinden.

Exemplarisches Prüfmodell einer nachhaltigen Nutzungskonzeption bei Umbauten respektive Bewertung der Nutzungskonzeption von Bestandsgebäuden auf Nachhaltigkeit<sup>19 20 21 22 23 24</sup>

25



<sup>19</sup> Vgl. Schulte; Bone-Winkel; Rottke: Nutzungskonzept, 2002, S. 47-48

<sup>20</sup> Vgl. Pfnür: Immobilienökonomie, 2002, S. 23-27

<sup>21</sup> Vgl. Pfnür: Immobilienmanagement, 2002, S. 56-59, S. 95, S. 193-194

<sup>22</sup> Vgl. Ringel; Bohn; Bruhnke; Harlfinger; Bestandsleitfaden, 2004

<sup>23</sup> Vgl. Kern; Schneider: Gebäudeplanung, 2002, S. 209-228

<sup>24</sup> Vgl. Nell; Emenlauer: zeitgemäße Gebäudekonzepte, 2002, S. 122-124

<sup>25</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVWB); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Leitfaden für Nachhaltiges Bauen, 2001

Weiterhin sind Schlussfolgerungen für die Vermeidung von Insolvenzen bei Wohnungsunternehmen erforderlich, denn die Ursachen der Existenzgefährdung sind in aller Regel immer die Gleichen, nämlich eine Mischung aus Leerständen, zu schnelle oder zu teure Sanierung, niedrige Mieten und endogene Faktoren. Wo die gesetzlichen Insolvenzauslösungstatbestände, wie Zahlungsunfähigkeit bzw. Überschuldung, entstehen oder nicht beseitigt werden können, bietet das Insolvenzrecht auch nach Einleitung eines Insolvenzverfahrens die Möglichkeit einer geordneten und nicht in erster Linie auf Zerschlagung ausgerichteten Abwicklung. Instrumente, wie das Insolvenzplanverfahren, geben insbesondere den Eigentümern, z.B. Wohnungsunternehmen, die Aussicht Planverfahren als Steuerungsinstrumente einzusetzen. Hierdurch ist die Möglichkeit geschaffen, durch Kombination von Abriss, Fusion oder Übertragung von Wohnungsbeständen, nicht mehr wettbewerbsfähigen Gesellschaften ordnungsgemäß abzuwickeln und gleichzeitig zu verhindern, dass die gesunden Bestände infiziert werden.

Bei vielen Unternehmen führen die Modernisierungen zu höheren Verlusten als die Leerstände. Die überhöhten Modernisierungen sind grundsätzlich von den Unternehmen zu verantworten. Allerdings hat der Staat durch seine Programme und durch die Formulierung wohnungspolitischer Ziele massiv auf hohe Modernisierungen gedrängt. Aufgrund dieser Vorgeschichte gibt es vielleicht Alternativen, wer die Folgekosten der für die Unternehmen oft existenzbedrohenden Verluste trägt. Zum einen nehmen die Länder Bürgschaften und Garantien auf sich. Dies bedeutet aber, dass die Folgekosten weitgehend dem Steuerzahler aufgebürdet und die Finanzierungsinstitute aus der Pflicht genommen werden.<sup>12</sup> Zum anderen könnten die Wohnungsunternehmen durch Verwertung der Bestände möglichst große stille Reserven mobilisieren, um damit Kredite abzulösen. Vorreiter in dieser Angelegenheit war in jüngster Vergangenheit die Stadt Dresden mit dem Verkauf des gesamten Wohnungsbestandes der WOBA Dresden GmbH an einen Investor. Damit stehen zwar kurzfristig liquide Mittel zur Verfügung, aber langfristig ist der Grund und Boden für immer verloren und die daraus entstehenden Auswirkungen sind heute noch nicht im vollen Umfang absehbar.

### ***Fazit:***

Wie und wodurch die Veränderungen in den schrumpfenden Städten gelingen könnten, ist vielseitig, aber sicherlich noch nicht erschöpfend geklärt. Bleibt nun zu hoffen, dass die Verantwortlichen innovativ, offen für neue Ideen sind und sich an den vorhandenen Handlungsempfehlungen orientieren.

### Anmerkungen:

- Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:  
Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission.
- Vgl. Bundesverband Deutscher Wohnungsunternehmen e.V.:  
Stadtentwicklungskonzepte als Voraussetzung für Aufwertung und Rückbau
- Vgl. Schlamp, Hans: Nutzerwünsche, 1997
- Vgl. Siedlungs-, Umwelt- und Planungssoziologie, Bernd Hamm, Ingo Neumann, UTB Verlag
- Vgl. Die demographische Zeitenwende, Herwig Birg, Becksche Reihe
- Vgl. Wie viel ist zu viel?, 19 Dimensionen der Bevölkerungsentwicklung, Worldwatch Institute, Balance
- Vgl. Baustilkunde, Wilfried Koch, Orbis Verlag, 1. Auflage
- Vgl. Familien Lexikon , Band 5 , Isis Verlag AG
- Vgl. Das Neue Lexikon, Band 9, 3. Auflage, Dudenverlag
- Vgl. Gesamtkunstwerk – die Stadt ( zur Geschichte der Stadt vom Mittelalter bis in die Gegenwart), Gottfried Kiesow, Deutsche Stiftung Denkmalschutz
- Vgl. Die Geschichte der Stadt, Leonardo Benevolo, 8. Auflage, Campus Verlag GmbH
- Vgl. Immobilien Zeitung Nr. 21/2005, Nr. 20/2005, Nr. 26/2005, Nr.1-2/2006
- Vgl. Focus Nr. 35/2004
- Vgl. Kurzfassung Endbericht „Wohnen in der Innenstadt“ 2002, Arbeitsgemeinschaft CONVENT / ELBBERG,
- Vgl. Was sind schrumpfende Städte? Erklärung von Begriffen und Schlagworten, von Tobias Tonch
- Vgl. Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 4. Auflage, Kerry-U. Brauer
- Vgl. [www.bpb.de/publikationen/RGEU7W,1,0,Schrumpfende\\_Staedte\\_in\\_Ostdeutschland\\_Ursachen\\_und\\_Folgen\\_einer\\_Stadtentwicklung\\_ohne\\_Wirtschaftswachstum\\_-\\_Aus\\_Politik\\_und\\_Zeitgeschichte\\_\(B\\_28-2003\).htm](http://www.bpb.de/publikationen/RGEU7W,1,0,Schrumpfende_Staedte_in_Ostdeutschland_Ursachen_und_Folgen_einer_Stadtentwicklung_ohne_Wirtschaftswachstum_-_Aus_Politik_und_Zeitgeschichte_(B_28-2003).htm) / 27.03.2006
- Vgl. [www.citypopulation.de/deutschland.htm](http://www.citypopulation.de/deutschland.htm) / 16.03.2006
- Vgl. [www.baustadtum.de/stadtumbau/StadtumbauOst\\_Leitbilder.pdf](http://www.baustadtum.de/stadtumbau/StadtumbauOst_Leitbilder.pdf) / 27.03.2006 / 27.03.2006
- Vgl. [www.geog.fu-berlin.de/~teas/publika/hesse/Schmitz-Hesse-IzR-7-8-98.pdf](http://www.geog.fu-berlin.de/~teas/publika/hesse/Schmitz-Hesse-IzR-7-8-98.pdf) / 27.03.2006
- Vgl. [www.schrumpfende-stadt.de/magazin/0212kuehn/kuehn\\_detroit.htm](http://www.schrumpfende-stadt.de/magazin/0212kuehn/kuehn_detroit.htm) / 27.03.2006
- Vgl. [www.stadt2030.de/braunschweig/braunschweig\\_lang.pdf](http://www.stadt2030.de/braunschweig/braunschweig_lang.pdf) / 27.03.2006
- Vgl. [www.shrinkingcities.com/fileadmin/shrink/downloads/pdfs/Katalog1Intro.pdf](http://www.shrinkingcities.com/fileadmin/shrink/downloads/pdfs/Katalog1Intro.pdf) / 16.03.2006
- Vgl. [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)
- Vgl. [www.bbr.bund.de/staedtebau](http://www.bbr.bund.de/staedtebau)
- Vgl. [www.schrumpfende-stadt.de](http://www.schrumpfende-stadt.de)
- Vgl. [www.britishcouncil.de](http://www.britishcouncil.de)
- Vgl. [www.bpb.de/publikationen](http://www.bpb.de/publikationen)
- Vgl. [www.destatis.de](http://www.destatis.de)
- Vgl. [www.goethe.de](http://www.goethe.de)
- Vgl. [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)

