

Einerseits hat diese erneute Beschleunigung ihre Ursache in einer sich langsam stabilisierenden Wirtschaft, ungebrochenem Zuzug und einer neuen Diaspora-Generation, die zunehmend strategisch investiert, anstatt Bargeld in die Heimat zu transferieren (Seite 25). Andererseits hat der neue Bauboom aber auch mit einer weiteren Anpassung der Planungsgesetzgebung zu tun: Unter dem Einfluss diesmal amerikanischer Berater wurden in der Praxis schwer zu implementierende „Zoning plans“ eingeführt und gleichzeitig Baugenehmigungsverfahren erleichtert. So gibt es heute zwar kaum noch illegale Bautätigkeit, allerdings sind die Anforderungen an Bauherren so niedrig, dass man von „legalisierter Informalität“ sprechen kann.

Dem Planwerk fehlt es nicht nur an einer übergeordneten Vision für die Stadt, sondern auch an Instrumenten und Mitteln, städtebauliche Standards zumindest nachträglich zu implementieren. Auch bei der Legalisierung des Bestands illegaler Gebäude bleibt Prishtina so auf Investoren angewiesen: Auf ihren Abriss folgt die Errich-

tung noch größerer, nun formal genehmigter Kubaturen, deren zusätzliche Quadratmeter auch dazu dienen, die ehemaligen Eigentümer des Grundstücks zu entschädigen. Die Logik des Turbo-Urbanismus hat sich endgültig institutionalisiert.

Auch aufgrund fehlender Marktinformationen und Transparenz von Entscheidungsverfahren muss die Frage offen bleiben, ob Prishtinas neuer Bauboom von realer, langfristiger Nachfrage gedeckt ist oder die Stadt auf das Platzen einer Spekulationsblase zusteuert. Fest steht, dass der institutionalisierte Turbo-Urbanismus Planern und Architekten kaum Spielraum lässt, regulierend einzugreifen und eine proaktive Rolle in der Entwicklung der Stadt zu übernehmen. In einem Spiel, dass von Investoren und der Bauindustrie dominiert wird, bleibt selten mehr Spielraum, als Bilder einer glänzenden Zukunft zu produzieren. Sie werden damit zum Teil des Spektakels und zum Werkzeug ökonomischer Spekulation, anstatt zu Spekulation über Alternativen einladen zu können.

Donika Luzhnica
ist Architektin und Mitgründerin des Büros Ars Atelier, Prishtina. Derzeit arbeitet sie bei CH Architekten, Zürich.

Jonas König
ist Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität München. Er war Gastredakteur des Thementeils „Shqipëria. Wie Albanien durch eine neue Baukultur in Aufbruchstimmung versetzt wird“ (Bauwelt 3.2019).

Filippo Romano
ist Dokumentar- und Architekturfotograf, er lehrt an der Nuova Accademia di Belle Arti Milano und der Università Iuav di Venezia. Die Fotografien in diesem Beitrag sind Teil des Buches „Prishtina in 53 Buildings“ (Hg.: Donika Luzhnica und Jonas König, Sorry Press, München, 2022).



Den Bau der neuen Zentralmoschee finanziert der türkische Staat. Dahinter das ehemalige Post-Hochhaus „Dardania“ (1977–1983, Architekten: Halid Muhasilović, Sretko Ešpek, Izet Mulaosmanović), heute Sitz einer Telefongesellschaft.

Kosovarische Diaspora: Vom Überweiser zum Spekulator

Über den Zusammenhang von ausländischem Geld, Wohnen und Stadtentwicklung

Text **Gyler Mydyti**

„**Haben** Sie je darüber nachgedacht, dass das Verlassen einer Stadt größere Auswirkungen auf die Stadtentwicklung haben könnte als dort zu leben?“ – Zwar hat sich die Stadtforscherin Caroline Arnulf nicht explizit mit Prishtina beschäftigt, als sie die Wirkung von Migration und Rücküberweisungen auf Städte untersuchte, hätte sie jedoch die Metamorphose der kosovarischen Hauptstadt nach dem Krieg 1998/99 untersucht, hätte die Frage wohl lauten müssen: Ist sich die kosovarische Diaspora ihres starken Einflusses auf Prishtina bewusst? Wohl eher nicht. Für viele ist kaum vorstellbar, dass sie für die dramatische Urbanisierung Prishtinas mitverantwortlich sind. Fakt ist: Die stattlichen Rücküberweisungen der Diaspora stellen eine zentrale Säule der kosovarischen Wirtschaft dar.

Etwa vierzig Prozent der fast zwei Millionen Kosovaren leben außerhalb des Landes. Jährlich überweisen sie fast eine Milliarde Euro in die Heimat (die dortigen Staatsausgaben betragen rund 2,5 Milliarden Euro pro Jahr). Erwartet wurde, dass der wirtschaftliche und soziale Einfluss der Emigranten nach der Unabhängigkeitserklärung 2008 abnehmen würde, eingetreten ist das Gegenteil, zumal immer mehr Menschen das Land verließen. Während die Migrationswellen der 1960er bis 1990er Jahre vor allem sozialpolitische Gründe hatten, entspricht die nach 2008 einsetzende Abwanderung eher einem „Braindrain“ und geht auf Arbeitslosigkeit, politische Instabilität, korrupte Institutionen und den unklaren völkerrechtlichen Status des Kosovo zurück. Deutschland und die Schweiz bleiben dabei, als Anlaufpunkt für 35 bzw. 25 Prozent der Auswanderer, die wichtigsten Ziele.

Entsprechend der Beweggründe haben sich verschiedene Diaspora-Gruppen herausgebildet. Dienten Rücküberweisungen zunächst vor allem als die (vorübergehende) finanzielle Unterstützung der Familie, nach dem Krieg vor allem zur Bereitstellung von Wohnraum, so lässt sich seit 2005 der Einfluss der Diaspora zunehmend auch im Immobiliensektor wahrnehmen. Statistiken zeigen, dass ausländische Direktinvestitionen im Immobiliensektor, die hauptsächlich von Kosovaren getätigt werden, von sieben Prozent im Jahr 2007 auf 59 Prozent im Jahr 2020 gestiegen sind. Tatsächlich stellen Investitionen in der Bau- und Immobilienwirtschaft Prishtinas mittlerweile so etwas wie den gemeinsamen Nenner der kosovarischen Diaspora dar – und sie tragen erheblich zur spekulativen Stadtentwicklung der Hauptstadt bei. Entsprechend hat sich die Wahrnehmung der Diaspora in Prishtina selbst zunehmend verschoben: vom Unterstützer der

Das Viertel Arbëria wurde nach dem Kosovo-Krieg rapide überformt und verdichtet. Unten: Die Türme des „Prishtina City Center“ sind seit 2018 als Nachfolgeprojekt des ENK Komplexes in Bau. Am Stadtrand mangelt es an Infrastruktur, dennoch wächst Suburbia. Fotos: Filippo Romano



Familie zum Rückkehrer, der sein Wissen im Bausektor weitergibt, oder aber zum Immobilienentwickler. Mit ihrer neuen Rolle als vermögende Player fördern die Auslands-Kosovaren den überbeauteten Wohnungsbau und erschweren Einheimischen den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum.

Der Kauf einer Wohnung in Prishtina wird von der Diaspora dabei allerdings nicht nur als rentable Investition, sondern auch als Ferienwohnung für ihre Nachwuchs betrachtet, der keine ausgeprägten Verbindungen zu den oft außerhalb Prishtinas gelegenen Herkunftsorten der Eltern hat und seine Ferien lieber in der lebendigen Hauptstadt verbringt. So spielt sie auch eine wichtige Rolle bei der „Resortisierung“ der Stadt, entsprechend dem typischen Urlaubsrhythmus.

Obwohl es immer stärkere Hinweise auf die Folgen von Diaspora-Investitionen auf die Stadtentwicklung in Prishtina gibt, fehlt die Diskussion über langfristige Folgen für die Stadt – sowohl auf Regierungsebene als auch innerhalb der Diaspora. Ein Bewusstsein dafür und der Austausch über damit einhergehende Möglichkeiten sind dringend nötig. Die im Ausland lebenden Kosovaren, mit beruflichem und kulturellem Know-how und ihren finanziellen Mitteln, spielen eine wichtige Rolle als Stadtentwickler. Die Gegenwart birgt noch die Chance, diese Importe zu nutzen: zur Neudefinition der Baukultur und für nachhaltige Planungsprozesse im Kosovo.

Aus dem Englischen von Donika Luzhnica und Jonas König

Gyler Mydyti
ist Architektin, Stadtplanerin und -forscherin an der ETH Zürich. Ihre Arbeitsschwerpunkte liegen in der sozialräumlichen Transformation postsozialistischer (Konflikt-)Gebiete und ehemaliger Industrieareale.