

Abriss und Neubau ostdeutscher Städte

Text **Alexander Stumm**

Nur zehn Jahre vor dem Stadtumbau Ost zeigte sich in Ostdeutschland ein vollkommen anderes Bild. Denn in den 1990er Jahren herrschte ein regelrechter Bauboom. Dieser umfasste die Sanierung von Altbauten, vor allem aber neue Eigenheimsiedlungen, Gewerbeparks und Einkaufszentren in den Peripherien. Allein in den Umlandkreisen von Leipzig wurden jährlich über 1000 Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt. In acht Jahren zogen knapp 37.000 Menschen aus der Stadt in die Region. Insgesamt entstanden in Ostdeutschland zwischen 1991 und 1999 773.368 neue Wohnungen – zu 85 Prozent als Neubau, meist auf der grünen Wiese.¹ Diese Maßnahme war staatlich gewollt als Mittel gegen die damals vorherrschende Wohnungsknappheit, weshalb man großzügige Förderungen in Form von Steuererleichterungen und Zuschüssen gewährte.

Rückbaustelle Ost

Während emsig gebaut wurde, zeichnete sich seit Mitte der 1990er Jahre demografisch ein gegenläufiger Trend ab. Zum einen implodierte die ostdeutsche Wirtschaft nach der Währungsunion 1990, was zu Abwanderungstendenzen in verschiedene Regionen Westdeutschlands führte. Bis zum Jahr 2000 verließen im Saldo etwa 611.000 Personen den Osten in Richtung Westdeutschland. Zum anderen sanken parallel die Geburtenzahlen auf einen historischen Tiefstand, wodurch deutlich mehr Menschen starben als Neugeborene dazukamen. Das wachsende Angebot in Kombination mit sinkender Nachfrage führte zu einem grassierenden Wohnungsleerstand. Besonders hoch waren die Zahlen in Leipzig mit 27 Prozent, Halle mit 20 Prozent und Wolfen mit 25 Prozent.

Diese Entwicklungen zwangen die Bundesregierung zum Umdenken. Im Herbst 2001 legte sie ein Förderprogramm auf, dass erstmals in der Geschichte der deutschen Wohnungspolitik den ersatzlosen Abriss von Wohnraum bezuschusste. Politiker, Stadtplanerinnen und Journalisten sprachen damals von „Mehr Stadt durch weniger Häuser“ oder der „Schrumpfung als Chance“. Von der Notwendigkeit von Abrissen war man sich im Großen und Ganzen einig – auch wenn mancher das Marktbereinigungsprogramm der Wohnungswirtschaft kritisierte. Wie das Vorgehen stadtentwicklungspolitisch umgesetzt werden konnte, stand auf einem anderen Blatt. In den Debatten kursierte das Ideal der kompakten „europäischen Stadt“, die sich im Sinne des „Schrumpfens von außen nach in-

nen“ der suburbanen Zersiedelung entledigen sollte. Das Gegenteil war allerdings der Fall. Diametral organisierte Subventionen unterstützen den Abriss in den Altstädten und förderten zugleich den Flächenfraß von Neubauten in Suburbia. Die Zeit der schrumpfenden Städte war also mitunter von einem parallel stattfindenden Wachstum der Peripherien gekennzeichnet. In Sachsen zum Beispiel wurden von 2000 bis 2002 24.000 Wohnungen abgerissen und gleichzeitig 35.000 neu errichtet. Die Leipziger Stadtverwaltung bewarb ihr Vorhaben für den Abriss von 700 Gründerzeithäusern mit „Neue Gründerzeit“, auf der Infotafel der „Rückbaustelle“ stand „Sanierungsvorhaben: Abriss“. In den am stärksten betroffenen Vierteln ostdeutscher Städte begann ein Race to the bottom, wo der Abriss von Häusern zu Unterlassung von Instandsetzung, Gewerbeaufgabe, Verschlechterung der wohnungsnahen Versorgung und der Herausbildung sozialer Brennpunkte führten.

„Vermögensbildung West“

Diese Entwicklungen seit den 1990er Jahren gingen einher mit dem, was der damalige sächsische Finanzminister Georg Milbradt als „Vermögensbildung West“ beschrieb. Bis 2000 waren über 1,2 Millionen kommunale und genossenschaftliche Wohnungen privatisiert worden, knapp 20 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Ostdeutschland. Da hier überwiegend Westdeutsche zum Zuge kamen, förderte der Staat, wie Matthias Berndt und Andrej Holm zusammenfassen, einen umfangreichen Eigentumstransfer von Ost nach West.² Zudem konnte Immobilienerwerb und Sanierung in der Regel mit Steuerersparnissen finanziert werden. Den Subventionsberichten der Bundesregierung zufolge wurden im Zeitraum von 1991 bis 2000 umgerechnet knapp 30 Milliarden Euro an Steuerbegünstigungen für Sanierungsmaßnahmen in Ostdeutschland veranlagt, was der Spiegel als „größtes Steuergeschenk aller Zeiten“ bezeichnete. Deutlichere Kritiker sprachen von einer „Enteignung der Ostdeutschen“. Diese Vorgänge sind für Berndt und Holm nicht losgelöst von neueren Tendenzen wie dem Erstarken von AfD und Pegida in Ostdeutschland zu betrachten.

Zu Beginn des Jahrtausends standen in Ostdeutschland 1,3 Millionen Wohnungen und damit ein Sechstel des Gesamtbestandes leer. Der Leerstand beschränkte sich nicht nur auf die stigmatisierten Plattenbauten, sondern traf auch Gründerzeitviertel, Zwischenkriegsbauten und in wachsendem Maße sogar neu errichtete Wohnparks im Umland. Unter dem Begriff Stadtumbau Ost plante man daraufhin den Abriss von 350.000 Wohnungen. Heute dagegen verzeichnen einzelne ostdeutsche Kommunen wieder ein Wachstum.

IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt

Bei der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2002–10 versammelten sich 19 Städte unter dem Titel „Weniger ist Zukunft“, außer Halle und Magdeburg durchweg Klein- und Mittelstädte. Die Bauwelt war zum Abschluss des Projekts eher kritisch (Bauwelt 17–18.2010). So hinterließen in Aschersleben 16 Abrisse „kraterähnliche Einschlüsse in geschlossenen Baufluchten“, wie die Autoren monierten. In Dessau-Roßlau, wo man an der Stelle der Abrissflächen ein grünes Band vom Bahnhof in die Südstadt mit 90 Hektar Fläche schaffen wollte, stellen sich die Bewohner nach anfänglicher Begeisterung die Frage: „Wozu das ganze Grün?“. Viele Projekte scheiterten nicht zuletzt an widerstrebenden Interessen. Denn wo das Land privaten Eigentümern und nicht Wohnungsbaugesellschaften gehörte, spekulierte man, dass die eigene Immobilie bei sinkendem Angebot an Wert gewinnt. Außerdem funktionierte die Rückbauförderung nicht wie gedacht als effektives Planungs- und Steuerungsinstrument für die Kommunen. Zwar waren sogar mehr Mittel für die Aufwertung eines Grundstücks als für den Abriss vorgesehen. Da die Mittel für die Aufwertung neben den Fördertöpfen Stadtumbau Ost und Europäischen Fonds aber zu einem Drittel als Eigenanteil von einer Kommune selbst entrichtet werden mussten, waren ihnen mancherorts wegen klammen Kassen die Hände gebunden. Auf den Abriss folgte daher oft keine weitere Entwicklung. Anderswo aber glückte der Gewinn an öffentlichem Stadtraum durch Entsiegelung und Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen und Gärten. Die Problematik vieler Konzepte lag für den Architekturtheoretiker Philipp Oswalt, Mitherausgeber des Atlas der schrumpfenden Städte darin, „dass sie sich lediglich mit dem vordergründigen Symptom der Stadtentwicklung befassen – dem Leerstand von Gebäuden –, ohne sich der Breite und Tiefe des Problems zu stellen.“³

Ausblick in eine Zeit post-schrumpfender Städte

Inzwischen gibt es Zahlen, die eine Trendumkehr suggerieren. So wandern seit 2017 erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik jährlich etwas mehr Menschen von den westdeutschen in die ostdeutschen Länder als umgekehrt.⁴ Außerdem nahm die Zahl der unter 20-Jährigen zwischen 2011 und 2020 in Ostdeutschland um 292.000 Personen zu, was einem Plus von 16 Prozent entspricht, während dieser Anstieg im Westen mit einem

Prozent deutlich schwächer ausfiel. Dies führt jedoch noch nicht zu einem Bevölkerungswachstum, was unter anderem daran liegt, dass sowohl deutlich weniger ausländische EU- als auch Nicht-EU-Bürger in den Osten als in den Westen ziehen. Insgesamt schrumpfen die ostdeutschen Bundesländer daher weiter. Dennoch gibt es auch klare Gewinner und andere Klein- und Mittelstädte, deren kontinuierlicher Bevölkerungsverlust zumindest aufgehalten scheint, wie Blicke auf Leipzig (Seite 44), Halle (Seite 48) und die Ostseestädte (Seite 38) zeigen.

¹ Matthias Bernt: Abrissprogramm Ost, in: Philipp Oswalt (Hrsg.): Schrumpfende Städte. Internationale Untersuchung (Bd. 1), Ostfildern-Ruit 2004, S. 660–665.

² Matthias Bernt, Andrej Holm: Die Ostdeutschlandforschung muss das Wohnen in den Blick nehmen. Plädoyer für eine neue politisch-institutionelle Perspektive auf ostdeutsche Städte, in: suburban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung, Bd. 8, 2020, S. 97–114.

³ Philipp Oswalt: Einleitung, in: Ders. (Hrsg.): Schrumpfende Städte. Internationale Untersuchung (Bd. 1), Ostfildern-Ruit 2004, S. 12–18.

⁴ Statistisches Bundesamt: Bevölkerungsentwicklung in Ost- und Westdeutschland zwischen 1990 und 2021. Angleichung oder Verfestigung der Unterschiede? 2022, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aspekte/demografie-bevoelkerungsentwicklung-ost-west.html>