

ROCHUS WIEDEMER

WIESO WIRD DENN ABGERISSEN? STADTUMBAU IN WOLFEN-NORD



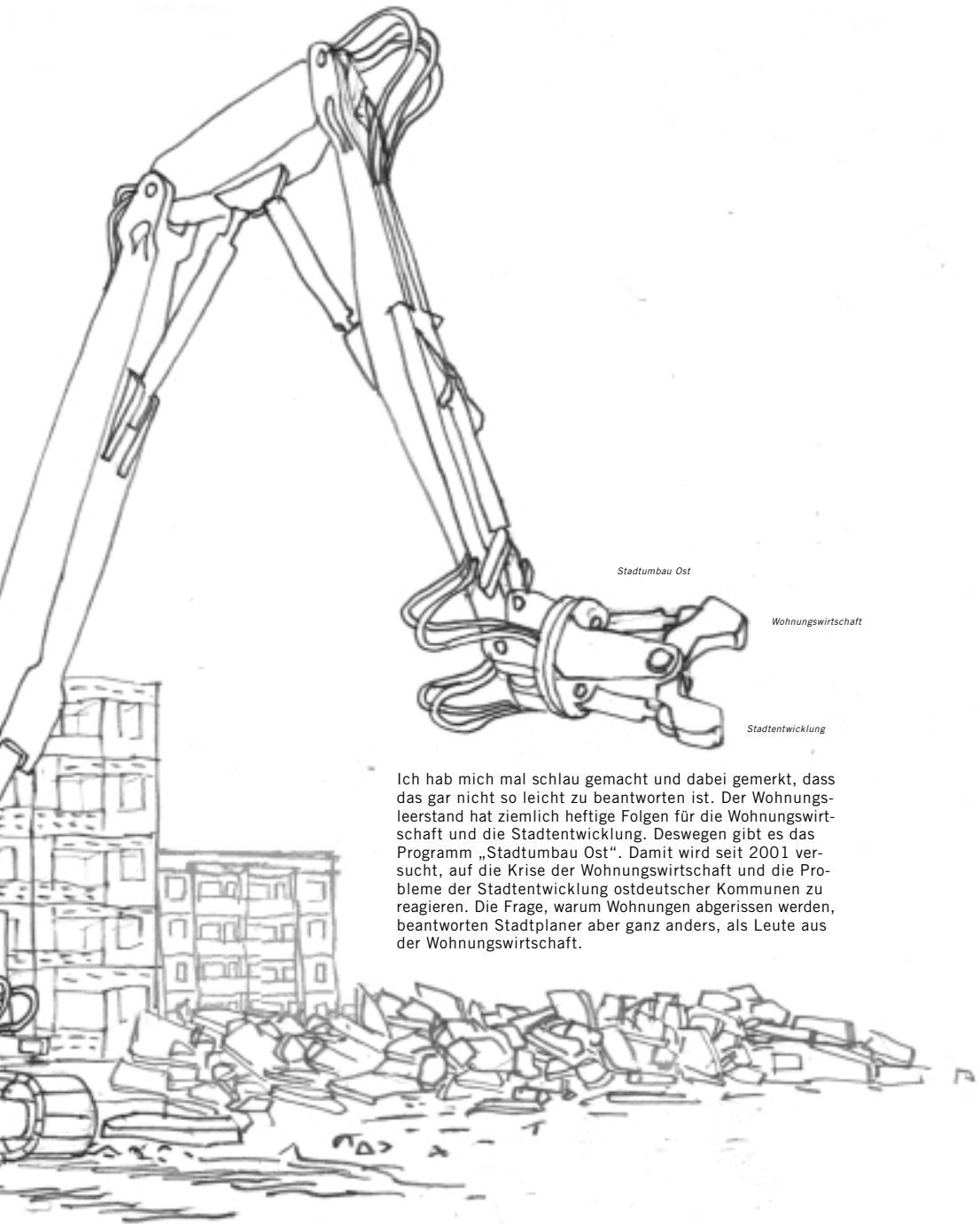
ROCHUS WIEDEMER

WIESO WIRD DENN ABGERISSEN? STADTUMBAU IN WOLFEN-NORD





Tachchen, mein Name ist Uwe und ich bin Baggerfahrer. Ich bin hier in Sachsen-Anhalt in Wolfen-Nord und hab den Auftrag, das Haus hinter mir einzureißen. Aber mal ehrlich, ich kapier nicht, warum leerstehende Wohnungen einfach so abgerissen werden.



Stadtbau Ost

Wohnungswirtschaft

Stadtentwicklung

Ich hab mich mal schlau gemacht und dabei gemerkt, dass das gar nicht so leicht zu beantworten ist. Der Wohnungsleerstand hat ziemlich heftige Folgen für die Wohnungswirtschaft und die Stadtentwicklung. Deswegen gibt es das Programm „Stadtbau Ost“. Damit wird seit 2001 versucht, auf die Krise der Wohnungswirtschaft und die Probleme der Stadtentwicklung ostdeutscher Kommunen zu reagieren. Die Frage, warum Wohnungen abgerissen werden, beantworten Stadtplaner aber ganz anders, als Leute aus der Wohnungswirtschaft.

WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

Zuerst hab ich mich mit dem Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Wolfen (WBG) getroffen.



Was ist denn das Problem mit einem Überangebot an Wohnungen? Wenn es so viele davon gibt, müssten doch die Mieten sinken. Weshalb verhindert der Staat das und reagiert mit einem Abrissprogramm?

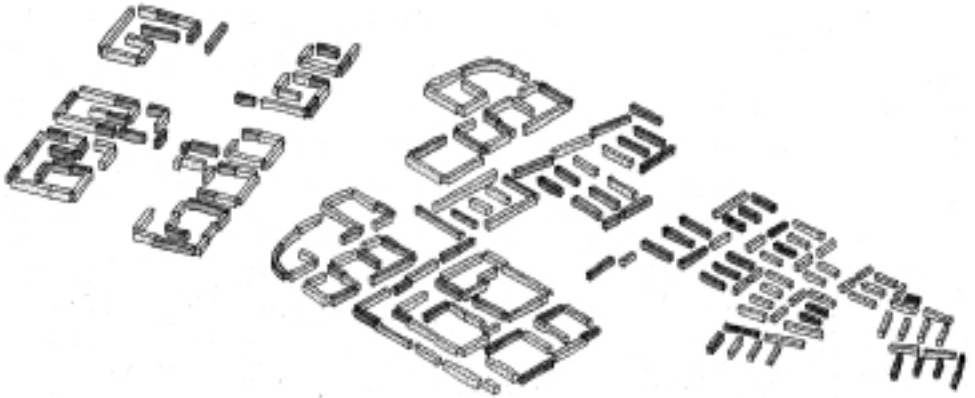
Vielleicht wird das ganze dadurch verständlicher: Diese Plattenbauten hier sind durch den Leerstand nichts mehr wert, aber noch immer hoch mit Schulden belastet. Niedrige Mieten tragen den Schuldenberg nicht ab, und das ist nicht nur hier so, sondern überall in Ostdeutschland.

Moment, das verstehe ich jetzt nicht. Die Plattenbauten wurden doch zu Ostzeiten gebaut, woher kommen denn da die Schulden? Und sind die Schulden nicht immer noch da, wenn die Häuser abgerissen werden?

Okay, dann müssen wir uns das mal genauer anschauen:



DIE WBG: EIN KOMMUNALES WOHNUNGSUNTERNEHMEN



Die 13.500 Wohnungen der Großsiedlung Wolfen-Nord gehören zwei Wohnungsunternehmen: der WBG (Wohnungsbaugesellschaft Wolfen) und der WWG (Wohnungsbaugenossenschaft Wolfen). Beide Unternehmen gingen 1990 aus den Strukturen der DDR-Wohnungswirtschaft hervor: Die 5.000 volkseigenen Wohnungen wurden der Kommune Wolfen übertragen, die daraufhin die WBG als eigenständiges Tochterunternehmen gründete. Die 8.500 Wohnungen der Arbeitergenossenschaft Wolfen blieben in genossenschaftlichem Eigentum und erhielten als WWG eine neue Rechtsform

1960-1990 VEB Wohnungswirtschaft
Seit 1990 WBG (Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen)

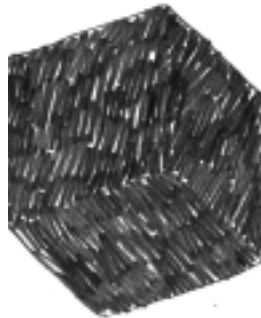
1960-1990 Arbeitergenossenschaft Wolfen
Seit 1990 WWG (Wohnungsgenossenschaft Wolfen)

SCHULDEN

Altschulden 1990

Das erklärt zum Teil die Frage nach den Schulden, denn der WBG wurden nicht nur die Vermögenswerte übertragen, sondern auch Altschulden.

Was sind denn Altschulden?



Altschulden 1990
14,6 Mrd. EUR

Die Altschulden sind entstanden, weil der Wohnungsbau der DDR durch Kredite der Staatsbank der DDR finanziert wurde und weil zum Zeitpunkt der Währungsunion (1990) bei der Staatsbank der DDR Wohnungsbaukredite in Höhe von 72 Mrd. Mark liefen. Durch die Übernahme der DDR-Staatsbank durch westdeutsche Banken wurden daraus 36 Mrd. DM (14,6 Mrd. EUR) markwirtschaftliche Schulden. Diese „Altschulden“ wurden nun einfach anteilig den 1.200 neu gegründeten Wohnungsunternehmen übertragen.

Die WBG und der GdW (Gesamtverband der Wohnungsunternehmen) in Ostdeutschland weigerten sich zunächst, die Altschulden anzuerkennen. Die Altschulden der Wohnungswirtschaft entwickelten sich zu einem ähnlichen Problem der Wiedervereinigung, wie die Privatisierung der volkseigenen Betriebe oder die Regelung „Rückgabe vor Entschädigung“.

Moment, worin bestand denn das eigentliche Problem?

1990 betragen die Altschulden der WBG zunächst 56 Mio. EUR. Das war ihr Anteil an den gesamtostdeutschen Altschulden.



56 Mio. EUR

Zum einen ist die Übertragung der Altschulden bis heute rechtlich umstritten. Das konkrete wirtschaftliche Problem jedoch war, dass die Mieten in der DDR staatlich subventioniert waren, das heißt sie waren sehr billig. Mit den bestehenden billigen Mieten von 1990 konnten Zins und Tilgung der Altschulden aber nicht finanziert werden – die Schulden wurden mehr statt weniger, und das war eigentlich allen Beteiligten schnell klar. Deshalb kam es 1993 mit dem Altschuldenhilfegesetz zum Kompromiss.

Altschuldenhilfegesetz 1993



11 Mrd. EUR verbleibende Altschulden der Wohnungsunternehmen

800 Mio. EUR kommen aus den Wohnungsverkäufen der Privatisierungsaufträge

14,2 Mrd. EUR Altschulden werden vom Bund übernommen



Durch Zinsen und ausbleibende Tilgung steigen bis 1993 die gesamtostdeutschen Altschulden auf 26 Mrd. EUR. Mit dem Altschuldenhilfegesetz 1993 übernimmt der Bund die Altschulden bis zu einer Grenze von 77 EUR/qm.

Die Wohnungsunternehmen verpflichten sich im Gegenzug, die Altschulden anzuerkennen und 15% ihres Wohnungsbestandes in den folgenden 10 Jahren zu privatisieren. Das bedeutet, die Wohnungen sollen verkauft werden, um Geld für die Tilgung der Altschulden flüssig zu machen.

Gut, das war ja schon mal die halbe Miete. Aber wenn ich das richtig verstehe, war das Altschuldenhilfegesetz auch dazu da, aus Staatseigentum Privateigentum zu machen?

Das Altschuldenhilfegesetz reduzierte die Altschulden der WBG Von 63 Mio. EUR auf 26 Mio. EUR.

26. Mio EUR



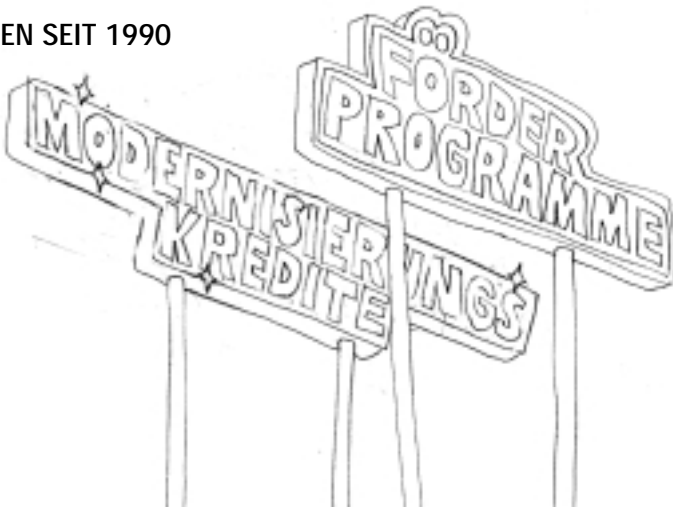
Im Prinzip schon, ja. Das Altschuldenhilfegesetz war Instrument einer Wohnungspolitik, die den Anteil der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen senken und die Eigentumsquote erhöhen wollte. Das Problem war aber, da hier in der Region die ganze Industrie weg gebrochen war, wollte in Wolfen bereits in den frühen 90er Jahren kein Mensch mehr eine Wohnung kaufen. Da sich der Privatisierungsprozess auch in anderen Regionen schwierig gestaltete, wurden 1999 durch eine Novelle des Altschuldenhilfegesetzes der WBG die Privatisierungsaufgaben erlassen.

Damit waren doch die Schuldenprobleme gelöst?

Nein, denn die WBG hatte ja noch mit den Neuschulden zu kämpfen. Zum Teil waren die Wohnungen stark sanierungsbedürftig, und außerdem mussten wir ja auch auf die neu entstandenen Wohnungsangebote im Umland reagieren und versuchen unsere Wohnungen attraktiver zu machen, wir mussten also renovieren.



NEUSCHULDEN SEIT 1990



Zu Beginn der 90er gab es bezogen auf ganz Ostdeutschland noch einen Wohnungsmangel. Durch direkte und indirekte Subventionen in Höhe von insgesamt 17,4 Mrd. EUR wurden der Neubau und die Sanierung von Wohnungen gefördert. Auch für die Sanierung von Plattenbauten und die Aufwertung von Großsiedlungen gab es Förderprogramme von Bund und Ländern und zinsvergünstigte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). In den meisten neuen Ländern waren die Fördermittel jedoch an Eigenmittel der Wohnungsunternehmen geknüpft, das heißt um Geld zu bekommen, mussten die Wohnungsunternehmen einen gewissen Anteil eigenes Geld mitbringen. Da sie aber kein eigenes Geld hatten, mussten sie, um die Fördermittel zu erhalten, weitere Kredite aufnehmen. Die Förderung erhöhte also die Verschuldung der Wohnungsunternehmen.

Die Förderpolitik der 90er Jahre ist eine der Ursachen des heutigen Überangebots auf dem Wohnungsmarkt. Auch nach den ersten Anzeichen eines dauerhaften Wohnungsleerstandes dauerte es ganz schön lange bis sich die Förderpolitik änderte. Bei uns standen Wohnungen bereits dauerhaft leer, während andererseits immer noch der Bau von neuen Wohnungen gefördert wurde. Das verstärkte natürlich den Leerstand bei uns, weil uns jetzt die Mieter ins Umland abwanderten.

Und die Kredite also wieder nicht zurück gezahlt werden konnten.

Mit 64 Mio. EUR wurden von den 5.000 Wohnungen der WBG in Wolfen-Nord 3.700 saniert. Die Neuschulden der WBG betragen 25 Mio. EUR. Sie setzten sich aus Modernisierungsdarlehen bei der KfW und dem Eigenmittelan- teil der Förderprogramme zusammen, der auch über einen Kredit finanziert werden musste.



26 Mio. EUR Altschulden

25 Mio. EUR Neuschulden

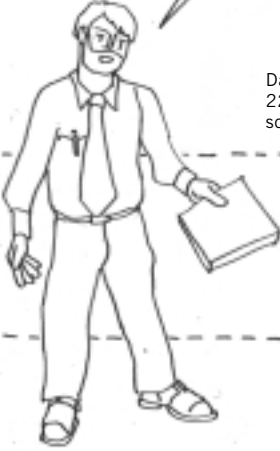


LEERSTAND

Damit das klarer wird, schauen wir uns mal die Schuldenbelastung an einem Haus der WBG mit 48 Wohnungen an:



Diese Schulden werden nun durch den Leerstand zum Problem?



Das Haus ist mit 220.000 EUR Alt-schulden belastet,



hinzu kommen Neu-schulden in Höhe von 208.000 EUR



KRISE

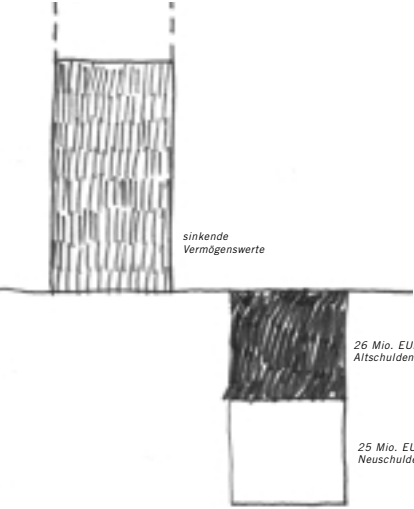
Im Jahr 2001 hatte die WBG eine Leerstandsrate von 30%. Für das Unternehmen wurde es schwieriger die Kosten zu erwirtschaften. Gleichzeitig verringerten sich die Vermögenswerte in der Bilanz des Unternehmens. Die WBG war von Insolvenz bedroht.



sinkende Vermögenswerte

Alt-schulden 2001 11 Mrd. EUR

Neuschulden



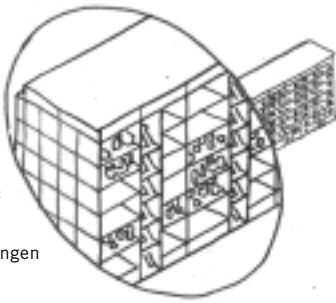
Aber die WBG ist kein Einzelfall, die Leerstandsrate der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen stieg im Jahr 2001 auf durchschnittlich 15%. Die Vermögenswerte der Wohnungsunternehmen verringerten sich dramatisch. Der Gesamtverband der Wohnungsunternehmen gibt an, dass bereits 30 Unternehmen stark insolvenzgefährdet sind.

Ja. Konkret sieht das so aus: Mitte 1998 standen in dem Haus 26 Wohnungen leer,

bleiben 22 belegte Wohnungen. Sie erwirtschaften mit einer Kaltmiete von 3,60 EUR/qm noch Einnahmen von 60.000 EUR pro Jahr.

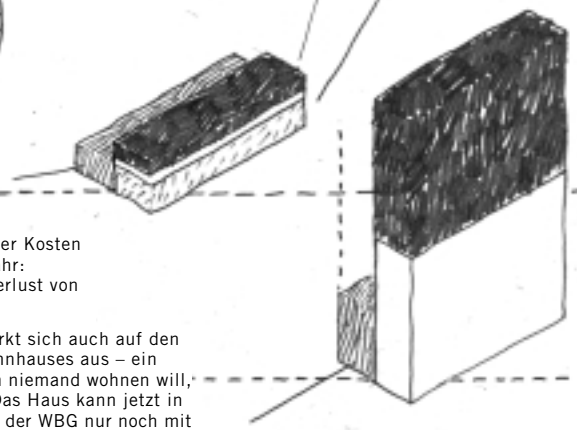
Das Haus verursacht aber Kosten von 75.500 EUR pro Jahr: Dadurch entsteht ein Verlust von 15.000 EUR pro Jahr.

Leerstand wirkt sich auch auf den Wert des Wohnhauses aus – ein Haus, in dem niemand wohnen will, ist wertlos. Das Haus kann jetzt in den Bilanzen der WBG nur noch mit 90.000 EUR aufgeführt werden – das sind 500.000 EUR weniger als bei der Gründung der WBG 1990.



Zins und Tilgung der Alt- und Neuschulden 32.000 EUR

Bewirtschaftungskosten: 43.500 EUR pro Jahr



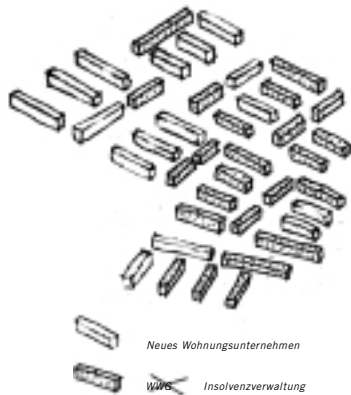
INSOLVENZ ODER SANIERUNG

Okay, die Leerstände gefährden die Wohnungsunternehmen. Warum lässt man diese ganzen Wohnungsunternehmen nicht einfach pleite gehen? Das heißt doch freie Marktwirtschaft, oder?

Wenn ein einzelner Hauseigentümer pleite geht, hat das für die Banken und den regionalen Wohnungsmarkt keine Bedeutung. Die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften haben in Ostdeutschland am Mietwohnungsmarkt einen Anteil von 57%, in manchen Regionen liegt er weit höher. Die Insolvenz eines großen Wohnungsunternehmens hat starke wirtschaftliche Auswirkungen auf die ganze Region.

Hmm, was würde denn passieren, wenn die WBG pleite geht?





Die Wohnungen der WBG würden von einem Insolvenzverwalter bewirtschaftet. Der würde versuchen, einen Käufer für die Wohnungen zu finden. Und er würde massiv bei den Bewirtschaftungskosten sparen, da für ihn die Interessen der Gläubiger im Vordergrund stünden. Dadurch würde sich die Wohnsituation von 7.500 Mietern verschlechtern und die Abwanderung würde sich erst mal verstärken.

Wenn der Wohnungsbestand an einen Investor verkauft wird, dann erwirbt er die Wohnungen natürlich ohne Schulden zum gegenwärtigen Marktwert, der durch die Leerstände unglaublich niedrig ist. Dadurch hat er erheblich geringere Kapitalkosten als zuletzt die WBG und kann eine günstigere Miete anbieten. Durch die Insolvenz eines Wohnungsunternehmens verschwindet nicht ein Anbieter auf dem Wohnungsmarkt, sondern es entsteht ein neuer Anbieter mit günstigeren Voraussetzungen, der die Bedingungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt für konkurrierende Anbieter weiter verschärft.

Bei Kommunalen Wohnungsunternehmen wie der WBG haftet die Kommune Wolfen, die, wie die meisten ostdeutschen Kommunen, bereits große Schuldenprobleme hat. Bei genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen wie der WWG haften sogar die Bewohner selbst, bei einer Pleite verlieren sie ihre Genossenschaftsanteile. Die Verluste, die nicht von den Haftung gedeckt sind, tragen schließlich die Banken selbst.

Nach einem solchen Verkauf an einen Investor, da bleiben doch noch Schulden. Wer übernimmt denn die?



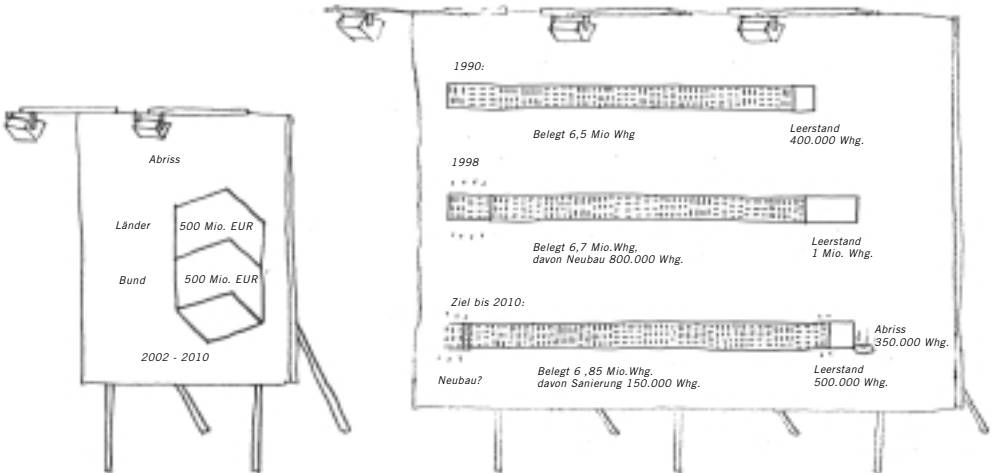


Verstehe, und deshalb setzen sich Kommunen und Banken gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen dafür ein, die Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland nicht einfach den Kräften des freien Marktes zu überlassen.



Die Krise der Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland ist also nicht einfach das Überangebot an Wohnungen, sondern die Gefahr der Insolvenz kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen. Die Kommunen und Banken befürchteten den Kollaps von Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung, was zur Folge hätte, dass sie die Entwicklungen gar nicht mehr steuern könnten.

STADTUMBAU OST ALS MARKTBEREINIGUNG



Im August 2001 beschloss die Bundesregierung daher das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“. Der sogenannte Rückbau wird mit 500 Mio. EUR von Bund und 500 Mio. EUR von den Ländern gefördert.

Mit den Abrissen soll das Überangebot an Wohnungen abgebaut werden.

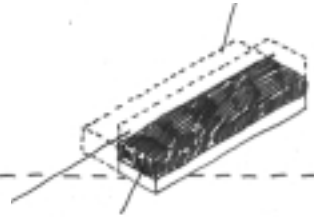
Klar, das stabilisiert die Mieten und den Wert der Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Aber was bringt denn ein Abrissprogramm für ein verschuldetes Wohnungsunternehmen wie die WBG? Die Schulden verschwinden vom Abreißen doch nicht.



In Sachsen-Anhalt wird der Rückbau mit einer Pauschale von 65 EUR/qm gefördert, das sind für das Haus in unserem Beispiel von vorhin um die 190.000 EUR.



Ob durch den Abriss Mieteinnahmen verloren gehen, hängt davon ab wieviele Mieter eine Ersatzwohnung der WBG akzeptieren.



43.500 EUR
Betriebskosten
pro Jahr entfallen.

32.000 EUR
Kapitalkosten pro
Jahr jedoch bleiben.

Der Wert des
Hauses in den
Bilanzen von
90.000 EUR geht
verloren.

STADTUMBAU OST ALS ENTSCHULDUNGSPROGRAMM



verbleibende
Altschulden 10,6 Mrd. EUR

Altschuldenerhilfe 2000
358 Mio. EUR

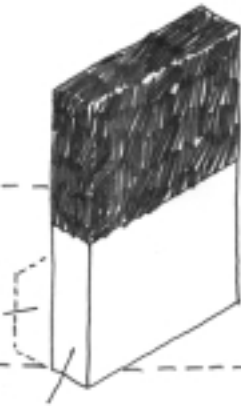
Das Sanierungskonzept der WBG sieht bis 2010 den Abriss von 2000 Wohnungen vor, für die Altschuldenerhilfe beantragt wurde. Das bedeutet eine Entlastung von 9 Mio. EUR Altschulden.



Durch die Schuldenkrise der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen lebte die Altschuldendebatte erneut auf: Mit der Altschuldenerhilfeverordnung vom Dezember 2000 werden den Wohnungsunternehmen mit Leerstandsdaten von mehr als 15% die Altschulden für abgerissenen Wohnraum erlassen. Die Bundesregierung stellt dafür 358 Mio. EUR zur Verfügung. Anträge für die Entschuldung konnten jedoch nur bis Ende 2003 eingereicht werden. Die Neuschulden bleiben erhalten und werden nach Zustimmung der Banken auf ein anderes Wohnhaus übertragen.

Sag ich doch - das Haus ist konkret weg, die Schulden sind noch da und die Bank hat auch nicht mehr Sicherheit, wenn ihr Kredit nicht zurück gezahlt wird. Der Abriss bringt für die Schuldenkrise der WBG rein gar nichts. Was soll also das ganze?

Der Knackpunkt ist, dass die Abrissförderung mit dem Erlass von Altschulden verbunden ist – wer also abreißt, bekommt Schulden erlassen.



An der Schuldenbelastung von 428.000 EUR ändert sich nichts.

Die WBG reißt also ab, um von den Schulden los zu kommen und nicht um irgendwie von einer Marktberreinigung zu profitieren.



Vermögenswerte

17 Mio. EUR
Altschulden

25 Mio. EUR
Neuschulden

beantragte
Altschuldenhilfe
9 Mio. EUR



STADT- ENTWICKLUNG

Um etwas darüber heraus zu finden, wie sich der Rückbau auf die Stadtentwicklung in Wolfen-Nord auswirkt, habe ich mich mit einer Architektin getroffen, die im Stadtplanungsamt in Wolfen arbeitet.



Ist doch klar. Mit Stadtplanung kann man doch gar nicht auf die Ursachen von Abwanderung und Leerstand reagieren, oder?

Das stimmt zum Teil. Aber durch Abwanderung und Leerstand entstehen sozial-räumliche Prozesse, welche die Abwanderung verstärken. Und diese Prozesse können schon durch Stadtplanung beeinflusst werden. In der Planersprache werden diese Prozesse „Leerstandspirale“ genannt.



Verstehe, Leerstand erzeugt Leerstand, und man muß abreißen, sonst wird Wolfen zur Bronx?

Nein, es geht nicht um Bedrohungsszenarien und Raumkontrolle, sondern darum ob und wie wir Planer auf diese Entwicklungen reagieren können.



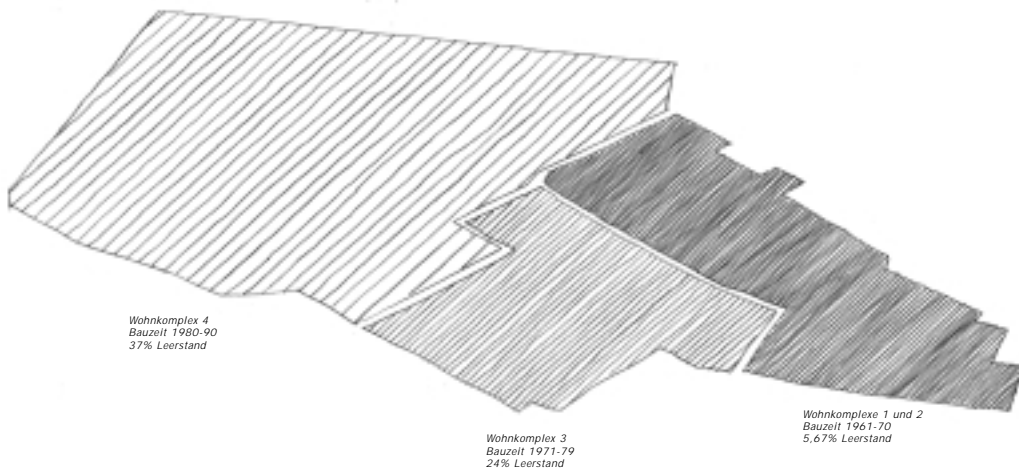


Wolfen-Nord wurde in mehreren Wohnkomplexen von 1960-1990 gebaut. Die Siedlung war sozial gemischt, Chemiarbeiter lebten neben Ingenieuren.



Die Siedlung war jedoch nach dem Alter der Bewohner gegliedert. In den ältesten Wohnkomplexen war das Durchschnittsalter 1990 Ende 40, in den neuesten war das Durchschnittsalter knapp über 20.

LEERSTANDSSPIRALE



Auf einer Karte mit der Leerstandsrate Ende 2001 ist die sozialräumliche Entwicklung gut erkennbar. Der Leerstand ist in Wolfen-Nord nicht gleichmäßig verteilt, sondern in den neuesten Baukomplexen mit den jüngsten Bewohnern am höchsten.



Zuerst wanderten aufgrund von Arbeitslosigkeit und Arbeitsplatzmangel die sogenannten mobilen Bewohnergruppen ab: Junge Singels und Junge Familien. In den Umlandgemeinden von Wolfen entstanden Einfamilienhausgebiete und Wohnparks. Einkommensstarke Familien begannen nach und nach ins Eigenheim abzuwandern. Neu hinzu kamen vor allem Spätaussiedler und Familien, die von Sozialhilfe lebten, da in den neueren Wohnkomplexen große, familiengerechte Wohnungen leer standen.

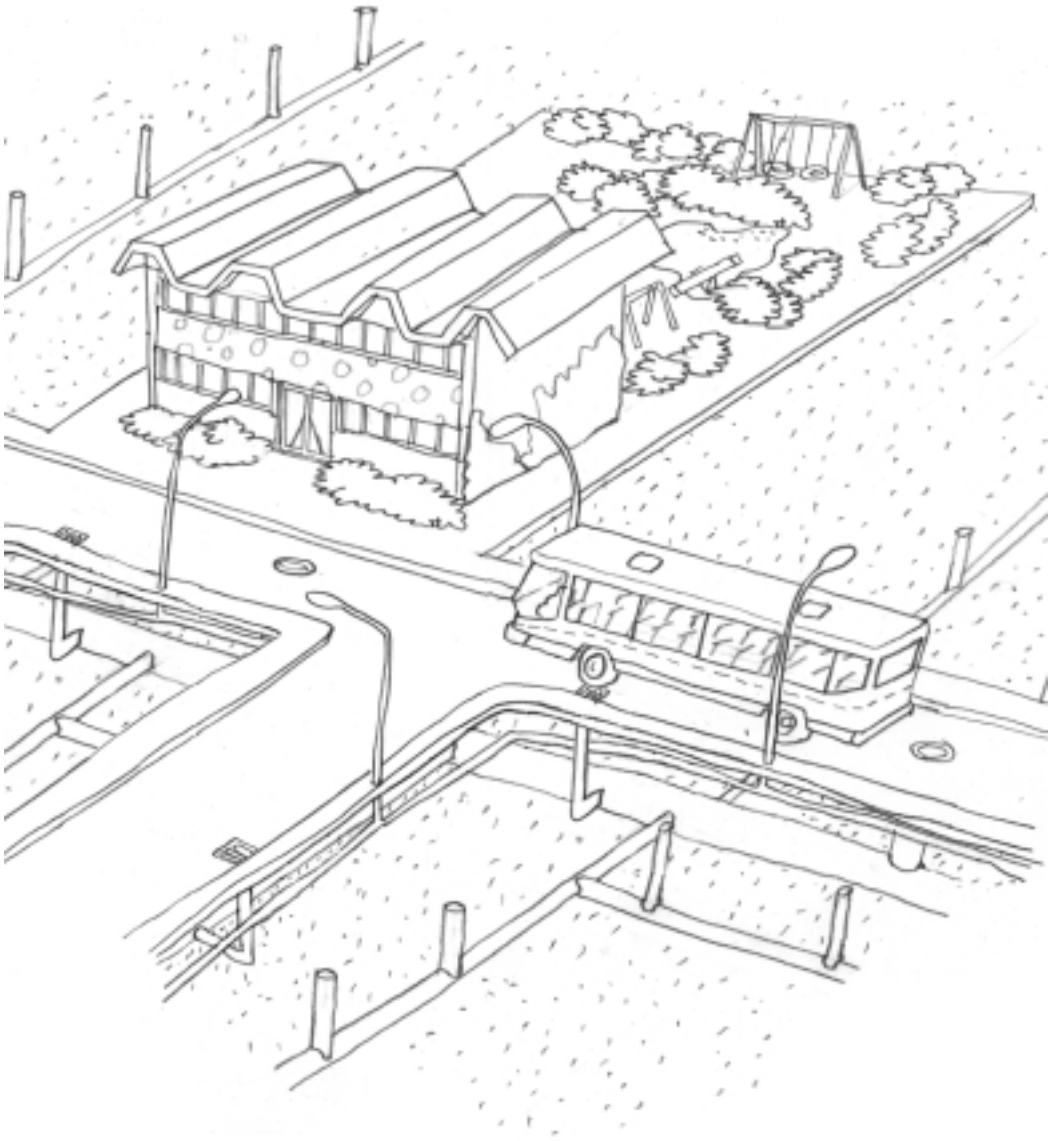


Die soziale Mischung löste sich auf, das Image der Siedlung verschlechterte sich. Inzwischen ist in Wolfen Nord die Abwanderung ins Umland viel stärker als die Arbeitsmigration. Sozial- und ökonomisch Benachteiligte bleiben in Wolfen-Nord zurück, während die Besserverdienenden machen, dass sie wegkommen. Man kann also sagen, die Entwicklung der Region ist von Segregation, also Trennung der sozialen Gruppen voneinander, und Polarisation, also Verstärkung der sozialen Gegensätze, geprägt.



Im Vergleich mit den Umlandgemeinden hat Wolfen-Nord den höchsten Anteil an Sozialhilfeempfängern und Arbeitslosen in der Region. Hinzu kommt, dass die sozialen Aufgaben und Lasten ungleich zwischen den Gemeinden verteilt sind. Es ist paradox: trotz Leerstand hier in Wolfen nimmt die Zersiedelung weiter zu.

KOSTENDILEMMA



Durch Leerstand und Abwanderung entsteht ein wirtschaftliches Dilemma für die Kommune Wolfen. Die technische und soziale Infrastruktur, also Kitas, Schulen, die öffentlichen Verkehrsmittel, Grünanlagen usw. sind nicht mehr ausgelastet, die Kosten für ihre Unterhaltung steigen. Für einen Umbau der Infrastruktur fehlen der Kommune die Mittel, da durch den Einwohnerrückgang und nachlassende wirtschaftliche Aktivitäten die kommunalen Einnahmen schwinden.

PLANUNG FUNKTIONIERT NICHT MEHR



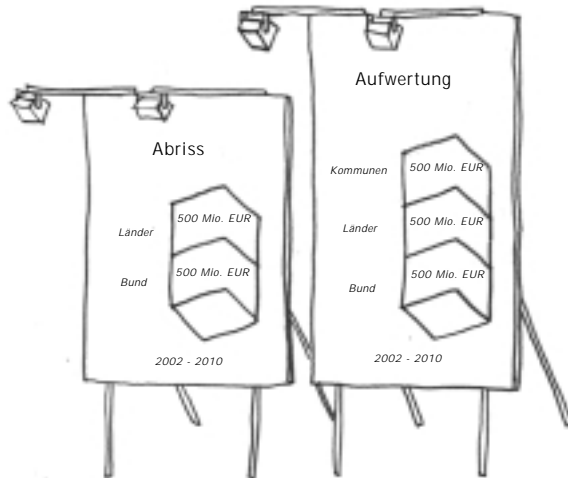
Für die Kommune Wolfen waren diese Prozesse kaum steuerbar. Da die bisherigen Planungsinstrumente auf Wachstum und Aufwertung ausgelegt sind, stehen jetzt die Kommunen in Ostdeutschland vor einer riesigen Herausforderung. In Wolfen-Nord haben wir vom Planungsamt bereits Mitte der 90er Jahre gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen versucht, auf die Leerstandsentwicklung zu reagieren. Durch Aufwertung von Außenräumen und Sanierungen konnten wir allerdings nichts gegen die Leerstandsentwicklung ausrichten.

Nein, die Probleme der Stadtentwicklung lassen sich nicht alleine mit Abrissen lösen. Bei der Lösung dieser Probleme geht es nicht darum, den Leerstand zu beseitigen, es geht darum, mit dem Leerstand zu planen, eine Perspektive für die Siedlung zu entwickeln: Welche Teile der Siedlung werden aufgegeben, in welchen Zeiträumen? Welche Teile der Siedlung haben das Potential sich weiter zu entwickeln und wie können diese Potentiale gestärkt werden? Vielleicht können dann die Abwärtsspiralen aufgehalten werden.

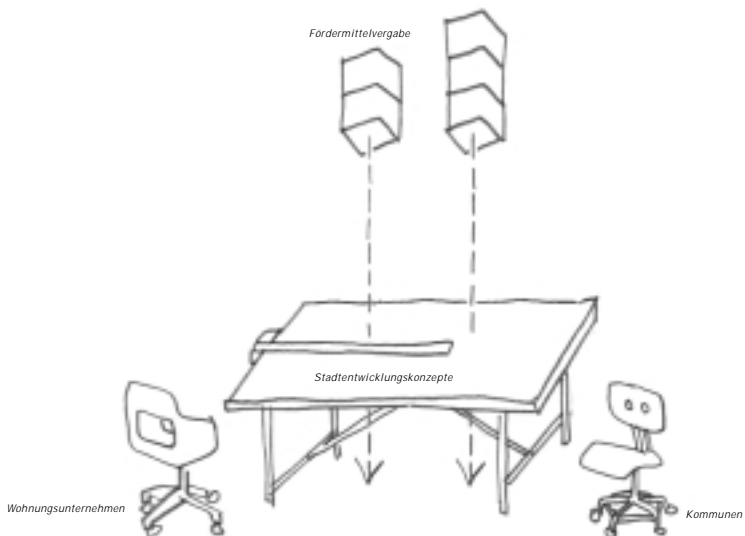
Und diese Probleme sollen jetzt durch die Förderung von Abrissen gelöst werden?



STADTUMBAU OST ALS CHANCE FÜR DIE STADTENTWICKLUNG



Stadtumbau Ost stellt deshalb auch Aufwertungsmittel zur Verfügung, durch die gezielt die Gebiete stabilisiert werden können, in denen abgerissen wird. Dabei sind sogar mehr Mittel für die Aufwertung vorgesehen als für den Abriss. Ein Drittel der Aufwertungsmittel muss jedoch von den Kommunen selbst aufgebracht werden.



Die Vergabe der Fördermittel ist an die Entwicklung eines Stadtentwicklungskonzeptes gebunden. Die Konzepte müssen auf die Leerstandsuntersuchungen und langfristige Prognosen reagieren und gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen entwickelt werden.

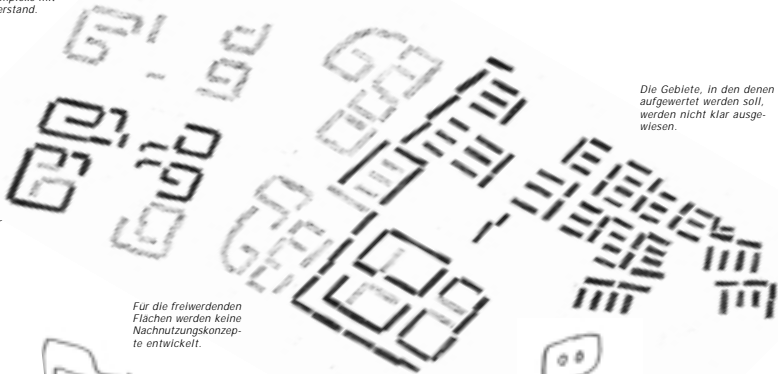
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Das heißt, abreißen geht nur, wenn gleichzeitig dafür gesorgt wird, dass das, was übrig bleibt, lebenswerter wird und auch für die Zeit nach 2010 eine Perspektive erhält.

So sollte es sein. Aber schauen wir uns mal an, wie das Stadtentwicklungskonzept in Wolfen Nord von den beiden Wohnungsunternehmen und dem Planungsamt entwickelt wurde.



Abgerissen werden die neueren Wohnkomplexe mit dem größten Leerstand.



Die Bereiche, in denen aufgewertet werden soll, werden nicht klar ausgewiesen.

Eine Ausnahme bildet der Wohnkomplex 4.3, der in den neunziger Jahren saniert und stark aufgewertet wurde.

Für die freierwerdenden Flächen werden keine Nachnutzungskonzepte entwickelt.



Wohnungsunternehmen



Kommune

Die Lage der Wohnungsunternehmen ist in Wolfen so prekär, dass für sie die wirtschaftliche Sanierung durch Rückbau und Entschuldung im Vordergrund steht. Die Sanierungspläne der beiden Wohnungsunternehmen sehen vor, bis zum Jahr 2010 5.000 von 13.500 Wohnungen abzureißen. Diese Pläne wollen die Unternehmen so günstig wie möglich für die eigenen Finanzen umsetzen.

Das Planungsamt wollte mit seinem Konzept definieren, welche Teile der Siedlung abgerissen werden und welche Teile längerfristig erhalten und aufgewertet werden sollen. Die Position des Planungsamtes war allerdings sehr schwach und nicht konkret genug formuliert, da es für den Haushalt der Kommune sehr wichtig war, dass die WBG wirtschaftlich überlebte.

Das heißt, wir konnten nicht so planen, wie es für die Stadtentwicklung am besten gewesen wäre, sondern wir mussten so planen, dass die WBG wirtschaftlich überleben konnte. Das Konzept definiert lediglich wo abgerissen wird, aber es zeigt keine Perspektive für die Entwicklung der Siedlung auf.



UMSETZUNG

Obwohl sich die Fördermittelzusagen für die Abrisse teilweise verzögern, konnten bis Ende 2003 1.400 Wohnungen abgerissen werden. Die Aufwertungsmittel bleiben jedoch ganz aus, da die Kommune Wolfen den Eigenanteil nicht aufbringen kann.

Der Stadtumbau in Wolfen ist also nur ein Abriss?



Wohnungsunternehmen



Kommune



Ja, und der Ablauf der Abrisse wird bestimmt von den Interessen der Wohnungsunternehmen: nach und nach werden die Häuser mit dem höchsten Leerstand freigezogen und abgerissen.

Für die Kommune wäre ein Flächenabriss günstiger. Wenn immer nur die am stärksten leerstehenden Gebäude aus den Komplexen abgerissen werden, müssen nämlich die Straßen weiter unterhalten werden und der Umbau der sozialen Infrastruktur wird erschwert – zum Beispiel: Welche Kita soll saniert und welche geschlossen werden?

ENDE DER SPIRALE?

Unter diesen Voraussetzungen kann die Leerstandsspirale nicht aufgehalten werden. Die Abrisse ohne Aufwertungen werden nicht als Umbau, sondern als Aufgabe der Siedlung erlebt. Drei Teilräume haben sich gebildet, die sich durch Sozialstruktur, Altersdurchschnitt und Leerstandsrate unterscheiden.



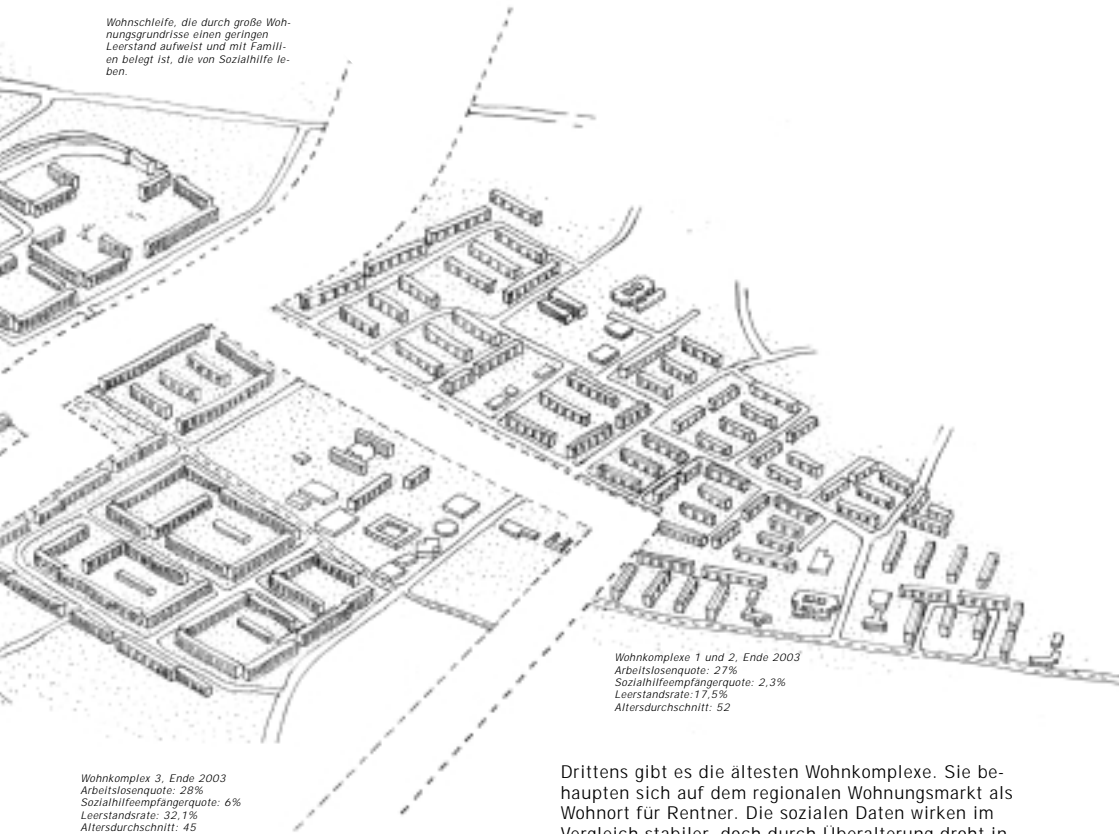
Die Wohnungen mit Ausblick in die Landschaft sind besser vermietbar. Die innen liegenden Blöcke werden mit Spätaussiedlern belegt.

Wohnschleife, die mit Spätaussiedlern belegt ist.

*Wohnkomplex 4, Ende 2003
Arbeitslosenquote: 32%
Sozialhilfeempfängerquote: 12,9%
Leerstandsrate: 54%
Altersdurchschnitt: 39*

Da sind erstens die neueren Wohnkomplexe, die zurückgebaut werden. Die sozialen Daten sind verheerend. Durch die Abrisse entstehen brachliegende Flächen, die die Segregation innerhalb der Siedlung verstärken.

Wohnschleife, die durch große Wohnungsgrundrisse einen geringen Leerstand aufweist und mit Familien belegt ist, die von Sozialhilfe leben.



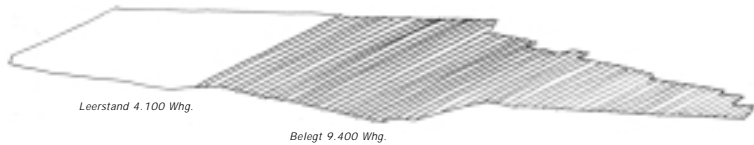
Wohnkomplexe 1 und 2, Ende 2003
Arbeitslosenquote: 27%
Sozialhilfeempfängerquote: 2,3%
Leerstandsrate: 17,5%
Altersdurchschnitt: 52

Wohnkomplex 3, Ende 2003
Arbeitslosenquote: 28%
Sozialhilfeempfängerquote: 6%
Leerstandsrate: 32,1%
Altersdurchschnitt: 45

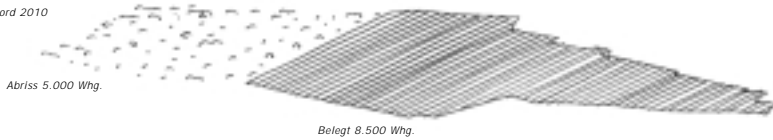
Zweitens gibt es einen Wohnkomplex, in den die Mieter der abgerissenen Wohnungen umgesetzt werden. Die Arbeitslosenquote ist inzwischen auch sehr hoch, die Sozialhilfe- und Leerstandsdaten sind gegenwärtig noch besser, als im Wohnkomplex 4. Hier wären Aufwertungsmaßnahmen und erkennbare Entwicklungsperspektiven besonders notwendig.

Drittens gibt es die ältesten Wohnkomplexe. Sie behaupten sich auf dem regionalen Wohnungsmarkt als Wohnort für Rentner. Die sozialen Daten wirken im Vergleich stabiler, doch durch Überalterung droht in diesem Gebiet ab 2015 eine neue Leerstandswelle.

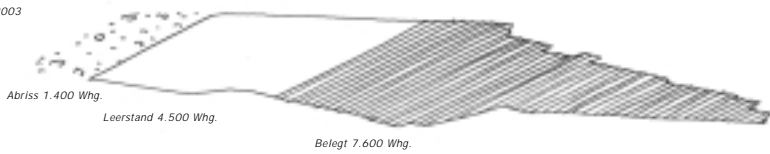
Wolfen-Nord 2001



Ziel Wolfen-Nord 2010



Wolfen-Nord 2003



Die Einwohnerverluste sind noch immer zu hoch, um mit den bisherigen Abrissplanungen den Wohnungsleerstand in Wolfen-Nord zu beseitigen. Seit 1993 hat sich die Einwohnerzahl in Wolfen-Nord von 31.000 auf unter 15.000 reduziert. Der Einwohnerverlust ist zwar in den letzten beiden Jahren von 9,6 % auf 6,4% zurückgegangen, das sind jedoch nicht die ersten Auswirkungen der Abrisse, sondern die ökonomische Situation vieler Bewohner lässt inzwischen die Abwanderung ins Umland nicht mehr zu.

2010

Das bedeutet doch aber, dass es auch nach 2010 zu viele Wohnungen geben wird und die WBG und WWG wieder kurz vor der Pleite stehen.

Die Beteiligten hier in Wolfen-Nord scheinen davon auszugehen, dass auch nach 2010 die Rückbauprogramme fortgesetzt werden. Eine neue Leerstandswelle droht und es sind keine Entwicklungsperspektiven erkennbar. Was wir hier auf dem Stadtplanungsamt machen, ist eigentlich lediglich die Abwicklung der Siedlung zu organisieren.

Das heißt, nach und nach wird vielleicht die gesamte Siedlung abgerissen werden, nur um die Pleite der beiden Wohnungsunternehmen zu verhindern. Da hat sich die Abrissförderung ja ganz schön ver selbstständig. Hoffentlich funktioniert Stadtumbau Ost in anderen Kommunen besser.



2 JAHRE STADTUMBAU OST

Einige Wochen später habe ich mir einen Tag frei genommen und bin zum Kongress „Zwei Jahre Stadtumbau Ost“ gefahren, der vom Bundesbauministerium veranstaltet wurde. Dort habe ich mit einem Stadtsoziologen gesprochen, der den Stadtumbau wissenschaftlich begleitet. Ich wollte wissen, wie Stadtumbau Ost in anderen Kommunen so läuft. Sind die Ergebnisse dort ebenso ernüchternd wie in Wolfen? Wird der Stadtumbau wirklich nur von den Bedingungen und Interessen der Wohnungswirtschaft bestimmt?



Zum Glück gibt es auch ermutigendere Entwicklungen als die in Wolfen. Zum Beispiel in Leinefelde, wo Wohnungsunternehmen und Kommunen erfolgreich kooperieren und tatsächlich Stadtumbau stattfindet, und nicht bloß Abriss. Durch den Abriss entstehen in Leinefelde neue Freiräume und Landschaftsbezüge, die Aufwertungsmittel werden für den experimentellen Umbau der Plattenbauten genutzt. Es gibt Teile der Siedlung, die dadurch als Wohnort eine langfristige Perspektive erhalten.

Orte wie Leinefelde, in denen auch die Ziele der Stadtentwicklung erreicht wurden, sind leider die Ausnahme. Wenn wir uns den Verlauf und die Ergebnisse in ganz Ostdeutschland anschauen, zeigt sich, dass Stadtumbau Ost nicht nur in Wolfen vor allem als Sanierungsprogramm für die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen funktioniert.

Was überwiegt denn? Orte wie Leinefelde, oder Orte wie Wolfen?



Was hindert denn die Planer daran, es besser zu machen als in Wolfen?



Um das zu erklären, muss ich ein wenig ausholen.

FOLGEN DER FÖRDERSTRUKTUR



Der Leerstand beschränkt nicht auf die Plattenbaugebiete, er ist in den Altbaubeständen sogar höher: In den Altbauquartieren sind viele Häuser nicht mehr bewohnbar und verfallen, und die sanierten Häuser stehen leer.



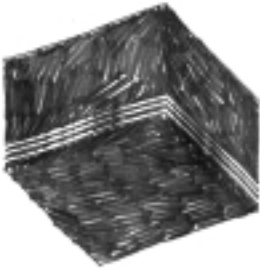
Inzwischen steigt der Leerstand auch in einigen Wohnparks aus den 90er Jahren an.



Die Rückbauförderung ist jedoch so angelegt, dass mit ihrer Hilfe nur die DDR-Wohnungsbestände von altschuldenshilfeberechtigten Unternehmen...



...und schuldenfreie Altbauten abgerissen werden können.



*Verbleibende Altschulden
10 Mrd. EUR*

*Altschuldenhilfe
270 Mio. EUR, April 2004
300 Mio. EUR, Dez. 2002
358 Mio. EUR, Dez. 2000*

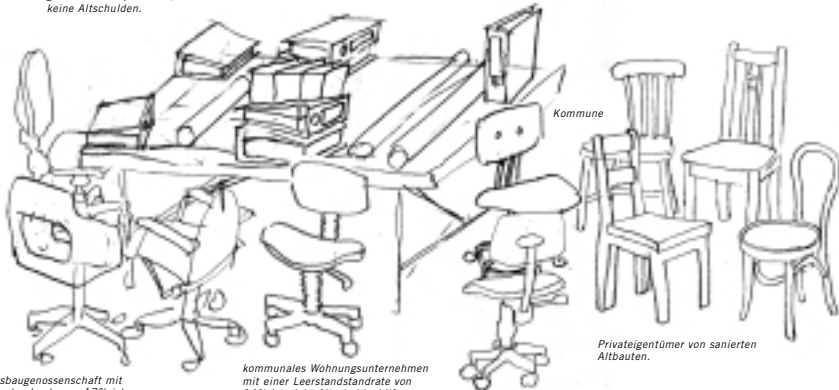
Die Verbindung von Altschuldenhilfe und Rückbau wird auch in Zukunft die Umsetzung von Stadtumbau Ost bestimmen. Bis zum Fristende im Dezember 2003 wurden von den Wohnungsunternehmen Anträge für die Entlastung von 250.000 Wohnungen gestellt. Für 150.000 Wohnungen liegen bereits Zusagen vor. Die Altschuldenhilfe wurde bereits zweimal aufgestockt und beträgt gegenwärtig 928 Mio EUR, damit können 215.000 Wohnungen entschuldet werden.

Ja, abgerissen wird vor allem in Großsiedlungen von großen Wohnungsunternehmen, weil dort zu meist der gesamte Wohnungsbestand mit Altschulden belastet ist und die Unternehmen abreißen, um Altschulden erlassen zu bekommen.

Verstehe, deshalb reiße ich eigentlich immer nur Plattenbauten ab.



Wohnungsunternehmen, das im Zuge der Privatisierungen nach 1993 entstanden ist, hat große Schuldenprobleme, aber keine Altschulden.



Wohnungsbaugenossenschaft mit einer Leerstandsrate von 17% ist Altschuldenhilfe berechtigt.

kommunales Wohnungsunternehmen mit einer Leerstandsrate von 14% ist nicht Altschuldenhilfe berechtigt.

Privateigentümer von sanierten Altbauten.

In Kommunen mit einem differenzierteren Wohnungsmarkt und komplexeren Stadtstrukturen ist das Problem, dass die meisten Eigentümer gar keinen Anreiz haben, ihre leer stehenden Wohnungen und Häuser abzureißen. Sie beteiligen sich daher nicht an der Ausarbeitung und Umsetzung der Stadtentwicklungskonzepte. Die Folge ist, dass in diesen Kommunen der Rückbau nur dort stattfindet, wo es die Förderstruktur von Stadtumbau Ost zulässt, und nicht, dort wo er auch städtebaulich sinnvoll wäre.

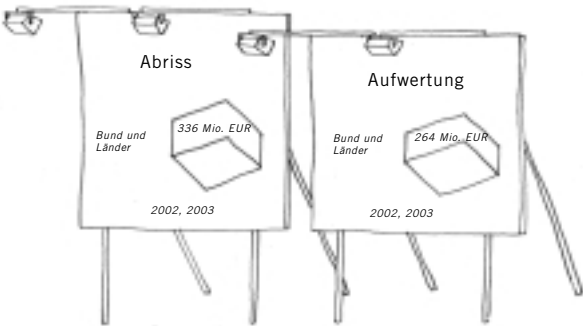
Stadtumbau Ost fühlt sich also nicht zuständig für komplexere Stadtstrukturen. Gibt es für diese Gebiete denn andere Programme?

Nein, das ist ein noch ungelöstes Problem.

Gut, dann werden mit Stadtumbau Ost eben nur Großsiedlungen umgebaut. Ist doch besser als nichts, wenn diese Wohngebiete dadurch stabilisiert werden?



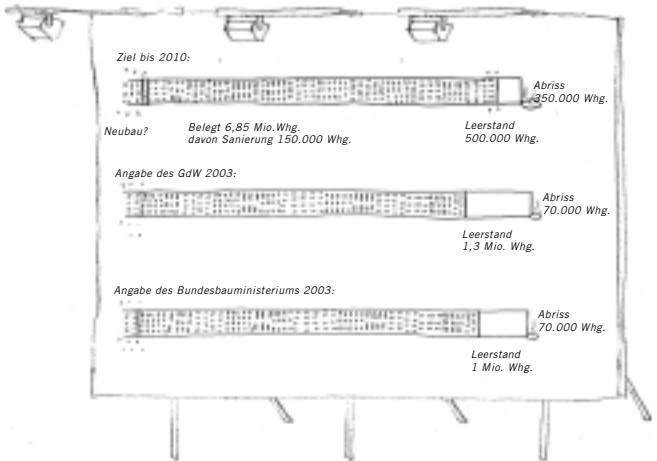
ABRISS VS. AUFWERTUNG



Viele Kommunen können den Eigenanteil für die Aufwertungsmittel nicht aufbringen, und wie in Wolfen hält Rückbau alleine die Abwärtsspiralen in den Großsiedlungen nicht auf. Auf die aktuellen Leerstandsentwicklungen reagieren Sachsen und Sachsen-Anhalt mit verstärkter Rückbauförderung – immer mehr Aufwertungsmittel des Landes werden hier für den Rückbau verwendet. Die Ziele des Programms für die Stadtentwicklung geraten immer mehr aus dem Blickfeld.

MARKTBEREINIGUNG?

Ja, und was ist mit der Leerstandsentwicklung im gesamten deutschen Osten, wird denn mit dem Programm wenigstens das Überangebot auf dem Wohnungsmarkt abgebaut?



Es gibt Untersuchungen zur Entwicklung des Leerstandes. Die Angaben unterscheiden sich je nachdem, wer sie macht. Die verstärkte Rückbauförderung von Sachsen und Sachsen-Anhalt bestätigt eher die Zahlen des GdW. Und das würde bedeuten, dass es auch nach 2010 in vielen Regionen ein Überangebot auf dem Wohnungsmarkt geben wird und die Wohnungsunternehmen dort wieder kurz vor der Pleite stehen werden.

ALTERNATIVEN?

Stadtbau Ost funktioniert also nicht mal mehr als Marktberäinigungsprogramm. Mit der Abrissförderung von Stadtbau Ost wird lediglich die Krise der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen auf die lange Bank geschoben und ihre Insolvenz vorläufig verhindert.



Mal ehrlich - wenn die Abrisse für den Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung an vielen Orten nichts bringen, die Entschuldung der Wohnungsunternehmen jedoch so wichtig ist, wieso spart man sich nicht die Abrisskosten und erlässt die Altschulden von leer stehenden Wohnungen einfach so?



Interessante Frage, aber leider beginnt schon wieder ein Vortrag.



Außerdem frage ich mich nach diesem Kongress, ob die Erhaltung der Unternehmen zwingend notwendig ist. Vielleicht kann man die Insolvenz von Wohnungsunternehmen ja auch politisch gestalten! Aber darum ging es bei dem Kongress überhaupt nicht, denn das hätte ja die Strukturen von Stadtumbau Ost in Frage gestellt. Was ich auf diesem Kongress gehört habe, beläuft sich doch nur darauf, dass das Ministerium versucht, die Probleme von Stadtumbau Ost als Anfangsschwierigkeiten eines längerfristigen Programms darzustellen. Und der GdW reagiert auf die Probleme mit der Forderung nach einer schnelleren und besseren Finanzierung der Abrisse. Naja, dann mach ich mich mal wieder an die Arbeit...





Quellen für die Zahlenangaben

Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland

Bundesministerium der Finanzen: Monatsbericht 07.2002, Altschulden der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern: Entstehung und Lösung des Altschuldenproblems; S. 57-69; unter: www.bundesfinanzministerium.de/Finanz-und-Wirtschaftspolitik/Wirtschaftspolitik-.414.13335/Monatsbericht/Altschulden-der-Wohnungswirtsc...htm
GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Trends und Fakten 2003/2004; 2003; S. 120-122
Pfeiffer, Ullrich; Simons Harald; Porsch Lukas: Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern; 2000; S. 10-12, S. 30-38; unter: www.bmvbw.de/Anlage1723/Bericht-der-Kommission.pdfS.

Wirtschaftliche Situation der WBG

Erneuerungsgesellschaft Wolfen-Nord: Wohnen und Leben in Wolfen-Nord; 1999; S. 10,11
Bernt, Matthias: Risiken und Nebenwirkungen des Stadtumbaus; 2003; S. 15; unter: www.ufz.de/index.php?de=1647
Reinholz, Uwe: Statement auf dem 3. Leerstandskongress des GdW am 18.03.2003 in Halle; unter: www.gdw.de/termine/stadtumbau_ost_2003/download/statements_reinholz.pdf
Interview mit Uwe Reinholz; Geschäftsführer der WBG Wolfen; 13.01.2004

Entwicklung von Wolfen-Nord

Stadt Wolfen und Erneuerungsgesellschaft Wolfen-Nord mbH: Stadtentwicklungskonzept Wolfen; 2001
Stadt Wolfen: Soziale und demographische Indikatoren der Stadtentwicklung Wolfen; Statistische Informationen Nr.04 für das Jahr 2002; 2003
Stadt Wolfen: Soziale und demographische Indikatoren der Stadtentwicklung Wolfen; Statistische Informationen Nr.05 für das Jahr 2003; 2004

Stadtumbau Ost

BmVBW: Programm Stadtumbau Ost, Merkblatt über Finanzhilfen des Bundes; 2002; unter: www.bmvbw.de/Anlage9819/Merkblatt-ueber-die-Finanzhilfen-des-Bundes.pdf
GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.: Wohnungswirtschaftliche Trends und Fakten 2003/2004; 2003; S. 102-107
Gleicke, Iris: Stadtumbau Ost – Wo stehen wir, wo wollen wir hin? in: BmVBW: Dokumentation zum Kongress „Zwei Jahre Stadtumbau Ost“; 2004
FAZ, Redaktion: Altschuldenentlastung für Ostdeutschland genehmigt; in: FAZ, 02.04.2004

Eigenen Berechnungen liegt die angenommene Durchschnittsgröße einer Wohnung von 60qm zugrunde.

Die Figuren der Bildergeschichte sind frei erfunden.

„Wieso wird denn abgerissen?“ entstand im Rahmen von „Shrinking Cities“ als Beitrag zur Ausstellung "Schrumpfende Städte. Internationale Untersuchung". Erster Ausstellungsort: 4. September bis 7. November 2004 im KW -Institute for Contemporary Art, Berlin.

Shrinking Cities ist ein Initiativprojekt der Kulturstiftung des Bundes in Kooperation mit Galerie für zeitgenössische Kunst Leipzig, Stiftung Bauhaus Dessau, Zeitschrift Arch+

www.shrinkingcities.com
Berlin 2004

Lektorat: Karla Schmidt

Für die Unterstützung bei der Recherche bedanke ich mich bei Uwe Reinholz, Geschäftsführer der WBG Wolfen; Uwe Lummitsch, Quartiersmanager Entwicklungsgesellschaft Wolfen-Nord; Hellmuth Stieff, ehemaliger Planungsamtsleiter Stadt Wolfen; Bernd Hunger, Referent für Wohnungs- und Städtebau, GdW; Anke Hagemann von den Schrumpfenden Städten; Laura Horelli und Kathrin Wildner.

Danke für eine ganze Menge Anregungen an Matthias Bernt, UFZ Leipzig; für Kritik und Unterstützung bei der Produktion an Gudrun Wiedemer und Fabian Schwade, Uli Götz, Simone Goldate, Andrea Büttner und alle im Ideenshop.

Kontakt: rochus@ideenshop.net

Bis zum Jahr 2010 werden in Ostdeutschland mit dem Förderprogramm "Stadtumbau Ost" 350.000 leerstehende Wohnungen abgerissen.

Baggerfahrer Uwe wundert sich jedesmal, wenn er ein leeres Haus abreißt: Es wäre doch viel besser, man würde die Häuser stehen und die Mieten sinken lassen, oder? Uwe will es genau wissen. Er trifft in Wolfen-Nord den Geschäftsführer einer Wohnungsbaugesellschaft und eine Architektin aus dem Stadtplanungsamt und besucht im Bundesbauministerium einen Kongress. Dabei stellt er genügend bohrende Fragen, um den Widersprüchen und Problemen des Abrissprogramms auf den Grund zu gehen.

Er findet heraus, dass die Abrisse die Pleite der großen Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland verhindern sollen. Außerdem sollen die Siedlungen, in denen abgerissen wird, durch sogenannte Aufwertungsmaßnahmen wieder attraktiver gemacht werden. Nach zwei Jahren und dem Abriss von 70.000 Wohnungen wird jedoch langsam deutlich, dass die Ziele von "Stadtumbau Ost" nicht erreicht werden. Statt dessen werden die betroffenen Siedlungen immer unattraktiver und die Pleite der Wohnungsunternehmen wird auf eine sehr teure und aufwändige Weise lediglich auf die lange Bank geschoben.



SCHUMPFENDE STÄDTE

*Ein Initiativprojekt der Kulturstiftung des Bundes in Kooperation mit
Galerie für zeitgenössische Kunst Leipzig, Stiftung Bauhaus Dessau,
Zeitschrift Arch.*