

Die „Neuen Länder“ als Neuland

# Utopisches Potenzial

Wenn es sich erst einmal einbürgert, wertlos gewordene Häuser und Ländereien lieber an mittellose, aber tatendurstige Interessenten zu verschenken, als am Ende Strafsteuern für ungenutzte Immobilien zu zahlen, würde das verstockte Besitzdenken auch hierzulande vielleicht zum Tanzen gebracht.

*Von Wolfgang Kil*

Über eine Million Menschen sind seit der Grenzöffnung aus dem Osten Deutschlands in den Westen gezogen. Skeptische Demografen rechnen mit 8,6 Millionen Ostdeutschen im Jahr 2050, was grob gerechnet auf eine Halbierung der Bevölkerung seit 1990 hinausläuft und damit – gelinde gesagt – auf ein vollkommen anderes Land als das uns bisher vertraute. Schon jetzt laufen einige ländliche Regionen regelrecht leer, geradezu dramatisch in der Uckermark, in Vorpommern, in der Altmark und der Lausitz. In diesen traditionell dünn besiedelten Landstrichen war zu DDR-Zeiten mit Industrieansiedlungen und hochtechnisierter Agrarwirtschaft massive Strukturförderung betrieben worden. Nun stellt ein sich selbst überlassener Markt den Status quo ante wieder her, das heißt die im vorindustriellen Schattendasein dahindämmende Arme-Leute-Gegend. Einige „Leuchttürme“ wie das „Sachsendreieck“ (Leipzig, Dresden, Chemnitz) oder die „Thüringische Städtereihe“ (Jena, Weimar, Eisenach) gelten als Inseln der Stabilität, dazu ein schmaler Streifen Ostseeküste und natürlich der Speckgürtel von Berlin. Große Teile Mecklenburg-Vorpommerns oder Sachsen-Anhalts scheinen indessen bereits heute jenen gefürchteten Status erreicht zu haben, den der amerikanische Soziologe Manuel Castells „funktionale Irrelevanz“ nennt. Auch der Demograf Franz Xaver Kaufmann stellt düstere Prognosen: „Das flache Land entvölkert sich, nur die Regionen um die Großstädte bleiben attraktiv und müssen den Unterhalt für den Rest der Republik erwirtschaften. Immobilienkapital entwertet sich in großem Umfang, die Binnennachfrage stagniert. Die öffentlichen Haushalte sind nicht mehr auszugleichen, ihre Kreditwürdigkeit sinkt.“ Welche politischen und sozialen Weiterungen daraus entstehen können, klingt höchst alarmierend: „Zunehmende Verarmung, Abwanderung, soziale Unruhen, neue extremistische Parteien, kollektiver Vertrauensverlust, vielleicht auch kollektive Erstarrungserscheinungen.“

Der statistischen Zukunftsforschung ist zu entnehmen, dass auch im Westen Deutschlands ganzen Landesteilen vergleichbare Niedergangsszenarien drohen. Im Saarland, in der Südpfalz, im nördlichen Franken oder in Nordhessen ist das wachsende Gefälle zwischen prosperierenden Metropolregionen und ins Abseits geratenden „inneren Peripherien“ ein brisantes Thema. Im Ruhrgebiet, das lange Zeit als tröstliches Exempel für einen beherrschbaren Strukturwandel galt, brauen sich neue Konfliktlagen zusammen, die wie ein Wetterleuchten von kommenden Verwerfungen kündigen. Sie deuten eine Epochenwende an, deren wahre Ausmaße wir noch gar nicht überblicken: Gemeint ist der Abschied von der klassischen Industriearbeit. Zumindest für uns generationenlang Privilegierte, die ein Leben im reichen Norden (resp. „Westen“) für die einzig diskutabile Daseinsform hielten, wird es höchste Zeit, den „Industrialismus“ als ein historisches Phänomen zu begreifen, das nicht nur einen Anfang, sondern auch ein Ende kennt.

Zur Erinnerung: Die Industrielle Revolution, eine maßgeblich europäische Errungenschaft, hatte die bis dahin agrarischen Gesellschaften des Konti-

nents bis zur Unkenntlichkeit umgekrempelt. In einem recht brutalen Prozess wurde das gesamte Siedlungsgefüge jener Zeit aus seiner feudalzeitlichen Beschränktheit gerissen und der neuen Produktions- und Konsumtionswelt angepasst. In nie gekannter Zahl wanderten Menschen aus ländlichen Regionen in die neuen Ballungszentren. Alte Residenzen und behäbige Bürgerstädte verwandelten sich in laute, schmutzige, aber begehrte Metropolen der Fabrikarbeit. Rückständige und verschlafene Dörfer begannen zu städtischen Agglomerationen auszuwuchern, beschauliche Flusstäler und sumpfige Niederungen füllten sich mit Schloten, Zechen, Montagehallen. Für das dort zu behausende Proletariat wurde eine neue Wohnform erfunden – die Mietskasernen. Was uns heute im Glorienschein technischen Fortschritts erstrahlt, zeigte sich für die damals existenziell Betroffenen als ein fundamentaler Generalumbau sämtlicher Verhältnisse – in Wucht und Wirkung allenfalls den gewaltigsten Katastrophen vergleichbar, die ganze Kontinente bis zur Unkenntlichkeit umgewühlt und neu aufgeschichtet hinterlassen.

Wieso hoffen wir eigentlich, am Ausgang jenes Zeitalters glimpflicher davonzukommen?

Der Kapitalismus erzeugt eine geografische Landschaft, die für eine gewisse Zeit dem jeweiligen Entwicklungsmodell entspricht, um sie dann im nächsten Zyklus zu zerstören.“ Mit diesem Satz des Frankfurter Soziologen Klaus Ronneberger ist eigentlich bestens erklärt, was mit den Nachfolgelandschaften der DDR infolge ihrer schockartigen Deindustrialisierung geschah. Wo sich Wirtschaftsstrukturen ändern, strukturieren sich auch die dazugehörigen Räume neu. Neue Kraftzentren und Innovationskerne bilden sich heraus, neue Hinterhöfe entstehen, und den gesellschaftlichen Umwälzungen des 19. Jahrhunderts durchaus vergleichbar sind es auch diesmal wieder die Städte und Siedlungssysteme, in denen sich die tiefgreifenden Wandlungen getreulich spiegeln.

Abwanderung und niedrige Geburtenraten bewirkten, dass im Jahre 2002 bereits sechzehn Prozent der ostdeutschen Wohnungen (soweit vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erfasst) leer standen. Da solcher Einnahmeausfall für viele Wohnungsunternehmen zur Existenzfrage wurde, reagierte die Bundesregierung in selten so erlebter Schnelligkeit – mit dem Programm „Stadtumbau Ost“. Erstmals in der

„Stadtumbau Ost“: Leipzig-Mockau, Otto-Michael-Straße



Ralf Pirelok

DURCH ABWANDERUNG  
UND NIEDRIGE  
GEBURTENZAHLEN STEHEN  
16 PROZENT  
DER WOHNUNGEN LEER

IN EINER POST-FOSSILEN  
WELT STEHEN WIR ERNEUT  
VOR DEN  
GRENZEN DES WACHSTUMS

Geschichte deutscher Wohnungspolitik wird seither in Friedenszeiten mit Steuergeldern massenhaft Wohnraum vernichtet (der in der Regel schon mit Steuergeldern errichtet worden war). Die Zahlen klingen apokalyptisch: In nur fünf Jahren wurden mehr als 200 000 Wohnungen abgerissen, davon etwa 90 Prozent „Plattenbauten“, und so die Leerstandsquote vor allem kommunaler Gesellschaften und Wohngenossenschaften auf etwa elf Prozent gesenkt. Ohne Rückbau hätte der Leerstand inzwischen flächendeckend bei etwa 18 Prozent gelegen, womit wohl – so die einhelligen Alarmprognosen der Großvermieter und ihrer Hausbanken – der Zusammenbruch des ostdeutschen Wohnungsmarktes besiegelt gewesen wäre. Doch das Spiel ist damit noch lange nicht beendet: Da demografische Prozesse wellenförmig verlaufen, steht der nächste Entleerungsschub schon vor der Tür, weshalb im Jahr 2008 eine vom Bundesbauminister eingesetzte Evaluierungskommission nicht einfach für die Weiterführung, sondern für eine Forcierung des Stadtumbau-Programms plädierte: Bis 2016 sollen noch einmal 200 000 bis 250 000 Wohnungen „vom Markt verschwinden“. Dabei war von Anfang an absehbar, dass der tatsächliche Überhang an dauerhaft unvermietbaren Wohnungen niemals in Gänze auf Staatskosten zu beseitigen sein würde.

War es bis etwa zur Jahrtausendwende ziemlich ausgeschlossen, dass ein Politiker oder meinungsbildender Planer das Wort „Schrumpfung“ überhaupt in den Mund nahm, so erscheint es in eben diesen Kreisen heute geradezu abwegig, die zwischen Rügen und Rennsteig entfesselte Abrisslawine in irgend einer kritischen Weise zu hinterfragen. Annähernd eine Milliarde Euro wurde ausgegeben, um durch „Rückbau“ den drohenden Mietpreisverfall zu stoppen. Doch warum soll überhaupt ein Anpassungsprozess subventioniert werden, der das Angebot zwecks besserer Ausbeutung einer schwindenden Nachfrage verknappt, fragt Benjamin Davy, Professor für Bodenpolitik in Dortmund. Ist denn die öffentliche Hand für die Verluste aus privater Immobilienverwertung verantwortlich? Oder gilt nicht eher, wie das Bundesverfassungsgericht (in anderem Zusammenhang) formulierte, dass „der Staat beim Sacheigentum nur die Verfügungsfreiheit des anbietenden Eigentümers, nicht aber die Bereitschaft des Nachfragers gewährleisten“ kann?

Und überhaupt – wie lässt sich solches Entsorgungsverhalten mit der Selbstverpflichtung zu nachhaltigem Wirtschaften, d.h. mit Ressourcenschonung, vereinbaren? Die Frage wird von allen Entscheidungsträgern tapfer verdrängt, so dass der Eindruck unvermeidlich wird, sie hätten wirklich nichts anderes im Sinn als die panische Rettung der kommunalen wie der privaten Wohnungswirtschaft vor dem Konkursgericht. Aber die Lehren, die man aus dem ostdeutschen Desaster für unser Weiterleben auf diesem Planeten womöglich ziehen könnte, beginnen erst nach der Altschuldenentlastung oder Stabilisierung von Boden- und Mietpreisen auf möglichst profitabilem Niveau.

**Z**ukunft war immer ungewiss. Unsere heutigen Ungewissheiten allerdings sind noch fundamentaler: Wir wissen nicht nur nicht, wie es weitergeht, sondern wir müssen begreifen, dass es innerhalb der bisherigen Handlungsrahmen unter den bisherigen Bedingungen nicht mehr weitergeht. Das Auslaufen des fordistischen Industriemodells mit seiner Kultur dauerbeschäftigter Arbeitsgesellschaften, der Anbruch eines vornehmlich informationell bestimmten Zeitalters, das allmähliche Aufgehen nationalstaatlicher Strukturen in globalisierten sozialen Zusammenhängen wie auch der (freiwillige?) Abschied vom solidarischen Sozialstaatsprinzip verunsichern unsere Suche nach möglichen Zukünften. Erneut und nachdrücklich mit den „Grenzen des Wachstums“ konfrontiert, stehen wir nun obendrein vor der Notwendigkeit, eine „postfossile Welt“ zu entwerfen – ein Unterfangen, für das uns der Stadtheoretiker Thomas Sieverts ein geradezu schockartiges Ende aller bisherigen Fortschrittsideen in Aussicht stellt. Sich Zukunftunsicherheiten dieser fun-

damentalen Dimension zu stellen, bedeutet, alle unseren bisherigen Entwürfe bzw. Glaubenssätze zur Disposition zu stellen. Wir sind zur Empirie verurteilt, weshalb wir dringender denn je eine Kultur des Experiments, der kleinen Schritte, des *learning by doing* brauchen.

Von solcherart existenzieller Neugier getrieben, beginnen die massenhaft leeren Häuser in „Dunkeldeutschland“ auf überraschende Art zu leuchten. Dass man dort, im vermeintlichen Schattenreich der Globalisierung, auf Dauer mit anderen Lebensverhältnissen als im Westen rechnen muss, kann eine schlechte Nachricht doch nur für diejenigen sein, denen der Westen, so wie er ist, als gesellschaftliches Nonplusultra erscheint, als Zielhafen aller Bedürfnisse und ultimative Daseinsnorm. Bei allen anderen müsste der Ausblick auf solche „Ungleichheit“ doch eher Neugier wecken: Ob sich daraus nicht was machen ließe?

In Leipzig hatte eine clevere Marketing-Agentur das unzweifelhaft Positive am massenhaften Wohnungsüberschuss erkannt und auf großformatigen Lifestyle-Plakaten ins Spiel gebracht: „Leipziger Freiheit“. Auf doppelter Fläche fürs halbe Geld wohnen – was für ein Angebot! Dieser enorm erfolgreichen Werbekampagne ließ sich allenfalls ankreiden, dass sie im althergebrachten Konjunkturdenken befangen blieb, indem ihr Ziel nicht weiter als bis zum neuerlich profitablen Mietvertrag reichte. Aber immerhin, der Weg war geöffnet, auf dem man zu immer radikaleren Experimenten vordringen konnte. Nächste Schritte wurden ebenfalls in Leipzig unternommen, wo derzeit über 180 000 Quadratmeter unverwertbarer Innenstadtbrachen auf neue Nutzung warten. Mutige Amtsangestellte überredeten daraufhin einige Eigentümer mit Grundsteuererlass und Baurechtsgarantie, ihre Grundstücke einstweilen für öffentliche Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Dazu entwickelte die Stadt das Rechtsinstrument der „Gestattungsvereinbarung“ sowie eine übers Internet organisierte Flächenvermittlung „Freiräume für Bürgerträume“ ([www.flaechen-in-leipzig.de](http://www.flaechen-in-leipzig.de)), mit deren Hilfe bereits mehr als 240 Grundstücke aktiviert werden konnten. Seit drei Jahren findet im Stadtteil Lindenau ein „Leipziger Freiflächensalon“ statt, wo Interessenten bei der Einrichtung von „Nachbarschaftsgärten“ beraten werden.

In Hoyerswerda, Berlin und anderswo sind bereits mehrfach leere Kitas und Schulgebäude, für deren Abriss keine Fördergelder winken, von Nachbar-

DER WEG  
ZU RADIKALEREN  
EXPERIMENTEN  
WAR OFFEN

*Innenstadtbrache: Bitterfeld-Wolfen, am Rand des Chemie-Parks*



Ario Farin

IN ANDEREN LÄNDERN  
HABEN DER STAAT  
ODER DIE KOMMUNEN  
EINEN RABIATEREN ZUGRIFF  
AUF BRACHPARZELLEN

schaftsinitiativen, Vereinen oder Existenzgründern zum Symbolpreis von einem Euro übernommen worden. Dass es trotz bürgerschaftlicher Großoffensive nicht gelang, den vor drei Jahren aufgegebenen Bahnhof von Halle-Neustadt zur kommunalen Kunsthalle umzuwidmen, lag einzig am beharrlichen Unwillen der Deutsche Bahn AG, die bei der kreativen Bewältigung von Schrumpfungsfolgen generell als notorischer Spielverderber agiert. Auch dass der schon über zehn Jahre von Kultur- und Sozialprojekten erfolgreich bewirtschaftete „RAW Tempel“, ein aufgelassenes Bahnwerksgelände im Ostberliner Stadtteil Friedrichshain, auf längere Sicht wohl von nimmermüden Investoren zurückerkämpft wird, hat allein mit der irgendwann doch renditeverdächtigen Lage des Areals so nahe beim Berliner Stadtzentrum zu tun. Nur ein paar Meter weiter östlich, erst recht draußen an den Rändern und in den struppigen Peripherien, hätte inzwischen jeder Gemeinderat einer so ernsthaften wie erfolgreichen Besetzerinitiative vermutlich längst seinen Segen gegeben.

Wie in Frankfurt an der Oder, wo Studenten der Europa-Universität Viadrina einen leerstehenden Plattenbau mitten im Stadtzentrum, nur wenige Schritte vom Rathaus entfernt, komplett in eigene Regie übernahmen. Ihr weithin beachtetes „Verbündungshaus“, ein selbstverwalteter deutsch-polnischer Wohnverein, ist dauerhaft ausgebucht, und das internationale Kulturangebot im ehemaligen Ladengeschoss gilt für die immer noch recht verschlafene Grenzstadt als beachtliche Attraktion.

Der Phantasie sind also keine Grenzen gesetzt, und wer dabei noch der Ermutigung bedarf: In anderen Ländern haben Staat oder Kommunen sich längst rabiater Zugriffsinstrumente auf Brachparzellen geschaffen. Wenn es sich erst einmal einbürgert, wertlos gewordene Häuser und Ländereien lieber an mittellose, aber tatenlustige Interessenten zu verschenken, als am Ende Strafsteuern für ungenutzte Immobilien zu zahlen, würde das verstockte Besitzdenken auch hierzulande vielleicht endlich zum Tanzen gebracht.

Wenn es also gelänge, die derzeit so gefürchteten „Resträume der Verlierer“ als Zonen mit utopischem Potenzial zu entdecken und anzueignen, wo Orte für soziale und gestalterische Experimente, vielleicht für ein weniger entfremdetes Leben zu finden sind, dann könnte das so lange Unaussprechliche, dieses Herausfallen ganzer Landesteile aus den ökonomischen Verwertungszyklen, plötzlich in anderem Lichte erscheinen. Inken Baller und Heinz Nagler, zwei Professoren von der TU Cottbus, erwarten für entleerte Regionen, „dass Bodenwerte und Regelungsdichte niedriger sein können als in hochverdichteten Räumen. So können Freiräume und Milieus entstehen, die die Risikobereitschaft für das ideologiefreie Aufgreifen von Tabuthemen erlauben (z.B. Müllverarbeitung, Hanfanbau, Verschenken von Land etc.) und attraktiv sind für Menschen mit alternativen Lebensentwürfen.“

Welch neue Töne! So frei von Angst, so voller Zuversicht kann über Leerstand reden, wer das bis eben noch ängstlich verdrängte Phänomen als Aufforderung zum Experiment begreift. Sich „Neue Länder“ endlich mal als „Neuland“ vorstellen, oder als *New Territories*, wo nicht mehr Anleger hektisch nach Renditen für ihr flottierendes Kapital suchen (und damit wieder heiße Luft in die nächste Immobilienblase pumpen), sondern in denen eine tatenlustige Avantgarde sich den Zukunftsfragen am Ende des Industriezeitalters lebenspraktisch stellt. Schon vor Jahren hat die Berliner Historikerin Simone Hain die entscheidende Frage gestellt: „Warum in den nicht mehr systemisch integrierten Räumen nicht neuen Sinn entdecken, Lebensqualität und Abenteuer? Sollte man den Scouts und Pionieren, die dort im retardierenden Zukunftsland an den inneren Peripherien auf die ‚Rückkehr der Wölfe‘ warten, nicht jede Art von Anreizen geben, die Auflassungsarbeiten im Interesse des Weltklimas auf das Gewissenhafteste zu übernehmen?“