

WOHNUNGSBAU

„Nüschst als Bruchbuden“

In Ostdeutschland stehen eine Million Wohnungen leer. Plattenbauviertel verkommen zu Ghettos, Vandalen zerstören verwaiste Altbauten. Jetzt wollen Kommunale Gesellschaften zehntausende Wohnungen abreißen.

Drei Straßen führen von der Bundesstraße 169 nach Lauchhammer. „Ost“, „Mitte“ und „West“ steht auf den Schildern, als warte im Lausitzer Braunkohlerevier, versteckt hinter hohen Bäumen, eine Metropole.

Doch nicht mal die Andeutung eines Zentrums können die knapp 22 000 Lauchhammer Einwohner bieten – kein Kino, kein Theater, nur weit zerstreute Siedlungsklumpen, die zwischen staubigen Brachen und rostenden Kokerei-Ruinen fremdeln.

Eigentlich müsste der parteilose Bürgermeister Rainer Schramm kommunalen Konkurs anmelden. Tatsächlich rechnet er damit, im Herbst einen Zwangsverwalter vor die Nase gesetzt zu bekommen. Denn mehr noch als an Liebreiz fehlt es der Stadt an Geld.

Beinahe drei Viertel der Bergbau-Arbeitsplätze sind verschwunden. Die Jun-

gen gehen, um Arbeit zu finden. Die Alten bleiben nicht, weil sie sich als Knappschaffsrentner ein eigenes Heim leisten können, anderswo, im Grünen. Und so bleibt Lauchhammer nur eines im Überfluss – Wohnungen. In manchen Vierteln steht jede dritte Bleibe leer.

Viele gehören der Kommunalen Wohnungsgesellschaft. Die aber ist pleite und kann ihre Kredite nicht mehr bedienen. An dem Schreibtisch, von dem aus der ehemalige Geschäftsführer Wolfgang Pohl bis vor kurzem rund 1800 Wohnungen verwaltete, hilft er jetzt seinem neuen Chef, dem Insolvenzverwalter Willi Christ.

Der ringt mit einem Schuldenberg von 72 Millionen Mark. „Mindestens 250 unserer Plattenwohnungen müssen weg“, meint er. Insgesamt sollen in Lauch-

hammer 1600 Wohnungen in Bauschutt verwandelt werden.

Zwischen Rügen und Rennsteig, Halberstadt und Görlitz stehen mittlerweile etwa eine Million Wohnungen leer, in Platten- und Neubausiedlungen und in Altbau-Quartieren – rund 13 Prozent des gesamten Bestandes, mehr als doppelt so viel wie im Westen. Hohe Arbeitslosigkeit, miese Wohnqualität und die Sehnsucht nach dem Eigenheim treiben immer mehr Ostdeut-



W. MAUSOLF



TILUSTEIN

Berliner Bezirk Marzahn, gesprengter Plattenbau in Eisenhüttenstadt (o.): Aus den alten vier Wänden hinaus ins Grüne



DULSTERN

Für den Abriss präparierter Plattenbau (in Schwedt): Trend zum Ghetto

sche zur Flucht hinaus aus den alten vier Wänden.

Während private Eigentümer notgedrungen auf bessere Zeiten und mehr Nachfrage warten, planen genossenschaftliche und kommunale Unternehmen den Abriss in großem Stil.

Um das bisherige „Tabu Abriss“ kommen nach den Vorstellungen von Bundesbauminister Reinhard Klimmt die Experten einer Kommission nicht herum, die sich im Mai wieder mit der Wohnungssituation im Osten befassen und bis zum Herbst Empfehlungen vorlegen sollen. Eines weiß Klimmt schon jetzt: „Mit Bundesmitteln

ist das Problem nicht zu lösen. Und auf einen Schlag sowieso nicht.“

Seine Länderkollegen sehen das anders. So findet der brandenburgische Bauminister Hartmut Meyer (SPD), dass der Leerstand der DDR-Industriepolitik geschuldet sei, deshalb müsse die Bundesregierung „sich als Rechtsnachfolgerin der DDR stärker in der Pflicht fühlen“. Sein Magdeburger Kollege Jürgen Heyer, ebenfalls SPD, drückt sich vorsorglich vor den notwendigen Konsequenzen: „Ich bin kein Abrissminister.“

Im Betongebirge Wolfen bei Bitterfeld „kippte die Situation ab 1995“, sagt Eber-

hard Schönfeld, Geschäftsführer der dortigen Wohnungsgesellschaft. Noch 1990 hatten die Bewerber Schlange gestanden, um eines der 13 000 neuen Quartiere zu ergattern, die wegen ihres relativen Komforts geschätzt wurden; danach schrumpfte die Nachfrage stetig. Zurzeit stehen in Wolfen 3500 Wohnungen leer. Von einer Garagenmauer grüßt der Spruch „Welcome to the ghetto“.

In Marzahn oder Hellersdorf mag es ja Leute geben, die aus Überzeugung „in der Platte“ wohnen bleiben – im wärmenden Gefühl, der untergegangenen DDR nahe zu sein. In Lauchhammer, Wolfen oder anderswo ziehen die Bewohner mittlerweile aus den eher trostlosen Bauten in den tristen Gegenden weg, sobald sie die Chance dazu haben.

Nach der Wiedervereinigung hatten die Wohnungsgesellschaften zunächst versucht, ihre Mieter mit großem finanziellen Aufwand zu halten. Zwei Drittel der Wohnungen wurden ganz oder teilweise saniert. „Alles was die Brüder und Schwestern aus dem Westen an Fördermitteln herausrückten, hat unsere Branche genommen“, spottet der Lausitzer Pohl.

Flachdachbauten wurden mit Spitzdächern, aufgemalten Fachwerkbalken, bunten Eingängen oder neuen Balkonen und Bädern aufgehübscht. Architekten veränderten die Zuschnitte, verwandelten winzige Butzen in stattliche Maisonettewohnungen.

Doch das hilft wenig. Im Osten entvölkern sich viele Städte immer noch. Die Hälfte der Ostdeutschen, schätzt der Berliner Wissenschaftler Harald Simons vom Wirtschaftsforschungsinstitut empirica, „sitzt auf gepackten Koffern“.

Als Erste ziehen die Mieter aus den oberen Etagen der Betonkästen aus, die ohne Fahrstuhl sind. Dieter Thara, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Wittenberge, versucht diese Bewohner händierend mit einem „Kraxelbonus“ zu halten, einem Mietnachlass in Höhe von etwa 1,50 Mark pro Quadratmeter. Sogar Mietschulden nehmen die öffentlichen Vermieter hin. Thara und Kollegen sind schon froh, wenn sie wenigstens ein Drittel der häufig fünfstelligen Außenstände eintreiben können.

Wo die Arbeitslosen und Schuldner zurückbleiben, die Besserverdienenden aber wegziehen, ballen sich in den Großsiedlungen zwangsläufig die sozialen Probleme. Mancherorts verstärken die Eigentümer diesen Trend gezielt: Schwierige Mieter werden möglichst in einem Gebäude konzentriert untergebracht. „Wenn sechs Asoziale und Alkoholiker in einem einzigen Treppenhaus herumbrüllen“, sagt ein Brandenburger, der lieber nicht genannt werden möchte, „machen



DPA

Plattenbau in Wittenberg*: Was soll erhalten bleiben, was saniert werden?

* Vom Wiener Künstler Friedensreich Hundertwasser verschönertes Martin-Luther-Gymnasium.

die weniger Ärger, als wenn sie verteilt sind.“

Solche Trends beschränken sich allerdings keineswegs auf die öden Neubauviertel. Zunehmend verlassen Ostdeutsche auch die innerstädtischen Altbauquartiere. So verkommt, keine fünf Minuten vom Zentrum Wittenberges entfernt, das im Jugendstil gehaltene Packhofviertel. Die menschenleeren Straßenzüge dienen schon mal als Filmkulisse, weil sie dem zerstörten Berlin des Jahres 1945 zum Verwechseln ähneln.

Auch die ostdeutschen Großstädte blieben vom Exodus nicht verschont. In der schneien sächsischen Boom-Stadt Leipzig vergammeln 45 000 leer stehende Wohnungen, ein Drittel dieser Bauten stammt

Die Bundesregierung hat mehrere Jahre Fördermittel in den Neubau gesteckt. Bis 1998 hat die Sonderabschreibung Ost gewirkt – das sei wie eine „staatliche Abwanderungsprämie“ aus der Stadt an den Stadtrand gewesen, meint der Leipziger Dezernent für Planung und Bau, Engelbert Lütke Daldrup. Die Abschreibung Ost ist oft unkontrolliert gewährt worden, die Wohnungsgesellschaften stecken jetzt auch deswegen in Kalamitäten.

Ähnlich ging es in Luckenwalde, 60 Kilometer südlich von Berlin, zu. Zu Beginn der neunziger Jahre verkaufte die Kommune ein innerstädtisches Grundstück preiswert an einen Investor. Der ließ darauf, mit Hilfe von Landesmitteln, 800 Neubauwohnungen errichten.

Obendrein erhöht ein gesetzliches Kuriosum den Schuldenberg. Jede Wohnung, die ein Alteigentümer ablehnt oder aber aus rechtlichen Gründen nicht bekommt, bleibt bei den kommunalen Unternehmen und belastet deren Etat rückwirkend ab 1993 mit 150 Mark pro Quadratmeter plus Zinsen. „Dafür, dass ick nüscht als Bruchbuden kriege“, empört sich Mnestek, sollte die Luckenwalder Lugewo 4,2 Millionen Mark Zinsen und Tilgung an die Kreditanstalt für Wiederaufbau zahlen.

Dass die Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern daran interessiert ist, ihren Bestand zu verringern, erscheint verständlich und sinnvoll. Doch wo sollen Lücken geschlagen und womit wieder gefüllt werden? Welche verfallenen Quartiere



Heruntergekommenes Packhofviertel in Wittenberge: Kulisse für Filme über die Nachkriegszeit

bieten sich für den Erhalt an, welche für spätere Sanierung?

Besonders in den kleineren Städten schlägt in dieser Situation die Stunde der Hobbysanierer und Amateur-Städtebauer.

Wenn Geschäftsführer Dieter Thara durch die sanierten Straßen Wittenberges spaziert, strahlt er im Glanz der gelben Jugendstilzeilen: „Ich hab mir einfach gedacht, diese Straße könnte mal was Hübsches werden. Und dann haben wir losgelegt.“

Ähnlich wie er definiert auch Petra Mnestek aus Luckenwalde die Auswahlkriterien für neue Sanierungsprojekte: „Schöne Lage, innenstadtnah. Der Rest ist Intuition.“

aus der Gründerzeit. Vor allem die unsanierten Gebäude schrecken ab. Ihr mieser Standard – schon zu DDR-Zeiten nicht attraktiv – lockt nicht mal potenzielle Hausbesitzer.

Der Trend ins Grüne hat den Osten ergriffen. Während in den Zentren ganze Viertel verrotten, wuchern die Städte über ihre Ränder hinaus. Aus Leipzig sind 50 000 Einwohner ins Umland abgewandert. Ähnlich ist es im Norden: Seit der Wende verlor Rostock 30 000 seiner 909 000 Einwohner.

Die amtlichen Planer können gegen diese Stadtfucht wenig tun. „Wir konnten gar nicht so schnell gucken, wie die Nachfrage nach neuen Wohnungen sich entwickelte“, resigniert der langjährige Leipziger Oberbürgermeister Hinrich Lehmann-Grube (SPD).

Einen Steinwurf entfernt von den hellblauen „Stadtwillen“ verfällt eine denkmalgeschützte Altbauzeile. Hier haben Jungen aus dem langweiligen Neubauviertel ihren Abenteuerspielplatz. Immer wieder brechen sie die zugemauerten Hauseingänge auf. Ein paar Ecken weiter, im Mühlenweg 3, klirren zerbrochene Fensterscheiben auf dem Boden, abgerissene Kabel hängen aus den Wänden, Unbekannte haben das Treppengeländer zu Brennholz zersägt.

Den „Teufelskreis des Verfalls“ beschreibt Luckenwaldes Kämmerei-Leiterin Petra Mnestek, die bis vor kurzem noch an der Spitze der kommunalen Wohnungsgesellschaft Lugewo stand: Für Reparatur und Sanierung fehlt das Geld, Mieter oder gar Käufer sind nicht aufzutreiben, bis zu 2,50 Mark pro Quadratmeter kostet der Leerstand.

Das sächsische Hoyerswerda hat sogar ein „städtebauliches Leitbild 2030“ im Stadtparlament beschließen lassen. Im Mai beginnt die Sprengung von insgesamt 7000 Wohnungen, die teilweise sogar schon saniert worden waren. Die Genossenschaft will jetzt an die Stelle von zwei Hochhaus-scheiben inmitten der Plattenwüste „Stadtwillen“ mit kleinen Mietergärten und Carports bauen.

„Das wird ein gemütlicher Kiez“, hofft Günther Bottwar, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft. Im top modernisierten Rathaus begeistert sich CDU-Bürgermeister Walter Hamacher an der Vision seiner Planer: Wohnen am Flüsschen Elster wie zwischen den Grachten von Amsterdam soll einmal möglich werden. Ausgerechnet in Hoyerswerda.

PETRA BORNHÖFT