

Technische Universität Dresden
Philosophische Fakultät
Insitut für Soziologie

Bachelorarbeit

im Studiengang Soziologie

Titel: Wächterhäuser als Stadtentwicklungsstrategie in schrumpfenden Städten

vorgelegt von Marie-Luise Baldin, geb. am 04.08.1983

Betreuer: apl. Prof. Dr. Jens Luedtke
Zweitgutachter: Prof. Dr. phil. Karl-Siegbert Rehberg

eingereicht am 21.05.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
2. Schrumpfende Städte.....	6
2.1. Stadt, Urbanität und schrumpfende Städte - Begriffsbestimmungen.....	7
2.2. Schrumpfende Städte – historische Betrachtung.....	8
2.3. Schrumpfende Städte – Ursachen und Tendenzen.....	11
2.3.1. Auswirkungen der Schrumpfung – Probleme	16
2.3.2. Auswirkungen der Schrumpfung – Chancen	20
2.3.3. Aufgaben und Pflichten der Städte.....	23
2.3.4. Instrumente zur Bewältigung der Schrumpfungproblematik	24
3. Das Wächterhausmodell.....	31
3.1. Leerstand und Kriminalität.....	38
3.2. Gentrification.....	43
3.2.1. Erklärungsansätze.....	44
3.2.2. Verlaufsmodell der Gentrification.....	49
3.2.3. Wächterhäuser – Pioniere der Gentrification?.....	50
3.3. Henri Lefebvre und das Recht auf Stadt.....	58
4. Fazit.....	62
Literaturverzeichnis.....	67
Quellenverzeichnis.....	74
Abbildungsverzeichnis.....	76

1. Einleitung

Mit dem Wort Stadt verbindet sich eine Fülle von Bedeutungen und Realitäten: Die antike Polis, die mittelalterliche europäische Stadt, mit der Industrialisierung entstehende Großstädte, Kleinstädte oder die heute große Bedeutung erlangenden Metropolregionen und Mega-Cities. In ihrer materiellen Substanz und den Formen ihrer räumlichen Ausbreitung kann man zwischen geplanten und 'natürlich' gewachsenen Städten unterscheiden. Während die meisten europäischen Städte 'natürlich' gewachsen sind, zieht sich das Phänomen geplanter Städte von der Antike bis in die spätmoderne Gesellschaft.

Mit all diesen Ausprägungen von Stadt sind jeweils spezifische Lebensformen, Herrschaftssysteme und Formen wirtschaftlicher, politischer und administrativer Ordnung verknüpft. Dabei sind Städte im ständigen Wandel begriffen, beispielsweise durch Prozesse des Wachstums oder der Schrumpfung sowie aufgrund der sich verändernden Verteilung der Bevölkerung über die Gebiete der Stadt – also Prozesse der Urbanisierung, Suburbanisierung, Desurbanisierung, Reurbanisierung, Segregation oder Gentrification. Als Rahmenbedingungen für diese Stadtentwicklungsprozesse fungieren nach Bernhard Stratmann „all jene Faktoren, die die gesellschaftliche Entwicklung wesentlich beeinflussen [...]: Demographie, Politik, soziale Organisation, Ökonomie, Technologie, Kultur und Ökologie“ (Stratmann 1999: 27). Dabei sind die Ausprägungen dieser Faktoren und ihre Beziehungen untereinander in stetigem Wandel begriffen, was Stadtentwicklung zu einem „dynamischen, nie abgeschlossenen oder „fertigen“ Prozeß“ (Stratmann 1999: 27) macht.

Ein weiteres entscheidendes Merkmal städtischer Lebensweise ist die Geldwirtschaft (vgl. Häußermann / Siebel 1987: 94), die ein von landwirtschaftlicher Tätigkeit und Subsistenzwirtschaft losgelöstes Leben ermöglicht. Damit einher gehen Spezialisierung, funktionale Differenzierungen und vermehrte Arbeitsteilung (vgl. Häußermann / Siebel 1987: 94f).

Städte dominieren als Lebensraum die Gesellschaft des 21. Jahrhunderts. Mehr als die Hälfte der weltweiten Bevölkerung lebte im Jahr 2010 in Städten, in Deutschland waren es sogar 73,8% und ihr Anteil wird als steigend prognostiziert (vgl. Vereinte Nationen 2012: On-line Data). Dabei spielen die stetig wachsenden Mega-Cities Asiens, Südamerikas und Afrikas eine weit entscheidendere Rolle als europäi-

sche oder deutsche Städte. Wegen der niedrigen Geburtenraten und daraus folgendem Bevölkerungsrückgang ist hier bislang keine Entwicklung von Mega-Cities zu erwarten. Vielmehr kann die Schrumpfung und Stagnation vieler deutscher Städte beobachtet werden. Ostdeutschland sammelt damit bereits jetzt Erfahrungen, die zunehmend auch die alten Bundesländer beschäftigen werden.

Nach der Wiedervereinigung bzw. der Transformation der DDR konnten die alten Bundesländer vor allem von Zuwanderungen junger ostdeutscher Menschen profitieren. Hans Mittelbach spricht von einem hohen Beitrag zur demografischen Entwicklung Gesamtdeutschlands durch die Wanderung junger qualifizierter Ostdeutscher in die alten Bundesländer (vgl. Mittelbach 1994: 67). Dies verlangsamte die Schrumpfung der Bevölkerung in den alten Bundesländern, beschleunigte sie jedoch auf der anderen Seite in den neuen Bundesländern. Leerstand und Verfall sind in Leipzig oder Görlitz unübersehbare Folgen dieser Entwicklung.

Schrumpfung und Stagnation sind in ostdeutschen Städten seit nunmehr 22 Jahren an der Tagesordnung. Damit einher gehen Leerstand und Verfall von Wohnhäusern. In Städten wie Leipzig, die seit einigen Jahren wieder Wanderungsgewinne verzeichnen, stehen bis zu 10% der Wohnungen leer (vgl. Stadt Leipzig 2011: 19). Görlitz wies im Jahr 2009 einen durch das Rückbauprogramm *Stadtumbau Ost* bereits verringerten Leerstand von 14,8% auf. Im gründerzeitlich bebauten Görlitzer Altstadt kern beträgt der Leerstand sogar 29,7% (vgl. Stadt Görlitz 2009: 18). Die Gründe für diesen Leerstand liegen in dem (teils staatlich intendierten) negativen Image von Altbauwohnungen in der ehemaligen DDR begründet (vgl. Harth / Herlyn / Scheller 1996: 170), zum Anderen gab es nach der deutschen Wiedervereinigung durch den gravierenden Arbeitsplatzverlust starke Abwanderungen der Bevölkerung in die alten Bundesländer. Viele Städte verzeichnen immer noch alljährlich Einwohnerverluste. Hinzu kommen niedrige Geburtenraten, die zusätzlich die Bevölkerungsprognosen vieler Städte für die nächsten Jahre negativ ausfallen lassen¹.

Obwohl Schrumpfung und Stagnation in ostdeutschen Städten seit zwei Jahrzehnten Realität sind, hat diese Tatsache erst spät Eingang in die Realitäten der Stadtpolitik gefunden. Lange Zeit hat die Stadtpolitik auf Wachstum gesetzt und an den

1 Siehe dazu bspw. die Bevölkerungsprognose für Görlitz. In: Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK. Demographie, Fachkonzepte Städtebau und Denkmalschutz, Wohnen. Fortschreibung 2009/ 2010. Online: <http://www.goerlitz.de/fileadmin/Stadtverwaltung/Stadtentwicklung/INSEK.pdf> [letzter Zugriff: 13.04.2012].

„euphorischen Erwartungen, die in der Umbruchszeit [nach 1989; M-L.B.] in jegliche Entwicklungsprozesse gesetzt wurden“ (Hannemann 2005: 8) festgehalten.

Der Historiker Armin Owzar hält Fortschritts- und Wachstumserwartung für mentale Grundmuster der Gesellschaft des 20. Jahrhunderts (vgl. Owzar 2008: XI). Die Gründe für diese Mentalität und auch die Bedrohlichkeit, die von den Schrumpfungsszenarien ausgeht, können in der relativ langen Wachstumsperiode der Städte seit Beginn der Industrialisierung gesehen werden: „Stadtentwicklung ist faktisch identisch geworden mit Wachstum“ (Häußermann / Siebel 1987: 91). Beispielhaft dafür steht auch das erste systematische Stadtentwicklungsmodell von Ernest W. Burgess, das vor allem Wachstum und Expansion von Städten beschreibt.

Ziel und Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit untersucht die Wächterhausinitiative als *ein* Phänomen schrumpfender Städte, das sich seit einigen Jahren größer werdender Popularität und gesellschaftlicher Anerkennung erfreut.

Im Jahr 2005 wurde in Leipzig das erste Wächterhaus eröffnet. Trägerorganisation ist der Verein *HausHalten e.V.*, der in Kooperation mit der Stadt Leipzig arbeitet. Ziel des Wächterhauskonzeptes ist „die Sicherung und Werterhaltung gefährdeter Altbauten an städtebaulich bedeutsamen Lagen durch die Akquisition neuer Nutzer auf nicht kommerzieller Basis“ (Website Haushalten e.V. 2012). Dabei stehen vor allem Gebäude im Fokus, deren Eigentümer eine Sanierung oder Instandhaltung der Gebäude derzeit und mittelfristig nicht leisten können. In Kooperation mit dem *HausHalten e.V.* werden Nutzer (*Hauswächter*) angeworben, die mittels Eigenleistungen und mit Hilfe der Unterstützung von *HausHalten e.V.* die Gebäude in einen „akzeptablen“ (vgl. Tröger / Heck 2007: 62) Bauzustand versetzen und sie anschließend in Unabhängigkeit von lokalen Mietniveaus kostengünstig nutzen, bewohnen und beleben. Über die Nutzung der Ladenlokale durch Vereine und Künstler sollen die Quartiere kulturell und sozial belebt werden. Zusammengefasst kann von zwei Hauptzielen des Wächterhauskonzeptes ausgegangen werden: Die Erhaltung historisch wertvoller Bausubstanz in städtebaulich bedeutsamen Lagen und die Bereitstellung bezahlbarer Räume für soziale und kulturelle Nutzung. Mittlerweile gibt es in sechs ostdeutschen Städten Wächterhäuser, in drei weiteren wird an der konkreten Umsetzung gearbeitet. 2008 wurde das Projekt wegen seines Erfolges in das

Programm *ExWoSt* (*Experimenteller Wohnungs- und Städtebau*) aufgenommen (vgl. Haushalten e.V. Leipzig 2008: 1).



Abb. 1: Wächterhaus in Leipzig; Haushalten e.V. 2012

Symbolisch kann diese Initiative für ein Phänomen stehen, das in den letzten Jahren die Städte und die städtische Lebensweise immer stärker beeinflusst: Die Wiederentdeckung der Stadt durch ihre Bürger. Immer häufiger begegnen uns (nicht nur) in den Medien Bürger- und Protestbewegungen, sei es nun, um gegen den Ausbau von Flughäfen und damit verbundene Lärmbelästigung zu protestieren oder gegen andere umstrittene Bauprojekte wie den Umbau des Stuttgarter Hauptbahnhofes.

Menschen wollen Einfluss nehmen auf Gestalt und Gestaltung ihrer Stadt.

Die vorliegende Arbeit hat zum Ziel, die Bedeutung der Wächterhausinitiative als bürgerinitiiertes Projekt zu untersuchen, das die Erhaltung städtischer Strukturen unter den Bedingungen von Schrumpfung anstrebt. In Ostdeutschland hat mit der deutschen Wiedervereinigung eine Bevölkerungsabnahme eingesetzt, die größtenteils auf hohe Arbeitslosigkeit und die daraus resultierenden Abwanderungen zurückzuführen ist. Der Trend zur Bevölkerungsabnahme wird zudem in den nächs-

ten Jahrzehnten auch in den alten Bundesländern spürbar werden, wobei die Gründe hierfür eher in den niedrigen Geburtenraten der Gegenwart liegen. Stadtschrumpfung ist so zu ein Thema, dass in Zukunft viele Städte beschäftigen wird. Die Erhaltung gewachsener Strukturen wird dabei eine große Rolle spielen.

Aus diesen Gründen werden zunächst aktuelle Stadtentwicklungsprozesse in den Städten untersucht, in denen es Wächterhäuser gibt (Wächterhäuser gibt es momentan nur in ostdeutschen Städten). Dies sind vor allem Schrumpfungsprozesse, deren Ursachen oftmals schon vor der deutschen Wiedervereinigung bzw. Transformation zu suchen sind (vgl. Hannemann 2005: 8).

Anschließend werden die Folgen der Schrumpfung für die aktuelle Stadtpolitik und Stadtentwicklung analysiert. Hierbei werden vor allem verringerte Handlungsmöglichkeiten durch stark verringerte Einnahmen der Städte in den Blick genommen. Daneben werden aber auch die Chancen der Schrumpfung betrachtet.

Dann werden Instrumente staatlicher und kommunaler Politik erörtert, die eine Weiterentwicklung der von Schrumpfung betroffenen Städte sicherstellen sollen. Und es werden Möglichkeiten bürgerschaftlichen Handelns aufgezeigt, die sich ebenfalls an der Entwicklung von Städten orientieren.

Ein weiterer Teil der Arbeit wird sich auf Basis theoriegeleiteter Erörterungen an die Chancen und Probleme der Wächterhausinitiative annähern. Eine Frage, die beantwortet werden soll, ist die, ob der Leerstand von Häusern zu einem Ansteigen der Kriminalität führt und wie Wächterhäuser in dieser Hinsicht wirken können. Hierfür wird zunächst die Broken-Windows-These von Wilson und Kelling in die Argumentation einbezogen. Diese geht von einem Ansteigen der Kriminalität aus, sobald es „zerbrochene Fensterscheiben“ bzw. Unordnung (*disorder*) in einem Stadtviertel gibt. Es wird überprüft, ob diese These noch Gültigkeit erfahren kann und welche Schlussfolgerungen in Bezug auf die Wächterhausinitiative für den Umgang mit Leerstand und verfallenden Häusern in betroffenen Städten gezogen werden können.

Die Thematik der Gentrification ist eine innerhalb der Stadtsoziologie breit geführte Diskussion. In dieser stellte der Soziologe Andrej Holm 2007 die These auf, Zwischennutzer seien Pioniere der Gentrification, da sie mit der kulturellen und sozialen Strahlkraft ihrer Arbeit die Attraktivität von Quartieren für ökonomisch bessergestellte Bevölkerungsgruppen erhöhen (vgl. Holm 2007). Diese würden in der Folge in die jeweiligen Stadtviertel ziehen und die vormals dort ansässigen Bevölkerungs-

gruppen, die über ein niedrigeres Einkommen verfügen, verdrängen. Diese These wird anhand des Wächterhausprinzips und aufgrund der Ergebnisse von Studien zur Gentrification in ostdeutschen Städten untersucht.

In Kapitel 3.3. werden das von Henri Lefebvres 1968 geforderte *Recht auf Stadt* und die sich darauf beziehenden sozialen Bewegungen mit der Wächterhausinitiative in Beziehung gesetzt. Wächterhäuser bieten nicht-kommerzielle Freiräume für Künstler, Kreative und Vereine. Lefebvre betrachtet unter anderem das Vorhandensein solcher Freiräume als ein Element seiner Idee von Stadt. Es wird anhand der Argumente Lefebvres und der Darstellung von sozialen Bewegungen, die ein Recht auf Stadt einfordern, diskutiert, ob Wächterhäuser dem Prinzip des *Rechtes auf Stadt* zuzuordnen sind, wenngleich sie eine solche sozialwissenschaftliche Fundierung ihres stadtpolitischen Engagements bisher nicht für sich beanspruchen.

Ziel der vorliegenden Arbeit ist die Beantwortung der Frage, ob das Wächterhauskonzept ein geeignetes und souveränes Instrument bürgerschaftlich initiiertes Stadtentwicklung in schrumpfenden Städten ist und auf welche schrumpfungsspezifischen Probleme es positiv einwirken kann.

2. Schrumpfende Städte

„Die Vorstellung, daß Städte schrumpfen könnten, erscheint uns als etwas Unerhörtes und zutiefst Bedrohliches“ (Häußermann / Siebel 1987: 91).

Armin Owzar diagnostiziert der Gesellschaft des 20. Jahrhunderts zwei mentale Grundmuster, die in optimistischen Modernismus münden: Zuversicht und Selbstbewusstsein. Zuversicht meint die Erwartung eines „irreversiblen qualitativen Fortschritt[s] bei gleichzeitig steigendem quantitativem Wachstum“ (Owzar 2008: XI). Unter Selbstbewusstsein versteht er den Glauben in die Steuerbarkeit und Planbarkeit dieses Fortschritts (vgl. Owzar 2008: XI).

Diese von Wachstum geprägte Betrachtungsweise wird auch in den frühen Arbeiten der Soziologie zum Thema Stadt deutlich. Das Modell der Stadtentwicklung von Burgess (Burgess 1968: 55), das als das erste systematische Modell der Stadtentwicklung gilt (vgl. Häußermann / Siebel 1987: 91), ist ein auf Wachstum ausgerichtetes Modell. Burgess geht von der *Expansion* der Stadt von innen nach

außen in konzentrischen Kreisen aus, wobei die Bevölkerung mit wachsendem Sozialstatus nach außen wandert (vgl. Burgess 1968: 50).

Symptomatisch für die von Ozwar benannten mentalen Grundmuster steht dann auch der Schock über den Rückgang von Einwohnerzahlen und den Verlust der industriellen Produktionsstätten in Ostdeutschland in den letzten 20 Jahren. Wurden mit der deutschen Wiedervereinigung in fester Erwartung an Fortschritt und Wachstum noch *blühende Landschaften* (Helmut Kohl, 1990) in Ostdeutschland prognostiziert, so zeichnet sich heute ein ganz anderes Bild ab. Das Dresdner ifo-Institut prognostizierte 2011 „mensenleere[...] Verwerfungszonen voller Schweinemast- und Müllverbrennungsanlagen“ (Bündnis Zukunft Oberlausitz 2012: 1). Ärger und Protest der Bevölkerung blieb bei derartigen Prognosen nicht aus.

Dieses Kapitel widmet sich der Thematik schrumpfender Städte. Dazu wird zunächst bestimmt, was Stadt und Urbanität bedeuten und was unter schrumpfenden Städten zu verstehen ist. Im Anschluss daran wird ein kurzer historischer Überblick über Stadtschrumpfungsprozesse gegeben, um im nächsten Schritt auf die aktuellen Schrumpfungsprozesse, ihre Ursachen und Folgen einzugehen.

2.1. Stadt, Urbanität und schrumpfende Städte - Begriffsbestimmungen

Städte sind Thema der Soziologie seit ihrer Entstehung als Wissenschaft. Georg Simmel beschäftigt sich in seinem Aufsatz 'Die Großstädte und das Geistesleben' mit den Phänomenen der industrialisierten Großstadt und deren Auswirkungen auf das menschliche Zusammenleben. Simmel versteht unter Großstadt den Zusammenhang von „Größe von Bezirk und Menschenzahl“ (Simmel 1995: 126) sowie die Größe des Kreises der „wirtschaftlichen, persönlichen und geistigen Beziehungen“ (ebd.) des in der Stadt lebenden Menschen. Außerdem sind Tempo und Mannigfaltigkeit des wirtschaftlichen, beruflichen und gesellschaftlichen Lebens nach Simmel ebenfalls Merkmale von Großstadt (vgl. Simmel 1995: 117).

Mannigfaltigkeit oder auch die Mischung von Funktionen und Nutzungen sind Merkmale, die auch Jane Jacobs als Stadt definierend anführt (Jacobs 1993: 91). Voraussetzung für die Entstehung von Mannigfaltigkeit sind die Dichte der Wohnungen und die Bevölkerungskonzentration (vgl. Jacobs 1993: 123). Hinzu

kommen die Fremden, die für den Stadtbewohner „viel alltäglicher als Bekannte“ (Jacobs 1993: 28) sind.

Friedrichs definiert Stadt als „räumliche Konzentration von Menschen und Ressourcen“ (Friedrichs 1995: 18). Unter Ressourcen versteht er dabei natürliche Gegebenheiten, wie Flüsse oder Täler sowie „Gelegenheiten“, wie Arbeitsstätten, Wohnungen oder Freizeiteinrichtungen (vgl. Friedrichs 1995: 18). An anderer Stelle allerdings plädiert Friedrichs für den Verzicht auf eine soziologischen Definition von Stadt und für die Verwendung von Abgrenzungen: „z.B. «Stadt» mit 5000 Einwohnern, «Großstadt» ab 100 000 Einwohnern“ (Friedrichs 1980: 17).

Unter *Verstädterung* versteht man die „Konzentration der Bevölkerung in Städten – also die Veränderung der Siedlungsstruktur“ (Häußermann / Siebel 2004: 19). Und Urbanisierung meint die „damit verbundene Veränderung der Lebensweise“ (Häußermann / Siebel 2004: 19).

Eine mögliche Ergänzung, die man in die gängigen soziologischen Definitionen von Stadt einbringen könnte, ist die Prozesshaftigkeit, der Städte unterliegen. Städte befinden sich im stetigen Wandel, von der Bewegung der Bevölkerung über die verschiedenen Stadtgebiete, bis hin zu Wachstum oder Schrumpfung. Diese Dynamik ist sehr wesentlich und die Prozesse (Polarisierung, Segregation, Gentrification, Schrumpfung usw.) werden von der Stadtsoziologie auch untersucht, doch haben sie sich bisher in den Begriffsbestimmungen nicht angemessen etabliert.

Unter der *Schrumpfung von Städten* soll in dieser Arbeit ein Verlust der städtischen bzw. urbanen Qualitäten verstanden werden. Das beinhaltet die Abnahme der Bewohnerdichte und -zahl, den Verlust von Vielfalt, Mannigfaltigkeit, Arbeitsplätzen, Ressourcen (im Sinne der Definition von Friedrichs) und auch den Verlust von Vielfältigkeit und Größe sozialer Netzwerke.

2.2. Schrumpfende Städte – historische Betrachtung

Wie in Kapitel 2.1. erwähnt, unterliegen Städte einem kontinuierlichen Wandel. Einer dieser Wandlungsprozesse ist die Schrumpfung von Städten.

Schrumpfende Städte gab es zu allen Zeiten. Seit der griechischen Antike wachsen

und schrumpfen Städte². Schrumpfungsprozesse waren auch in früh- und spätmittelalterlichen Städten keine Seltenheit. Dafür gab es unterschiedlichste Gründe. Im Folgenden soll dazu ein kurzer Überblick gegeben werden.

Für Europa lässt sich eine erste Phase des Schrumpfens von Städten im 14. Jahrhundert feststellen. Zu Beginn des 14. Jahrhunderts gab es Hungerkrisen, auf die in der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts die großen Pestepidemien folgten. Mehr als ein Drittel der Bevölkerung fiel diesen Krisen zum Opfer (vgl. Häußermann 1987: 101). Vor allem kleineren Städten wurden damals die Arbeitskräfte und damit auch die Existenz entzogen (vgl. ebd.: 101). Matthias Untermann stellt archäologische Befunde der Stadt Offenburg dar, die eine Umnutzung der Hausparzellen in Freiflächen und Gärten belegen (vgl. Untermann 2008: 97). Auch die Bebauung der nicht mehr benötigten Hausparzellen mit Scheunen war gängige Praxis in spätmittelalterlichen Städten (vgl. Untermann 2008: 101). Auch heute werden diese Chancen in Gärten und anderer Freiflächennutzung verortet (siehe dazu Kapitel 2.3.2.). Gleichwohl Untermann 'nur' die archäologischen Befunde beschreibt und eine genaue Erklärung der Schrumpfung auslöst, verweist er ebenfalls auf die Pestwellen (siehe oben), die kleine Eiszeit und die Probleme des Silberbergbaus (vgl. Untermann 2008: 104). Thomas Küntzel verweist zudem auf das Ausklingen der spätmittelalterlichen Stadtgründungswelle (vgl. Küntzel 2008: 112). Die „unzureichenden Konservierungsmöglichkeiten für gewerblich erzeugte Lebensmittel“ (Küntzel 2008: 112) erforderten ein dichtes Städte- und Marktnetz. Dieses erreichte im 14./ 15. Jahrhundert seine optimale Dichte (vgl. ebd.: 112). Städte, die dann doch nicht benötigt wurden, schrumpften oder verschwanden von der Landkarte.

Zu Beginn des 17. Jahrhunderts wurden viele Städte durch den Dreißigjährigen Krieg zerstört und verschwanden (vgl. Häußermann 1987: 101). Benke verweist auch auf die Erbfolgekriege, die auf den Dreißigjährigen Krieg folgten (vgl. Benke 2008: 184). Benke zu Folge beschleunigten auch Geburtenrückgänge und Stadtflucht in Folge des Dreißigjährigen Krieges das Schrumpfen vieler Städte (vgl. Benke 2008: 186).

In dieser Zeit waren also vor allem Kriege und Katastrophen für das Schrumpfen

2 Siehe dazu bspw.: Freitag, K. (2008): Zum Problem der ‚schrumpfenden Stadt‘ in der Antike. In: Lampen, A. / Owzar, A. (Hrsg.): Schrumpfende Städte. Ein Phänomen zwischen Antike und Moderne. Köln: Böhlau Verlag.

von Städten verantwortlich.

Mitte des 17. Jahrhunderts setzte mit der Bildung von Territorialstaaten ein weiterer Impuls der Schrumpfung vieler Städte ein: Die Residenzstädte der absolutistischen Herrscher und die, die ihre politische Selbstständigkeit aufgaben, florierten, während die Städte, die freie Reichsstädte geblieben waren, Einwohner und Bedeutung verloren (vgl. Häußermann 1987: 103; siehe auch: Benke 2008: 187). Zu diesen Städten gehörten bspw. Augsburg, Worms oder Nürnberg (vgl. Häußermann 1987: 103).

Auch durch die Gründung des Deutschen Zollvereins 1834 verloren viele kleine Grenzstädte ihre Zollstationen und damit wichtige Teile ihrer Wirtschaftskraft (vgl. Benke 2008: 190).

Die Anpassung an die politischen und wirtschaftlichen Herrschaftssysteme war also grundlegend dafür verantwortlich, ob Städte wuchsen oder schrumpften.

Mit Beginn der Industrialisierung und der Entwicklung der Eisenbahn, deren Schienennetz die Standorte der industriellen Produktion und wirtschaftlichen Erfolg bestimmte, ergaben sich wiederum neue Wachstums- und Schrumpfungsregionen (vgl. Häußermann 1987: 108; vgl. Benke 2008: 182f). Die Dampfmaschine ließ eine Verlagerung der Produktion aus den Mittelgebirgen zu, weil der Einsatz von Wasserkraft nicht mehr notwendig war (vgl. Häußermann 1987: 109). Häußermann sieht im Wechsel den Energiequellen für die Eisenverhüttung vom Holz zur Steinkohle und die damit verbundene Standortverlagerung der Industrie in die Nähe der Steinkohleabbaugebiete den wichtigsten Grund für Veränderungen im Städtesystem zur Zeit der frühen Industrialisierung (vgl. ebd.: 110).

Ein dritter Ursachenkomplex für das Schrumpfen wird an dieser Stelle sichtbar: Der wirtschaftliche Wandel.

Im 20. Jahrhundert gab es ebenfalls eine Reihe bekannter Städte, die Schrumpfungprozesse erlebten. Seit den 1950er Jahren verlor Detroit fast eine Million Einwohner (vgl. Sugrue 2004: 231). Davor gehörte Detroit zu den wirtschaftlich bedeutendsten Städten der USA, vor allem war Detroit als *Motor City* in der ganzen Welt bekannt. Nach der Erfindung der Fließbandproduktion hatte sich hier die Automobilindustrie großflächig angesiedelt (vgl. Sugrue 2004: 231). Gründe für das Schrumpfen Detroit werden zum Einen in der Deindustrialisierung und in

der Krise des Fordismus gesehen, zum Anderen spielen Suburbanisierung und Rassismus eine wichtige Rolle (vgl. Sugrue 2004: 232). Sugrue argumentiert, dass die afroamerikanischen Bürger Detroits die Auswirkungen des Abbaus der Arbeitsplätze am stärksten zu spüren bekamen und die Rassentrennung der Wohngebiete zur Bildung von isolierten innerstädtischen Ghettos führte (vgl. Sugrue 2004: 234). Die weiße Bevölkerung wanderte gleichzeitig in suburbane Gegenden ab, die als Wohnviertel für Afroamerikaner unerreichbar waren (vgl. ebd.: 234). Die Verlegung der Fabriken in die suburbanen Regionen verschlimmerte wiederum die Lage der afroamerikanischen Bevölkerung (vgl. ebd.: 23). Außerdem gab es in den 1970er und 80er Jahren keine Entwicklung des Informations- und Dienstleistungssektors in Detroit, die in anderen amerikanischen Städten zu dieser Zeit stattfand (vgl. ebd.: 236). Die Flucht der „produzierende[n] Betriebe [...] aus der Stadt“ (Sugrue 2004: 236) setzte sich jahrzehntelang fort.

Manchester, Liverpool und Ivanovo sind weitere 'prominente' Beispiele für schrumpfende Städte im 20. Jahrhundert³.

Im Laufe der letzten Jahrhunderte gab es also immer wieder schrumpfende Städte und Regionen. Ursachen für diese Schrumpfung sind in Kriegen, Naturkatastrophen, Herrschaftsverhältnissen und politischen Abwägungen oder in wirtschaftlichen Entwicklungen bzw. Veränderungen in den Produktionsweisen zu finden.

Im Folgenden sollen die Ursachen der Schrumpfung ostdeutscher Städte im 20. / 21. Jahrhundert dargestellt werden, die wiederum einer eigenen Dynamik folgen.

2.3. Schrumpfende Städte – Ursachen und Tendenzen

Da Wächterhäuser (siehe dazu Kapitel 3.) zur Zeit ein ausschließlich ostdeutsches Phänomen sind, wird in diesem Kapitel der Schrumpfungsprozess ostdeutscher Städte untersucht. Für die Schrumpfung von Städten lassen sich hier zunächst drei Hauptursachen feststellen: Arbeitslosigkeit, auf Arbeitslosigkeit folgende Abwanderung und die allgemeine Bevölkerungsentwicklung.

Im Folgenden werden die jeweils relevanten Daten dargestellt.

Arbeitslosigkeit

³ Siehe dazu: Oswalt, P. (Hrsg.) (2004): Schrumpfende Städte. Band 1. Internationale Untersuchung. Ostfildern-Ruit: Hatje Cantz Verlag.

Die hohe Arbeitslosigkeit ist wohl das gravierendste Problem schrumpfender Städte. In Folge von Arbeitslosigkeit gibt es starke Abwanderungstendenzen, die Steuereinnahmen der Städte verringern sich und weitere Folgeprobleme treten auf.

Die Arbeitslosenquote (aller zivilen Erwerbspersonen) in den neuen Bundesländern betrug im Jahr 2011 11,3%. In den alten Bundesländern hingegen betrug sie nur 6,0% (vgl. Destatis 2012: Arbeitsmarkt). Dabei ist bereits ein Rückgang der Arbeitslosenquote zu verzeichnen, denn im Jahr 2005 betrug die Arbeitslosenquote in den neuen Bundesländern 18,7% (vgl. Destatis 2012: Arbeitsmarkt). Vergleicht man diese Zahlen mit den Arbeitslosenzahlen, die 15 bzw. 21 Jahre zuvor in der DDR real waren, ist ein einschneidender Wandel in der ostdeutschen Arbeitsgesellschaft zu beobachten. Michael Hofmann und Dieter Rink stellen fest, dass innerhalb von zwei Jahren zwei Drittel der in der industriellen Produktion der DDR Beschäftigten entlassen wurden (vgl. Hofmann / Rink 1993: 29). Dies ist unter anderem Folge einer entwickelten globalen Ökonomie, in der industrielle Produktion zu Zwecken der Kostenreduzierung in andere Länder und Kontinente verlagert wurden bzw. werden (vgl. Hannemann 2005: 7). Diese Entwicklung, die in der alten Bundesrepublik bereits in den 1970er und 80er Jahren stattgefunden hat, wurde nach der Wiedervereinigung in den neuen Bundesländern nachgeholt, auch wenn Christine Hannemann darauf hinweist, dass der westdeutsche Strukturwandel der Wirtschaft nicht mit dem ostdeutschen Deindustrialisierungsprozess zu vergleichen sei (vgl. Hannemann 2005: 8). Eine Gleichsetzung dieser Entwicklungsprozesse würde die Situation der neuen Bundesländer nicht zutreffend genug beschreiben, weil sie die Voraussetzungen, die die sozialistische Gesellschaft geschaffen hatte, nicht einbeziehen würde. Staatliche Lenkung aller wirtschaftlichen, sozialen, planerischen, landwirtschaftlichen und entwicklerischen Bereiche waren grundlegendes Merkmal dieser sozialistischen Gesellschaft (vgl. Hannemann 2005: 8). Dazu gehörte auch eine zentralstaatliche Siedlungspolitik und -planung, die gezielte Förderung und „Ressourcenzuweisung“ (Hannemann 2005: 9) von und an bevorzugte Standorte der Großindustrie und der sozialistischen Stadtgründungen beinhaltete.

Ebenso waren Produktionsmittel und Mietwohnungen verstaatlicht bzw. in 'Volkseigentum' umgewandelt worden (vgl. Hannemann 2005: 9). Alle diese Bereiche der ostdeutschen Gesellschaft wurden mit der Wiedervereinigung nach

marktwirtschaftlichem Vorbild umstrukturiert und dies war verbunden mit dem Abbau 100.000er Arbeitsplätze. Hannemann spricht von De-LPGisierung, De-Administrierung, De-Militarisierung, De-Industrialisierung (vgl. Hannemann 2005: 9) und fast alle diese Prozesse schließlich unter dem Schlagwort einer umfassenden De-Ökonomisierung zusammen (vgl. Hannemann 2005: 11).

Wolfgang Kil verweist zudem auf die Beispielhaftigkeit, mit der dieser Strukturwandel „planlos und ungeschützt dem Selbstlauf überlassen worden“ (Kil 2005: 16) ist. Problematisch an einem strukturellen Wandel einer staatlich gelenkten Wirtschaft zu einer Marktwirtschaft sind vor allem die fehlenden betriebs- und marktwirtschaftlichen Kompetenzen innerhalb der Betriebe. Der Anpassungsprozess von der Planwirtschaft hin zur Marktwirtschaft ist im transformierten Ostdeutschland nicht gelungen.

Ein weiterer Unterschied zur westdeutschen Deindustrialisierung sei außerdem das Ausbleiben einer Tertiärisierung, also einem Übergang von der Produktions- zur Dienstleistungsgesellschaft in den neuen Bundesländern (vgl. Hannemann 2005: 9).

Abwanderung

Abwanderung kann als die direkte Folge von Arbeitslosigkeit betrachtet werden und ist der entscheidende Indikator für das Schrumpfen von Städten.

Von 1990 bis 2010 hat der Freistaat Sachsen 13,1% seiner Bevölkerung verloren. Leipzig verzeichnete im Jahr 2000 einen Bevölkerungsverlust von 11,5% gegenüber 1990. Seit 2000 verzeichnet die Stadt wieder Wanderungsgewinne, jedoch bleibt im Jahr 2010 ein Gesamtbevölkerungsverlust von 6,2% im Vergleich zu 1990 bestehen. Görlitz verlor gegenüber 1990 26,9% seiner Bevölkerung und Zittau sogar 31,3%. Jeder der 10 sächsischen Landkreise hat gegenüber 1990 Bevölkerungsverluste verzeichnet. Die Stadt Dresden kann seit 2000 ebenso Wanderungsgewinne nachweisen und gegenüber 1990 sogar ein Bevölkerungswachstum von 2,3% (Stand 2010) (vgl. Demografiemonitor Sachsen 2010). Ostdeutschland hat nach Angaben des Beauftragten der Bundesregierung für die neuen Bundesländer zwischen 1991 und 2009 1,1 Millionen Menschen durch Abwanderung verloren (vgl. Bundesbeauftragter für die neuen Bundesländer

2012). Das entspricht 9,5% der Bevölkerung von 1990. Nicht nur Städte sind von diesem Bevölkerungsverlust betroffen, sondern auch ländliche Regionen. Für die vorliegende Arbeit sind jedoch vor allem die Entwicklungen in den Städten interessant.

Die enormen Bevölkerungsverluste in den neuen Bundesländern sind einerseits auf den allgemeinen Bevölkerungsrückgang in Deutschland zurückzuführen, andererseits auf eine Reihe von vor allem wirtschaftlichen Faktoren, die seit der deutschen Wiedervereinigung in allen neuen Bundesländern evident geworden sind.

Allgemeiner Bevölkerungsrückgang in Deutschland

Obwohl die Bevölkerungsentwicklung in Gesamtdeutschland (Ost- und Westdeutschland gemeinsam) seit den 1950er Jahren durchweg positiv, also ansteigend verlief (vgl. Statistisches Bundesamt 2008: 12), sind die Prognosen für die nächsten Jahrzehnte von einem massiven Bevölkerungsrückgang geprägt. Die 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung kommt zu der Annahme, dass die Bevölkerungszahl von 82 Millionen Menschen im Jahr 2008 auf 65 bis 70 Millionen Menschen im Jahr 2060 sinken wird (vgl. Statistisches Bundesamt 2009: 12). In die Vorausberechnungen sind dabei bereits jährliche Zuwanderungen zwischen 100.000 und 200.000 Menschen einbezogen (vgl. Statistisches Bundesamt 2009: 12). Selbst bei zusätzlich unterstellter steigender Geburtenhäufigkeit sinkt die Zahl der Deutschen bis zum Jahr 2060 auf 77 Millionen Menschen (vgl. Statistisches Bundesamt 2009: 12). Die derzeitige Geburtenrate von 1,33 Kindern pro Frau (Stand 2006) führt zwangsläufig zu einem Rückgang der Bevölkerungszahl, da für eine gleichbleibende Bevölkerungszahl mindestens eine Geburtenrate von 2,1 Kindern pro Frau nötig wäre (vgl. Statistisches Bundesamt 2008: 14).

Dabei zeichnen sich zudem regionale Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung ab. Eine Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes bis 2030 kommt zu dem Ergebnis, dass der Bevölkerungsrückgang nicht in allen Bundesländern gleich hoch sein wird (vgl. Statistisches Bundesamt 2011-1: 21). Beispielsweise wird Bayern gegenüber 2008 bis 2030 nur 0,4 Prozent seiner Bevölkerung verlieren, während Sachsen-Anhalt 21,2 Prozent seiner Bevölkerung verlieren wird (vgl. ebd.: 21). Einzig Hamburg wird einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen (vgl. ebd.: 21). Generell lässt sich aus der

Prognose bis 2030 ein höherer Bevölkerungsverlust für die neuen Bundesländer ablesen: Alle fünf Länder werden Bevölkerung im zweistelligen Prozentbereich verlieren, während die alten Bundesländer (bis auf das Saarland mit -13,8 Prozent) einstellige Prozentwerte verlieren werden (vgl. ebd.: 21).

Gründe für diesen Bevölkerungsrückgang sind also vor allem die geringe Geburtenzahl und zukünftig (bis 2060) auch zunehmende Sterbefälle der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 60er Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2009: 13).

Bevölkerungsentwicklung in den ostdeutschen Bundesländern

Die Bevölkerungsentwicklung in ostdeutschen Städten ist durch eine Reihe weiterer Faktoren gekennzeichnet. Dazu gehören Arbeitsplatzverluste, darauffolgende Abwanderung in die alten Bundesländer sowie Suburbanisierungsprozesse in das Umland der Städte (vgl. Rietdorf 2001: 2). Hans-Joachim Bürkner und Jörg Dürrschmidt sprechen dabei der „demographischen Entwicklung nur noch eingeschränkte Berechtigung“ zu. Die Autoren gehen vielmehr von „strukturelle[n] Schrumpfungsketten“ (Bürkner / Dürrschmidt 2001: 4) aus:

„Arbeitsplatzverlust – Abwanderung – Wohnungsleerstand – Abbau sozial-technischer Infrastruktur – daraus resultierender weiterer Arbeitsplatzverlust – weitere Abwanderung usw.“ (Bürkner / Dürrschmidt 2001: 4)

Dabei gilt es zu beachten, dass der Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern nicht erst seit der deutschen Wiedervereinigung 1990 eingesetzt hat. Vielmehr verzeichnete die DDR seit ihrer Gründung 1949 Bevölkerungsverluste durch Abwanderung. 1950 hatte die ehemalige DDR knapp 18,5 Millionen Einwohner. Diese Zahl verringerte sich bis 1990 auf 16 Millionen Menschen (vgl. Statistisches Bundesamt 2008: 12). Gründe dafür liegen im totalitären sozialistischen System der DDR, das viele Menschen zur Auswanderung bewog, sofern sie die Möglichkeit dazu bekamen. Rainer Geißler verweist auf die Sonderstellung der DDR als einziges „Land der Welt, dessen Geschichte **durchgängig durch Bevölkerungsverluste gekennzeichnet ist**“ (Geißler 2008: 43; Hervorhebung im Original).

Wirtschaftliche Faktoren des ostdeutschen Bevölkerungsrückgangs

Nach der deutschen Wiedervereinigung setzte sich der Abwanderungstrend in

Richtung der alten Bundesländer fort. Nicht nur die Öffnung der innerdeutschen Grenze war dafür verantwortlich, sondern der Abbau vieler Arbeitsplätze, vor allem in der Industrie. Michael Hofmann und Dieter Rink setzen diesen Strukturwandel einer Deindustrialisierung gleich (vgl. Hofmann / Rink 1993: 29). „Innerhalb von zwei Jahren wurden mehr als zwei Drittel der Beschäftigten der ostdeutschen Industrie abgebaut“ (Hofmann / Rink 1993: 29). Dieser Fakt hat insofern eine besondere Relevanz, da sich in der DDR industriegesellschaftliche Strukturen sehr viel stärker erhalten hatten als z.B. in der alten Bundesrepublik. 1981 waren 37,1 % aller Erwerbstätigen der DDR in Produktionsberufen tätig, während es in der Bundesrepublik nur noch rund 20% waren (vgl. Hofmann / Rink 1993: 29).

Konsequenzen des Bevölkerungsrückgangs

Hohe Arbeitslosigkeit und daraus entstehende Perspektivlosigkeit der betroffenen Menschen führten also zu einer hohen Abwanderung Ostdeutscher in die alten Bundesländer.

Zwar gab und gibt es gegenläufige Wanderungen aus dem früheren Bundesgebiet in die neuen Länder, doch bleibt ein Abwanderungsverlust der neuen Bundesländer bestehen (vgl. Statistisches Bundesamt 2008: 16). Zusätzlich sind es nur einige wenige Regionen der neuen Bundesländer, die von Zuwanderungen aus den alten Ländern profitieren. Darunter sind Berlin, das fast ein Drittel der Zuzüge aus Westdeutschland verzeichnen kann, gefolgt von Leipzig und Dresden. Durchgängig sind es fast ausschließlich größere Städte, die von dieser West-Ost-Wanderung profitieren (vgl. Nationalatlas.de 2009: West-Ost-Wanderung).

Im Folgenden sollen die Auswirkungen, die ein solcher Bevölkerungsrückgang nach sich zieht, erläutert werden. Dabei geht es nicht nur um stadtpolitische Probleme, die sich aus den Bevölkerungsverlusten ergeben, sondern auch um soziale Problemlagen.

2.3.1. Auswirkungen der Schrumpfung – Probleme

Mit dem Schrumpfen von Städten assoziiert sich zunächst ein Verlust an Einwohnern. Doch ist es nicht nur der zahlenmäßige Rückgang der Einwohner allein, der die Kommunen vor neue Aufgaben stellt. Eine ganze Reihe von Problemen folgt auf einen Einwohnerverlust. Bürkner und Dürrschmidt sprechen

zutreffend von „strukturelle[n] Schrumpfungsketten“ (Bürkner / Dürrschmidt 2001: 4), wenn auf Arbeitslosigkeit Abwanderung, Wohnungsleerstand und Abbau von Infrastruktur folgen und dies weitere Abwanderungen auslöst (vgl. Bürkner / Dürrschmidt 2001: 4).

Ein Faktor dieser Schrumpfungskette ist der Wohnungsleerstand, auf den im Folgenden näher eingegangen wird. In Deutschland standen 2010 8,6% der Wohnungen leer. Auf die neuen Bundesländer bezogen waren es 11,4% (vgl. Destatis 2012: Leerstandsquote). In Dresden gibt es einen Wohnungsleerstand von 9,7% (vgl. Dresden.de 2012: Wohnungsbestand und Bautätigkeit). In Leipzig betrug der Wohnungsleerstand im Jahr 2010 10,5% (vgl. Stadt Leipzig 2011: 19). Kleinere Städte verzeichnen einen noch gravierenderen Leerstand: So meldete Görlitz 2009 einen Leerstand von 14,8%. In der Innenstadt sind es sogar 27,9% (vgl. Stadt Görlitz 2009: 18).

Die Leerstandszahlen weisen auf eine verringerte Nachfrage nach Wohnungen hin, die als Folge der Abwanderungen gewertet werden kann. Allerdings muss angemerkt werden, dass bereits in der DDR viele Altbauwohnungen leer standen (siehe z.B. Stadt Görlitz 2009: 17), da sie aufgrund der neubauorientierten DDR-Wohnungspolitik nicht oder nur schleppend instandgehalten wurden.

Wolfgang Kil verweist auf die wohnungswirtschaftlichen Folgen derartig hohen Leerstandes:

„Da man vier vermietete Wohnungen braucht, um die Ausfälle einer leeren fünften zu kompensieren, liegt bei etwa 15 Prozent Leerstand der ökonomische Umschlagspunkt. Ab 20 Prozent wird der Konkurs nur noch zur Frage der Zeit“ (Kil 2005: 16).

Dabei sind es vor allem die Innenstädte, die vom Leerstand besonders betroffen sind (vgl. Kil 2005: 16).

Deilmann et al. prognostizieren für ostdeutsche Mittelstädte ein 'Absinken' der Leerstandsquote bis zum Jahr 2030 auf 9% (vgl. Deilmann et al 2010: 171).

Welche Auswirkungen ein hoher Leerstand und der daraus fast zwangsläufige Verfall der Häuser unter Umständen auf das soziale Leben einer Stadt haben kann und wie die Wächterhausinitiative an diesem Problem ansetzt, wird in Kapitel 3.1. diskutiert.

Ein weiteres Problem der Schrumpfung ist der Kaufkraftverlust, den die örtliche

Wirtschaft durch die Abwanderung erleidet und der zur Ausdünnung des örtlichen Dienstleistungsangebotes führt (vgl. Häußermann / Siebel 1987: 144). Die Städte verlieren damit auch an Standortattraktivität (vgl. Rietdorf 2001: 2), die auch durch den Verlust von vielfältigen Kultureinrichtungen verloren gehen kann, der ebenfalls mit dem Kaufkraftverlust und den geringeren Steuereinnahmen in Zusammenhang steht. Diese Verluste können zudem zu einer Schwächung der „urbanen Milieus“ (Häußermann / Läßple / Siebel 2008: 212) führen.

Geringere Steuereinnahmen aufgrund zurückgehender Einwohnerzahlen sind ein wirtschaftliches Dilemma. Deutsche Städte und Kommunen beziehen vom Bund anteilig Einkommenssteuer entsprechend ihrer einkommenssteuerzahlenden Einwohner (vgl. Häußermann / Siebel 1987: 143; vgl. Häußermann / Läßple / Siebel 2008: 211). Wandern immer mehr Steuerzahler ab, in suburbane Gegenden oder in andere Regionen, sinken die Einnahmen der Städte bzw. sie wandern mit den Einwohnern ab. Häußermann, Läßple und Siebel verweisen auf die Selektivität der Abwanderungen, die dazu beiträgt, „daß die potentiellen Steuerzahler wegziehen, diejenigen, die soziale Leistungen benötigen, jedoch bleiben“ (Häußermann / Läßple / Siebel 2008: 211).

Weiterhin beziehen Städte die Gewerbe- und die Hundesteuer. Die Einnahmen aus der Gewerbesteuer sinken mit dem Nicht-Vorhandensein wirtschaftlich funktionierender Betriebe ebenfalls. Durch den Verlust der Standortattraktivität sind hier auch zukünftig keine Veränderungen zu erwarten. Die Hundesteuer ist ebenso von der Einwohnerzahl abhängig (bzw. von der Zahl der Einwohner, die einen Hund besitzen), somit ist auch hier ein Rückgang der Einnahmen anzunehmen.

Auf der anderen Seite sinken die Kosten für die Instandhaltung sozialer, kultureller und technischer Infrastruktur nicht gleichzeitig mit dem Einwohnerverlust. Viele städtische Einrichtungen wie Schwimmbäder, Kindertageseinrichtungen, Schulen, Kanalisation, Straßennetz, öffentlicher Personennahverkehr oder Theater verursachen laufende Kosten, die nicht parallel zum Bevölkerungsrückgang verringert werden können, sondern stabil bleiben (vgl. Häußermann / Siebel 1987: 143; vgl. Rietdorf 2001: 2). Alle diese Kosten müssen die Städte aus ihren verringerten Einnahmen zahlen und bei Schließung solcher Einrichtungen muss mit weiteren Abwanderungen gerechnet werden (vgl. Häußermann / Siebel 1987: 143). Bei den technischen Infrastruktureinrichtungen, wie Wasser- und

Abwasserleitungen, sind in vielen Städten die Leitungsnetze inzwischen zu groß 'geworden', d.h. sie werden nicht mehr ausgelastet (vgl. Häußermann / Läßle / Siebel 2008: 210). Deilmann et al. halten einen flächenhaften Rückbau von Städten und technischer Infrastruktur für wünschenswert, um die Instandhaltung und den Betrieb der technischen Infrastruktur für die Kommunen und Einwohner bezahlbar zu halten (vgl. Deilmann et al. 2010: 178f). Im Trink- und Abwasserbereich sind zudem Preiserhöhungen zu erwarten (vgl. Deilmann et al. 2010: 179f).

Außerdem finanzieren die Kommunen Teile der Sozial- und Transferleistungen. Das sind konkret die Kosten der Unterkunft nach SGB II, die Sozialhilfe nach SGB XII und die Jugendhilfe nach SGB VIII (vgl. Deutscher Städtetag 2010; vgl. Häußermann / Siebel 1987: 143), die bei hoher Arbeitslosigkeit ebenso ansteigen.

Bürkner und Dürrschmidt zeigen ein weiteres Problem der Schrumpfung auf. So empfinden die Einwohner das Schrumpfen ihrer Städte als Identitäts- und Sinnverlust, vor allem dann, wenn es große Rückbauprojekte gibt (vgl. Bürkner / Dürrschmidt 2001: 5). Außerdem gehen soziale Beziehungen und lokale Netzwerke durch die Abwanderung verloren und es findet ein Rückzug in die Privatsphäre statt. Das zivilgesellschaftliche Engagement in den Städten verringert sich und kollektive Resignation und Hoffnungslosigkeit können einsetzen (vgl. Bürkner / Dürrschmidt 2001: 5).

Segregationsprozesse können sich in schrumpfenden Städten durch die entspannten Wohnungsmärkte ebenfalls verschärfen, wie Häußermann, Läßle und Siebel zeigen: Zwar werden ökonomisch schwache Haushalte aufgrund des entspannten Wohnungsmarktes nicht mehr verdrängt, doch können ökonomisch bessergestellte Haushalte „aufgrund der Vielfalt angebotener Alternativen unerwünschte Nachbarschaften verlassen, in denen dann die nicht mobilitätsfähigen Haushalte zurückbleiben“ (Häußermann / Läßle / Siebel 2008: 210). Diese Form der „freiwilligen Segregation“ (ebd.: 210) kann sozial homogene Wohngebiete sehr viel schneller entstehen lassen und ist kommunal sehr schwer steuerbar (vgl. ebd.: 210), wobei es aus soziologischer Sicht durchaus umstritten ist, wie die räumliche Konzentration „unterer sozialer Bildungs- und Einkommensgruppen“ (Dangschat / Hamedinger 2007: 7) zu bewerten ist.

Die bislang „nicht erbracht[en] [...] oder allenfalls schwach[en]“ (Dangschat 2007: 23) empirischen Belege und die daraus folgende politische, planerische und

sozialwissenschaftliche These, dass eine solche räumliche Konzentration „abzulehnen“ (Dangschat 2007: 23) sei, hält Dangschat für verfrüht. Trotzdem verweisen Dangschat und Hamedinger auf die *Kontakthypothese*, nach der die soziale Mischung von Quartieren als vorteilhaft für das „Kennenlernen fremder kultureller Muster, Einstellungen und Verhaltensweisen“ (Dangschat / Hamedinger 2007: 8) betrachtet wird. Auch höhere Bildungsgruppen würden von Kontakt zu anderen sozialen Gruppen profitieren (vgl. Dangschat / Hamedinger 2007: 8). An dieser Stelle wird die mögliche integrations-fördernde Wirkung sozial heterogener Quartiere deutlich, die zukünftig immer wichtiger werden könnte.

Es gibt also eine ganze Reihe von Problemen, denen schrumpfende Städte ausgesetzt sind. Diese Probleme betreffen nicht nur die Stadtpolitik, sondern auch die örtliche Wirtschaft und nicht zuletzt die Bewohner, die in ganz erheblichem Maße durch die Schrumpfungsprozesse beeinträchtigt werden. Dennoch sehen einige Wissenschaftler auch Chancen, die von Schrumpfungsprozessen ausgehen können und die den Städten und ihren Einwohnern Perspektiven eröffnen sollen. Welche Chancen das sind, wird im folgenden Kapitel dargestellt.

2.3.2. Auswirkungen der Schrumpfung – Chancen

So schwierig die Lage mancher ostdeutscher Städte scheint, gibt es doch Alternativen zur vermeintlichen Perspektivlosigkeit ostdeutscher Städte. Wolfgang Engler sieht eine solche Möglichkeit in der Suche nach Alternativen zur Arbeitsgesellschaft (vgl. Engler 2004: 167). Denn wie in Kapitel 2.3.1. erörtert wurde, bestehen durch die strukturellen Schrumpfungsketten auch in Zukunft nicht unbedingt Chancen, dass ostdeutsche Städte sich im Sinne des Wachstumsparadigmas des Kapitalismus 'regenerieren' werden. Die Entstehung neuer Arbeitsplätze in Dimensionen, die ansatzweise einen Ausgleich zum Verlust der Arbeitsplätze von vor 1990 führen würden, ist bisher ausgeblieben und nicht absehbar. Auch angesichts der verminderten Standortattraktivität vieler Kommunen durch ihre bereits prekäre finanzielle Situation ist die Entstehung neuer Arbeitsplätze kaum zu erwarten.

Im stadtplanerischen Bereich liegen die Chancen der Schrumpfung im Grün, das vermehrt Einzug in das Stadtbild halten könnte. Parks, Freiflächen oder Bürgergärten könnten neue städtische Qualitäten werden, als Treffpunkte oder als

Bereiche der Selbstversorgung durch gärtnerische Tätigkeit.

Häußermann, Läßle und Siebel sehen Vorteile im Mehr an öffentlichem und privatem Raum (vgl. Häußermann / Läßle / Siebel 2008: 214). So könnten erstmals auch Haushalte mit geringen ökonomischen Mitteln unter großzügigeren Verhältnissen und in „selbst gewählten Nachbarschaften [...] wohnen“ (vgl. ebd.: 214). Ein Problem könnte allerdings die Finanzsituation der Kommunen sein, die eine Neuordnung ausgedünnter Stadtviertel und die Gestaltung von Brachflächen erschwert (vgl. Häußermann / Läßle / Siebel 2008: 215). Außerdem passen sich die Mietpreise nicht den Marktbedingungen auf dem Immobilienmarkt an, d.h. die Mieten sinken nicht in dem Maße, wie der Leerstand sich erhöht (vgl. ebd.: 215). Solange die Hoffnung der Eigentümer besteht, dass ihre Wohnung „wieder Interesse findet“ (Häußermann / Läßle / Siebel 2008: 215), reagieren sie nicht auf die sinkende Nachfrage.

Wolfgang Kil hebt die Vorteile des Ausscheidens aus den „globalen Konkurrenzen“ (Kil 2004: 131) hervor. Das Finden von neuen Funktionsverständnissen und Nutzungsideen hält er für wichtige Schritte hin zu einer praktischen Nachhaltigkeit und ökologischem Handeln (vgl. Kil 2004: 131).

Kil bezieht sich konkret auf die Initiative des *Slow City Movements*, einer Initiative einiger italienischer Städte, die „dem Druck der Globalisierung und der damit einhergehenden Uniformierung der Alltagswelt ein ausgeprägtes eigenes Profil in lokaler Produktion und Handelsangebot entgegen [...] setzen“ (Kil 2004: 134). Dabei erfüllen die Städte einen Kriterienkatalog, der unter anderem Maßnahmen wie Lärmreduzierung, Verkehrsberuhigung, Unterstützung der regionalen Produktion und des Handels und die Verbannung von Supermärkten beinhaltet (vgl. Kil 2004: 134). Die Hoffnung, die sich für diese Städte mit der Langsamkeit verbindet, ist die Erwartung, dass Menschen, die geringeren „Existenzzumutungen“ (Kil 2004: 136) ausgesetzt sind, sich „wieder mehr ihrer Rolle als Eltern, Familienmitgliedern, Bürgern des Gemeinwesens widmen“ (Kil 2004: 136) können.

Die folgenden Betrachtungen zu Schrumpfungschancen beziehen sich eher auf die bundespolitische oder überregionale Ebene und wären nur schwer allein von den Kommunen umsetzbar.

Engler plädiert für ein Bürgergeld, das als „Anspruch ohne Begründung“ (Engler 2004: 174) jedem zusteht. Damit würde das „buhlen“ (Engler 2004:174) um die Leistungen bei den Arbeitsämtern und die restriktive Sperrung bzw. Verweigerung der Zahlungen bei Nicht-Erfüllen von Auflagen entfallen. Dies würde die unnötige Stigmatisierung vieler Arbeitsloser durch die Behörden auflösen. Die großen Verwaltungsapparate der Arbeitsagenturen könnten aufgelöst werden, „ohne die freigesetzten Mitarbeiter existenziell in Bedrängnis zu bringen“ (Engler 2004: 174).

Kil sieht weitere Vorteile der Schrumpfung im Reiz einer Landschaft, die frei von Industrieanlagen, Beton, Abgasen und Autobahnen ist (vgl. Kil 2004: 137). Auch er verweist auf ein Bürgergeld (vgl. Kil 2004: 138) und / oder auf die Errichtung von privilegierten Sonderzonen, in denen bspw. ein verringerter Mehrwertsteuersatz fällig wäre und die sich bspw. als *Öko-Regionen* profilieren könnten, „in denen nur noch Passivhäuser genehmigt und Autos mit Biodieselantrieb“ (Kil 2004: 152) zugelassen würden. Diese Zonen könnten Experimentierfelder für andere Formen des Wirtschaftens werden, z.B. Tauschringe, lokale Währungen usw. (vgl. Kil 2004: 152). Dabei würden die Lebensräume durch ihren Gebrauch und nicht durch Eigentum definiert (vgl. Kil 2004: 155). Oder wie es Birgit Schmidt ausdrückt: „Nutzwerte statt Rendite“, „Verfügungsrechte statt Eigentum“ und „Nutzer als Investoren statt Investitionen für anonyme Nutzer“ (vgl. Schmidt 2005: 386).

Die Ideen von Wolfgang Kil und Wolfgang Engler zu Schrumpfungschancen sollten dabei als Leitbilder verstanden werden, deren konkrete Umsetzung der Entwicklung gezielter Umsetzungsstrategien bedürfte. Dennoch bilden sie allesamt ein Grundprinzip, dem sich auch die Wächterhäuser zuordnen lassen: Der Idee, abseits von renditeorientierter Wirtschaft Möglichkeiten zu finden, Städte nicht verfallen zu lassen und selbstverwaltet zu gestalten.

Im Fall der Wächterhäuser handelt es sich, zumindest in Teilen, um eine solche, vom Markt unabhängig wirkende Strategie (siehe dazu Kapitel 3.).

Nachfolgend werden kommunale Aufgaben in Hinsicht auf die Schrumpfung von Städten dargestellt, die die stadtpolitischen Verantwortungen für die Weiterentwicklung der Städte auch unter Bedingungen der Schrumpfung erklären.

2.3.3. Aufgaben und Pflichten der Städte

Die Aufgaben der Kommunen hinsichtlich der Bewältigung von Schrumpfungprozessen und demografischem Wandel sind zunächst durch Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes geregelt.

Dieser lautet:

„Den Gemeinden muß das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Auch die Gemeindeverbände haben im Rahmen ihres gesetzlichen Aufgabenbereiches nach Maßgabe der Gesetze das Recht der Selbstverwaltung. Die Gewährleistung der Selbstverwaltung umfaßt auch die Grundlagen der finanziellen Eigenverantwortung; [...]“ (Grundgesetz Artikel 28 Absatz 2; Hervorhebung M-L.B.).

Daraus ergeben sich kommunale Pflichten, die durch Artikel 2 des Raumordnungsgesetzes konkretisiert und allgemein auch als *Daseinsvorsorge* bezeichnet werden.

Zu diesen Pflichten gehören gemäß Artikel 2 des Raumordnungsgesetzes:

„Im Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und in seinen Teilräumen sind ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben [...]“ (Raumordnungsgesetz Art. 2 Abs. 1).

„Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, ist zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten; dies gilt auch in dünn besiedelten Regionen. Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln; [...]. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen. Dem Schutz kritischer Infrastrukturen ist Rechnung zu tragen. [...] Auf eine gute und verkehrssichere Erreichbarkeit der Teilräume untereinander durch schnellen und reibungslosen Personen- und Güterverkehr ist hinzuwirken. [...]“ (Raumordnungsgesetz Art. 2 Abs. 3).

Zusammengefasst bedeutet dies: Der Bund überlässt die „Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft“ (Grundgesetz Art. 28 Abs. 2) der kommunalen Selbstverwaltung. Gleichzeitig regelt das Raumordnungsgesetz, welche diese Angelegenheiten sind: Zum Einen sollen in allen Regionen gleichwertige soziale, wirtschaftliche, infrastrukturelle, ökologische und kulturelle Bedingungen gewährleistet sein (vgl. Raumordnungsgesetz Art. 2 Abs. 1). Zum Anderen soll die

Chancengerechtigkeit auch in dünn besiedelten Gebieten gesichert werden, also auch in schrumpfenden Städten. Dabei spielt die infrastrukturelle Grundversorgung eine wesentliche Rolle.

Wie bereits in Kapitel 2.3.1. dieser Arbeit dargestellt, ist die Versorgung mit technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur ein zentrales Problem schrumpfender Städte, da hier zunehmend die finanziellen Mittel zur Erhaltung der Infrastruktureinrichtungen fehlen. Unter der Prämisse der Chancengleichheit kommt hinzu, dass Städte nicht einfach dem Verfall preisgegeben werden können, zumindest solange dort noch Menschen leben. Die Kommunen sind durch das Grundgesetz und das Raumordnungsgesetz also dazu verpflichtet, der Schrumpfungssituation zu begegnen und trotz der Schwierigkeiten, eine flächendeckende Grundversorgung zu gewährleisten.

Die Europäische Union, der Bund und die Bundesländer initiierten in den letzten Jahren verschiedenste Programme, um die Städte auch unter Bedingungen der Schrumpfung lebenswert zu erhalten und zu gestalten. Dies kann aufgrund der im Grundgesetz verankerten kommunalen Selbstverwaltung nicht durch direkte Stadtentwicklungsprojekte geschehen, sondern indirekt über Förderprogramme.

Zunehmend bekommen die Kommunen dabei auch Unterstützung durch bürgerschaftliches Engagement. Zahlreiche Bürgerinitiativen bewirtschaften Freiflächen, setzen sich für die Restaurierung oder Rekonstruktion denkmalgeschützter Gebäude ein oder erhalten Häuser durch Eigenleistung.

Im Folgenden sollen einige dieser Programme vorgestellt werden. Dabei wird zwischen stadtpolitischen und bürger-initiierten Programmen unterschieden.

2.3.4. Instrumente zur Bewältigung der Schrumpfungssproblematik

Wie bereits erörtert, befinden sich schrumpfende Städte und Kommunen in finanziell schwierigen Situationen und müssen dennoch die dargestellten Aufgaben der Daseinsvorsorge erfüllen. Dabei werden sie von Förderprogrammen des Bundes und der EU unterstützt.

Instrumente von Seiten der Städte, der Länder, des Bundes und der EU

Häußermann, Läßple und Siebel stellen zwei zentrale stadtpolitische Ziele heraus,

die als Reaktion auf sinkende Einwohnerzahlen häufig verfolgt werden: „die Stabilisierung des Wohnungsmarktes und den Erhalt der »gewachsenen Stadt«“ (Häußermann / Läßple / Siebel 2008: 216; Hervorhebung im Original). Im folgenden werden exemplarisch drei Förderprogramme vorgestellt, die im Zuge der Schrumpfung ostdeutscher Städte initiiert und eingesetzt werden.

Eines der bekanntesten Bund-Länder-Förderprogramme ist das 2002 initiierte Programm **Stadtumbau Ost**, das häufig auch als reines Abrissprogramm bezeichnet wird (siehe Häußermann / Läßple / Siebel 2008: 217), gleichwohl es neben dem Abriss überschüssiger Wohnungen noch weitere Ziele verfolgte. Vorrangig ging es in diesem Programm darum, das Überangebot an Wohnraum zu verringern und die Wohnungsmärkte und -unternehmen zu stabilisieren (vgl. BMVBS 2010: 9). Zweites Ziel war die „Steigerung der Attraktivität der ostdeutschen Städte und Gemeinden als Wohn- und Wirtschaftsstandorte“ (BMVBS 2010: ebd.).

Zwischen 2002 und 2010 wurden im Rahmen des *Stadtumbau Ost* 260.800 Wohnungen abgerissen (vgl. BMVBS 2010: 23). Damit konnten die Leerstandsquoten in allen fünf neuen Bundesländern zwar reduziert werden, jedoch bleibt der Leerstand auf hohem Niveau weiterhin bestehen (vgl. ebd.: 23). Der Abriss konzentrierte sich dabei vor allem auf die Plattenbaugebiete (vgl. Bündnis 90 / Die Grünen 2008: 29), obwohl der Leerstand vor allem ein Problem der Innenstädte ist (vgl. Kil 2005: 16).

Die Fördermittel wurden dabei vor allem von den Wohnungsbaugenossenschaften bzw. Wohnungsbaugesellschaften in Anspruch genommen, während Privateigentümer nicht ausreichend erreicht werden konnten (vgl. BMVBS 2010: 18). Auch haben die Altbaugebiete der Innenstädte bisher wenig von der Reduzierung der Wohnungsbestände an den Stadträndern profitiert (vgl. Bündnis 90 / Die Grünen 2008: 30). 70 bis 80% der Mieter, die aufgrund von Abrissmaßnahmen umziehen, verbleiben innerhalb des Quartiers (vgl. Bündnis 90 / Die Grünen 2008: 31). Häußermann, Siebel und Läßple kritisieren den *Stadtumbau Ost* weil seine Ausführung darauf hinausläuft, kommunale Eigentümer und damit die Kommunen vor finanziellen Verlusten zu bewahren und städtebauliche Fragen zu vernachlässigen (vgl. Häußermann / Läßple / Siebel: 217). Außerdem kritisieren Häußermann, Läßple und Siebel die Konzentration des *Stadtumbau Ost* auf eine

rein „baulich-physische[...] Steuerung“ (Häußermann / Läßle / Siebel 2008: 217) und die Vernachlässigung der „kulturellen und sozialen Ressourcen einer Stadt“ (ebd.: 217).

Die Autoren sehen mögliche Chancen des Schrumpfens in der innerstädtischen Umsetzung des Konzeptes der „perforierten Stadt“ (vgl. ebd.: 217). Darunter verstehen sie die Erschließung von mehr „Freiräumen und neuen Nutzungs- und Wohnqualitäten auch in der dicht bebauten Innenstadt“ (vgl. ebd.: 217). Diese könnten mittels Abriss von noch unsanierter innerstädtischer Altbausubstanz entstehen, deren Perspektive laut einem Gutachten des *Leibniz-Instituts für Regionalentwicklung und Strukturplanung* derzeit ohnehin zur Disposition steht (vgl. Bündnis 90 / Die Grünen 2008: 31).

Zwar sind in den Empfehlungen der vierten Evaluation des *Stadtumbau Ost* keine Rückbauförderungen für denkmalgeschützte und vor 1918 gebaute Gebäude vorgesehen, aber doch zumindest die Förderung von Zwischen- und Wiedernutzungen von Brach- und Freiflächen sowie eine Konzentration der Förderungen auf die Aufwertung der Innenstädte (vgl. BMVBS 2010: 19).

Ein weiteres Programm des Bundes und der Länder ist die **Soziale Stadt**. Es hat die Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen „in sozial benachteiligten Stadtteilen“ (Greiffenhagen / Neller 2005: 11) zum Ziel. Häufig werden dabei Stadterneuerungsprogramme durch Maßnahmen zur Verbesserung der „sozialen Lebenslagen der Bewohner“ (BMVBS 2008-1: 16) ergänzt und die Mitwirkung der Bürger an politisch-administrativen Prozessen angestrebt (vgl. Greiffenhagen / Neller 2005: 11).

Häußermann stellt fünf Impulse heraus, die von der Förderung durch das Programm ausgehen sollen: Beschäftigungsimpulse, die zu einer Stärkung der lokalen Wirtschaft führen sollen; soziale Impulse, um das soziale Miteinander zu unterstützen und um eine Mischung der Bewohnerzusammensetzung zu fördern; ökologische, politische und partizipatorische Impulse (vgl. Häußermann 2005: 62).

Seit Förderungsbeginn im Jahr 1999 bis zum Jahr 2010 haben 603 Gebiete am Programm Soziale Stadt teilgenommen (vgl. Soziale Stadt Bundestransferstelle 2012: Programmgebiete). In Sachsen liegt ein Schwerpunkt der Förderungen im Bereich der Umgestaltung von Plattenbaugebieten (vgl. Sächsisches

Staatsministerium des Innern 2005: 3). Dazu kommt ein Schwerpunkt der Förderung der Entwicklung von Ortskernen und Innenstädten, bei dem „oft Maßnahmen zur Umnutzung leer stehender Gebäude und Grundstücke (auf Grund der Verringerung des innerstädtischen Gewerbes) mit Maßnahmen zur Schaffung bisher fehlender Grün- und Freiflächen“ (vgl. Sächsisches Staatsministerium des Innern 2005: 3) verbunden werden.

Ein häufig verwendeter Ansatz ist das Instrument des *Quartiersmanagements*. Dabei werden städtische Büros in den Quartieren eingerichtet, deren Mitarbeiter zu Ansprechpartnern der Bürger in sozialen und stadtteil-relevanten Belangen werden. Dazu gehört die Vermittlung zwischen Ämtern und Bürgern, die Planung und bürgerschaftliche Begleitung von Stadtumbaumaßnahmen, die Unterstützung von Stadtteilstesten, Kinder- und Jugendarbeit oder die Unterstützung von Vereinen und Bürgerinitiativen (siehe dazu bspw.: Sächsisches Staatsministerium des Innern 2005: 21).

Diese Arbeit auf Quartiersebene ist für schrumpfende Städte wichtig, weil das Quartier „einen Raum für soziale, kulturelle und ökonomische Prozesse“ (Häußermann / Läßle / Siebel 2008: 259) bildet. Das Quartier ist also eine Umwelt, die „sowohl durch soziale und kulturelle Merkmale seiner Bewohner als auch durch die ökonomische und bauliche Situation bestimmt“ (ebd.: 259) ist.

Eine reine Aufwertung der Bausubstanz, wie sie in anderen Stadtumbauprogrammen vorgesehen ist, wird möglicherweise an den sozialen Lagen im Quartier nichts ändern oder aber es setzen Gentrifizierungsprozesse ein (siehe dazu Kapitel 3.2. dieser Arbeit), die zu einer Verdrängung der ökonomisch schwächeren Bewohner aus dem Quartier führen. Eine Beteiligung der Bewohner an den Umbau- und Gestaltungsprozessen kann zu einer Erhöhung der Identifikation der Bürger mit ihrem Quartier führen und Potentiale aktivieren, die schrumpfende Städte gut gebrauchen können.

Ein anderes Förderprogramm des Bundes ist **ExWoSt** (*Experimenteller Wohnungs- und Städtebau*), das neben der Forschung zu Fachfragen der Stadtentwicklung auch innovative Initiativen bzw. Modellvorhaben fördert. Das sind häufig Projekte der Jugendarbeit, des altersgerechten Wohnens in der Stadt, der energetischen Stadterneuerung oder zum urbanen Klimaschutz (vgl. BBSR 2012: ExWoSt-Modellvorhaben). Ziel des Programmes ist zum einen die Weitergabe von

Informationen zu erfolgreichen stadtentwicklerischen Projekten, Kooperationsformen und Finanzierungsansätzen an die Akteure. Zum Anderen soll die Gesetzgebung und die Förderpolitik profitieren, indem sie durch die Kenntnis neuer Projektformen die Regelsysteme der Förderprogramme an neue Erfordernisse anpassen kann (vgl. BBSR 2012: Experimenteller Wohnungs- und Städtebau).

Die Wächterhäuserinitiative Leipzig (siehe dazu Kapitel 3.) ist ebenfalls ein Modellvorhaben im *ExWoSt*-Programm und wird durch dieses gefördert.

Ein kommunales Konzept zum Umgang mit Stagnation und Schrumpfung wird in der Literatur als **Festivalisierung der Stadtpolitik** bezeichnet (siehe bspw. Häußermann / Siebel 1993). Damit ist die Strategie vieler Städte gemeint, große Feste, Gartenschauen, Jubiläen, Film-, Theater- und Musikfestspiele zu veranstalten (vgl. Häußermann / Siebel 1993: 7), um damit ihre Attraktivität und Anziehungskraft zu steigern. Als Beispiel sei an die Olympiabewerbung Leipzigs im Jahr 2002 für die Olympischen Spiele 2012 erinnert. Neu an der Veranstaltung von Großevents sind dabei „handfeste stadtpolitische Überlegungen [...], ja daß solche Inszenierungen zum Kristallisationspunkt der Stadtentwicklung werden“ (Häußermann / Siebel 1993: 8).

Häußermann und Siebel zeigen vier Ziele auf, die eine Stadtpolitik verfolgt, die auf große Events setzt. Zum Einen geht es um die Erhöhung der Identifikationsfähigkeit der Bürger mit ihrer Stadt, besonders wenn die Städte in stark verdichteten Metropolregionen liegen, in denen einzelne Städte nur noch schwer erkennbar sind (vgl. Häußermann / Siebel 1993: 15). Desweiteren geht es um die Medienpräsenz der Städte, die zumindest während eines Festivals erhöht sein dürfte und die Städte auch überregional ins Gespräch bringt (vgl. Häußermann / Siebel 1993: 15). Zum Anderen versuchen Städte durch Großereignisse ihre nationale und internationale wirtschaftliche Standortattraktivität zu erhöhen, gerade wenn es sich um im Vergleich kleinere und unbekanntere Städte handelt (vgl. ebd.: 15). Nicht zuletzt sind die ökonomischen Erträge durch das Großereignis selbst und durch den Tourismus für die Städte interessant (vgl. ebd.: 15; vgl. Häußermann / Läßle / Siebel 2008: 264).

Positive Wirkungen von großen Veranstaltungen sind der oftmals damit verbundene Ausbau der „(Verkehrs-)Infrastruktur“ (Häußermann / Siebel 1993: 17), die Wirkung

auf die regionale Wirtschaft und der Umbau der Stadt, der möglicherweise von dem Ereignis angetrieben wird (vgl. Häußermann / Siebel 1993: 17).

Häußermann, Läßle und Siebel sehen in Großereignissen eine Reihe von Risiken für die Stadtentwicklung. Zum Einen sind das mögliche Schulden, die im Nachhinein zurückbleiben. Zum Anderen werden möglicherweise Infrastrukturen angelegt, die für eine spätere Nutzung zu groß und zu teuer sind⁴. Weiterhin ist es denkbar, dass städtebauliche Investitionen im Zuge solcher Ereignisse nur in bestimmte Teilgebiete der Stadt gelenkt werden und dass andere stadtpolitische Probleme aus dem Auge verloren werden. Die Beschäftigung von Experten und Verantwortlichen sei zudem teuer und die Strukturen seien von der Verwaltung nur schwer kontrollierbar. Nicht zuletzt stellt Korruptionsgefahr ein weiteres Problem bei der Durchführung von Events dar, umso mehr, wenn sie, wie bspw. Olympiaden oder Weltmeisterschaften sehr große Investitionen erfordern (vgl. Häußermann / Läßle / Siebel 2008: 264f)⁵.

Es gibt eine Reihe weiterer stadtpolitischer Instrumente und Förderprogramme (z.B. der Europäische Sozialfond - ESF, der Europäische Fonds für regionale Entwicklung – EFRE oder die Festlegung von Sanierungsgebieten), mit denen Schrumpfung und Stagnation begegnet wird. Aber auch Stadtbewohner treten immer häufiger als stadtentwicklerische Akteure in Aktion.

Bürger-initiierte Instrumente und Projekte

Bürger engagieren sich vielfältig für die Entwicklung ihrer Städte. Von der Denkmalpflege bis zur Freiflächennutzung bieten Bürgerinitiativen vielfältige Möglichkeiten, auf die Entwicklungsprozesse von Städten Einfluss zu nehmen. Im Folgenden werden einige bürger-initiierte Projekte kurz dargestellt, um einen Einblick in die Vielfalt der Arbeit von **Bürgerinitiativen** auf stadtentwicklerischem Gebiet zu geben. Diese sind mehrheitlich Projekte in nicht schrumpfenden Städten, die jedoch beispielhaft dafür stehen können, wie Bürgerengagement auf die Gestaltung einer Stadt einwirken kann. Damit sind solche Initiativen nicht auf einen konkreten Standort festgelegt, sie können in allen Städten entstehen und wirken.

4 Das sind beispielsweise Olympiastadien und die dazu gehörige Infrastruktur.

5 Ein Großereignis, das aktuell ein weiteres Problem aufwirft ist die Fußball Weltmeisterschaft 2014 in Rio de Janeiro. In deren Vorfeld werden viele Slums der Stadt geräumt und die Bewohner umgesiedelt. Oftmals entstehen an Stelle der Slums luxuriöse Wohn- und Bürobauten. Es finden also Gentrifizierungsprozesse statt (vgl. Amnesty International 2011).

Ein in Dresden sehr bekanntes Beispiel für eine Bürgerinitiative war die Initiative einer Gruppe Intellektueller, die mit dem *Ruf aus Dresden* 1989 zum Wiederaufbau der Frauenkirche aufrief (vgl. Marek 2010: 23). Aus der Bürgerinitiative ging ein Förderverein hervor und später die Stiftung Frauenkirche e.V. (vgl. Marek 2010: 23). Diese Stiftung warb insgesamt ein Drittel der Bausumme an, die für den Wiederaufbau der Frauenkirche notwendig war (vgl. Marek 2010: ebd.). Zwar wurde die Kirche nicht allein auf Drängen dieser Bürgerinitiative rekonstruiert, doch kann die Initiative als ausschlaggebender Initiator angesehen werden (vgl. Marek 2010: 23).

Eine weitere Bürgerinitiative, die sich für die Rekonstruktion alter Bausubstanz einsetzt, ist die Initiative *Altstadtfreunde Frankfurt* zur Rekonstruktion der Frankfurter (am Main) Altstadt. Diese initiierte 2005 ein Bürgerbegehren zu diesem Zweck (vgl. Marek 2010: 22).

Eine eher als Protestbewegung zu bezeichnende Bürgerinitiative ist *Leben in Stuttgart*. Diese Initiative demonstrierte seit 1995 gegen den Umbau des Stuttgarter Hauptbahnhofes von einem Kopf- zu einem unterirdischen Durchgangsbahnhof (vgl. Leben in Stuttgart 2012). Zwar hatte diese Initiative letztlich keinen Erfolg, denn der Umbau des Bahnhofes wurde 2010 begonnen (vgl. ebd.), doch hat die Bürgerinitiative seit 2009 bundesweite Aufmerksamkeit erlangt und die Möglichkeit bürgerschaftlicher Einflussnahme auf Stadtgestaltung wieder stärker ins öffentliche Bewusstsein gerückt.

Ähnliche Initiativen gibt es immer wieder. Beispiele sind Ausbauprojekte an Flughäfen wie Berlin oder Frankfurt am Main, die Proteste wegen hoher Lärmbelastigungen nach sich ziehen oder die Proteste gegen den Bau der Dresdner Waldschlösschenbrücke.

Eine weitere Gruppe bürger-initiiertes Projekte sind **Frei- und Brachflächeninitiativen**.

Tschäppeler, Gresch und Beutler konstatieren einen Wandel der Wahrnehmung von Brachflächen in den letzten Jahrzehnten (vgl. Tschäppeler / Gresch / Beutler 2007: 21). Wurden in den 1950er und -60er Jahren Brachflächen als bloße Restflächen betrachtet, die es schnellstmöglich zu bebauen galt, wandelte sich diese Betrachtungsweise in den 1970er Jahren (vgl. ebd.: 21). Mit der beginnenden

Deindustrialisierung (in den alten Bundesländern) „fielen immer mehr und immer größere Brachflächen mit ungewisser Zukunft an“ (ebd.:21) und der ökologische Wert dieser Flächen wurde erkannt (vgl. ebd.). Die Autoren gehen außerdem davon aus, dass „vor dem Hintergrund der schwierigen wirtschaftlichen Lage vieler Städte in Deutschland [...] Brachflächen dort wieder vermehrt als Zeichen der Verwahrlosung gelesen“ (ebd.: 21) werden.

Demgegenüber stehen vielfältige und kreative Nutzungsformen und Einsatz für den Erhalt von Brachflächen, wie bspw. in Dresden die Bürgerinitiative *Kamenzer Straße*. Diese Bürgerinitiative setzte sich für den Erhalt einer Brachfläche in der Dresdner Äußeren Neustadt ein, die als Treffpunkt, Spielplatz und Garten von vielen Anwohnern genutzt wurde. An die Stelle wurde 2008 ein Parkhaus mit Discounter und Kindertagesstätte gebaut.

Brachflächeninitiativen können auch in schrumpfenden Städten zur Belebung des öffentlichen Raumes, als Bürgergarten oder Kinderspielplatz dienen und neue Impulse zur Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt bieten.

Ein anderes bürger-initiiertes Projekt der Stadtentwicklung ist die Wächterhausinitiative, die es seit 2004 in Leipzig gibt und die in der vorliegenden Arbeit schwerpunktmäßig untersucht wird. Diese Initiative bezieht sich konkret auf die Situation der Schrumpfung und wird im Folgenden vorgestellt.

3. Das Wächterhausmodell

Der Verein *HausHalten e.V.* Leipzig versucht, in Kooperation mit dem Leipziger Amt für Stadterneuerung, leerstehende und verfallende Häuser zu sichern und zu erhalten. Dazu werden, bei Bereitschaft des Eigentümers, nicht kommerzielle Nutzer (*Hauswächter*) akquiriert, die diese Gebäude durch Eigenleistungen und unter fachlicher Unterstützung durch HausHalten e.V. in einen nutzbaren Zustand versetzen (vgl. HausHalten e.V. Leipzig 2012: Idee und Ziel). Nach einer Grundsicherung nutzen die Hauswächter die Gebäude in Unabhängigkeit von lokalen Mietniveaus für kulturelle und soziale Zwecke, teilweise bewohnen sie die Gebäude auch. Je nach der mit dem Eigentümer getroffenen Vereinbarung werden dann, neben der erbrachten praktischen Eigenleistung 'nur' die Betriebskosten

gezahlt.

Es handelt sich bei den Wächterhäusern um eine Zwischennutzungsform, was bedeutet, dass zwischen Eigentümer und Haushalten e.V. eine sogenannte *Gestattungsvereinbarung* über einen bestimmten Zeitraum (mindestens fünf Jahre) abgeschlossen wird (vgl. HausHalten e.V. Leipzig 2012: Wächterhäuser – Das Modell). In dieser Zeit „bewachen“ von *HausHalten e.V.* vermittelte *Hauswächter* das Gebäude. Die Hauswächter schließen ihrerseits eine *Gestattungsvereinbarung Raum* mit dem *HausHalten e.V.* ab, somit fungiert der HausHalten-Verein als Mittler zwischen Eigentümer und Hauswächtern. Mit Ablauf der vereinbarten 'Wächterhauszeit', nach der das Gebäude sich in einem Zustand befinden soll, in dem es nicht mehr vom Verfall bedroht ist, wird das Wächterhaus wieder an den Eigentümer übergeben, auch um weitere Häuser als Wächterhäuser zu akquirieren. Angestrebt sind dann direkte Vereinbarungen zwischen Hauswächtern und Eigentümern, also möglicherweise auch reguläre Mietverhältnisse (vgl. Träger / Heck 2007: 63).

Das Ziel von Haushalten e.V. ist es,

„das öffentliche Leben auf brach liegenden Gebäude- und Brachflächen in den Leipziger Stadtteilen mit [zu; M-L.B.] gestalten und Bemühungen zur Sicherung und Verbesserung der städtischen Wohn- und Lebensqualität [zu; M-L.B.] unterstützen.

Hierzu soll auch baulich das historische Erbe der einzelnen Stadtteile und Standorte gesichert und wieder verstärkt in das Bewußtsein der zuständigen öffentlichen Stellen wie auch der Anwohnerschaft gebracht werden.

Dabei unterstützt der Verein auch den Erhalt von denkmalgeschützter Bausubstanz und betreibt so aktiven Denkmalschutz“ (HausHalten e.V. 2009: 1).

Im Jahr 2005 wurde in Leipzig das erste Wächterhaus eröffnet. Derzeit gibt es in Leipzig 16 Wächterhäuser, von denen vier bereits wieder in neue Nutzungsformen überführt bzw. zurückgegeben wurden (vgl. HausHalten e.V. Leipzig 2012: Wächterhäuser in Leipzig). In Halle, Görlitz, Chemnitz und Zittau existieren weitere Wächterhäuser, die von dort ansässigen Vereinen betreut werden. In Dresden und Magdeburg haben sich ebenfalls Vereine gegründet, die auf der Suche nach geeigneten Objekten und kooperationsbereiten Eigentümern sind (vgl. Haushalten Leipzig e.V. 2012: Wächterhäuser in anderen Städten).



Abb. 2: Wächterhaus in Görlitz; eigenes Foto 2012

Aufgrund des großen Wohnungsüberhanges, den Leipzig wie auch viele andere ostdeutsche Städte verzeichnen (siehe dazu Kapitel 2.), besteht für viele Hauseigentümer „kaum eine Aussicht auf eine klassische Sanierung und Wiedernutzung“ (HausHalten e.V. Leipzig 2012: Idee und Ziel). Solchen Eigentümern will das Wächterhausmodell eine neue Handlungsmöglichkeit anbieten. Ziel ist auch hier, das Gebäude in einem akzeptablen Bauzustand zu erhalten, der „in Abhängigkeit der weiteren Marktentwicklung ggf. eine wirtschaftliche und dauerhafte Verwertung [...] mittelfristig zulässt“ (Tröger / Heck 2007: 62). Dabei geht es vor allem um Gebäude „an Hauptstraßen oder in stadtbildprägenden Lagen“ (Tröger / Heck 2007: 62), durch deren Erhaltung „Blockstrukturen in ihrer Geschlossenheit bestehen bleiben“ (Tröger / Heck 2007: 62). Außerdem soll durch die Erhaltung bestimmter Gebäude die lokale Identifikation auch weiterhin bestehen bleiben (vgl. Tröger / Heck 2007: 62).

Der Ablauf einer solchen Zwischennutzung, wird von HausHalten Leipzig e.V. zusammengefasst in dem folgenden 10-Punkte-Maßnahmenplan dargestellt:

- „1. Identifizierung geeigneter Objekte, die an städtebaulich bedeutsamen Standorten liegen, sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden und entsprechend der kommunalen Stadtentwicklungsziele (Grundlagen: Stadtentwicklungsplan der Stadt Leipzig, Prioritätenliste des

2. Gebäudesicherungsprogramms der Stadt Leipzig) dringend zu erhalten sind Kontaktaufnahme mit den Eigentümern, Vorstellung des Projektansatzes und Eröffnung neuer Nutzungsperspektiven in einer scheinbar aussichtslosen Situation
3. Einschätzung des baulichen Zustandes und Erstellung eines fachlich fundierten Gutachtens mit erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zur generellen Reaktivierung der in der Regel von sämtlichen Medien abgeklemmten Objekte
4. Abschluss einer "Gestattungsvereinbarung Haus" zwischen dem Eigentümer und HausHalten e.V. zur zeitlich befristeten Nutzung des Gebäudes. Durch Ausstiegsklauseln ist eine zwischenzeitliche Sanierung bzw. Verwertung des Objektes im herkömmlichen Sinne nicht ausgeschlossen. Rechte und Pflichten werden zwischen den Vertragspartnern objektkonkret festgelegt.
5. Auf Grundlage der Gestattungsvereinbarung und der damit verbundenen nachhaltigen Revitalisierung des Gebäudes kann die Stadt Leipzig Zuschüsse zur Gebäudesicherung an den Hauseigentümer ausreichen. Hinzu kommen Eigenleistungen des Vereins sowie der zukünftigen Nutzer.
6. Objektkonkrete Suche nach "passenden" Nutzern und Abschluss von Unternutzverträgen mit HausHalten e.V. Eine spätere Übergabe des direkten Vertragsverhältnisses mit dem Eigentümer ist vorgesehen.
7. Durchführung der erforderlichen Sicherheits- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen durch Fachfirmen und anschließende Übergabe an die "Hauswächter"
8. Unterstützung der "Hauswächter" durch HausHalten e.V. bei der Durchführung von Instandsetzungsarbeiten und Herstellung von nutzbarer Fläche für gemeinnützige Zwecke
9. öffentlichkeitswirksame Eröffnung der jeweiligen Wächterhäuser mit einem Fest und einer Ausstellung über den Verein, seine Ziele, weitere Objekte u.ä., eingebunden in eine übergeordnete Werbestrategie, Multiplizierung des Ansatzes
10. Unterstützung der neuen Hausgemeinschaft durch HausHalten e.V. mit dem Ziel, das Gebäude auch vertraglich an die neu gewonnenen Wächter zu übergeben, um als Verein erneut Wächterhäuser in Obhut nehmen zu können"

(HausHalten e.V. Leipzig 2012: Wächterhäuser – Das Modell)

Welche Akteure das Wächterhausmodell einbezieht und wie das geschieht, wird im Folgenden jeweils erläutert.

Hauseigentümer

Hauseigentümer, die ein den Kriterien von HausHalten entsprechendes Objekt (in städtebaulich besonderen Lagen und evtl. denkmalgeschützt) besitzen und eine Modernisierung oder Sanierung kurz- und mittelfristig nicht leisten können, werden von HausHalten kontaktiert. Ihnen wird der Vorschlag unterbreitet, einer Zwischennutzung mittels einer *Gestattungsvereinbarung Haus* zuzustimmen. Damit verbunden ist eine Grundsicherung des baulichen Zustandes des Hauses sowie die Nutzbarmachung der Räumlichkeiten nach den Bedürfnissen der Hauswächter. Die Eigentümer werden durch die Übernahme der Betriebskosten durch die Wächter (vgl. BMVBS & BBR 2008: 84) zusätzlich entlastet. Sie müssen lediglich für die Wiederherstellung bzw. Aktivierung der Hausanschlüsse für Strom und Wasser sowie für die Instandsetzung der Gebäude soweit aufkommen, dass eine Nutzung überhaupt möglich wird (vgl. BMVBS & BBR 2008: 85). Der HausHalten Verein

unterstützt die Eigentümer bei der Beantragung von Fördermitteln für diese Sicherungsmaßnahmen (vgl. HausHalten e.V. Leipzig 2012: Idee und Ziel). Weitere Schäden am Haus werden mittels regelmäßigen Rundgängen der Hauswächter frühzeitig erkannt und dem Eigentümer mitgeteilt, so dass Schäden so früh als möglich behoben werden können (vgl. HausHalten e.V. Leipzig 2012: § 8 Abs. 3 der Gestattungsvereinbarung Raum). Außerdem kann möglicher Vandalismus durch die Belegung der Gebäude abgewendet werden. Die Eigentumsrechte bleiben dem Eigentümer uneingeschränkt erhalten (vgl. HausHalten e.V. Leipzig 2012: Wächterhäuser – Das Modell).

Hauswächter

Interessierte Hauswächter schließen, bei entsprechendem Vorhandensein eines Gebäudes, eine *Gestattungsvereinbarung Raum* mit dem Verein HausHalten ab. Diese berechtigt den Hauswächter bei Erbringung der darin vereinbarten Eigenleistungen und der anderweitigen Verpflichtungen, wie z.B. des oben erwähnten monatlichen Rundganges (vgl. HausHalten e.V. Leipzig 2012: § 8 Abs. 3 der Gestattungsvereinbarung Raum), Räume des Hauses für kulturelle und soziale Zwecke zu nutzen. Teilweise gibt es auch Wohnnutzungen, diese sind als solche jedoch im Grundkonzept des Wächterhausmodells nicht vorgesehen. Der Hauswächter entrichtet neben seiner Eigenleistung die Betriebskosten an den Eigentümer und wird Fördermitglied im HausHalten e.V. Für diese preisgünstige Variante der Raumnutzung nehmen die Hauswächter „vermeintliche Standortnachteile sowie Kohleheizung und Etagen-WC in Kauf“ (Tröger / Heck 2007: 62).

Potentielle Hauswächter sind vor allem Künstler, Kreative und soziale Vereine, die u.a. durch die Nutzung der Ladenlokale die positive Strahlkraft des Quartiers erhöhen und das kulturelle Angebot bereichern sollen (vgl. Tröger / Heck 2007: 62; HausHalten e.V. Leipzig 2012: Wächterhäuser – Das Modell).

HausHalten e.V.

Der HausHalten Verein fungiert als Mittler zwischen Eigentümer und Hauswächtern. Der Verein nimmt mit Hilfe der Stadt Kontakt zu den Eigentümern auf und verhandelt mit diesen die Vertragsbedingungen. Beide Parteien (Eigentümer und Hauswächter) schließen jeweils Vereinbarungen (Gestattungsvereinbarungen) mit

dem Verein ab. Dieser berät Eigentümer bei der Beantragung von Fördermitteln (vgl. HausHalten e.V. Leipzig 2012: Idee und Ziel) und unterstützt Hauswächter bei der Durchführung nötiger Baumaßnahmen, so z.B. durch den Verleih von Werkzeugen oder mit Veranstaltung zu Reparatur- oder Bauthemen (vgl. HausHalten e.V. Leipzig 2012: Hauswächter – was ist das?). Der Verein finanziert sich über Spenden und die von den Hauswächtern gezahlten Förderbeiträge.

Stadt und Kommune

Die Stadt Leipzig kooperiert mit dem HausHalten e.V. Leipzig. Sie ist dem Verein bei der Kontaktaufnahme mit den Eigentümern behilflich. Bei der Suche nach geeigneten Gebäuden orientiert sich der Verein an den kommunalen Stadtentwicklungszielen, genauer am Stadtentwicklungsplan der Stadt Leipzig und an der Prioritätenliste des Gebäudesicherungsprogramms der Stadt Leipzig (vgl. HausHalten e.V. Leipzig 2012: Wächterhäuser – Das Modell). Damit unterstützt der Verein auch die Interessen der Stadt.

Das Wächterhausmodell

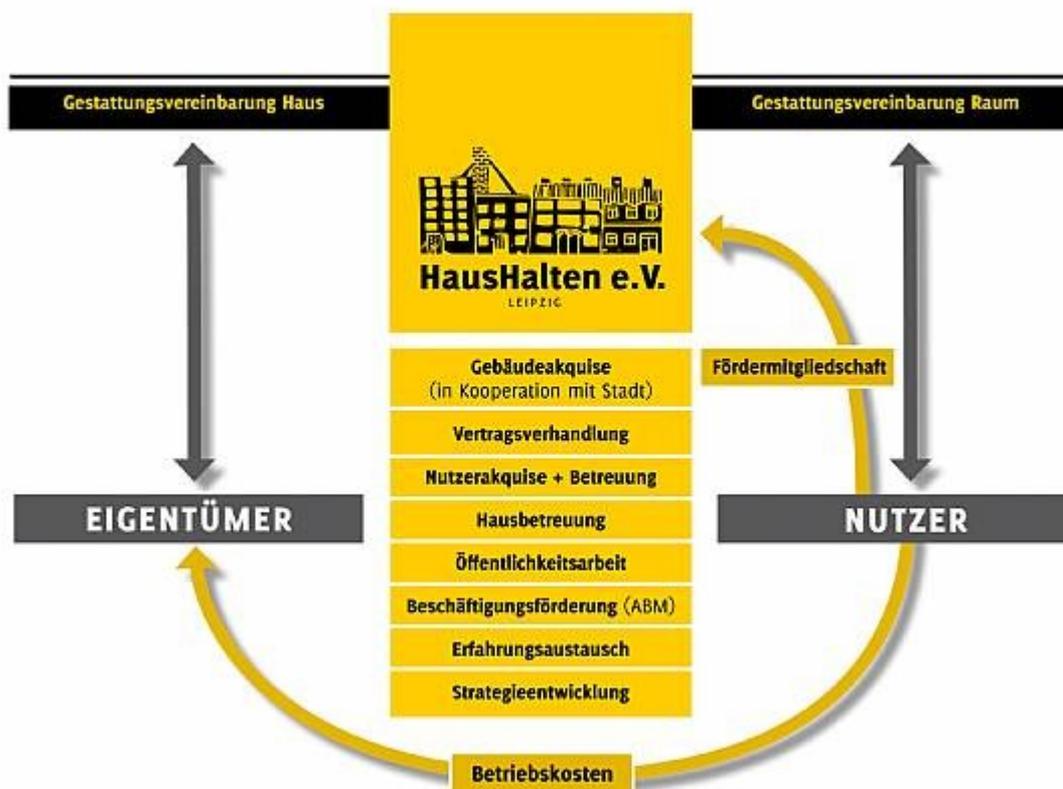


Abbildung 3: HausHalten e.V. Leipzig 2012: Wächterhäuser – Das Modell

Zusammengefasst sind die wichtigsten Ziele des Wächterhausvereins die Erhaltung historisch wertvoller Bausubstanz in städtebaulich bedeutsamen Lagen und die Bereitstellung bezahlbarer Räume für soziale und kulturelle Nutzung. Damit verbunden ist die angestrebte Belebung des Quartiers durch soziale und kulturelle Aktivitäten der Nutzer. Hinzu kommen Beschäftigungsförderung für langzeitarbeitslose Jugendliche und die Verbreitung des Konzeptes in anderen Städten (vgl. Tröger / Heck 2007: 62f). Es finden regelmäßig sogenannte Vernetzungstreffen von Hauswächtern und Vereinen statt, um sich über gesammelte Erfahrungen auszutauschen.

Probleme des Wächterhäuserkonzeptes

Obwohl das Wächterhauskonzept ein niedrighschwelliges Angebot an Eigentümer von Häusern ist, diese wieder nutzbar zu machen, können eine Reihe von Problemen auftreten.

Ein erstes Problem ist die Reaktivierung der Versorgungsanschlüsse (Wasser, Gas und Strom). Wenn sich der Eigentümer in einer finanziell schwierigen Lage befindet, die auch den Leerstand des Gebäudes begründet, könnte es für ihn ebenso schwierig sein, für die Kosten des Wiederanschlusses aufzukommen. Nach Aussagen des HausHalten e.V. Leipzig betragen diese Kosten im Durchschnitt 8.000 bis 12.000 Euro.

In den Städten, in denen es Wächterhäuser gibt, entstehen den Vereinen unterschiedlichste Situationen. Teilweise wird von Seiten der Stadt eine Kooperation angestrebt und es werden aktiv Häuser zur Nutzung angeboten, teilweise wird den Vereinen die Arbeit nicht erleichtert und es kommt zu Konflikten mit Bauämtern oder Stadtplanungsämtern.

Das Angebot an leerstehender Bausubstanz und kooperationsbereiten Eigentümern ist außerdem stark standortabhängig. So hat der HausHalten Verein in Dresden bisher kein Haus finden können. Dies ist möglicherweise auf die positive Bevölkerungsentwicklung und die daran gekoppelte Wohnungsnachfrage in Dresden zurückzuführen (siehe Kapitel 2.3.). In einer solchen Situation sehen Eigentümer, die sich eine Modernisierung ihrer Gebäude nicht leisten können, möglicherweise bessere Chancen im gewinnbringenden Verkauf als in einer Zwischennutzung.

In anderen Städten gibt es zwar viele leerstehende Häuser und kooperationsbereite Eigentümer, es fehlt jedoch an potentiellen Nutzern.

Das Wächterhauskonzept ist also von vier entscheidenden Komponenten abhängig: Vom Vorhandensein leerstehender Bausubstanz, von der Kooperationsbereitschaft der Eigentümer, von der Kooperationsbereitschaft der Stadt und vom Vorhandensein einer Gruppe von Nutzern bzw. Wächtern.

Im Folgenden werden einige Fragen theoriegeleitet beantwortet. Zunächst geht es um die Frage, welche Auswirkungen Leerstand auf das Leben in einem Stadtviertel hat: Kommt es in Folge hohen Leerstands zu einem Ansteigen von Kriminalität? Wilson und Kelling nehmen in ihrer Broken-Windows-These an, dass Leerstand, öffentliche physische Unordnung und verfallene Gebäude Kriminalität hervorrufen und es zu weiterem Vandalismus kommt. Können die Wächterhäuser bzw. die Hauswächter auch als Akteure einer Kriminalitäts- bzw. Vandalismusprävention angesehen werden? Diese Funktion der Wächterhäuser wird im Folgenden untersucht und diskutiert.

3.1. Leerstand und Kriminalität

Die Broken-Windows-These von Wilson und Kelling geht davon aus, dass Unordnung und Kriminalität eng miteinander in Zusammenhang stehen. Kernaussage dieser Theorie ist, „daß ein zerbrochenes Fenster in einem Gebäude, das nicht repariert wird, die Zerstörung der restlichen Fenster des Gebäudes innerhalb kürzester Zeit nach sich zieht“ (Wilson / Kelling 1996: 124). Dies geschehe nicht aufgrund der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung oder deren Neigung zu delinquenten Verhalten in dem betroffenen Gebiet, sondern weil ein „nicht wieder in Stand gesetztes Fenster ein Zeichen dafür ist, daß an diesem Ort keiner daran Anstoß nimmt“ (ebd.: 124).

Die Wahrnehmung sorglosen bzw. gleichgültigen Verhaltens in der Nachbarschaft führe auch zu einem Zusammenbruch informeller Kontrollmechanismen. Stabile, gut funktionierende Nachbarschaften, die sich bspw. durch gegenseitige Beaufsichtigung und Kontrolle der Kinder oder informelle soziale Kontrolle des

Verhaltens Fremder auszeichnen⁶, könnten innerhalb kurzer Zeit ihre Funktion als Instanz sozialer Kontrolle verlieren. Es könnten Angst und vermehrter Lärm durch nicht mehr kontrollierte Kinder und Jugendliche entstehen, ebenso würden Betrunkene und Bettler sich häufiger in Gebieten mit geringer sozialer Kontrolle aufhalten. All dies zieht nach Wilson und Kelling die Entstehung von Kriminalität nach sich, wodurch sich wiederum das Verhalten der Bevölkerung an die nun unsicherere Situation anpassen und diese noch weniger Präsenz auf der Straße zeigen würde (vgl. ebd.: 125). Die Autoren nehmen einen Zusammenhang zwischen Ordnungserhaltung und Kriminalitätsprävention an, begründet durch die „zutreffende Verallgemeinerung [...], daß ernstzunehmende Straßensriminalität in Gegenden floriert, in denen ungeordnetes („disorderly“) Benehmen ungehemmt entstehen kann“ (Wilson / Kelling 1996: 128f).

Die Broken-Windows-These ist, trotz der plausibel klingenden Argumentationen zur Qualität von Nachbarschaften als Instanz sozialer Kontrolle, eine viel kritisierte Theorie.

Laue kritisiert die undifferenzierte Interpretation des empirischen Beleges, den Wilson und Kelling zur Unterstützung ihrer These heranziehen (vgl. Laue 1999: 281): Ein Experiment des Psychologen Philipp G. Zimbardo. Dieser stellte im New Yorker Stadtteil Bronx und in der Universitätsstadt Palo Alto jeweils ein Auto ohne Kennzeichen und mit offener Motorhaube auf. In New York begann das Ausschachten des Autos bereits zehn Minuten nach dem Abstellen, nach 26 Stunden war das Auto bereits komplett ausgeschachtet und eine Phase des Demolierens begann. In Palo Alto hingegen blieb das Auto eine Woche lang unberührt, bis Zimbardo und seine Mitarbeiter das Ausschachten initiierten und daraufhin eine kurze Phase der Zerstörung einsetzte, die jedoch durch Beschwerden der Nachbarn recht schnell beendet wurde (vgl. Laue 1999: 280). Wilson und Kelling legten diese Ergebnisse jedoch so aus, als würde die Zerstörung des unbeaufsichtigten Besitzes unabhängig vom *gehobenen* oder *heruntergekommenen* Status einer Nachbarschaft einsetzen (vgl. Wilson / Kelling 1996: 125), obwohl Zimbardos Experiment gegenteilige Ergebnisse hervorbrachte

6 Siehe dazu auch die Kriterien, die Jane Jacobs für funktionierende Straßen und Nachbarschaften aufstellt: Die Herstellung öffentlicher Sicherheit durch freiwillige "Kontrolle und grundsätzlichen Übereinkommen unter den Menschen" (Jacobs 1993: 29), die Hervorbringung eines öffentlichen Lebens, das Vertrauen und Kontrolle am sozialen Verhalten erzeugt und die verantwortungsvolle Sozialisation von Kindern (vgl. ebd.: 83).

(vgl. Laue 1999: 281).

Außerdem waren für Zimbardo zwei Faktoren für die Initiierung des Ausschlachten und der Demolierung der Autos von Bedeutung, nämlich zum Einen ein Klima der Anonymität und zum Anderen sogenannte *releaser cues* (Hinweise darauf, dass der Besitz von seinem Eigentümer aufgegeben wurde). Wilson und Kelling beschränken sich in ihrer Argumentation jedoch auf die *releaser cues*, die sie als ausschlaggebend einschätzen. Für Zimbardo war allerdings das anonyme Klima in einer Gegend der wichtigere Faktor für ein Einsetzen von Vandalismus und Zerstörung, das er mit dem Zustand der Deindividuation erklärte (vgl. Laue 1999: 281). Deindividuation meint die „Reduzierung der Selbst-Identifizierbarkeit und Selbstaufmerksamkeit“ (Laue 1999: 281). Deindividuation wiederum entsteht aus zwei Faktoren: Zum Einen aus *Verantwortlichkeitshinweisen*, nach denen ein Individuum darauf schließen kann, für sein Handeln nicht verantwortlich gemacht zu werden, zum Anderen entsteht Deindividuation aus *Veränderungen der Aufmerksamkeits- und Wahrnehmungsprozesse* durch z.B. Drogeneinfluss oder rituelles Tanzen. Also durch Faktoren, die eine Ausschaltung des Gewissens bewirken (vgl. ebd.: 281).

Ein weiteres methodisches Problem Wilsons und Kellings ist nach Laue die Behauptung, dass die Zerstörung eines Fensters die Zerstörung weiterer Fenster nach sich ziehe, obwohl in Zimbardos Experiment keine weiteren Autos zerstört wurden (vgl. Laue 1999: 282). Dennoch könnte man Wilson und Kellings These dahingehend unterstützen, dass das offensichtlich besitzerlose Auto weiter auseinander gebaut wurde, d.h. weiter zerstört wurde.

Der empirische Beleg, den Wilson und Kelling zur Unterstützung ihrer Theorie anführen, bestätigt diese also nur teilweise. Trotzdem hat die Broken-Windows-Theorie sehr große Popularität erlangt (vgl. Sack 1996: 118). Gründe dafür sieht Sack in der populärwissenschaftlichen Aufmachung und in der Suggestivität der Argumentation des Aufsatzes (vgl. Sack 1996: 119).

Das New Yorker Polizeiprogramm „Zero-Tolerance“, das Kriminalität präventiv durch die Ahndung schon kleinster Ordnungsverstöße (disorder) verhindern soll, basiert zu großen Teilen auf der Broken-Windows-Theorie. Die Ergebnisse dieses Präventivprogrammes werden jedoch mitunter angezweifelt und die tatsächlich gesunkenen Kriminalitätsraten auf demographische Veränderungen,

Veränderungen auf dem Arbeits- und Drogenmarkt, auf die hohen Einsperrungsraten von Kriminellen und private Sicherheitsmaßnahmen zurückgeführt (vgl. Hess 2004: 91ff).

Eine empirische Überprüfung der Broken-Windows-Theorie führte Skogan 1990⁷ durch. Auch diese Untersuchung zeigte methodische Schwierigkeiten auf⁸, jedoch konnten „wichtige Schritte des Gedankengangs von *Wilson/Kelling* bestätigt werden“ (Laue 1999: 290).

Trotz methodischer Mängel liefern Wilson und Kelling einige wichtige Anhaltspunkte, die für die vorliegende Arbeit von Interesse sind. Die These, dass zerbrochene Fenster Symbole einer nicht gelungenen Ordnungserhaltung sind, die letztlich zu einem Gefühl der Unsicherheit oder auch Angst in der Bevölkerung führt, wird auch von anderen Studien bestätigt (Skogan 1990 oder Lewis / Salem 1981). Ein Einfluss auf das tatsächliche Entstehen von Kriminalität dagegen ist nach Laue noch nicht nachgewiesen (vgl. Laue 1999: 284). Andere Untersuchungen (Lewis / Salem 1981) können nur einen Einfluss von *disorder* auf die Kriminalitätsfurcht und die soziale Desintegration in einer Gemeinde nachweisen (vgl. Laue 1999: 284; vgl. Laue / Herrmann 2004: 10).

Laue und Herrmann zeigen in einer Untersuchung zur Kriminalitätsfurcht in Schwetzingen außerdem einen Einfluss der subjektiven Problemlagen (also die subjektive Wahrnehmung von Problemen der Stadt oder des Quartiers) auf die Kriminalitätsfurcht auf (vgl. Laue / Herrmann 2004: 8). Auch fühlen sich Menschen mit sehr vielen Problemen deutlich öfter unsicher, haben öfter Angst, Opfer einer Straftat zu werden und zeigen ein größeres Einschränkungs- und Vermeidungsverhalten (vgl. Laue / Herrmann 2004: 8) als andere. Die Autoren führen anschließend den Rückgang der Kriminalitätsfurcht in Schwetzingen von 1997 bis 2004 auf die „Reduzierung der subjektiven Problembelastungen“ (Laue / Herrmann 2004: 10) durch kriminalpräventive Maßnahmen zurück. Außerdem erwarten die Autoren in Folge des Rückgangs der Kriminalitätsfurcht auch einen nachfolgenden Rückgang der tatsächlichen Kriminalitätsbelastung. Diese werde in

7 Skogan, W.G. (1990): *Disorder and decline: crime and the spiral of decay in American neighborhoods*. New York: Free Press.

8 Die von Skogan durchgeführte Sekundäranalyse von fünf Studien weist dahingehend Schwierigkeiten auf, als dass die verwendeten Fragestellungen der einzelnen Studien unterschiedlich waren und daher eigentlich nicht vergleichbar sind (siehe dazu: Laue 1999: 284ff).

Folge der verringerten Kriminalitätsfurcht langfristig einen Wandel der Bevölkerungsstruktur und des Grades sozialer Kontrolle verursachen (vgl. Herrmann / Laue 2004: 10).

Bei der Betrachtung des Phänomens der Wächterhäuser kann in diesem Zusammenhang das Symbol der zerbrochenen Fenster zum tatsächlichen Ausgangspunkt werden. Durch empirisch bestätigte Ergebnisse wurde nachgewiesen, dass Elemente *sozialer Unordnung (social disorder)* (z.B. öffentlicher Alkoholkonsum, sexuelle Belästigung oder Graffiti und Vandalismus) und *physischer Unordnung (physical disorder)*, wie z.B. zerbrochene Fenster, leerstehende und verfallende Gebäude oder Müll auf den Straßen (vgl. Skogan 1990: 4) signifikante negative Korrelationen mit der Zufriedenheit in der Wohngegend aufweisen (vgl. Skogan 1990: 81). Negative Korrelationen bestehen auch mit der Absicht, im Stadtteil zu bleiben (vgl. Skogan 1990: 82). Folgt man Herrmann und Laue, ist es vor allem die subjektive Wahrnehmung von *disorder*, die die Kriminalitätsfurcht beeinflusst (vgl. Laue / Herrmann 2004: 8). Diese Kriminalitätsfurcht kann mittels Präventionsmaßnahmen und der Wiederherstellung der physischen und sozialen *disorder* vermindert werden und langfristig zum Wandel des Grades sozialer Kontrolle führen und damit zu einer sinkenden Kriminalitätsbelastung (vgl. Laue / Herrmann 2004: 10).

Durch eine Belebung leerstehender Häuser durch Vereine und Künstler, wie es bei Wächterhäusern beabsichtigt wird, dürfte die subjektive Wahrnehmung der Zone rund um die Gebäude oder im Quartier positiv verändert werden. Vor allem im Sinne einer Verringerung der *physical disorder*. Ein Einfluss auf die *social disorder* ist ebenfalls zu erwarten, denn Vandalismus und Graffiti, die Skogan zur *social disorder* zählt (vgl. Skogan 1990: 4), werden durch das Bewachen der Häuser ebenfalls verhindert. Zudem sind kriminalpräventive Maßnahmen im Zuge der sozialen Arbeit von Vereinen, die in Wächterhäusern ansässig sind, denkbar. So wird Kinder- und Jugendarbeit auch von Herrmann und Laue als kriminalpräventive Maßnahme eingeordnet (vgl. Herrmann / Laue 2004: 5). Dies hätte einen möglichen Einfluss auf die angstfreie und problemreduzierte Wahrnehmung der Quartiere und ließe, folgte man der Annahme von Laue und Herrmann, den Grad sozialer Kontrolle ansteigen.

Demgegenüber kann sich aus den Ergebnissen Skogans zum Einfluss von *disorder*

auf den Wegzugswunsch aus dem Quartier (vgl. Skogan 1990: 82) die Annahme ergeben, dass die zerbrochenen Fenster und leerstehenden, verfallenden Gebäude tatsächlich zur Vermehrung zerbrochener Fenster und leerstehender Gebäude in der Gegend führen. Würden die Bewohner ihre Absicht, den Stadtteil oder die Stadt zu verlassen umsetzen, könnte unter Umständen ein leerstehendes Haus zu noch mehr leerstehenden Häusern führen. Dies scheint jedoch nur dann denkbar, wenn es ein großes Angebot an verfügbarem Wohnraum in anderen Stadtvierteln gibt. Gerade in schrumpfenden Städten kann man die Annahme verfügbaren Wohnraums sicherlich bestätigen.

Das Phänomen, dass besserverdienende Haushalte aufgrund des entspannten Wohnungsmarktes schrumpfender Städte aus unerwünschten Nachbarschaften wegziehen, wird auch (siehe Kapitel 2.3.1.) als „freiwillige Segregation“ (Häußermann / Läßle / Siebel 2008: 210) bezeichnet. Diese kann zu einer Polarisierung der Verteilung verschiedener Bevölkerungsgruppen über das Stadtgebiet führen. Wächterhäuser bieten (nicht zuletzt durch die Belebung der Viertel mittels der kulturellen Aktivitäten der Wächter) die Chance, Quartiere in einer Art und Weise aufzuwerten, dass sie für alle Bewohnerschichten attraktiv bleiben. Sie könnten damit einer *freiwilligen Segregation* (siehe Kapitel 2.3.1. dieser Arbeit) entgegenwirken. Die Wohnzufriedenheit der ganzen Nachbarschaft kann damit gesteigert und Umzugsabsichten vermindert werden.

Eine andere Betrachtungsweise ergibt sich, wenn man den kreativen Umgang mit leerstehenden Gebäuden am Beispiel der Wächterhäuser oder an anderen Zwischennutzungen (z.B. Brachflächen, die als Bürgergärten genutzt werden) einbezieht. Offenbar löst vermeintliche Unordnung nicht nur Kriminalitätsfurcht und Rückzug aus, sondern bietet Raum für kreative, bürgerinitiierte Nutzungsformen und kann sogar zum Anziehungspunkt werden. Die Wiederherstellung von Ordnung wird geleistet und gleichzeitig entstehen Treffpunkte, die Nachbarschaften bereichern können. Kriminalitätsfurcht und sozialer Rückzug sind also nicht zwangsläufige Folgen von *disorder*.

3.2. Gentrification

Eine wichtige stadtsoziologische Debatte um den Wandel urbaner Lebensformen hat sich mit der Gentrification-Diskussion herausgebildet. Friedrichs definiert

Gentrification als „Austausch einer statusniedrigen Bevölkerung durch eine statushöhere Bevölkerung in einem Wohngebiet“ (Friedrichs 1996: 14). Andere Definitionen bedienen sich zusätzlich des Argumentes, Gentrification gehe mit einer Modernisierung von Bausubstanz einher und stelle eine Aufwertung der Gebäudesubstanz dar (vgl. Holm 2012: 662).

Friedrichs unterscheidet zwei Formen von Gentrification: Das *Incumbent Upgrading* als eine Form der Aufwertung, die von Bewohnern und Hausbesitzern initiiert wird und den Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten der Bewohner angepasst ist. Dadurch ergeben sich nur geringe Veränderungen in der Bewohnerstruktur (vgl. Friedrichs 1995: 120f). Bei der zweiten Form der *Gentrification* handelt es um eine von außen, durch Investoren und Planungsbehörden initiierte Aufwertung, die zu einer schnellen und intensiven Verdrängung der ärmeren Bewohner durch sogenannte Yuppies⁹ führt (vgl. Friedrichs 1995: 120f).

Die Frage, der in Hinblick auf die Gentrification nachgegangen werden soll, ist die nach dem Einfluss von Hauswächtern als Zwischennutzer auf eventuelle Gentrifizierungsprozesse. Andrej Holm stellt die These auf, dass Zwischennutzer als Pioniere der Gentrification angesehen werden können (vgl. Holm 2007). Ob dies auch für ostdeutsche schrumpfende Städte gilt, soll im Folgenden untersucht werden. Dazu werden zunächst einige Erklärungsansätze der Gentrification erläutert. Daran anschließend wird ein Verlaufsmodell der Gentrification dargestellt. Im nächsten Schritt werden einige Studien zur Gentrification in ostdeutschen Städten zur Diskussion des Potentials der Hauswächter als Pioniere der Gentrification herangezogen.

3.2.1. Erklärungsansätze

Nach Holm (2012) gibt es drei zentrale Erklärungsansätze für die Ursachen von Gentrification: Ökonomische, kulturelle und politische Ansätze. Diese werden im Folgenden jeweils kurz dargestellt.

Ökonomische Erklärungsansätze

Im Mittelpunkt der ökonomischen Erklärungsmodelle steht die Frage, wann

⁹ *Yuppies* = Young Urban Professionals, sind meist „jüngere Personen, die in die neuen High-Tech und Organisationsberufe hineinwachsen“ (Häußermann 1990: 39). Es handele sich dabei um eine recht kleine Berufsschicht, auf deren Nachfrage und Bedürfnisse hin, die Stadt angepasst wird, da es sich um eine zahlungskräftige Gruppe handelt (vgl. ebd.).

Eigentümer oder Investoren bereit sind, in die Modernisierung von vorhandener Altbausubstanz zu investieren (vgl. Holm 2012: 663). Die Frage nach dem Warum von Investitionen in alte Bausubstanz stellt sich vor allem in Hinblick auf ostdeutsche Städte, in denen aufgrund hoher Bevölkerungsverluste die Annahme einer verringerten Nachfrage nach Wohnraum entstehen muss. Die ökonomischen Ansätze ermöglichen dabei ebenso die Beantwortung der Frage, warum Altbaubestände trotz geringer Nachfrage modernisiert werden, wie auch der Frage, warum dies nicht geschieht und Gebäude dem Verfall preisgegeben werden. Bei den ökonomischen Ansätzen handelt es sich zumeist um angebotsorientierte Theorien, die die Entstehung eines Angebotes an modernisierten Wohnungsbeständen erklären.

Ein erster Aspekt der ökonomischen Erklärungsansätze sind wiederkehrende *makroökonomische Investitionszyklen*. Trotz hoher Kosten wird Kapital in die Modernisierung der vorhandenen innerstädtischen Altbaugebiete investiert. Dies ist dann denkbar, wenn eine höhere Rendite zu erwarten ist, als man durch Investitionen in Neubauten erreichen kann. Kujath hält die Investition in die innenstadtnahen Wohngebiete daher für wesentlich mit der wirtschaftlichen Stagnation und dem damit einhergehenden Ende der städtischen Expansion verbunden (vgl. Kujath 1988: 24). Damit könnte auch Gentrification in schrumpfenden Städten erklärt werden. Siehe dazu im Zusammenhang unten: politische Erklärungsansätze.

Darüber hinaus könnten Investitionen in Immobilienmärkte und große Bauprojekte (*zweiter Kapitalkreislauf*) den Konkurrenzdruck im Bereich der Warenproduktion (*erster Kapitalkreislauf*) vermindern, indem Gewinne aus den Immobilienmärkten durch den ersten Kapitalkreislauf absorbiert würden (vgl. Holm 2012: 665). Das Kapital strebt also nach räumlicher Fixierung und löst damit (möglicherweise nicht intendierte) Gentrification-Prozesse aus.

Ein dritter ökonomischer Erklärungsansatz ist die „Ertragslücke zwischen der potentiellen Bodenrente eines Grundstücks und den durch die gegenwärtige Nutzung tatsächlich erzielten Einnahmen“ (vgl. Holm 2012: 665). Diese Differenz zwischen potentielltem Wert und gegenwärtig tatsächlichem Wert eines Grundstücks wird als *rent gap* bezeichnet (vgl. Smith 1979: 545). Smith geht davon aus, dass Gentrification dann auftritt, wenn die *rent gap* so groß ist, dass ein

Bauträger das Grundstück preiswert kaufen, die Bau- und Instandsetzungskosten bezahlen und anschließend das modernisierte Gebäude gewinnbringend verkaufen kann (vgl. Smith 1979: 545). Smith betrachtet Gentrification als ein strukturelles Produkt des Immobilienmarktes (vgl. Smith 179: 546).

Jürgen Friedrichs sieht Kritikpunkte an der *rent gap*-Theorie in ihrer fehlenden Erklärungskraft darüber, „a) wie es dazu kommt, daß die Lücke geschlossen wird und b) wie die potentielle Bodenrente bestimmt wird“ (Friedrichs 1998: 64). Die potentielle Bodenrente ist dabei nicht nur von potentieller Nachfrage, sondern auch von städtischen / staatlichen Planungsinstrumenten abhängig, wie z.B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder Stadtmarketingstrategien.

Ein vierter, sehr ähnlicher Ansatz ist die *value-gap*-Theorie. Der *value-gap* bezeichnet die „Differenz zwischen dem Investitionswert eines Gebäudes in vermietetem Zustand¹⁰ im Vergleich zu dem Wert des Gebäudes in nicht mehr vermietetem Zustand“ (Friedrichs 1998: 65). Wie bei der *rent-gap*-Theorie gilt auch hier die Annahme, dass der Anreiz einer Investition durch die Größe dieser Lücke bestimmt wird. Es gilt die Annahme, dass die Lücke größer sein muss als die Investitionssumme damit sich die Investition rentiert (vgl. Holm 2012: 665). Friedrichs kritisiert hier die Bestimmung des Verkaufswertes eines Gebäudes (der Wert im nicht mehr vermieteten Zustand) und fragt ebenso nach der Schließung der Lücke (vgl. Friedrichs 1998: 65). Eine Verknüpfung von *rent-gap* und *value-gap*-Theorie erscheint sinnvoll, wenn man einen Zusammenhang zwischen Gebäude- und Grundstückswert annimmt. Friedrichs verweist dazu auf einen zeitlich verzögerten Effekt der Verringerung des *value-gap* (z.B. durch Modernisierung von Wohnungen oder Umwandlung in Eigentumswohnungen), der in direkter Folge den Bodenwert steigen lässt (vgl. Friedrichs 1998: 65) und damit zum Indikator von Gentrification werden kann.

Eine weitere ökonomische Erklärung von Gentrification wird in der „Verschmelzung von Kapital- und Grundstücksverwertung“ (Holm 2012: 666) gesehen. Krätke beobachtet einen Wandel im Immobiliengeschäft von *traditionellen* Grundstückseigentümerstrukturen hin zu institutionellen Grundeigentümern wie Banken oder Versicherungen. Traditionale Grundeigentümer haben Krätke zufolge

¹⁰ Der *Investitionswert in vermietetem Zustand* wird als das n-fache des Jahreszins aus der Vermietung berechnet (vgl. Friedrichs 1998: 65).

Motive wie „Selbstversorgung, Alterssicherung, Bestandserhaltung lokaler Qualitäten“ (Krätke 1995: 223) und stellen den Gebrauchswert eines Grundstückes höher als dessen maximale Verwertung. Im Gegensatz dazu betrachten institutionelle Grundeigentümer ihren Grundbesitz als reine Finanzanlage, von der eine bestimmte Rendite erwartet wird (vgl. Krätke 1995: 223). Zur Erfüllung dieser Erwartung wird der „Umbau der Städte in Form der Neuschaffung von baulich-räumlichen Arrangements, die das höchstmögliche Grundrentenpotential versprechen“ (Krätke 1995: 223) genutzt. Im Falle der Gentrification handelt es sich dann um die Aufwertung von Altbausubstanz, die mit steigenden Mieten und Verdrängung der ursprünglichen Bewohner einhergeht. Holm bezeichnet diesen Prozess als Folge eines Übergangs des Wohnungsmarktes von einer Renten- zu einer Profitökonomie (vgl. Holm 2012: 666). Die Ziele des Wohnungsmarktes wandeln sich dabei von einer langfristig orientierten Werterhaltungs- und Wertsteigerungsstrategie der Privateigentümer in eine kurzfristige, bilanzorientierte Inwertsetzungsstrategie von Anlegern auf den Kapitalmärkten (vgl. Holm 2012: 666).

Kulturelle Erklärungsansätze

Unter kulturellen Erklärungsansätzen der Gentrification versteht man zum Einen die Zunahme 'neuer'¹¹ Haushaltsformen (Ein-Personen-Haushalte) und neuer Lebensformen (Singles, nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, Paare ohne Kinder), die eine veränderte Nachfrage nach Wohnraum und städtischer Infrastruktur nach sich ziehen. Häußermann weist auf eine rapide angestiegene Zahl von Ein-Personen-Haushalten seit Anfang des 20. Jahrhunderts hin (vgl. Häußermann 1987: 12). 2010 betrug der Anteil der Ein-Personen-Haushalte nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bereits 40,2% (vgl. Statistisches Bundesamt 2011: 46; eigene Berechnung)¹². Wenn man einbezieht, dass die 'neuen' Lebensformen, wie Singles, nicht-eheliche Lebensgemeinschaften (mit und ohne Kinder) oder Alleinerziehende innerstädtischen Wohnraum bevorzugen (vgl. Häußermann 1987: 12), wird auch die Erhöhung der Nachfrage nach diesem

11 Friedrichs verweist darauf, dass die genannten Lebensformen und Haushaltstypen keineswegs neu sind. Steigend ist nur ihr Anteil an der Bevölkerung, was wiederum auf den Baby-Boom der 1960er Jahre zurückführbar sei (vgl. Friedrichs 1996: 27).

12 Anzumerken ist, dass unter Ein-Personen-Haushalten gleichwohl Wohngemeinschaften wie auch tatsächliche Singlehaushalte gezählt werden, die jeweils sehr unterschiedliche räumliche Ansprüche stellen (in einer Wohngemeinschaft wird der Einzelne weniger Fläche zur Verfügung haben als ein Single im Ein-Personen-Haushalt).

deutlich. Zurückgeführt wird diese Entwicklung auf die seltenere und spätere Heirat, auf die zurückgehenden Geburtenzahlen und auf die steigenden Scheidungszahlen (vgl. Häußermann 1987: 13).

Desweiteren spielen veränderte Arbeitsverhältnisse eine Rolle, wie beispielsweise der Rückgang der Arbeiterklasse und die Zunahme der im Dienstleistungssektor Beschäftigten. Die Verlagerung der Produktion in andere Regionen oder Länder führt zu höherer Arbeitslosigkeit, während die Planung und Organisation der Produktion in den Städten verbleibt (vgl. Häußermann 1990: 40). Die so neu entstandenen „produktions- und unternehmensorientierten Dienstleistungen“ (Häußermann 1990: 48) schaffen neue Berufsgruppen, die ein vergleichsweise hohes Einkommen haben (vgl. ebd.). Auf dem Wohnungsmarkt konkurrieren sie mit einkommensschwächeren Gruppen, wobei die Besserverdienenden ihre „Standort- und Ausstattungswünsche zu Lasten der schwächeren durchsetzen“ (Häußermann 1990: 49). Weiterhin wird die zunehmende Frauenerwerbstätigkeit als Grund für eine erhöhte Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum angenommen: So sind Kindererziehung und Erwerbstätigkeit ohne Inkaufnahme langer Wege vereinbar (vgl. Holm 2012: 669).

Politische Erklärungsansätze

In den politischen Ansätzen wird davon ausgegangen, dass Stadtpolitik wesentlichen Einfluss auf die Gentrification nehmen kann. Dies kann über Förderprogramme, Denkmalschutzregelungen oder über das Planungsrecht geschehen. Städte haben ein explizites Interesse am Zuzug ökonomisch gut situierter Menschen. Durch sie erzielt die Stadt höhere Einkünfte aus der Einkommens- und aus der Lohnsteuer (indirekt über die Zuteilung von Anteilen) und aus der Gewerbesteuer (vgl. Friedrichs 1998: 66). Mittels der Festlegung von Sanierungsgebieten oder Revitalisierungsprogrammen können Städte Gentrification-Prozesse fördern bzw. verstärken oder geschehen lassen (vgl. Holm 2012: 671). Außerdem versuchen Städte im Konkurrenzkampf um Konsumtionspotentiale gehobene Konsumentenschichten anzuziehen und anzusiedeln. Darauf begründet sich die städtische Förderung und Subventionierung von Aufwertungsmaßnahmen in Wohngebieten (vgl. Krätke 1995: 178). Städte treten in einen kapitalistischen Konkurrenzkampf ein, der sie zur Selbstvermarktung mit dazugehörigen Stadtmarketingstrategien zwingt.

Die Darstellung der verschiedenen Erklärungskonzepte von Gentrification ermöglicht es, die Verschiedenheit der möglichen Verlaufsformen und deren Komplexität anzuerkennen. Außerdem können auf dieser Grundlage die Studien zur Gentrification in ostdeutschen Städten eingehender betrachtet werden.

3.2.2. Verlaufsmodell der Gentrification

Um das Gentrifizierungspotential der Wächterhäuser bzw. Hauswächter zu untersuchen, soll zunächst der Verlauf eines Gentrifizierungsprozesses dargestellt werden.

Innerhalb der Gentrification-Forschung haben sich Phasenmodelle herausgebildet, die auf den sozialökologischen Ansatz der Chicago School zurückgehen. Konkreter wird dabei auf das Stadtstrukturmodell von Burgess (Burgess 1968: 55) Bezug genommen. Burgess nimmt eine idealtypische Entwicklung von Städten in konzentrischen Kreisen an (siehe Kapitel 1.). Dabei geht er von wachsenden bzw. expandierenden Städten aus. Beim Wachsen der Stadt breitet sich jede dieser konzentrisch angelegten Zonen in Richtung der weiter außen liegenden Zone aus. Der Beginn einer solchen Ausdehnung, wenn die ersten Bewohner einer Zone in die nächst-außenliegende vordringen, wird von Burgess als Invasion bezeichnet. Wenn die 'eindringende' Bevölkerungsgruppe ihren eigenen Anteil in der 'neuen' Zone auf die Mehrheit erhöht und die ursprünglichen Bevölkerungsgruppen verdrängt hat, wird dies als Sukzession bezeichnet (vgl. Burgess 1968: 50; Friedrichs 1995: 39). Die Gentrification unterscheidet sich nur dahingehend von den Invasions- und Sukzessionsprozessen, als dass es sich bei der Gentrification um ökonomisch bessergestellte Bevölkerungsgruppen handelt, die ärmere Bevölkerungsgruppen aus bestimmten Wohngebieten verdrängen. Burgess hingegen ging von einem Verdrängungsprozess durch neu hinzuziehenden Bevölkerungsgruppen aus, sowie von einer Bewegung der besser verdienenden Gruppen in suburbane Wohngebiete aus.

Es gibt eine Reihe von Phasenmodellen über den Verlauf einer Gentrification. Meist handelt es sich um 3 bis 5 Phasen, in denen der Verlauf beschrieben wird.

In der ersten dieser Phasen ziehen kleinere Gruppen (Pioniere) in ein Wohngebiet, in dem es viel Leerstand und niedrige Mieten gibt. Diese Pioniere sind häufig Künstler oder Selbstständige, die ihre Wohnungen und Häuser selbst renovieren

und gestalten. Verdrängung findet in dieser Phase noch nicht statt und die Veränderung im Quartier wird von der Öffentlichkeit kaum bemerkt (vgl. Friedrichs 1995: 19).

In der zweiten dieser Phasen finden weitere Zuzüge von Pionieren statt, zusätzlich zieht auch eine andere soziale Gruppe zu: Z.B. mit höherem Einkommen ausgestattete Angestellte (vgl. ebd.). Außerdem entwickelt die Immobilienwirtschaft erstes Interesse an dem Gebiet und tätigt erste Investitionen. Die Öffentlichkeit wird auf die Veränderungen aufmerksam und die Verdrängung erster ärmerer Bevölkerungsteile im Gebiet beginnt (vgl. ebd.).

In einer dritten Phase entdeckt die Immobilienwirtschaft das Gebiet und führt aufwendige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durch. Infolge dessen ziehen vermehrt Gruppen mit höherem Einkommen zu (*Gentrifier*). Der Verdrängungsprozess wird stärker und auch die Pioniere werden teilweise verdrängt (vgl. Holm 2012: 672).

In der vierten Phase verwandelt sich das Gebiet in ein einkommenshomogenes Quartier. Ursprüngliche Bewohner und Pioniere werden verdrängt. Hauptsächlich Mitglieder der oberen Mittelschicht bewohnen das Gebiet (vgl. Holm 2012: 672).

Holm kritisiert an diesen Verlaufsmodellen, dass sie die ökonomischen und politischen Faktoren der Gentrification weitgehend außer Acht lassen (vgl. Holm 2012: 672). Dies begründet sich vor allem aus der Akteurszentriertheit des Modells. Gentrification wird als Abfolge des Eindringens und Verdrängens bestimmter sozialer Gruppen beschrieben, während wirtschaftliche Faktoren zu wenig Beachtung finden. Dies sei besonders auch ein Problem der ostdeutschen Gentrificationforschung (vgl. Bernt / Rink / Holm 2010: 186).

3.2.3. Wächterhäuser – Pioniere der Gentrification?

Häußermann und Siebel beschreiben den urbanen experimentellen Lebensstil der sogenannten *Alternativen* als Gentrification fördernd. Sie mieten bspw. Läden und Wohnungen in vernachlässigten Altbauvierteln, weil diese preiswert sind und sich auf diesem Wege kreative und kulturelle Ideen auch ohne ökonomisches Kapital umsetzen lassen (vgl. Häußermann / Siebel 1987: 14f). Kulturelles Kapital ist dafür bei den *Alternativen* umso mehr vorhanden. „Die »Szene« ist geprägt durch einen

hohen Anteil von Personen mit höherer Bildung und künstlerischen Neigungen“ (Häußermann / Siebel 1987: 18f). Durch den kreativen und ästhetischen Gestaltungswillen der Alternativen wird ein Viertel äußerlich und sozial neu gestaltet, damit auch aufgewertet und „die zahlungskräftigen Yuppies rücken nach, durchmischen die Szene und ziehen kapitalintensive Aufwertungsmaßnahmen nach sich“ (Häußermann / Siebel 1987: 19).

Ähnlich argumentiert Holm und bezeichnet Zwischennutzungen bzw. Zwischennutzer als Pioniere der Gentrifizierung in Berlin-Neukölln (vgl. Holm 2007). Die Berliner *Zwischennutzungsagentur* vermittelt in Kooperation mit dem Berliner Quartiersmanagement günstige Verträge zwischen Eigentümern und Nutzern zur Nutzung leerstehender Ladenlokale. Zu 70% seien die Nutzer Kreative, subkulturell Aktive oder Start-Up-Unternehmer (vgl. Holm 2007: 8). Diese Zwischennutzungen könnten trotz ihres temporären Charakters die „Wahrnehmung und Ausstrahlung der Nachbarschaft“ (Holm 2007: 9) verändern und die „Attraktivität des Wohngebietes für Besserverdienende“ (Holm 2007: 10) steigern. Der Unterschied zu *klassischen* Gentrificationprozessen ist die mit der Stadt kooperierende Zwischennutzungsagentur, während in den klassisch verlaufenden Prozessen die *Pioniere* ihre Aktivitäten eigeninitiativ steuern (vgl. Holm 2007: 8).

Die Parallele zur Wächterhausinitiative ist hier besonders deutlich: Auch hier agiert ein mit der Stadt kooperierender Akteur als Vermittler zwischen alternativen Nutzern und Eigentümern. Welche Bedeutung Zwischennutzungen für Gentrificationprozesse konkret hat, hängt nach Holm vom Erfolg und der Durchsetzungsfähigkeit der jeweiligen Projekte ab (vgl. Holm 2007: 9). Eindeutig hingegen ist die politische Beteiligung am möglichen Entstehen von Gentrification. Auch Neil Smith betont den Gentrification fördernden Charakter von Zwischennutzungen durch Künstler und Kreative. Die Ansiedlung solcher Gruppen in einem Viertel sei Strategie vieler Städte, um dessen Attraktivität zu steigern (vgl. Smith 2007: 10).

Gemäß der Argumentationen von Häußermann / Siebel und Holm stellt sich die Frage, ob Hauswächter vorrangig durch das von Häußermann / Siebel als *Alternative* bezeichnete Klientel repräsentiert sind. Durch Merkmale wie kreativen und kulturellen Ideenreichtum und durch das Ziel, preisgünstige Mieten zu bezahlen, zeichnen sich auch die Hauswächter aus. Künstler und Kulturschaffende

sind im Konzept der Wächterhäuser für das Erreichen des Zieles der Belebung der Stadtteile relevant:

„Durch die Wiederbelebung leer stehender Ladenlokale durch Vereine und Künstler wird [...] das soziale und kulturelle Angebot im Quartier erhöht“ (Tröger / Heck 2007: 62).

„Insbesondere soziale, kulturelle, gewerbliche Nutzer, mit Ausstrahlung und Anziehung auf das Quartier, kommen als ‚Wächter‘ in Frage“ (Tröger / Heck 2007: 63).

Kann man aufgrund der These, dass Zwischennutzer Pioniere der Gentrification sind, davon ausgehen, dass dies auch auf Hauswächter und das Wächterhausprojekt zutrifft?

Wächterhäuser und Hauswächter können zumindest nicht als aktive Akteure der Gentrification bezeichnet werden. Dagegen spricht die Zielsetzung des Vereines Haushalten Leipzig e.V., Gebäude, die „mittelfristig vom Abbruch bedroht sind“ (Tröger / Heck 2007: 62) und die voraussichtlich keine 'reguläre' Sanierung erfahren werden, zu erhalten. Dabei werden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, die notwendig sind, um die Häuser wieder nutzbar zu machen. Jedoch werden keine Sanierungen oder Modernisierungen im eigentlichen Sinne vorgenommen. Wächterhäuser tragen zwar durch ihre Nutzung durch Künstler und Kreative zur Belebung des Quartieres bei, eine bauliche Aufwertung im Sinne einer Wertsteigerung findet jedoch nicht statt. Außerdem ist es Ziel, nach der Zwischennutzungsphase die *Gestattungsvereinbarung* durch eine direkte Vereinbarung zwischen Hauswächtern und Eigentümern zu ersetzen (vgl. Tröger / Heck 2007: 63). So sollen langfristige Verbindungen zwischen Hauswächtern, die dann wieder zu Mietern werden, und Eigentümern entstehen. Diese angestrebten langfristigen Bindungen der Mieter an das Objekt können auch als Gegenstrategie zu möglichen Gentrificationprozessen angesehen werden, denn so wird eine Verdrängung der Bewohner ausgeschlossen und in der Betrachtung des Quartiers ist sie im übrigen Leerstand ebenso unmöglich. In Bezug auf das ökonomische Erklärungsmodell der Gentrification kann hier also von einem Ansatz der Rentenökonomie ausgegangen werden, bei dem Bestandserhaltung und die Erhaltung lokaler Qualitäten im Vordergrund stehen (vgl. Krätke 1995: 223) und auf eine höchstmögliche Rendite verzichtet wird (vgl. dazu Kapitel 3.2.1.).

Selbst wenn die Zwischennutzung nicht in ein reguläres Mietverhältnis überführt wird, so sind die Häuser nach Beendigung ihres Status als Wächterhaus noch in

einem Zustand, der eine teure Vermietung nicht zulässt. Ob es aufgrund der kulturellen und sozialen Strahlkraft der Wächterhäuser zu anderweitigen Aufwertungen des Quartieres und letztlich zu Prozessen der Gentrification kommt, bleibt derzeit noch abzuwarten und zu untersuchen.

Im Folgenden soll ein kurzer Überblick über die Forschung zu Gentrification in ostdeutschen Städten gegeben werden, aus denen sich generelle Annahmen über Gentrificationpotentiale in ostdeutschen Städten ableiten lassen.

Die Forschung zur Gentrification in ostdeutschen Städten ist gekennzeichnet durch einen Wandel der Ergebnisse und Prognosen, etwa im 5-Jahres Rhythmus. Anfang der 1990er Jahre wurden schnelle Gentrificationprozesse prognostiziert, ein „Nachholen“ der westdeutschen und amerikanischen Gentrification in kurzer Zeit wurde vorausgesagt (vgl. Bernt / Rink / Hom 2010: 186). Mitte der 1990er Jahre fielen diese Prognosen etwas zurückhaltender aus, die Ergebnisse wichen von einer Gentrification in ostdeutschen Städten ab und es wurde zunehmend von *sanfter* oder *gespaltener* Gentrification gesprochen. Exemplarisch werden hier die Ergebnisse der Studie von Harth, Herlyn und Scheller vorgestellt.

Harth, Herlyn und Scheller nehmen für ostdeutsche Städte einen *gespaltenen* Gentrificationprozess an.

„Wegen des über lange Zeit bestehenden negativen Images der Gründerzeitgebiete sowie der erst in Ansätzen bestehenden Nachfrage nach innerstädtischen Wohnraum, werden sich Aufwertungsprozesse eher auf die physische und weniger auf die soziale Ebene beziehen“ (Harth / Herlyn / Scheller 1996: 170).

Sie sehen weiterhin eine Konkurrenz zwischen Gentrification und Suburbanisierung (vgl. Harth / Herlyn / Scheller 1996: 171), die in den ostdeutschen Städten in den 1990er Jahren gerade erst eingesetzt hatte, während in den westdeutschen Städten die Wiederentdeckung der Innenstädte und die damit einhergehende Gentrification als Ablösung des Trends zum Suburbanismus betrachtet wurde.

Einen weiteren Grund dafür, dass Gentrification in ostdeutschen Städten eine eher geringere Rolle spielen würde, sahen Harth, Herlyn und Scheller im ohnehin erheblichen Leerstand der Wohnungen in potentiellen Gentrificationgebieten in den neuen Ländern (vgl. Harth / Herlyn / Scheller 1996: 171). Die Gefahr der Verdrängung einkommensschwacher Bewohner durch einkommensstärkere

Gruppen bestünde dann nur in geringem Maße (vgl. Harth / Herlyn / Scheller 1996: 171). Diese Annahme bestätigten die Autoren in ihrer Untersuchung in Magdeburg. Ebenso bestätigen sie in dieser Studie die These, dass es sich bei den Aufwertungsprozessen eher um materielle Aufwertungen handelt als um soziale. So haben zwar in großem Umfang Sanierungsmaßnahmen von Gründerzeitvierteln stattgefunden, jedoch blieb eine Veränderung der Bewohnerschaft hin zu einkommensstärkeren Gruppen bislang aus (vgl. Harth / Herlyn / Scheller 1996: 190). Nach Ansicht der Autoren handelt es sich in Magdeburg eher um Standortverbesserungen, die durch die öffentliche Hand und private Immobiliengesellschaften betrieben werden (vgl. Harth / Herlyn / Scheller 1996: 191).

Ein neuer Trend wurde in der ostdeutschen Gentrifizierungsforschung Anfang der 2000er Jahre festgestellt. Hill und Wiest verweisen für Leipzig auf einen weiteren Bevölkerungsrückgang in den Altbaugebieten in den 1990er Jahren (vgl. Hill / Wiest 2004: 88). Denn waren die Altbaugebiete in der DDR 'nur' unbeliebte Wohngegenden mit wenig Komfort, so setzten nach der Transformation Schrumpfungsprozesse in vielen ostdeutschen Städten ein, die zu weiterem Wohnungsleerstand führten. Dafür gab es zwei wesentliche Gründe: Zum Einen die bereits angesprochenen Suburbanisierungstendenzen und zum Anderen die Abwanderungen nach Westdeutschland (vgl. Hill / Wiest 2004: 88). Hill und Wiest halten jedoch den von Harth, Herlyn und Scheller genannten Begriff der *gespaltenen* Gentrification für „nicht (mehr) zutreffend“ (Hill / Wiest 2004: 97). Sie belegen am Beispiel dreier Leipziger Stadtviertel, dass es eine erhöhte Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum zu Ungunsten der Nachfrageentwicklung im Umland gibt. Teilweise wird Wohnraum in bestimmten innerstädtischen Quartieren bereits knapp (vgl. Hill / Wiest 2004: 97).

Hill und Wiest stellen dabei eine Umkehrung des klassischen Gentrificationprozesses fest, wenn nach dem Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten eine erhöhte Nachfrage an studentischem Wohnraum entsteht. Dieses Phänomen bezeichnen sie als *Studentification* oder auch als *sanfte* Gentrification (vgl. Hill / Wiest 2004: 97). Glatter kommt zu dem Ergebnis, dass Gentrificationprozesse nur in größeren Städten Ostdeutschland beobachtet werden können und sich zudem durch langsames und *sanftes* Auftreten auszeichnen.

Zudem handele es sich zum Teil um sehr kleine Gebiete (vgl. Glatter 2007: 167).

Eine Ausnahme stellt Berlin dar. Holm und Bernt stellen für Berlin Prenzlauer Berg sehr wohl „klassische“ Gentrifizierungsprozesse fest (siehe dazu: Bernt / Holm 2002). Berlin Friedrichshain sollte ebenfalls zu den klassischen Beispielen gezählt werden.

Die Erklärungsansätze für die Gentrification aus der westdeutschen und amerikanischen Forschung, die als idealtypisch angesehen werden müssen, können also für die schrumpfenden Städte Ostdeutschlands nicht einfach übernommen werden. Es müssen besondere regionale sozialstrukturelle Gegebenheiten, soziale Milieus und die wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Attraktivität der Städte in die Analysen einbezogen werden. Bernt, Rink und Holm kritisieren an der Forschung zur Gentrification in ostdeutschen Städten, dass der langfristige Wandel der Bewohnerzusammensetzung kaum untersucht würde. Vielmehr würden hauptsächlich 'Bestandsaufnahmen' zur Zusammensetzung der Bewohnerschaft zur Argumentation herangezogen. Außerdem bemängeln die Autoren die fehlende Betrachtung ökonomischer Erklärungsansätze in der ostdeutschen Gentrifizierungsforschung (vgl. Bernt / Rink / Holm 2010: 191).

In einigen Studien konnten Gentrificationprozesse in ostdeutschen Großstädten nachgewiesen werden (z.B. für Dresden: Glatter 2007). Allerdings sei dabei „keine Verdrängung der Bewohnerschaft im engeren Sinn charakteristisch gewesen“ (Glatter / Wiest 2008: 65). Unter anderem auch deswegen, weil nur wenige einkommensstarke Haushalte an diesen Prozessen teilgenommen haben (vgl. Glatter / Wiest 2008: 65). Um weitere Gentrificationpotentiale zu prognostizieren, sollte jedoch auch Augenmerk auf die demografischen Entwicklungen gelegt werden. Die Geburtenraten bleiben, nach dem Einbruch nach der deutschen Wiedervereinigung und der darauffolgenden Anpassung an die niedrige westdeutsche Geburtenrate, gering. Zusätzlich wandern sehr viele junge Menschen in die westdeutschen Bundesländer ab, demzufolge gibt es eine veränderte Altersstruktur in ostdeutschen Städten. Hinzu kam eine Abwärtsmobilität innerhalb der Erwerbsstrukturen vieler Ostdeutscher nach der Transformation. Den Mangel an Haushalten mit hohem Einkommen, „die über gentrification-relevante Lebens- und Konsumstile sowie Wohnpräferenzen verfügen“ (Bernt / Rink / Holm 2010: 199), werden als Hauptunterscheidungsmerkmal der ostdeutschen von den

westdeutschen Städten hinsichtlich ihres Gentrification-Potentials betrachtet. Hinzu kommt der weiterhin prognostizierte Bevölkerungsrückgang. Lediglich vereinzelte Wohnviertel sind von Gentrification betroffen oder werden betroffen sein (z.B. die Äußere Neustadt in Dresden¹³ oder das Leipziger Waldstraßengebiet und Teile der Leipziger Inneren Südvorstadt¹⁴).

Ein weiterer wichtiger Grund für das geringe Gentrificationpotential in ostdeutschen (schrumpfenden) Städten könnte der insgesamt sehr entspannte Wohnungsmarkt sein, der sich vor allem durch überdurchschnittlichen Wohnungsleerstand auszeichnet. Investitionen von außen (durch Investoren) sind hier weniger attraktiv, die zu erwartenden Mieteinkünfte sind wesentlich geringer als in wachsenden, prosperierenden Städten. Vielmehr wurde in den letzten Jahren aufgrund des großen Leerstands großzügig in den Abriss von Bausubstanz 'investiert'. Im Programm Stadtumbau Ost gab es gar eine Abrissprämie, deren Attraktivität einige Investoren dazu veranlasste, Immobilien zu kaufen, um sie anschließend abzureissen und die Prämie zu kassieren. Wiederum trägt die Stadtpolitik mit solchen Maßnahmen zu einer Regulierung der Wohnungsmärkte zu Ungunsten der Mieter und zur Erhöhung der Gentrifizierungspotentiale durch die künstliche Verknappung von Wohnraum mit Steuermitteln bei¹⁵.

Für die Frage nach der Relevanz der Wächterhäuser als Pioniere der Gentrifizierung kann also davon ausgegangen werden, dass sie nur marginalen Einfluss auf die ohnehin nur in geringem Maße vorhandene Gentrificationpotentiale haben werden. Politische und ökonomische Faktoren müssen zusätzlich vorhanden sein, um eine Gentrification zu verursachen. In Kapitel 3.2.2. wurde zudem bereits auf die Schutzmechanismen des Wächterhauskonzeptes gegen Gentrificationprozesse verwiesen. Dazu gehört das Anstreben langfristiger Bindungen der Wächter (später Mieter) an die Eigentümer bzw. an das Objekt und damit die Orientierung an einer Rentenökonomie (siehe dazu Krätke 1995; Kapitel 3.2.1.).

Nach Angaben der Stadt Leipzig können die Stadtteile Lindenau und Plagwitz, in

13 Siehe dazu: Glatter J. (2007): Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. In: Institut für Geographie der TU Dresden (Hrsg.): Dresdener geographische Beiträge 11.

14 Siehe dazu: Hill, A. / Wiest, K. (2004): Segregation und Gentrification in der schrumpfenden Stadt. Eine Längsschnittbetrachtung in Leipziger Altbauvierteln. In: Shrinking Cities. Working Papers. Halle / Leipzig IV.

15 Siehe dazu: Die politischen Erklärungsansätze der Gentrification in Kapitel 3.2.1. dieser Arbeit.

denen es einige Wächterhäuser gibt, in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen (vgl. Stadt Leipzig 2011: 110). Dabei nimmt der Anteil der Erwerbstätigen leicht zu und der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II nimmt leicht ab (vgl. Stadt Leipzig 2011: 111), was für eine soziale Aufwertung der Bewohnerschaft sprechen könnte oder aber dafür, dass Leistungsempfänger in Arbeit kommen. Ebenfalls zu nimmt die Anzahl der Gastgewerbe, der wirtschaftlichen Betriebe im Bereich des Grundstücks- und Wohnungswesens und der freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleister (vgl. Stadt Leipzig 2011: 111). Diese Veränderungen könnten unter Umständen auf eine einsetzende Gentrification hinweisen. Ob diese Veränderungen allerdings tatsächlich Beginn einer Gentrification sind und ob sie konkret auf die Wächterhäuser zurückzuführen sind oder auf weitere Projekte, Initiativen oder andere Faktoren, bliebe zu untersuchen. Sicherer kann man hingegen von einer Aufwertung und Belebung der Quartiere sprechen, die im Hinblick auf die Leerstandszahlen durchaus positiv zu betrachten ist.

Ein wiederum anderer Aspekt sind Klein- und Mittelstädte in Ostdeutschland, die stärkeren Schrumpfungprozessen ausgesetzt sind als Dresden, Leipzig oder Halle. Wie in Kapitel 2.3.4. in den Ausführungen zum Stadtumbau Ost dargestellt, konzentriert man sich auch in Klein- und Mittelstädten auf die Stärkung der Attraktivität der Innenstädte (siehe auch: Glatter / Wiest 2008: 68). Mittels der Festlegung von Fördergebieten und Inanspruchnahme von Förderprogrammen sollen die teilweise großflächig von Leerstand betroffenen Innenstadtgebiete aufgewertet werden. Verdrängungsprozesse sind an solchen bereits von massivem Leerstand betroffenen Standorten kaum zu erwarten. Aufwertungen als Belebung von Altstadtgebieten werden daher von Glatter und Wiest als „Lichtblicke der Stadtentwicklung“ (Glatter / Wiest 2008: 69) gewertet und weniger als Potential von Verdrängungsprozessen. Damit können auch die Wächterhausinitiativen in Klein- und Mittelstädten wie Görlitz, Zittau oder Zwickau keine Potentiale für Gentrification-Prozesse bilden. Diese Städte könnten vor allem vom denkmalpflegerischen und erhaltenden Potential der Wächterhäuser profitieren. Soziale Aufwertungen durch Gentrifizierungsprozesse der Bewohnerschaft sind hier durch bürgerschaftliche Initiativen weniger zu erwarten, als durch gezielte Aufwertungsprogramme der Städte, der Länder oder durch große

Investorengruppen.

3.3. Henri Lefebvre und das Recht auf Stadt

Unter dem Schlagwort *Recht auf Stadt* summieren sich seit den 1960er Jahren weltweit soziale Bewegungen (vgl. Gebhardt / Holm 2011: 7; vgl. Schmid 2012: 42), die Partizipation an „städtischen Entwicklungen einfordern“ (Gebhardt / Holm 2011: 7). Die Forderung nach dem *Recht auf Stadt* geht auf Henri Lefebvre zurück, der dieses „als ein Recht auf Nichtausschluss von den Qualitäten der urbanisierten Gesellschaft beschrieb“ (Gebhardt / Holm 2011: 7).

Lefebvre begründet den Anspruch aller Menschen auf die urbanen Qualitäten mittels der sozialen Bedürfnisse der Menschen, die auf eine anthropologische Basis zurückführbar seien (vgl. Lefebvre 1996: 147). Zu diesen sozialen Bedürfnissen zählt Lefebvre unter anderem die Bedürfnisse nach Sicherheit und Offenheit, nach Gewissheit und Abenteuer, nach der Organisation von Arbeit und Spiel, nach Gleichheit und Unterschiedlichkeit, nach Isolation und Gemeinschaft, nach kurzfristigen und langfristigen Aussichten und nach dem Anreichern und Verwenden von Energie, nach Kreativität und Erschaffung (vgl. Lefebvre 1996: 147). Lefebvre hält diese Bedürfnisse nicht durch die kommerziellen und kulturellen Infrastrukturen der modernen Städte erfüllbar (vgl. Lefebvre 1996: 147). Er definiert das Bedürfnis nach Stadt auch nicht durch die Möglichkeit der Konsumption kultureller Güter oder baugeschichtlich wertvoller bzw. malerischer Altstädte, vielmehr sei es das Bedürfnis nach Orten der Begegnung, der Gleichzeitigkeit und des Austausches ohne Tauschwert, Profit und Kommerz (vgl. Lefebvre 1996: 148).

Lefebvre bezeichnet seine Vorstellungen als Utopie, denn diese sei die Möglichkeit herauszufinden, wie die Plätze und Räume aussehen sollen, die auf die Bedürfnisse ihrer Bewohner abgestimmt sind (vgl. Lefebvre 1996: 151). Denn nur die soziale Praxis könne soziale Zusammenhänge herstellen und nicht allein die ästhetischen Empfindungen und Empfehlungen von Architekten, Planern oder Soziologen (vgl. ebd.: 151).

Die neue Stadt, die Lefebvre anstrebt, hinterfragt das Grundeigentum und integriert die Arbeiterklasse und strebt die Beendigung der Segregation an (vgl. ebd.: 154).

Lefebvres *Recht auf Stadt* hat als zeitgeschichtlichen Hintergrund die 1960er Jahre

in Frankreich und stellt damit eine Antwort auf den aufsteigenden Fordismus und damit einhergehende Land-Stadt-Migration dar (vgl. Schmid 2012: 42). Die Städte wurden damals neu strukturiert: Im sozialen Wohnungsbau entstanden Großwohnsiedlungen und die Ausbreitung von Ein-Familienhäusern begann (vgl. Schmid 2012: 43). Die Monotonie der neuen Wohngebiete, die Monotonie der neuen Arbeitsprozesse und die Funktionalisierung der Städte hielt Lefebvre für problematisch (vgl. Schmid 2012: 43).

Daher forderte er den Zugang aller Bevölkerungsgruppen zu den Ressourcen der Stadt, sowie die Möglichkeit, alternative und experimentelle Lebensformen zu praktizieren (vgl. Schmid 2012: 43).

Die sozialen Bewegungen, die durch Lefebvre beeinflusst wurden, haben nach Schmid drei Gemeinsamkeiten: Sie kämpfen gegen Exklusion und Marginalisierung, sie erheben Anspruch auf Zentralität und auf den Zugang zu bzw. die Aneignung von materiellen und immateriellen Ressourcen der Stadt (vgl. Schmid 2012: 44f).

Die städtischen Bedingungen und auch die Fragestellungen und Themen der Bewegungen für ein *Recht auf Stadt* haben sich seit den 1970er Jahren verändert. An dieser Stelle wird ein kurzer historischer Abriss dieser städtischen Bewegungen gegeben (auf Europa und Nordamerika beschränkt), um die Bandbreite des Rechtes auf Stadt zu verdeutlichen.

In den 1970er Jahren machten sich die Bewegungen zum Recht auf Stadt durch „Wohnungskämpfe, Mietstreiks und Mobilisierungen gegen Sanierungsprogramme“ (Mayer 2011: 55) bemerkbar. Diese Bewegungen waren in die Studenten- und linken Bewegungen der 68er eingebettet und damit nach Mayer politisiert (vgl. Mayer 2011: 56). Akteure der europäischen Bewegungen waren vor allem Jugendliche, Studenten und MigrantInnen (vgl. Mayer 2011: 56), während die amerikanische Bewegung zu großen Teilen eine der vom fordistischen Erfolgsmodell Ausgeschlossenen war, was insbesondere AfroamerikanerInnen betraf (vgl. Mayer 2011: 56). Die Stadtteile und die Preise und Qualität „öffentliche[r] Infrastruktur und Dienstleistungen“ (Mayer 2011: 56) waren zentrale Themen. Außerdem wurde stärkere Partizipation der Bürger an der Gestaltung von Stadt und öffentlichen Einrichtungen gefordert. Aber es wurden bspw. auch Stadtteil- und Jugendzentren, Kinderläden und Gesundheitszentren in Eigenregie

entwickelt (vgl. ebd.: 56).

In den 1980er Jahren entwickelten sich die wachsende Arbeitslosigkeit, Armut, Wohnungsnot oder die Situation in den Sozialwohnungsgebieten zu Agenden der Bewegungen für ein Recht auf Stadt (vgl. Mayer 2011: 57). Zudem entwickelte sich in den 1980er Jahren die Hausbesetzerszene, die sich gleichfalls in die Recht-auf-Stadt-Bewegung einordnen lässt (vgl. ebd.: 57). Trotzdem konstatiert Margit Mayer einen teilweisen Wandel der Bewegung zu „kooperativen Arrangements“ (vgl. ebd.: 57) mit der Stadtpolitik.

Die 1990er Jahre markierten eine weitere Entwicklung der Bewegungen. Die neoliberale Betrachtung von Stadt als einem Wirtschafts- und Wachstumsraum, die sich seit den 1980er Jahren durchgesetzt hatte, wurde durch Programme auf Quartiersebene und „lokale ökonomische Entwicklungspolitik“ (Mayer 2011: 58) ergänzt und widmete sich somit den Themen, die die Bewegungen vormals eingefordert hatten. Allerdings kritisiert Mayer das Ziel dieser neuen Stadtpolitik dahingehend, dass damit Standortfaktoren im Sinne eines Stadtmarketings produziert werden sollten (vgl. Mayer 2011: 58) und nicht primär eine Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner erreicht werden sollte. Die Bewegungen dagegen konzentrierten ihre Aktivitäten im Protest gegen Gentrification (siehe Kapitel 3.2.) und betrieben Globalisierungskritik (vgl. ebd.: 59).

In den 2000er Jahren etablierten sich große Investitionen von Anlagekapital in die Entwicklung von Einkaufszentren, gehobenen Wohngebieten oder Unterhaltungsprojekten, die mit der Privatisierung bzw. Kommerzialisierung und Überwachung des öffentlichen Raumes einhergingen und -gehen (vgl. Mayer 2011: 59f). Damit sind zum Einen Gentrification-Prozesse und zum Anderen Vernachlässigung weniger gut vermarktbarer Quartiere verbunden. Die Recht-auf-Stadt-Bewegung protestiert gegen diese Entwicklungen und für die Unterstützung von Arbeitslosen und Migranten sowie für die Einrichtung von öffentlichen Räumen, die der Selbstorganisation benachteiligter Gruppen Orte des Zusammentreffens geben sollen (vgl. Mayer 2011: 60). Damit beziehen sich die Bewegungen auch heute noch auf die von Lefebvre 1968 formulierten Vorstellungen einer an den Bedürfnissen der in Städten lebenden Menschen orientierten Stadt.

Ein bekanntes Beispiel der letzten Jahre ist die Besetzung des Hamburger Gängeviertels durch 200 KünstlerInnen und AktivistInnen im Jahr 2009 (vgl.

Füllner / Templin 2011: 80). Diese wollten den Hamburger Senat auf den Mangel an und die hohen Mieten von Arbeitsräumen und Ateliers aufmerksam machen (vgl. ebd.: 84). Die Besetzung wurde dann relativ schnell mittels Nutzungsvereinbarungen in ein formelles Verhältnis überführt. Durch die selbstständige Aneignung der Räume und auch die Möglichkeit der Mitwirkung Interessierter ist die neue Gestaltung des Gängeviertels ein Projekt, das den verschiedenen Grundgedanken der Recht-auf-Stadt-Bewegung entspricht (vgl. ebd.: 84). Dazu gehören Zugangsmöglichkeiten, Gestaltungsmöglichkeiten und Instrumente, informelle Prozesse in formelle Strukturen zu integrieren oder zu überführen.

In Bezug auf die Wächterhausinitiative stellt das *Recht auf Stadt* einen interessanten Anknüpfungspunkt dar, wenngleich sich Wächterhausvereine und Hauswächter nicht darauf beziehen. Das Bestreben nach nicht-kommerzialisierten Räumen für Zusammentreffen, Kreativität und Austausch eint Wächterhäuser und *Recht-auf-Stadt*-Bewegungen im Sinne Lefebvres. Ebenso verbindet die Wächterhäuser und Lefebvres Schrift zum *Recht auf Stadt* das *Ermöglichen* alternativer Lebensformen, die auf Basis geringen ökonomischen Kapitals realisiert werden. Dass das *Recht auf Stadt* in Bezug auf die Aneignung von Räumen nicht deterministisch an Besetzungen geknüpft ist, macht die Gängeviertel-Bewegung in Hamburg deutlich. Nutzungsvereinbarungen (wie sie auch bei Wächterhäusern praktiziert werden) stellen ein Instrument dar, das verschiedene Interessen binden und zu einer breiten gesellschaftlichen Akzeptanz beitragen kann.

Die sozialen Zusammenhänge im Sinne Lefebvres werden durch die soziale Praxis hergestellt (vgl. Lefebvre 1996: 151) und diese wird auch durch den erhaltenden Umgang mit baugeschichtlich wertvollen Gebäuden und deren Nutzung auf nicht-kommerzialisierter Basis durch die Hauswächter geformt. Es können neue Wertvorstellungen entwickelt werden, wenn Alternativen zur herkömmlichen Sanierung so genutzt und verbreitet werden, wie es im Fall der Wächterhäuser funktioniert. Partizipatorische Stadtentwicklung wird vom *Recht auf Stadt* gefordert und von den bürgerschaftlich getragenen Wächterhäusern praktiziert.

Ein Unterschied besteht jedoch hinsichtlich der Verfügbarkeit von Räumen. Offensichtlich gibt es in Hamburg einen Mangel an preiswerten Räumen für Ateliers und Arbeitsräume, während man in schrumpfenden Städten nicht von einem

solchen Mangel ausgehen kann. So wird im Falle der Wächterhäuser ein 'Verzicht' auf die informelle Strategie einer Besetzung und gleichzeitig die Unterstützung denkmalpflegerischer und stadtentwicklerischer Interessen möglich.

4. Fazit

Schrumpfende Städte in Ostdeutschland können mit den der Schrumpfung folgenden Problemen als Vorboten einer Entwicklung gesehen werden, die aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs in Zukunft viele Städte Deutschlands und Europas betreffen wird. Städte werden zukünftig mit weniger Einwohnern 'leben' müssen, außerdem mit einer alternden Gesellschaft. Von dem Wissen und den Erfahrungen, die schrumpfenden Städte im Osten Deutschlands derzeit schon sammeln, könnten andere Städte in Zukunft profitieren. Auch wenn die Schrumpfung ostdeutscher Städte in gewisser Hinsicht eine Sondersituation in Bezug auf die gesellschaftliche Transformation darstellt, sind doch die Folgen von Abwanderung und Einwohnerverlust dieselben. Dazu gehören die geringere Finanzkraft der Kommunen und die in der Folge schwerer werdende Bewältigung der Aufgaben der Daseinsvorsorge. Dass diese Aufgaben schon heute nicht mehr allein durch die Kommunen erfüllbar sind, machen die vielfältigen Förderprogramme der Länder und des Bundes zur Stadtentwicklung deutlich.

Aber auch Bürgerinitiativen können Stadtentwicklungsprozesse unterstützen und bringen zudem Betrachtungsweisen in die Diskussion ein, die in einer marktwirtschaftlich und stadtmaking-orientierten Stadtpolitik möglicherweise unberücksichtigt bleiben.

Wächterhäuser gehören zu den Bürgerinitiativen, die direkt an die Schrumpfungsprozesse von Städten anknüpfen und Folgen dieser auffangen bzw. abfedern: Den Leerstand, der den Verfall der leerstehenden Häuser nach sich zieht, die sinkende Attraktivität von vernachlässigten Quartieren und die wiederum folgende soziale Homogenisierung durch die freiwillige Segregation der Bewohner (die es sich leisten können in attraktivere Quartiere umzuziehen). Der Erhalt kultureller Vielfalt wird durch die Belebung der Quartiere durch KünstlerInnen,

Vereine und Kreative, die als Hauswächter aktiv sind, ebenso geleistet. Wächterhäuser sind somit Instrument eines souveränen Umgangs mit Schrumpfungprozessen. Ähnlich ansetzende Instrumente sind die Umgestaltung von Brachflächen in Parks, Stadtgärten oder Nutzergärten.

Der Frage, ob Folgen der Schrumpfung wie hohe Leerstandsquoten und fortschreitende Verwahrlosung von Quartieren zu einem vermehrten Auftreten von Kriminalität führen und inwieweit Wächterhäuser in dieser Hinsicht regulierend wirken können, sollte in Kapitel 3.1. mithilfe der Broken-Windows-These diskutiert werden. Zwar konnte unter Zuhilfenahme einschlägiger Untersuchungen kein Einfluss von *disorder* in Quartieren auf die Kriminalität nachgewiesen werden, jedoch belegen die angeführten Studien einen Einfluss von *disorder* auf die Kriminalitätsfurcht. In diesem Zusammenhang konnte in den angeführten Studien ein Rückgang der Kriminalitätsfurcht durch die Reduzierung der subjektiven Problemwahrnehmung mittels kriminalpräventiver Maßnahmen nachgewiesen werden. Zu diesen Maßnahmen gehören neben der Verbesserung der Beleuchtungssituation von Straßen und Plätzen vor allem Kinder- und Jugendarbeit. Kinder- und Jugendsozialarbeitsvereine sind durch das Wächterhauskonzept adressierte potentielle Hauswächter. Wächterhäuser können so möglicherweise auch kriminalpräventive Aufgaben erfüllen und positiv auf die Wahrnehmung der Problemlagen im Quartier wirken. Daneben ist es aber vor allem die Beseitigung der physischen *disorder*, die bspw. aufgrund verfallender oder leerstehender Gebäude oder zerbrochener Fenster wahrgenommen wird, die Wächterhäuser leisten können. Auch beim Vandalismus kann von einer Reduzierung der Risiken ausgegangen werden, denn ein leerstehendes Gebäude wird anders auf potentielle Täter wirken als ein bewohntes bzw. genutztes Gebäude.

Es kann allgemein von einer sozialen und physischen Aufwertung im Sinne der Belebung (nicht von einer Gentrifizierung) der Quartiere und auch von einem positiven Einfluss der Wächterhäuser auf das Wohlbefinden der Anwohner im Viertel ausgegangen werden. Eine Auswirkung auf den Grad sozialer Kontrolle, wie sie auch von einschlägigen Untersuchungen angeführt wird, kann auch für Quartiere oder Straßen, in denen es Wächterhäuser gibt, angenommen werden. Eine Bestätigung dieser These müsste jedoch mittels einer empirischen

Überprüfung erbracht werden.

Der kreative Umgang mit der Leerstandssituation, wie er durch Wächterhäuser oder auch Freiflächeninitiativen praktiziert wird, kann zudem als kritisches Gegenargument zur Broken-Windows-These gelten, die davon ausgeht, dass auf Leerstand und *disorder* Verwahrlosung und Kriminalität folgen.

In einem weiteren Schritt wurde erörtert, ob Wächterhäuser durch die Zusammensetzung bzw. Struktur ihrer Akteure (der Hauswächter) als Pioniere von Gentrificationprozessen gelten können. Dazu wurden einige Untersuchungen zu Gentrification-Prozessen in ostdeutschen Städten herangezogen, um zunächst auf grundsätzliche Gentrification-Potentiale schließen zu können. Als Ergebnis dieses Arbeitsschrittes kann zunächst auf die Kritik an der Vernachlässigung wirtschaftlicher Faktoren bei den Untersuchungen zu Gentrification in ostdeutschen Städten verwiesen werden. Gerade diese wirtschaftlichen Faktoren bzw. ihr Fehlen sind es, die klassische Gentrification-Prozesse in schrumpfenden Städten eher unwahrscheinlich macht. Der Verlust an Standortattraktivität und Einwohnern durch die Schrumpfungsprozesse ist maßgeblich dafür verantwortlich, dass hier auf Seiten der Großinvestoren weniger Interesse an Investitionen in luxuriöse Wohngebiete bestehen dürfte. Trotzdem haben die Studien zur Gentrification in ostdeutschen Städten, dieser Annahme entsprechend, keine klassischen Gentrification-Prozesse, wie sie aus Berlin, München oder New York bekannt sind, feststellen können. Gleichwohl wurden 'sanfte' oder 'gespaltene' Gentrification, Standortverbesserungen, 'Studentification' oder Gentrification ohne Verdrängungsprozesse im engeren Sinne festgestellt. Der hohe Wohnungsleerstand und der Mangel an Haushalten mit hohem Einkommen sind wesentliche Gründe dafür, dass das Gentrification-Potential in ostdeutschen Städten gering ausfällt und zudem nur selten mit Verdrängungsprozessen einhergeht. Hauswächter könnten sicher als Pioniere von Gentrification gelten, aber nur dann, wenn auch weitere Faktoren, die eine Gentrification beeinflussen, zutreffen würden. Das heißt, es müssten sich bspw. Investoren finden, die in Wohnungen für ökonomisch besser gestellte Haushalte investieren. Das dies unter den Bedingungen von Schrumpfung unwahrscheinlich ist, wurde bereits erwähnt.

Außerdem wurde auf die Schutzmechanismen der Wächterhäuser verwiesen, die eine Aufwertung, die für Hauswächter nicht mehr bezahlbar wäre, vermeiden oder

verhindern: Die Anstrengung langfristiger Nutzungsverhältnisse zwischen Wächtern und Eigentümern auch nach Ablauf der Zwischennutzung als Wächterhaus. Zudem werden die Wächterhäuser selbst 'nur' in einen nutzbaren Zustand versetzt, die Fassaden und die Ausstattung der Häuser verbleiben auf einem relativ niedrigen Niveau.

Es müssten also weitere Entwicklungen folgen, um möglicherweise Gentrification-Prozesse entstehen zu lassen. Vom derzeitigen Kenntnisstand her ist einzig eine Aufwertung der Quartiere durch Wächterhäuser im ausschließlich positiven Sinne zu erwarten. Das kann Zuzüge in die Quartiere aufgrund der erhöhten Attraktivität und damit die Verringerung der Leerstandsquoten betreffen.

Zudem profitieren Bürger, Kommunen und Eigentümer von der denkmalpflegerischen Arbeit der Wächterhausinitiative. Der Erhalt baugeschichtlich wertvoller Gebäude dient der kulturellen und lokalen Identifikation von Menschen mit ihren Quartieren und diese Identifikationsmöglichkeit wird durch die Erhaltung der Gebäude auch zukünftigen Generationen geboten sein.



Abb. 4: Wächterhaus in Zittau; Freiraum Zittau 2012

Anschließend wurden die Parallelen der Wächterhausinitiative zu den Bewegungen für ein *Recht auf Stadt* untersucht. Dabei konnten viele Gemeinsamkeiten festgestellt werden: Die Bereitstellung preiswerter Räume für nicht-kommerzielle

Aktivitäten, im Entgegenwirken der Vernachlässigung weniger gut vermarktbarer Quartiere, in der angestrebten Beteiligung der Bürger an Stadtentwicklungsprozessen und beim Ermöglichen alternativer Lebensformen.

Einschränkend muss angemerkt werden, dass die vorliegende Untersuchung sich allein auf Belege stützt, die zwar die Argumentationen in geeigneter Weise unterstützen können, jedoch keinen konkreten Bezug zur Wächterhausinitiative aufweisen. Bisher gibt es keine einschlägigen Veröffentlichungen, die sich empirisch mit Wächterhäusern und ihren Wirkungen auf Quartiere auseinandersetzen.

Die Wächterhausinitiative kann verschiedenste Funktionen erfüllen, die stabilisierend und regulierend auf Schrumpfungsprozesse einwirken. Von einer Verminderung der Kriminalitätsrisiken über die Integration sozial und ökonomisch benachteiligter Gruppen bis hin zu einer partizipatorischen Stadtentwicklung, die sich nicht allein an wirtschaftlichen Wachstumsparadigmen orientiert, sondern sich mit den Bedürfnissen der Stadtbewohner entwickelt.

Literaturverzeichnis

Benke, C. (2008): Schrumpfung im Zeitalter des Wachstums. In: Lampen, A. / Owzar, A. (Hrsg.): Schrumpfende Städte. Ein Phänomen zwischen Antike und Moderne. Köln: Böhlau Verlag. S. 181-201.

Bernt, M. / Holm, A. (2002): Gentrification in Ostdeutschland: der Fall Prenzlauer Berg. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 2-2002: 125-151.

Bernt, M. / Rink, D. / Holm, A. (2010): Gentrificationforschung in Ostdeutschland: Konzeptionelle Probleme und Forschungslücken. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 84(2): 185-203.

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) / BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Werkstatt: Praxis Heft 57. Bonn. Online im Internet: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_21890/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/WP/2008/heft57.html [letzter Zugriff: 19.04.2012].

BBMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2008/1): Nationale Stadtentwicklungspolitik. Eine Initiative zur Stärkung der Zukunftsfähigkeit deutscher Städte. Berlin. Online im Internet: http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/nn_251568/Content/Publikationen/NSP/nsp__brochure,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/nsp_broschuere.pdf [letzter Zugriff: 02.05.2012].

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2010): 4. Statusbericht. Stadtumbau vor neuen Herausforderungen. Berlin. Online im Internet: <http://stadtumbau-ost.info/aktuelles/Vierter-Statusbericht-Stadtumbau-Ost.pdf> [letzter Zugriff: 02.05.2012].

Bündnis 90 / Die Grünen (Hrsg.): Stadtumbau, Stadtentwicklung. Entwicklungspotentiale schrumpfender Städte. Gutachten des Leibnitz-Institutes für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) im Auftrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen im Sächsischen Landtag. Dresden: Baerens & Fuss.

Bündnis Zukunft Oberlausitz (2012): „Schweinemastanlagen – eine echte Zukunftsvision für die Oberlausitz?“ Pressemitteilung. Online im Internet: <http://zukunft-oberlausitz.jimdo.com/presse/> [letzter Zugriff: 12.04.2012].

Burgess, E.W. (1968): The Growth of the City: An Introduction to a Research Project. In: Park, R.E. / Burgess, E.W. / McKenzie R.D.: The City. (5. Auflage) Chicago: The University of Chicago Press.

Bürkner, H-J. / Dürrschmidt, J. (2001): „Schrumpfung“ zwischen Demographie und städtischer Alltagskultur. In: IRS aktuell (32/2001). Neubestimmung der ostdeutschen Städte. S. 4-6.

Dangschat, J. (2007): Soziale Ungleichheit, gesellschaftlicher Raum und Segregation. In: Dangschat, J. / Hamedinger A. (Hrsg.): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Hannover: ARL-Verlag.

Dangschat, J. / Hamedinger, A. (2007): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen – Einführung. In: Dangschat, J. / Hamedinger A. (Hrsg.): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Hannover: ARL-Verlag.

Deilmann, C. et al. (2010): Wer zahlt für das schöne Leben? Technische Infrastruktur in Zeiten von Bevölkerungsrückgang am Beispiel von drei ostdeutschen Mittelstädten. In: Altrock et al. (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2010. Schwerpunkt „Infrastrukturen und Stadtumbau“. Berlin: Universitätsverlag TU Berlin.

Deutscher Städtetag (2010) (Hrsg.): Sozialleistungen der Städte in Not. Zahlen und Fakten zur Entwicklung kommunaler Sozialausgaben. Beiträge des Deutschen Städtetages zur Stadtpolitik. Band 93. Berlin.

Engler, W. (2004): Die Ostdeutschen als Avantgarde. Berlin: Aufbau Taschenbuchverlag.

Friedrichs, J. (1980): Stadtanalyse. Soziale und räumliche Organisation der Gesellschaft. Opladen: Westdeutscher Verlag.

Friedrichs, J. (1995): Stadtsoziologie. Opladen: Leske + Budrich.

Friedrichs, J. (1996): Gentrification: Forschungsstand und methodologische Probleme. In: Friedrichs, J. / Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich.

Friedrichs, J. (1998): Gentrification. In: Häußermann, H. (Hrsg.): Großstadt. Soziologische Stichworte. Opladen: Leske + Budrich.

Füllner, J. / Templin, D. (2011): Stadtplanung von unten. Die »Recht auf Stadt«-Bewegung in Hamburg. In: Gebhardt, D. / Holm, A. (Hrsg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignung. Hamburg: VSA Verlag. S.79-104.

Gebhardt, D. / Holm, A. (2011): Initiativen für ein Recht auf Stadt. In: Gebhardt, D. / Holm, A. (Hrsg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignung. Hamburg: VSA Verlag. S. 7-23.

Geißler, R. (2008): Die Sozialstruktur Deutschlands. Zur gesellschaftlichen Entwicklung mit einer Bilanz zur Vereinigung. 5. Aufl. Wiesbaden: VS Verlag.

Glatter, J. (2007): Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. In: Institut für Geographie der TU Dresden (Hrsg.): Dresdener geographische Beiträge 11.

Glatter, J. / Wiest, K. (2008): Gentrifizierungstendenzen unter den Bedingungen des Mietermarktes? Zum Wandel innenstadtnaher Quartiere in ostdeutschen Städten seit der Wiedervereinigung. In: Gestring, N. / Glasauer, H. / Hannemann, C. / Petrowsky, W. / Pohlan, J. (Hrsg.): Jahrbuch Stadt Region 2007/08. Arme reiche Stadt. Leverkusen Opladen: Barbara Budrich Verlag.

Greiffenhagen, S. / Neller, K. (2005): Einführung: Praxis ohne Theorie? Wissenschaftliche Diskurse zum Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt. In: dies. (Hrsg.): Praxis ohne Theorie? Wissenschaftliche Diskurse zum Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt. Wiesbaden: VS Verlag.

Hannemann, C. (2005): Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum: Was verursacht schrumpfende Städte in Ostdeutschland. In: Shrinking Cities. Working Papers. Halle / Leipzig IV.2. Studien. Online im Internet: <http://www.shrinkingcities.com/downloads1.0.html> [letzter Zugriff: 23.04.2012].

Harth, A. / Herlyn, U. / Scheller, G. (1996): Ostdeutsche Städte auf Gentrificationkurs? Empirische Befunde zur „gespaltenen“ Gentrification in Magdeburg. In: Friedrichs, J. / Kecskes, R. (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Opladen: Leske + Budrich.

HausHalten e.V. Leipzig (2009): Vereinssatzung. 4. Änderung vom 31.03.2009. Online im Internet: <http://www.haushalten.org/Papers/Vereinssatzung4.pdf> [letzter Zugriff: 19.04.2012].

HausHalten e.V. Leipzig (2009): Gestattungsvereinbarung Haus. Online im Internet: http://www.haushalten.org/Papers/gestattung_haus_2009.pdf [letzter Zugriff: 19.05.2012].

HausHalten e.V. Leipzig (2009): Gestattungsvereinbarung Raum. Online im Internet: http://www.haushalten.org/Papers/gestattung_raum_2009.pdf [letzter Zugriff: 19.05.2012].

Häußermann, H. / Siebel, W. (1987): Neue Urbanität. Frankfurt a.M.: Suhrkamp.

Häußermann, H. (1990): Der Einfluss von ökonomischen und sozialen Prozessen auf die Gentrification. In: Blasius, J. / Dangschat, J. (Hrsg.): Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt: Campus Verlag.

Häußermann, H. / Siebel, W. (Hrsg.) (1993): Festivalisierung der Stadtpolitik. Stadtentwicklung durch große Projekte. In: Leviathan. Zeitschrift für Sozialwissenschaft. Sonderheft 12/1993. Opladen: Westdeutscher Verlag.

Häußermann, H. / Siebel, W. (2004): Stadtsoziologie. Eine Einführung. Frankfurt: Campus.

Häußermann, H. (2005): Programmfortschritt und erreichte Ergebnisse: Das Konzept für die Zwischenevaluation des Programms „Soziale Stadt“ 2003/2004. In: Greiffenhagen, S. / Neller, K. (Hrsg.): Praxis ohne Theorie? Wissenschaftliche Diskurse zum Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt. Wiesbaden: VS Verlag.

Häußermann, H. / Läßle, D. / Siebel, W. (2008): Stadtpolitik. Frankfurt a.M.: Suhrkamp.

Hermann, D. / Laue, C. (2004): Wirkungen kommunaler Kriminalprävention – Ein Fallbeispiel. In: Kerner, H.-J. / Marks, E. (Hrsg.): Internetdokumentation Deutscher Präventionstag. Hannover. Online im Internet: http://www.praevensionstag.de/content/9_praev/doku/hermannlaue/index_9_hermannlaue.html [letzter Zugriff: 05.05.2012].

Hess, H. (2004): Broken Windows. Zur Diskussion um die Strategie des New York Police Department. In: Zeitschrift für die gesamte Strafrechtswissenschaft 116(1): 67-110.

Hill, A. / Wiest, K. (2004): Segregation und Gentrification in der schrumpfenden Stadt. Eine Längsschnittbetrachtung in Leipziger Altbauvierteln. In: Shrinking Cities. Working Papers. Halle / Leipzig IV. Online im Internet: http://www.shrinkingcities.com/fileadmin/shrink/downloads/pdfs/WP_BandIV_HalleLeipzig.pdf [letzter Zugriff: 29.03.2012]

Hofmann, M. / Rink, D. (1993): Die Auflösung der ostdeutschen Arbeitermilieus. Bewältigungsmuster und Handlungsspielräume ostdeutscher Industriearbeiter im Transformationsprozeß. In: Aus Politik und Zeitgeschichte, B 26 – 27/1993.

Holm, A. (2007): „Endstation Neukölln“ oder „neuer Trendkiez“?. In: Mieter Echo 324. Berlin.

Holm, A. (2012): Gentrification. In: Eckardt, F. (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden: Springer VS.

Jacobs, J. (1993): Tod und Leben großer amerikanischer Städte. 3. Auflage. Braunschweig: Verlag Vieweg.

Kil, W. (2004): Luxus der Leere. Vom schwierigen Rückzug aus der Wachstumswelt. Wuppertal: Verlag Müller + Busmann.

Kil, W. (2005): Schattenland des Neoliberalismus. Überlegungen zum Schrumpfungsprozess ostdeutscher Städte. In: Shrinking Cities. Working Papers. Halle / Leipzig IV.2. Studien. Online im Internet: <http://www.shrinkingcities.com/downloads1.0.html> [letzter Zugriff: 23.04.2012].

Krätke, S. (1995): Stadt – Raum – Ökonomie. Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. Basel: Birkhäuser Verlag.

Kujath, H.-J. (1988): Reurbanisierung? – Zur Organisation von Wohnen und Leben am Ende des städtischen Wachstums. In: Leviathan 1988(1): 23-43.

Küntzel, T. (2008): Stadtwüstungen des Mittelalters und der Neuzeit. In: Lampen, A. / Owzar, A. (Hrsg.): Schrumpfende Städte. Ein Phänomen zwischen Antike und Moderne. Köln: Böhlau Verlag. S. 109-144.

Laue, C. (1999): Anmerkungen zu Broken Windows. In: Monatsschrift für Kriminologie und Strafrechtsreform 82(4): 277-290.

Lefebvre, H. (1996): Writings on Cities. Henri Lefebvre. Selected, translated and introduced by Eleonore Kofman and Elizabeth Lebas. Malden: Blackwell Publishing.

Lindenberg, S. / Steg, L. (2007): Normative, Gain and Hedonic Goal Frames Guiding Environmental Behavior. In: Journal of Social Issues 63(1): 117-137.

Marek, K. (2010): Rekonstruktion! Warum? In: ApuZ (Aus Politik und Zeitgeschichte): Stadtentwicklung. 17/2010: 21-26.

Mayer, M. (2011): Recht auf die Stadt-Bewegungen in historisch und räumlich vergleichender Perspektive. In: Gebhardt, D. / Holm, A. (Hrsg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignung. Hamburg: VSA Verlag. S. 53-77.

Mittelbach, Hans (1994): Familienpolitik und Lage der Familien in den neuen Bundesländern. In: Zerche, Jürgen (Hrsg.): Vom sozialistischen Versorgungsstaat zum Sozialstaat Bundesrepublik. Ausbau oder Abbau der sozialen Lage in den neuen Bundesländern? Regensburg: Transfer-Verlag. S. 55-94.

Owzar, A. (2008): Schrumpfen in der Gegenwart – Schrumpfen in der Geschichte. Zur Einführung. In: Lampen, A. / Owzar, A. (Hrsg.): Schrumpfende Städte. Ein Phänomen zwischen Antike und Moderne. Köln: Böhlau Verlag.

Rietdorf, W. (2001): Schrumpfende Städte – Ursachen und Konsequenzen. In: IRS aktuell (32/2001). Neubestimmung der ostdeutschen Städte. S. 2-3.

Sächsisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.) (2005): Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt. Die kommunale Ebene: Ressourcen. Akteure. Handlungsfelder. Online im Internet: <http://www.baufachinformation.de/literatur.jsp?bu=2006089017098> [letzter Zugriff: 02.05.2012]

Sack, F. (1996): Kriminologie – populär und populär gemacht. In: Kriminologisches Journal 28(2): 116-120.

Schmid, C. (2012): Henri Lefebvre, the right to the city, and the new metropolitan mainstream. In: Brenner, N. / Marcuse, P. / Mayer, M. (Hrsg.): Cities for People, Not for Profit. London: Routledge.

Schmidt, B. (2005): Alternatives Investment in schrumpfenden Städten. In: Oswald, P. (Hrsg.): Schrumpfende Städte. Band 2. Handlungskonzepte. Ostfildern: Hatje Cantz Verlag.

Simmel, G. (1995): Die Großstädte und das Geistesleben. In: Rammstedt, O. (Hrsg.): Georg Simmel Gesamtausgabe. Band 7. Frankfurt a.M.: Suhrkamp.

Skogan, W.G. (1990): Disorder and Decline: Crime and the Spiral of Decay in American Neighborhoods. New York: Free Press.

Smith, N. (1979): Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People. In: Journal of the American Planning Association 45(4): 538-548).

Smith, N. (2007): „Der Zusammenschluss zwischen Anti-Gentrifizierungskämpfen und den Aktivitäten der weltweiten Bewegung für soziale Gerechtigkeit kann extrem bedrohlich werden“. Interview mit Prof. Dr. Neil Smith. In: Mieter Echo 324. Berlin.

Stadt Görlitz / Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Hrsg.) (2009): Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK. Demographie, Fachkonzepte Städtebau und Denkmalschutz, Wohnen. Fortschreibung 2009/ 2010. Online im Internet: <http://www.goerlitz.de/fileadmin/Stadtverwaltung/Stadtentwicklung/INSEK.pdf> [letzter Zugriff: 13.04.2012].

Stadt Leipzig (2011-1): EFRE Nachhaltige Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsgebiet Lindenau/Plagwitz. Online im Internet: <http://statistik.leipzig.de/%28S%28i0oe4mfy50vhih2nphnenc45%29%29/statpubl/index.aspx?cat=6&rub=3&obj=0> [letzter Zugriff: 11.04.2012].

Stadt Leipzig: Dezernat Stadtentwicklung und Bau / Stadtplanungsamt (Hrsg.): Monitoringbericht Wohnen. Leipzig. Online im Internet: <http://www.leipzig.de/monitoring/> [letzter Zugriff: 13.04.2012].

Statistisches Bundesamt (Hrsg.)(2008): Datenreport 2008. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2009): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Begleitmaterial zur Pressekonferenz am 18. November 2009 in Berlin. Online im Internet: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/VorausberechnungBevoelkerung/BevoelkerungDeutschland2060Presse5124204099004.pdf?__blob=publicationFile [letzter Zugriff: 22.04.2012].

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2011): Statistisches Jahrbuch 2011. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. Online im Internet: <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/StatistischesJahrbuch/StatistischesJahrbuch.html> [letzter Zugriff: 10.04.2012].

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2011-1): Demografischer Wandel in Deutschland. Heft 1. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern. Online im Internet: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/VorausberechnungBevoelkerung/BevoelkerungsHaushaltsentwicklung5871101119004.pdf?__blob=publicationFile [letzter Zugriff: 14.05.2012]

Stratmann, B. (1999): Stadtentwicklung in globalen Zeiten. Lokale Strategien, städtische Lebensqualität und Globalisierung. Basel: Birkhäuser Verlag.

Sugrue, T.J. (2004): Niedergang durch Rassismus. In: Oswalt P. (Hrsg.): Schrumpfende Städte. Band 1. Internationale Untersuchung. Ostfildern-Ruit: Hatje Cantz Verlag.

Tröger, T. / Heck, A. (2007): Wächterhäuser in Leipzig. Neues Handlungsinstrument zur Sicherung des baukulturellen Erbes in schrumpfenden Städten. In: Magazin Städte im Umbruch 4/2007: 62-65.

Tschäppeler, S. / Gresch, S. / Beutler, M. (2007): Brachland. Urbane Freiflächen neu entdecken. Bern: Haupt Verlag.

Untermann, M. (2008): Schrumpfungsprozesse in der spätmittelalterlichen Stadt. In: Lampen, A. / Owzar, A. (Hrsg.): Schrumpfende Städte. Ein Phänomen zwischen Antike und Moderne. Köln: Böhlau Verlag. S. 91-108.

Wilson, J.W. / Kelling, G.L. (1996): Polizei und Nachbarschaftssicherheit: Zerbrochene Fenster. In: Kriminologisches Journal 28(2): 121-137.

Quellenverzeichnis

Amnesty International (2011): Brasilien. Kritik an sozialen Säuberungen. Online im Internet: <http://www.amnesty.ch/de/aktuell/magazin/2011-3/brasilien-kritik-an-sozialen-saeuberungen> [letzter Zugriff: 05.01.2011].

Bundesbeauftragter für die neuen Bundesländer (2012): Online im Internet: http://www.bmi.bund.de/BODL/DE/Themen/Demografie/Situation/situation_node.html [letzter Zugriff: 21.04.2012].

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2012): EyWoSt-Modellvorhaben. Online im Internet: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_21886/BBSR/DE/FP/ExWoSt/TabelleModellvorhaben/modellvorhaben__node.html?__nnn=true [letzter Zugriff: 05.04.2012].

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2012): Experimenteller Wohnungs- und Städtebau. Online im Internet: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_336266/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Programm/programm__node.html?__nnn=true [letzter Zugriff: 05.04.2012].

Demografiemonitor Sachsen (2010): Online im Internet: <http://www.demografie.sachsen.de/monitor/> [letzter Zugriff: 21.04.2012].

Destatis (Statistisches Bundesamt) (2012): Arbeitsmarkt. Online im Internet: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/LangeReihen/Arbeitsmarkt/lra001.html> [letzter Zugriff: 22.04.2012].

Destatis (Statistisches Bundesamt) (2012): Leerstandsquote. Online im Internet: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Leerstandsquote.html?nn=50862> [letzter Zugriff: 23.04.2012]

Dresden.de (2012): Wohnungsbestand und Bautätigkeit. Online im Internet: http://www.dresden.de/de/02/06/025_Wohnungsbestand.php [letzter Zugriff: 24.04.2012]

Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland. Online im Internet: <http://www.gesetze-im-internet.de/gg/BJNR000010949.html> [letzter Zugriff: 01.05.2012].

HausHalten e.V. Leipzig (2008): Wächterhausgeschichten. Frühjahr 2008. Online im Internet: http://www.haushalten.org/Papers/Waechterhausgeschichten_Fruehjahr_2008.pdf [letzter Zugriff: 25.04.2012].

HausHalten e.V. Leipzig (2012): Wächterhäuser in anderen Städten. Online im Internet: <http://www.haushalten.org/de/kommune.asp> [letzter Zugriff: 19.04.2012].

HausHalten e.V. Leipzig (2012): Idee und Ziel. Online im Internet: http://www.haushalten.org/de/haushalten_idee_und_ziel.asp [letzter Zugriff: 19.04.2012].

HausHalten e.V. Leipzig (2012): Wächterhäuser in Leipzig. Online im Internet: http://www.haushalten.org/de/waechterhaeuser_in_leipzig.asp [letzter Zugriff: 19.04.2012].

Leben in Stuttgart (2012). Online im Internet: <http://www.leben-in-stuttgart.de/geschichte.htm> [letzter Zugriff 05.05.2012].

Nationalatlas.de (2009): West-Ost-Wanderung. Online im Internet: http://aktuell.nationalatlas.de/West-Ost-Wanderung.8_08-2009.0.html [letzter Zugriff: 24.04.2012].

Raumordnungsgesetz (ROG). Online im Internet: http://www.gesetze-im-internet.de/rog_2008/BJNR298610008.html [letzter Zugriff: 01.05.2012].

Soziale Stadt Bundestransferstelle (2012): Programmgebiete. Online im Internet: <http://www.sozialestadt.de/gebiete/> [letzter Zugriff: 02.05.2012].

Vereinte Nationen (2012): On-line Data: Urban and Rural Population. Online im Internet: http://esa.un.org/unpd/wup/unup/index_panel1.html [letzter Zugriff 20.04.2012]

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Wächterhaus in Leipzig, Zschochersche Str. 59/61; HausHalten e.V. Leipzig. Online im Internet: http://www.haushalten.org/de/haushalten_idee_und_ziel.asp [letzter Zugriff: 20.05.2012].

Abb. 2: Wächterhaus in Görlitz, Postplatz 6. Eigenes Foto.

Abb. 3: HausHalten e.V. Leipzig 2012: Wächterhäuser – Das Modell. Online im Internet: http://www.haushalten.org/de/waechterhaeuser_modell.asp [letzter Zugriff: 20.05.2012].

Abb. 4: Wächterhaus in Zittau, Innere Weberstraße 16. Freiraum Zittau e.V.. Online im Internet: <http://freiraumzittau.blogspot.de/galerien/> [letzter Zugriff: 20.05.2012].