

**Debatte**

2020, Band 8, Heft 3

Seiten 97-114

zeitschrift-suburban.de

10.36900/suburban.v8i3.593

Matthias Bernt, Andrej

Holm: ‚Die Ostdeutschland-

forschung muss das Wohnen

in den Blick nehmen‘

Kommentare von:

Barbara Schönig, Carsten

Keller, Carmen Leidereiter,

Dieter Rink, Felix Ringel

Replik von:

Matthias Bernt, Andrej Holm

# Die Ostdeutschlandforschung muss das Wohnen in den Blick nehmen

Plädoyer für eine neue politisch-institutionelle Perspektive auf ostdeutsche Städte

Matthias Bernt

Andrej Holm

Ostdeutschland ist in den vergangenen Jahren verstärkt zum Thema öffentlicher und wissenschaftlicher Debatten geworden. Neben Pegida und AfD haben dabei auch neue Zahlen zur Segregation in ostdeutschen Städten das wissenschaftliche Interesse wiederbelebt.

Der Beitrag kritisiert vor diesem Hintergrund die weitgehende Ausblendung institutioneller Perspektiven in der Ostdeutschlandforschung sowie die fehlende Berücksichtigung von ostdeutschen Sonderbedingungen in der Stadtforschung. An den Beispielen der Restitutionsregelungen und der „Altschuldenhilfe“ skizziert der Beitrag den harten Bruch der ostdeutschen Wohnerfahrungen. Beide Transformationsentscheidungen stehen exemplarisch für die umfassende Privatisierung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft, die Überführung von gesellschaftlich verankerter Wohnsicherheit in Marktbeziehungen und die Neuzusammensetzung der Eigentumsstrukturen. Die wachsende Bedeutung verwertungsorientierter Investitionskalküle und entlokalisierter Eigentumsstrukturen sind dabei keine Übergangsphänomene einer nachholenden Anpassung, sondern langfristig wirksames Ergebnis der Transformation. Daraus abgeleitet wird ein doppeltes Argument: Zum einen kann die Stadtentwicklung in Ostdeutschland nur vor dem Hintergrund der auf die Wiedervereinigung folgenden umfassenden Privatisierungen verstanden werden. Diese verursachten eine Serie von Nebenwirkungen, deren Folgen die Stadtentwicklung in Ostdeutschland bis heute belasten. Zweitens eröffnet die Einbeziehung von Themen der Stadt- und Wohnungsforschung neue Perspektiven für die Ostdeutschlandforschung. Gerade weil sich im Wohnen Alltagserfahrungen und politisch-ökonomische Strukturen kreuzen, muss die Untersuchung von spezifisch ostdeutschen Subjektivitäten durch die Analyse konkreter Machtverhältnisse und institutioneller Rahmenbedingungen fundiert werden.

## 1. Ostdeutschlandforschung und Stadtforschung: gemeinsame Defizite bei wenig Verbindung

Im Mai 2018 alarmierte ein vom Wissenschaftszentrum Berlin (WZB) erstelltes Working Paper mit dem Titel „Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte?“ (Helbig/Jähnen 2018) die Fachöffentlichkeit. Die Studie enthielt im Kern zwei Aussagen: Zum einen hatten die Autor\*innen nachgewiesen, dass die sozialräumliche Segregation in ostdeutschen Städten seit 2004 enorm zugenommen hatte und dass die hierfür gebräuchlichen Indexwerte mittlerweile über denen im Westen lagen. Das war insofern eine Überraschung, als man bis dato davon ausgegangen war, dass ostdeutsche Städte stärker durchmischt und Segregation hier in geringerem Maße ein Problem sei. Außerdem zeigten Marcel Helbig und Stefanie Jähnen, dass diese Entwicklung im Wesentlichen ein Ergebnis der Gentrifizierung der Innenstädte („Kohls blühende Landschaften“) bei gleichzeitiger Verarmung der „Plattenbaugebiete“ („Honeckers Rache“) war. Anders gesagt: Der Weg ‚von der sozialistischen zur kapitalistischen Stadt‘ hatte in Ostdeutschland zu stark gespaltenen Städten geführt.

Frappant ist aus unserer Sicht allerdings weniger der Befund selbst als die überrascht wirkenden Reaktionen. War diese Entwicklung nicht genau das, was zu Beginn der Transformation vorausgesagt worden war? Gab es hier tatsächlich neue Entwicklungen? Hatten Wissenschaft und Öffentlichkeit in der Zwischenzeit geschlafen?

Die Wahrnehmung der WZB-Studie erscheint uns symptomatisch für den Stand der wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit der Entwicklung ostdeutscher Städte seit dem Beitritt der DDR zur BRD. Hatten die Entwicklungen in ostdeutschen Städten Anfang der 1990er Jahre – damals unter dem Label ‚Transformationsforschung‘ – unter Stadtforscher\*innen noch für großes Interesse gesorgt, war dasselbe schon nach wenigen Jahren deutlich abgeebbt. Spätestens seit Ende der 1990er Jahre galt ‚Ostdeutschland‘ dann weitgehend als Nischenthema, das von einer Handvoll (meist ostdeutscher) Kolleg\*innen beachtet wurde, aber nicht weiter von Relevanz war.

Dies änderte sich erst in den vergangenen Jahren. Seit dem Erfolg von Pegida und AfD ist deutschlandweit ein neues Interesse an Aufklärung über ‚den Osten‘ erkennbar. Oft geleitet von der Fragestellung, was denn ‚dort‘ so ‚schief gelaufen‘ sei, steigt die Anzahl an publizistischen und wissenschaftlichen Beiträgen wieder.

Das vorsichtige Revival von Ostdeutschland als Forschungsgegenstand hat inzwischen eine Reihe erster Resultate gebracht, die zu neuen und oft überraschenden Herangehensweisen geführt haben. Pars pro Toto seien hier die von Naika Foroutan und Daniel Kubiak (2018) erstellte Studie über die Ähnlichkeit von Unterrepräsentationserfahrungen von Ostdeutschen und Migrant\*innen und die autobiografisch soziologische Betrachtung von Steffen Mau (2019) über „Lütten Klein“ benannt, die beide breit in der Presse diskutiert wurden. Nichtsdestotrotz scheint uns, dass in der Summe die Ahnungslosigkeit über Ostdeutschland das Wissen zu diesem Thema weit überwiegt. Die Überraschung, welche die oben zitierte WZB-Studie auslöste, ist hier ein deutlicher Indikator. Gebraucht werden – um es deutlich zu sagen – nicht einfach mehr empirische Forschungsbeiträge, sondern vor

allem konzeptionelle Impulse, die es ermöglichen, neue Entwicklungen in Ostdeutschland nicht nur zu beschreiben, sondern tiefergehend zu verstehen und in allgemeinen gesellschaftlichen Zusammenhängen zu kontextualisieren. Dass diese bisher weitgehend ausgeblieben sind, liegt – neben förderpolitischen und innerwissenschaftlichen Rahmenbedingungen – auch an konzeptionellen Defiziten. Aus unserer Sicht betrifft das vor allem zwei Aspekte der Ostdeutschlandforschung: Zum einen die systematische Ausblendung von Machtverhältnissen und zum anderen die mangelnde Einbeziehung der veränderten Wohnverhältnisse. Beide Defizite kennzeichnen allerdings nicht nur die aktuellen Beiträge. Sie ziehen sich vielmehr wie ein roter Faden durch die Geschichte der Ostdeutschlandforschung. In einem kurzen Überblick lassen sich dabei drei Phasen unterscheiden: eine westdeutsch dominierte und institutionell verankerte Begleitforschung zum Einigungsprozess in den 1990er Jahren, eine eher ostdeutsche und weitgehend marginalisierte Debatte zur Deutung der Transformationserfahrungen in den 2000ern und eine öffentlich verstärkt wahrgenommene subjektorientierte Forschung zu Ostdeutschland und den Ostdeutschen seit den 2010er Jahren

Die institutionellen Wurzeln der Ostdeutschlandlandforschung gehen dabei auf die DDR-Forschung der BRD zurück. Mit der staatlichen Wiedervereinigung erweiterte sich dabei das westdeutsche Forschungsinteresse an Ostdeutschland für ein kurzes Zeitfenster und auf Initiative des Wissenschaftsrates wurde 1991 die „Kommission für die Erforschung des sozialen und politischen Wandels in den neuen Bundesländern“ (KSPW) gegründet, um die Transformationsprozesse in Ostdeutschland zu erforschen. Finanziert von DFG-Schwerpunktprogrammen und anderen Fördermitteln, wurden in diesem Rahmen etwa 500 sozialwissenschaftliche Studien durchgeführt (Probst 2016: 33). Raj Kollmorgen kommt im Rückblick zu der Einschätzung, dass „von den ausgeschütteten Fördermitteln in dieser ersten Phase vor allem westdeutsche Forschergruppen [profitierten]“ (Kollmorgen 2003: 5). Eine öffentliche Erklärung von über 100 Sozialwissenschaftler\*innen aus Ostdeutschland formuliert sogar den Vorwurf der „Ausgrenzung ostdeutscher Sozialwissenschaftler“ (Ostdeutsche SozialwissenschaftlerInnen 1997: 95). Konzeptionell orientierte sich die Ostdeutschlandforschung der 1990er Jahre überwiegend an der These einer „nachholenden Modernisierung“ und interpretierten die Entwicklungen nach der Wiedervereinigung als Schließung eines umfassenden und sektorenübergreifenden Entwicklungsrückstandes in Ostdeutschland (Geißler 1999; Zapf 1992). Eine kritische Analyse von Machtverhältnissen im Transformationsprozess hatte in dieser Modernisierungsperspektive keinen Platz. Die Veränderung von Wohnverhältnissen und Stadtentwicklungsprozessen wurde in einer Reihe von Bänden (bspw. Strubelt 1996; Häußermann/Neef 1996; Schäfer 1997; Harth/Herlyn/Scheller 1998) empirisch beschrieben, aber eher vage als „Strukturwandel“ (Expertenkommission 2000) oder als Übergang „von der Stadt im Sozialismus zur Stadt im Kapitalismus“ (Häußermann/Neef 1996) interpretiert. Diese erste Phase der Ostdeutschlandforschung war mit der Auflösung der KSPW und dem Abschluss des DFG-Förderprogramms 1997/98 abgeschlossen und auf einer Tagung in Dresden „wurde [...] [,] hauptsächlich von westdeutschen Vertretern, das Ende der DDR- und Ostdeutschlandforschung verkündet“ (Probst 2016: 33).[1]

In den 2000er Jahren war Ostdeutschland als Thema für den Mainstream der deutschen Sozialforschung ‚erledigt‘. Entsprechend kamen neue Impulse eher vom Rand und hier auch stärker von ostdeutschen Intellektuellen. Neben einem Schwerpunktthema in der Zeitschrift *Berliner Debatte Initial* (2003) und der Gründung des „Innovationsverbandes Ostdeutschlandforschung“ (2006) waren so nur vereinzelte Versuche für eine koordinierte Fortsetzung der Forschung zu Ostdeutschland zu beobachten. Im Bereich der Stadtforschung wurde so mit einem Sammelband unter dem Titel „Neue Länder – neue Sitten“ (Hannemann/Kabisch/Weiske 2002) auf neue Perspektiven angemeldet, die den „Eigensinn“ ostdeutscher Stadtentwicklungsprozesse besser zu fassen vermögen – über den Kreis der Beitragenden hinaus stieß dies allerdings kaum auf Resonanz im Wissenschaftssystem und so versandete der Impuls auch schnell wieder. Außerhalb der Stadtforschung konkurrierten auf einer eher allgemeinen Ebene verschiedene Ansätze zur Beurteilung der Entwicklungen in Ostdeutschland. Neben Thesen, die wegen der „verengten Handlungskorridore für eigenständige endogene Impulse“ (Thomas 1998: 115) die Herausbildung einer „Teilgesellschaft“ (Reißig 2000) annahmen, standen Überlegungen, die die Ostdeutschen wegen ihrer Transformationskompetenz als Avantgarde einer postindustriellen Zukunft sahen (Engler 2002). Darüber hinaus wurde eine selektive Fragmentierung der ostdeutschen Gesellschaft in Folge des doppelten Umbruchs postsozialistischer und postfordistischer Transformationen prognostiziert (Land 2003). Bis auf wenige Forschungsprojekte und Tagungen konnte die Ostdeutschlandforschung in dieser Phase nur einen begrenzten akademischen und öffentlichen Input erzeugen. Die vorgelegten Ansätze wurden in der Öffentlichkeit weitgehend ignoriert oder, wie im Fall von Wolfgang Engler, gleich als „regressiv-ritualisierter Denkraum für die Idee des Kommunismus“ (Geipel 2003) diskreditiert. Folgerichtig blieben die ostdeutschen Forscher\*innen mit ihren Ideen mehr oder weniger ‚unter sich‘ und konnten im gesamtdeutschen Rahmen kaum eine Resonanz erzeugen.

Dies zeigt sich in gewisser Weise auch in der aktuellen Phase der Ostdeutschlandforschung. Hier steht vor allem das 2010 gegründete „Netzwerk Dritte Generation Ostdeutschland“ für die Wiederbelebung einer sozialwissenschaftlichen und auch öffentlichen Debatte zu den Transformationserfahrungen in Ostdeutschland (Hacker et al. 2012; Lettrari/Nestler/Troi-Boieck 2016). Getragen von einer nach der Wende in Ostdeutschland aufgewachsenen Generation, etablierte es einen neuen Blick auf das altbekannte Thema, der sich nahezu komplett von den vorangegangenen Forschungsgenerationen löste und ein deutlich stärker von subjektiven Erfahrungen geleitetes Forschungsinteresse begründete. In der Folge entstand eine Reihe von neuen Forschungsarbeiten und Veröffentlichungen. Abgesehen von dem übergreifenden Befund, dass eine Selbstidentifikation als Ostdeutsche auch für jüngere Alterskohorten in Ostdeutschland eine Bedeutung habe, ist die neue Generation der Ostdeutschlandforschung dabei nicht einfach zu fassen. Denn zum einen umfasst sie nur relativ wenige, aber relativ stark wahrgenommene, Autor\*innen (Engler/Hensel 2018; Mau 2019; Schönian 2020). Zum anderen haben die aktuellen Debatten keinen klaren disziplinären Zuschnitt und stehen teilweise ‚quer‘ zu den jeweiligen *scientific communities*. Ganz klar ist eigentlich nur ein Unterschied

in Bezug auf die ‚Transformationsforschung‘ der 1990er Jahre auszumachen: Während in dieser Politikwissenschaftler\*innen, Soziolog\*innen und Ökonom\*innen dominierten, die es gewohnt waren, in Ostdeutschland vorzufindende Phänomene in Makroerklärungen von Gesellschaft (z. B. Modernisierungstheorie, Systemtheorie, Postfordismus) einzuordnen, sind aktuelle Beiträge eher von einer Subjektperspektive geprägt. Ihr Interesse richtet sich auf die Herausbildung ostdeutscher Identitäten, auf die Spezifik von Lebenswelten, die Konturen von Subjektkonstruktionen und Narrativen etc. Die ostdeutschen „Deklassierungs- und Entmündigungserfahrungen“ (Mau 2019: 15) des Einigungsprozesses werden dabei anerkannt, aber als „Fraktur“ oder „Defekte“ angesehen, „die die ostdeutsche Gesellschaft heute wie eine Hypothek belasten“ (ebd.: 18). Im Mittelpunkt steht hier die Verständigung darüber, wie Ostdeutsche ‚ticken‘. Das führt in einem Großteil der Literatur zu einem quasi ethnographischen Zugriff, in dem die ‚gespeicherten‘ Erfahrungen der Ostdeutschen – sowohl in der DDR als auch in der Nachwendezeit – beleuchtet und ihre Unterrepräsentierung in der gesamtdeutschen Öffentlichkeit dokumentiert wird. Trotz provokanter Aufschläge (beispielsweise einer vielbesuchten und weit rezensierten Tagung zum Thema „Kolonie Ost? Aspekte von ‚Kolonialisierung‘ in Ostdeutschland seit 1990“ im Februar 2019) trägt die neue Generation der Ostdeutschlandforschung bislang kaum Neues zur Erkenntnis gesellschaftlicher Strukturen bei.[2]

Ohne die Flankierung durch politökonomische und institutionelle Perspektiven müssen die in der Forschung zu erreichenden Ergebnisse allerdings defizitär bleiben. Das zentrale Problem scheint uns hier, dass ostdeutsche Subjektivitäten zwar aus der Interaktion mit dem Westen und den dabei zu Tage tretenden Machtbeziehungen erklärt werden – aber diese Machtbeziehungen selbst im Großen und Ganzen kaum ausgeleuchtet werden. In der Folge entstehen zwar außerordentlich aufschlussreiche und sehr lesenswerte Beiträge, die beispielsweise die Folgen der durch die Treuhand exerzierten ‚Abwicklung‘ der ostdeutschen Wirtschaft und des daraus folgenden Verlustes von Arbeit für die ostdeutschen Subjektkonstruktionen entschlüsseln. Warum die Treuhandanstalt aber so verfahren konnte, wem dies nützte und was verändert werden muss, lässt sich so nicht erklären.

Darüber hinaus ist auch die neue Generation von Ostdeutschlandforschung fast unberührt von der Stadtforschung geblieben. Obwohl die Ostdeutschen gerade im Wohnungssektor mit grundlegenden Veränderungen ihrer Alltagspraxis zu kämpfen hatten und obwohl es eine breite (empirische) Literatur über die Entwicklung ostdeutscher Städte gibt, spielen Stadtentwicklungsfragen in der Debatte kaum eine Rolle. Das Wohnen als ‚dritte Haut‘ der Menschen bleibt eine große Leerstelle. Da Wohnen ein existenzielles Bedürfnis ist, ist das in vieler Hinsicht unverständlich.

Mit diesem Debattenaufschlag versuchen wir beide Aspekte zu verbinden. Mit dem Ziel, die spezifischen Bedingungen der ostdeutschen Gesellschaft besser zu verstehen, analysieren wir hier zentrale Veränderungen der Wohnverhältnisse in Ostdeutschland. Dabei wenden wir eine dezidiert politisch-institutionalistische Perspektive an, das heißt wir gehen davon aus, dass die in der deutschen Gesellschaft praktizierten Gesetze, Normen und Ressourcenausstattungen die Handlungspraxen von Individuen vorstrukturieren. In der Diskussion fokussieren wir auf zwei wesentliche politische Entscheidungen,

welche die Wohnerfahrung der Ostdeutschen zentral geprägt haben: die „Restitution“ von Immobilien an ihre ‚Alteigentümer\*innen‘ sowie die Privatisierung kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungen nach dem „Altschuldenhilfegesetz“. Wir behaupten, dass diese in mindestens ebenso starkem Maße die ostdeutsche Abwertungserfahrung geprägt haben wie der Verlust der Arbeit, die Unterrepräsentation in Führungspositionen oder die verzerrte mediale Wahrnehmung Ostdeutschlands. Im Gegensatz zu vielen anderen Veröffentlichungen beleuchten wir in der Diskussion dieser Politiken auch die Interessenlagen, die diesen Entscheidungen zugrunde lagen. Wir zeichnen die Folgen der „Startprogrammierungen“ (Wiesenthal 1995) der ostdeutschen Transformation nach und analysieren, welche Implikationen sie für die Entwicklung ostdeutscher Städte hatten.

In unserer Argumentation gehen wir wie folgt vor: Wir diskutieren zunächst grundlegende Facetten der ostdeutschen Wohnerfahrung *vor* der Wende. Dabei legen wir den Schwerpunkt auf die Entwicklung eines quasi ‚eigentümerähnlichen‘ Verhältnisses, das Ostdeutsche zu ihrer Wohnung entwickelten. Im Folgenden analysieren wir die zwei zentralen Reformstränge, mit denen das ostdeutsche Wohnungswesen in die Marktwirtschaft überführt wurde.[3] Auf dieser Grundlage entwickeln wir schließlich Vorschläge für eine Neuausrichtung der Forschung.

## 2. Wohnen in der DDR

Die Wohnungspolitik der DDR war in den Aufbau einer sozialistischen Gesellschaftsordnung eingebettet und wies nur wenige marktförmige Elemente auf. Zwar befand sich etwa ein Viertel aller Mietwohnungen in Privatbesitz (Wielgoß 1995: 234), Formen der Grundstücksspekulation waren aber faktisch außer Kraft gesetzt. „Mietpreispolitik und Mietrecht waren in der DDR einseitig mieterfreundlich gestaltet“ (ebd.: 199): Kündigungen waren nur in Ausnahmefällen möglich, Zwangsräumungen nur bei Zuweisung alternativer Wohnungsangebote (also faktisch gar nicht). Die Mieten waren durch staatliche Verordnungen auf einem niedrigen Niveau von ungefähr ein bis zwei Mark pro Quadratmeter festgelegt, die Warmmietbelastung betrug in den 1980er Jahren im Durchschnitt etwa fünf bis sechs Prozent des Einkommens (ebd.: 200). Die Zuweisung der meisten Wohnungen erfolgte über kommunale Wohnungsverwaltungen und folgte sozialen und wirtschaftspolitischen Vorgaben (darüber hinaus spielten auch persönliche Beziehungen und eine anerkannte Tätigkeit in der Partei- und Staatshierarchie eine Rolle, vgl. Hinrichs 1992). Der für kapitalistische Gesellschaften grundlegende Zusammenhang zwischen dem Wert der Wohnung (bspw. Ausstattung oder Lage), Einkommen und Mietpreis hingegen hatte für die DDR kaum Relevanz. Entsprechend war die soziale Mischung in fast allen Lagen hoch, die Wohnsicherheit beträchtlich und die Wohndauer lang. Diese Rahmenbedingungen führten zu einem „Quasi-Eigentum“ (Herlyn/Hunger 1994) der Bewohner\*innen an ihrer Wohnung. Hohe Wohnsicherheit und geringe Mieten, verbunden mit weitgehenden Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der eigenen vier Wände, aber auch eine hohe Bedeutung von Eigenarbeit für den Erhalt und die Verbesserung der Wohnsituation, galten als typisch für das Wohnen in der DDR. Entsprechend wurde die Wohnung vor allem

als Gebrauchswert betrachtet, über den die Bewohner\*innen faktisch eine hohe Kontrolle hatten.[4] Der Unterschied zur westdeutschen Konstellation ist offensichtlich.

### 3. Von der ‚Rückgabe‘ zur Gentrifizierung

Angesichts der eigentumsähnlichen Wohnsicherheit und der staatlich administrierten Wohnversorgung in der DDR war die Wiedervereinigung für die meisten Ostdeutschen mit einschneidenden Veränderungen im Wohnbereich verbunden. Bereits im Einigungsvertrag wurde – versteckt in den umfangreichen Anlagen – mit dem „Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen“ das Prinzip der „Restitution“ und damit die Rückgabe von in der DDR enteigneten und in Volkseigentum überführten Grundstücken festgelegt (zur Genese und den Begründungen des Gesetzes siehe u. a. Bönker/Offe 1994).

In den Gründerzeitvierteln der Großstädte betraf die „Restitution“ den Großteil aller Wohngebäude.[5] Bis zum Jahr 2004 wurden in den extra dafür geschaffenen Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen (ARoV) für über zwei Millionen Grundstücke Rückübertragungsansprüche gestellt (Rodenbach 2005: 27). Die Ämter zur Regelung der offenen Vermögensfragen übernahmen damit für den Immobilienbereich die Funktionen, die die Treuhandanstalt bei der Privatisierung der Betriebe und Industrieanlagen ausübte.

Da die ‚Alteigentümer\*innen‘ beziehungsweise deren Erb\*innen in der Regel kaum ein Interesse an der Verwaltung ihrer Immobilien hatten, wurden die meisten rückübertragenen Häuser innerhalb eines Jahres an professionelle Immobilienunternehmen verkauft. Eine Untersuchung in einem Ostberliner Sanierungsgebiet kam so schon 1996 zu der Einschätzung, dass lediglich fünf bis acht Prozent der Alteigentümer\*innen ihre rückübertragenen Grundstücke langfristig behalten wollten (Dieser 1996: 137). Die restlichen 92 bis 95 Prozent verkauften ihre restituierten Häuser kurz nach der Rückübertragung. Dabei wurde ein Großteil der Häuser mehrfach und meist zu immer höheren Preisen verkauft. Im Sanierungsgebiet Kollwitzplatz in Berlin betrug die durchschnittliche Haltedauer bis zum Weiterverkauf gerade einmal 18 Monate (Holm 2006: 155). In den meisten Fällen landeten die restituierten Immobilien schnell bei „verwertungsorientierten“ (Reimann 2000) Investor\*innen, das heißt bei professionellen Immobilienunternehmen, die über die nötigen Finanzmittel verfügten und auf eine schnelle Inwertsetzung ihrer Immobilien setzten. Hartmut Häußermann beschrieb diese Entwicklung schon 1995 prägnant:

„Eigentümer der Innenstädte werden nicht wieder die alten Handels- und Handwerkerdynastien, sondern offene und geschlossene Immobilienfonds, internationale Immobilienfirmen und Zwischenhändler aller Art. Das Immobilienkapital tritt als ‚Stadtentwickler‘ mit einer Bedeutung und mit finanziellen Möglichkeiten auf den Plan, wie sie bisher in deutschen Städten nicht bekannt war.“ (Häußermann 1995: 13)[6]

Die meisten neuen Eigentümer\*innen setzten in der Folgezeit auf schnelle und umfangreiche Modernisierung.

Ein hohes Sanierungstempo wurde dabei auch durch die Steuergesetzgebung unterstützt, die von 1991 bis 1998 in Ostdeutschland erhebliche

Sonderabschreibungen im Rahmen eines Fördergebietsgesetzes (FöGbG) ermöglichte. Dabei konnten bis zu 50 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten von der Einkommenssteuer abgesetzt werden. Da Immobilienerwerb und Sanierung in der Regel mit Steuerersparnissen finanziert werden konnten, wurde das ganze Modell selbst vom konservativen sächsischen Finanzminister Georg Milbradt als „Vermögensbildung West“ beschrieben (Der Spiegel 1997: 32). Aus den Subventionsberichten der Bundesregierung geht hervor, dass im Zeitraum von 1991 bis 2000 umgerechnet knapp 30 Milliarden Euro an Steuerbegünstigungen für Sanierungsmaßnahmen in Ostdeutschland veranlagt wurden (Bundesregierung 1993, 1995, 1997, 1999). *Der Spiegel* bezeichnete das Gesetz als „größtes Steuergeschenk aller Zeiten“ und führte als Beleg unter anderem das gewachsene Investitionsvolumen von geschlossenen Fonds und eine deutliche Erhöhung der „veranlagten Einkommenssteuer“ an (Der Spiegel 1997: 31).

Der eigentliche Effekt dieser ‚Vermögensbildung West‘ war jedoch die Installierung einer dauerhaft ungleichen Beziehung, in der ostdeutsche Mieter\*innen westdeutschen Eigentümer\*innen gegenübertraten. Im Rückblick waren die Sonderabschreibungen so nicht nur einfach ein gewaltiges Steuergeschenk für westdeutsche Bezieher\*innen hoher Einkommen und eine Starthilfe für die Sanierung der ostdeutschen Innenstädte, sondern sie förderte vor allem auch einen umfangreichen Eigentumstransfer von Ost nach West. Sie legten damit *en passant* auch das Fundament für einen (durch die Mietzahlungen) dauerhaften Vermögenstransfer.

Das ‚Quasi-Eigentum‘ an der eigenen Wohnung und die ‚einseitig mieterfreundliche‘ (Wielgohs 1995: 199) Wohnungspolitik der DDR verkehrten sich damit in ihr Gegenteil: Die ostdeutschen Bewohner wurden wieder zu Mieter\*innen und ob, wann und wie ihre Wohnung saniert wurde, entschieden die – in der Regel westdeutschen – neuen Eigentümer\*innen nach ihren jeweiligen betriebswirtschaftlichen Kalkülen. Während Vermögensbesitzer\*innen beim Erwerb und bei der Sanierung von ostdeutschen Immobilien unterstützt wurden, blieb bei den Bewohner\*innen dieser Immobilien nur die ‚Duldungspflicht‘ der Modernisierung. Die Mehrzahl der Ostdeutschen erlebte im Gegenzug zwar auch eine unbestreitbare Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse – das aber zu einem Preis, den in der Innenstadt nicht mehr jede\*r zahlen konnte. Die Restitutionsregelungen legten damit die Grundlage für die Gentrifizierung ostdeutscher Innenstädte (Bernt 1998; Häußermann/Holm/Zunzer 2002; Glatter 2007).

#### **4. Von den „Altschulden“ zur Finanzialisierung**

Ist die Rückgabe von Immobilien an ihre ‚Alteigentümer‘ die entscheidende Säule, auf der Gentrifizierungsprozesse in den ostdeutschen Innenstädten ruhen, so hatte in den Großwohnsiedlungen das im Juni 1993 beschlossene „Altschuldenhilfegesetz“ die zentrale Bedeutung. Dieses regelte den Umgang mit den sogenannten „Altschulden“ und zwang die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in der Ex-DDR zum Verkauf von 15 Prozent ihrer Wohnungsbestände (zur Entstehungsgeschichte des Gesetzes s. GdW 1993; Wielgohs 1995; Borst 1996).



Wie kam es zu diesen „Altschulden“? In der DDR wurden neue Wohnungen in der Regel von den bezirklichen Wohnungsbaukombinaten errichtet und von kommunalen Wohnungsverwaltungen (bzw. den städtischen „VEB Gebäudewirtschaft“) und Arbeiterwohngossenschaften verwaltet. Die Finanzierung des Neubaus erfolgte über langfristige Kredite der Staatsbank. Obwohl es sich bei diesen Krediten, so ein Rechtsgutachten, nicht um „materiell-rechtliche Darlehens- oder Kreditverträge“, sondern eher um „staatliche Mechanismen zur Umverteilung und Kontrolle des Geldkreislaufs“ (GdW 1993: 100) handelte, gerieten die daraus resultierenden Verbindlichkeiten mit der Privatisierung der DDR-Staatsbank in die Hände westdeutscher Geschäftsbanken. Im Ergebnis kam es zu einer verwirrenden Neuordnung der Verhältnisse:

„In einem ersten Schritt nehmen ‚volkseigene‘ Unternehmen dabei Kredite beim ‚Arbeiter- und Bauernstaat‘ DDR auf. Da die DDR eine Planwirtschaft ist, haben sie kaum eine Möglichkeit, diese Kreditaufnahme abzulehnen, oder sich gar eine andere Bank als Geschäftspartner zu suchen. Der Staat verbucht diese Kredite über seine staatseigene Bank, wodurch die Zuweisungen zu realen Schulden werden. Nachdem der Staat sich aufgelöst hat, wird die Bank privatisiert; dadurch landen die ‚Schulden‘ bei privaten Geschäftsbanken. Diese haben das Geld zwar eigentlich gar nicht ausgeliehen, verfügen jetzt aber über Darlehensverträge, auf deren Grundlage sie Zins und Tilgung für die ‚Altschulden‘ verlangen können. Obwohl Wohnungsunternehmen und Bank nie eine Geschäftsbeziehung zueinander unterhielten, hat durch die Operation der eine Anspruch auf Zinsen und Tilgungsleistungen, während der andere zahlen muss.“ (Bernt 2005: 594)

Die ostdeutsche Wohnungswirtschaft sah sich dadurch ‚über Nacht‘ mit Kreditbelastungen in Höhe von 37,4 Milliarden DM konfrontiert (Sander 1994: 20), die sie – angesichts der immer noch auf niedrigem Niveau festgeschriebenen Mieten – nicht durch Einnahmen decken konnte. Als die Banken zum Jahresbeginn 1991 marktübliche Zinssätze für die mittlerweile den einzelnen Wohnungsunternehmen zugeordneten Schulden zu fordern begannen, drohte der flächendeckende Bankrott. In dieser Situation vermittelte die Bundesregierung zunächst ein Moratorium, in dessen Rahmen die Zins- und Tilgungszahlungen bis 1993 ausgesetzt wurden. Im Juni 1993 wurde schließlich ein „Altschuldenhilfegesetz“ verabschiedet, das im Kern drei zentrale Bestimmungen enthielt:

- Die „Altschulden“ wurden auf 150 DM je Quadratmeter Wohnfläche gekappt; im Gegenzug mussten sich die Wohnungsunternehmen verpflichten, die vollen Schulden (einschließlich der aufgelaufenen Zinsen) anzuerkennen.
- Die über diese Marke hinausgehenden Schulden in Höhe von 31 Milliarden DM wurden in den ‚Erblastentilgungsfonds‘ verschoben, das heißt vom Bund (bzw. den Steuerzahlern) übernommen.
- Als Gegenleistung für die „Altschuldenhilfe“ mussten sich die Unternehmen verpflichten, innerhalb von zehn Jahren mindestens 15 Prozent ihres Wohnungsbestandes an Dritte, vorzugsweise Mieter\*innen, zu veräußern.

Bereits nach kurzer Zeit zeigte sich allerdings, dass die Privatisierung an Mieter\*innen ein Wunschtraum bleiben musste. Angesichts geringer Spareinlagen, weit verbreiteter wirtschaftlicher Unsicherheit und prozessualer Schwierigkeiten zeigten nur sehr wenige ostdeutsche Mieter\*innen ein Interesse daran, ihre Wohnung zu kaufen. Bis 1994 wurde so nur etwa ein Fünftel der geplanten Verkäufe realisiert (vgl. Häußermann 1996: 312). Damit schlug die Stunde der ‚Zwischenerwerber\*innen‘. Um trotz des mangelnden Interesses ostdeutscher Mieter\*innen im vorgesehenen Zeitraum die angestrebten Privatisierungszahlen zu erreichen, entstand ein ganzer neuer Geschäftszweig von „Plattenbauhazardeuren“ (Bayer/Wassermann 2000), die sich um den Erwerb von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen als ‚Zwischenlösung‘ bis zur gedachten Privatisierung an Einzeleigentümer kümmerten. Lukrativ war dieses Geschäft vor allem, weil auch die Aufkäufer\*innen die umfangreichen Steuererleichterungen in Anspruch nehmen konnten, die bis 1998 für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Ostdeutschland galten. Auf dieser Grundlage entstand Ende der 1990er eine florierende Industrie der ‚Zwischenerwerber\*innen‘, die im Wesentlichen daraufsetzte, die Steuersparmöglichkeiten von Besserverdienenden in Westdeutschland in Preisabschläge für den Erwerb von Eigentum in Plattenbauten umzuwandeln.

Bereits nach kurzer Zeit erwiesen sich die Kalkulationen der meisten ‚Zwischenerwerber‘ als zu optimistisch. Nur wenige Jahre nach ihrer Gründung mussten die meisten dieser Firmen Insolvenz anmelden. Auf diese Weise landeten ehemals ‚volkseigene‘ Wohnungsbestände um die Jahrtausendwende herum in großen Zahlen bei Insolvenzverwaltern und kreditgebenden Banken. In den darauffolgenden Jahren gestalteten sich die Eigentumsverhältnisse entsprechend unübersichtlich. Die Insolvenzbestände wurden nach Möglichkeit verkauft, dann häufig weiterverkauft, mit anderen Immobilien in Portfolios gemischt, die dann wieder auf den Markt geworfen wurden et cetera. Angesichts der miserablen Marktlage fielen dabei die Preise für die im Ausverkauf befindlichen Bestände stark. Interviewte Wohnungswirtschaftler\*innen berichteten selbst in teilsanierten Beständen von einem ‚normalen‘ Niveau von 60 Euro pro Quadratmeter (vgl. Bernt 2019).

Ein derart niedriges Preisniveau stieß in den Großwohnsiedlungen die Tür weit auf für eine neue Eigentümer\*innengruppe: Die überall in Deutschland ab Mitte der 2000er verstärkt auftretenden Finanzinvestoren. Basierend auf günstigen Aufkaufpreisen, geringen Service- und Instandhaltungsaufwendungen und einem historisch tiefen Zinsniveau ‚hebelten‘ [7] Firmen wie die Deutsche Annington, Viterra, Vonovia, Deutsche Wohnen und andere das Kapital ihrer Anleger selbst bei niedrigen Mieten und ‚erfanden‘ so den Plattenbau quasi als international lukrative Kapitalanlage neu.

„[Die Fonds] kauften die billigsten, oft problematischen Wohnanlagen auf, finanzierten dies mit hohen Verschuldungsraten und verkauften sie so schnell wie möglich zu einem höheren Preis weiter. In einer Marktsituation, in der die Nachfrage nach Wohnraum in den besseren Stadtteilen nur noch zunahm, verfolgten die [...] Fonds aggressive Vermietungsstrategien, um ihre Kreditlinien durch sinkende Leerstände zu bedienen. Dies förderte eine Konzentration

von sozial benachteiligten Mietern, die sonst keinen Zugang zum Wohnungsbestand besserer Stadtteile haben.“ (Uffer 2013: 169, Übersetzung M. B.)

Da dieses Modell nachfrageseitig in der Regel auf der Vermietung an einkommensschwache oder auf dem Wohnungsmarkt diskriminierte Haushalte basierte, wird es in Publikationen häufig auch als „Hartz-IV-Geschäftsmodell“ betitelt (so z.B. Metzger 2019). Denn lukrativ wird diese Kapitalanlage erst durch die gestiegene Nachfrage nach niedrigpreisigen Wohnungen, die zu den geltenden Sätzen für die ‚Kosten der Unterkunft‘ an Arbeitslose und andere Transferleistungsempfänger („Aufstocker“) vermietet werden konnten. Überall in Ostdeutschland hat das zu massiven Zuzügen von Armen in die ‚Platte‘ geführt (vgl. Helbig/Jähnen 2018; für einen Bericht aus Halle: Bernt 2019), in jüngster Zeit auch von syrischen Geflüchteten. Die Folge ist eine dramatische Verarmung von randständigen Plattenbaugebieten.

## 5. Fazit: Politisch-institutionelle Perspektiven auf die Stadtentwicklung in Ostdeutschland

Zusammenfassend stellen wir erste Thesen zur Bilanz der Transformation im Bereich des Wohnens vor. Wir beschreiben die langfristigen Auswirkungen auf die Entwicklung ostdeutscher Städte und diskutieren mögliche Implikationen für die Ostdeutschlandforschung.

Zunächst widmen wir uns dabei der Frage, wer die Gewinner und wer die Verlierer von „Restitution“ und „Altschuldenhilfegesetz“ sind.

Von den beiden grundlegenden ‚Weichenstellungen‘ im Bereich des Wohnens profitiert haben zunächst Wohnungsunternehmen und Aufkäufer\*innen, in der Regel aus Westdeutschland, die einen Zugriff auf Immobilien erhielten, die vor der Wiedervereinigung außerhalb ihrer Reichweite waren. Sie setzten diese – mit in der ‚Platte‘ und der Innenstadt unterschiedlichen Geschäftsmodellen – in Wert und konnten damit neue, profitable Geschäftsfelder erschließen. Gewonnen haben darüber hinaus die ‚Alteigentümer\*innen‘, die über die „Restitution“ *windfall profits* erschließen konnten. Gewonnen haben schließlich auch Geschäftsbanken, die durch die Privatisierung der Staatsbank der DDR einen Zugriff auf Kreditverträge erhielten, für die sie nie Kosten aufgebracht hatten. Sie erhielten für diese Kredite Zinszahlungen, die von den Mieter\*innen durch Mietzahlungen an die Wohnungsunternehmen sowie ‚vom Steuerzahler‘ über den Bundeshaushalt finanziert wurden. Gewonnen haben *last not least* Finanzinvestoren, die preiswert einen Zugriff auf ehemals kommunale und genossenschaftliche Bestände erhielten, die sie in global ausgerichtete Anlagefonds einbringen und profitabel verwerten konnten (und natürlich die Anleger in diesen Fonds).

Verloren haben die Mieter\*innen der betroffenen Objekte. Sie mussten nicht nur über ihre Mietzahlungen einen Großteil der ‚Zeche‘ begleichen, sondern waren seit Mitte der 1990er Jahre mit Unsicherheit, schlechter Verwaltung, häufig unterlassener Instandhaltung und/oder mit Modernisierung, Mietsteigerungen und Entmietung konfrontiert.[8] Auch für den Staatshaushalt lässt sich der ganze Vorgang nur als ‚Minusgeschäft‘ darstellen. Denn möglich wurden die Renditen von Banken und Immobilienanlegern nur durch die

umfangreichen Steuergeschenke an Investoren sowie durch die Übernahme der „Altschulden“ in den Staatshaushalt.

Die Folge war eine der umfangreichsten Vermögensumverteilungen in der deutschen Geschichte: Insgesamt wurden bis zum Ende der 1990er Jahre mehr als 1,2 Millionen kommunale und genossenschaftliche Wohnungen privatisiert – das entsprach knapp 20 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Ostdeutschland. Dieser Vorgang wurde von kritischen Begleiter\*innen der Nachwendepolitik zu Recht als „Enteignung der Ostdeutschen“ bewertet (GSM 1999; Dahn 1994).

Diese ‚Enteignung‘ ist gleichzeitig ein Musterbeispiel einer „accumulation by dispossession“ (Harvey 2003: 137 ff.), denn sowohl durch die „Restitution“ als auch durch die Verkäufe nach dem „Altschuldenhilfegesetz“ wurden neue Möglichkeiten für die erweiterte Kapitalakkumulation durch die Privatisierung öffentlichen Eigentums durchgesetzt.

Zu betonen ist dabei, dass die Effekte der beschriebenen ‚Enteignung‘ auch heute noch relevant sind. Denn die Privatisierung von Wohngebäuden erzeugt (über die Mietzahlungen) einen dauerhaften Abfluss von Vermögen und Einkommen der Mieter\*innen an ihre Vermieter\*innen. Das Ergebnis ist eine Art ‚Umverteilungsmaschine‘, bei der Eigentümer\*innen ihre Gewinne zum Aufbau weiterer Vermögenswerte nutzen können, während Mieter\*innen in ihrer Vermögensbildung ausgebremst werden. Diese Umverteilung von unten nach oben tritt in ostdeutschen Städten in der Regel als Ost-West-Konstellation auf.

Welche Folgen haben „Restitution“ und „Altschuldenhilfe“ für die Stadtentwicklung in Ostdeutschland? „Restitution“ und „Altschuldenhilfe“ waren nicht nur die zentralen Bausteine bei der Überführung des ostdeutschen Wohnungswesens in die Marktwirtschaft, sondern verwandelten Wohnungsbesitz in ein Vehikel für Steuersparstrategien und Finanzanlagen und hatten eine Entlokalisierung der Eigentümerstruktur zur Folge. In dieser Hinsicht kann Ostdeutschland als Labor eines finanzialisierten Wohnungsmarktes angesehen werden. Ein Großteil des Hausbesitzes ist hier nicht mehr an den Standort gebunden, kaum staatlichen Steuerungsimpulsen zugänglich und vor allem an einer schnellen Verwertung des eingesetzten Kapitals interessiert. Marktprozesse schlagen deshalb recht unmittelbar auf die

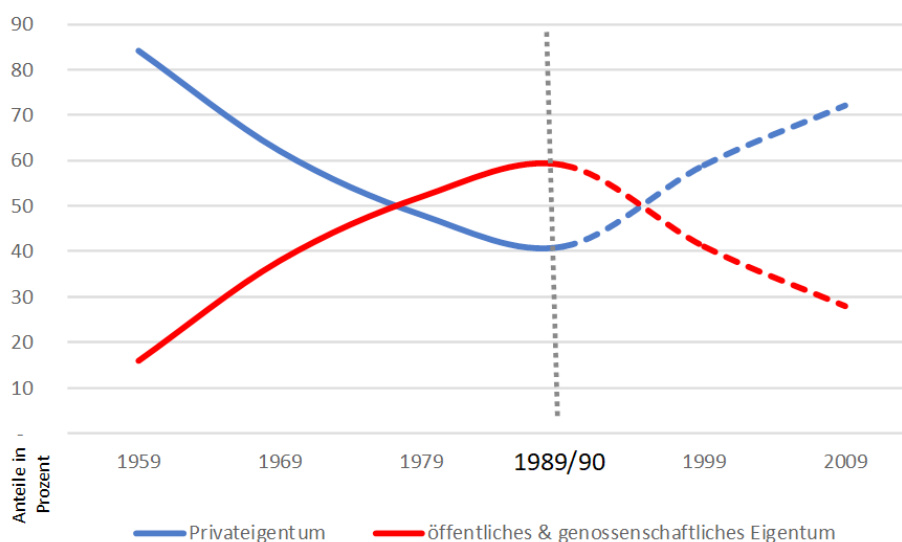


Abb. 1 Entwicklung der Eigentumsformen im Wohnbereich von 1959 bis 2009 (Holm/Scheer 2019: 13)

Stadtentwicklung durch. Die Folge ist die von Helbig und Jähnen beschriebene gespaltene Stadtstruktur mit Gentrifizierungsprozessen im Zentrum und einer Verarmung in den peripheren Lagen der Großwohnsiedlungen (2018). Die Aufwertung gründerzeitlich geprägter Innenstadtviertel und die Abwertung der Großsiedlungen in Ostdeutschland sind dabei keine urwüchsigen Anpassungsprozesse an das im Westen Übliche und auch nicht nur Folge symbolischer Neubewertungen von Wohnungsmarktsegmenten. Vielmehr sind sie der unmittelbare Effekt von politisch durchgesetzten Rahmenbedingungen der Wohnungsbewirtschaftung.

Welche Rückschlüsse lassen sich nun aus dieser Geschichte für die Forschungen zu Ostdeutschland im Allgemeinen und zu ostdeutschen Städten im Besonderen ziehen? Der Blick auf die 30 Jahre seit der Wiedervereinigung lässt vor allem einen tiefen Bruch erkennen: Die Transformation des Wohnungswesens hat das ‚Quasi-Eigentum‘ der ostdeutschen Mieter\*innen geschliffen, mit der „einseitig mieterfreundlichen“ (Wielgoß 1995: 199) Ausrichtung der Wohnungspolitik der DDR aufgeräumt und mit einem hohen Subventionsaufwand einen Eigentumstransfer von ehemals volkseigenen oder wenigstens staatlich verwalteten Wohnungen an ‚verwertungsorientierte‘ Immobilieninvestoren bewirkt. Ohne die Wohnsituation in der DDR schön reden zu wollen, ist klar zu erkennen, dass das aus der Sicht von Mieter\*inneninteressen ein Rückschritt ist. Gerade im Wohnbereich ist die Abwertungserfahrung vieler Ostdeutscher nicht nur eine Anpassungsschwierigkeit oder „Fraktur“ (Mau 2019), der eine in der Vergangenheit geschlagene Wunde zugrunde liegt, sondern sie spiegelt eine strukturelle und auf Dauer eingerichtete Schlechterstellung wider. Im Wohnungssektor standen Ostdeutsche sozusagen auf einer ‚Rolltreppe‘, deren Richtung sie kaum bestimmt haben, die sie aber von einer hohen und vom Einkommen unabhängigen Wohnsicherheit (in allerdings häufig verfallenen und schwer zu bekommenen Wohnungen) in einen Zustand brachte, in dem die Chance, gut und sicher zu wohnen, vor allem vom Geldbeutel abhängt. Dass die eigenen vier Wände alles andere als sicher sind, haben sowohl Sanierungsbetroffene als auch Hartz-IV-Bezieher\*innen in den vergangenen 30 Jahren millionenfach lernen müssen. Das in vielen Publikationen analysierte Abwertungsgefühl hat hier eine reale gesellschaftliche Basis.

Bislang werden diese Zusammenhänge in der Forschung kaum diskutiert. Während die allgemeine Ostdeutschlandforschung bisher weitgehend unbeeinflusst von der Stadtforschung geblieben ist, sind die vielen empirischen Beiträge aus der Stadtforschung wiederum nahezu unberührt von konzeptionellen Überlegungen zu Machtverhältnissen und Interessenlagen geblieben. In der überwiegenden Zahl der Beiträge ist Ostdeutschland eher ein Schauplatz, vor dessen Hintergrund auch anderswo gültige Forschungsthemen (Gentrifizierung, Migration, Schrumpfung) diskutiert werden.[9] Das Besondere der ostdeutschen Verhältnisse in seiner Wechselwirkung mit der Entwicklung der Städte in Ostdeutschland bleibt hingegen eine konzeptionelle Leerstelle.

Eine kritische Stadtforschung hätte hier anzuknüpfen. Sie sollte dabei nicht bei den Subjektkonstruktionen der Ostdeutschen stehenbleiben, sondern die diesen zugrunde liegenden Strukturen untersuchen und den

Zusammenhängen zwischen Abwertungserfahrung, Transformationspolitik und räumlichen Entwicklungen nachgehen.

Dabei stellen sich aus unserer Perspektive drei zentrale Aufgaben:

1. Eine solche Ostdeutschlandforschung muss Aufklärung, Ideologie- und Wissenschaftskritik betreiben. Nicht-Wissen und Stereotype bestimmen auch drei Jahrzehnte nach der Wiedervereinigung den Blick auf ostdeutsche Städte. Noch immer werden beispielsweise in vielen (öffentlichen) Debatten die Probleme der Stadtentwicklung in Ostdeutschland eher auf die DDR zurückgeführt als auf die politischen Weichenstellungen der 1990er Jahre. Die Folgen sind Desinteresse, Ignoranz und häufig von Affekten bestimmte Diskussionen. Will sie Gehör finden, steht eine kritische Stadtforschung deshalb unabdingbar auch vor der Aufgabe der Wissensvermittlung. Das umfasst sowohl die Alltagserfahrungen des Wohnens in der DDR und nach der Wiedervereinigung als auch die Verfahren und Prozesse, mit denen die Transformation des Wohnungswesens in Ostdeutschland durchgesetzt wurde.
2. Die Ostdeutschlandforschung sollte ein strukturanalytisches Forschungsprogramm entwickeln, das den Transformationsprozess nicht nur als historische Erfahrung und subjektive Prägung begreift, sondern als fortwirkende Rahmenbedingung der aktuellen Entwicklungen. Hier gilt es verstärkt die politischen Prozesse der Wiedervereinigung in Hinsicht auf ihre sozialen, politischen und ökonomischen Langzeiteffekte zu untersuchen. Dabei sollte sich die Forschung endgültig von der Idee einer ‚nachholenden Anpassung‘ verabschieden und die Konturen einer „Teilgesellschaft“ (Reißig 2000) in den Blick nehmen.
3. Schließlich muss die Erforschung ostdeutscher Städte als Gesellschaftsforschung wiederbelebt werden. Die Analyse der ostdeutschen Städte sollte vor allem deshalb betrieben werden, weil sie besondere Rückschlüsse auf die ihrer Entwicklung zugrunde liegenden gesellschaftlichen Verhältnisse ermöglicht. Hierfür wäre dann allerdings ein neuer Zugang nötig, der die Aufarbeitung und Interpretation ostdeutscher Erfahrungen nicht als (quasi regionalen) ‚Sonderfall‘ den Ostdeutschen überlässt und auf diese beschränkt, sondern die Stadtentwicklung in Ostdeutschland als historisch konkrete Entfaltung von ökonomischen und politischen Machtverhältnissen versteht und dieses Verständnis zum Anlass nimmt, allgemeiner über gesamtdeutsche und sogar internationale Beziehungsgeflechte und die ihnen zugrundeliegenden Machtverhältnisse nachzudenken.

Ostdeutschland kann in diesem Sinne als eine ‚Arena‘ verstanden werden, das heißt als prinzipiell offenes Beziehungsgefüge mit einer Vielzahl von internen Dynamiken, aber auch von externen Bezügen. Die Region zwischen Fichtelberg und Kap Arkona ist in diesem Sinne eine „Bühne“ [10], auf der ost- und westdeutsche Akteur\*innen in ‚Rollen‘ auftreten, miteinander agieren und ein ‚Stück‘ zur Aufführung bringen, das nur in der Interaktion mit dem ‚Publikum‘ zu ‚Theater‘ wird. Struktureller Rahmen (‚die Bühne‘), interne Dynamiken (‚die Schauspieler\*innen‘), eingenommene Perspektiven (‚Kameraführung‘) und Interpretation (‚das Publikum‘) sind dabei kaum zu trennen. Die Tatsache, dass dieses ‚Spektakel‘ seit 30 Jahren

eine Fortsetzungsfolge nach der anderen erfährt (und es auch nur wenig Aussichten auf eine Herausnahme aus dem Spielplan gibt), sollte auch aufseiten der Stadtforschung für anhaltendes Interesse sorgen.

*Dieser Artikel wurde durch die Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG) und den Open-Access-Publikationsfonds der Humboldt-Universität zu Berlin gefördert.*

## Endnoten

- [1] Die institutionelle Förderung beschränkte sich seither vorrangig auf die 1998 auf Beschluss des Bundestages eingerichtete „Bundesstiftung Aufarbeitung“, deren Aufgabe in einer „Aufarbeitung der Ursachen, Geschichte und Folgen der Diktatur in SBZ und DDR“ bestehen sollte (Gesetz über die Errichtung einer Stiftung zur Aufarbeitung der SED-Diktatur, § 2 Abs. 1).
- [2] Exemplarisch sei hier auf einen Sammelband *Diskurse der Einheit* verwiesen (Kollmorgen/Koch/Dienel 2011), in dem in Bezug auf Ostdeutschland der Begriff „eigentümlich“ (18 Nennungen) häufiger vorkommt als die Begriffe „Eigentum“, „Eigentumsverhältnisse“ und „Eigentümer“ (insg. 15 Nennungen) zusammengenommen. Schlagworte, die auf eine institutionelle und politische Dimension der Vereinigung verweisen, werden fast völlig ausgespart und für Begriffe wie „Restitution“ (fünfmal), „Einigungsvertrag“ (fünfmal), „Treuhand“ (dreimal) und „Altschulden“ (keine Nennung) finden sich auf den über 440 Seiten nur sehr wenige Nennungen. Im Sammelband zur *Generation der Wendekinder* (Lettrari et al. 2016) wird die Nichtthematisierung struktureller Aspekte noch deutlicher und die benannte Begriffe „Restitution“ (keine Nennung), „Einigungsvertrag“ (zweimal), „Treuhand“ (einmal) und „Altschulden“ (keine Nennung) verschwinden auf den über 370 Seiten des Buches fast vollständig aus der Debatte.
- [3] Die ausführliche Diskussion dieser beiden Themen enthält für ältere ostdeutsche Leser\*innen sicher viel Bekanntes. Sie ist in dieser Hinsicht eher für ein westliches – oder ein jüngeres ostdeutsches – Publikum geschrieben, denn hier scheint uns eine Aufklärung über Ereignisse und Entwicklungen seit den 1990er Jahren am nötigsten.
- [4] Die Kehrseite der Medaille war die Unfähigkeit der Planwirtschaft, eine ausreichende Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes mit dem notwendigen Neubau zu verbinden. Im Rahmen der Wohnungsbauprogramme wurden zwar zwischen 1950 und 1989 knapp 2,9 Millionen Wohnungen neu errichtet und weitere 470.000 Wohnungen durch Modernisierung, Umbau oder Rekonstruktion fertiggestellt (Tesch 2000). Das reichte aber weder, um den Bedarf an Wohnungen zu decken, noch um die Innenstädte vor dem Verfall zu bewahren. Durch die Konzentration von Ressourcen auf die Neubausiedlungen wuchs in den älteren Wohnungsbeständen nicht nur ein enormer Sanierungsstau, sondern auch der Unmut über die Wohnungspolitik der DDR.
- [5] Anspruchsdichte und Rückübertragungsquoten unterschieden sich zwischen den Städten. In den Gründerzeitquartieren von Berlin Prenzlauer Berg wurden für 90 Prozent aller Grundstücke Rückübertragungsansprüche gestellt, im suburbanen Kleinmachnow bei Berlin betraf dies lediglich 60 Prozent (Glock/Häußermann/Keller 2001: 540). Trotz der geringeren Intensität hatte die „Restitution“ in den Ein- und Zweifamilienhäusern der Kleinstadt drastischere Auswirkungen. Untersuchungen Ende der 1990er Jahre zeigten, dass in der Hälfte der restituierten Eigenheime ein „Auszug wegen Restitution“ erfolgte (Glock/Häußermann/Keller 2001: 542).
- [6] Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nahm damit in Ostdeutschland in den 1990er Jahren einen Trend vorweg, der heute auch in westdeutschen Großstädten als ‚Finanzialisierung des Wohnungsmarktes‘ diskutiert wird.
- [7] Als Hebeleffekt (auch Leverage-Effekt) wird in der Finanzökonomie hier die Hebelwirkung verstanden, die sich ergibt, wenn ein Investor Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufnehmen kann als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität erzielt. Hierdurch steigt die Eigenkapitalrendite, insbesondere bei hoher Kreditaufnahme.

- [8] Im Gegenzug konnten Mieter\*innen zwar auch einen höheren Wohnstandard als in der DDR genießen, aber dafür stieg auch die Mietbelastung. Obwohl diese pro Fläche im Durchschnitt immer noch niedriger als in Westdeutschland ist, verkehrt sich der Effekt in guten Lagen. Hier bedingen die unterdurchschnittlichen Einkommen eine hohe Mietbelastung und einen hohen Gentrifizierungsdruck. Die Effekte der Aufwertung ostdeutscher Wohnbestände sind sozial also außerordentlich differenziert und haben in der Summe die soziale Spaltung ostdeutscher Städte eher begünstigt.
- [9] Hier nehmen wir unsere eigenen Beiträge nicht aus.
- [10] Diese Metapher verdanken wir Marcus Böick (2018: 86).

## Autor\_innen

Matthias Bernt ist Politologe. Er arbeitet zu Fragestellungen urbaner Governance, zu Gentrification, schrumpfenden Städte, sowie zu Migration und Regenerierung.  
matthias.bernt@leibniz-irs.de

Andrej Holm ist Sozialwissenschaftler und arbeitet u.a. zu Gentrifizierung, Wohnungspolitik und städtischen Protestbewegungen.  
a.holm@sowi.hu-berlin.de

## Literatur:

- Bayer, Wolfgang / Wassermann, Andreas (2000): Pleite mit der Platte. In: Der Spiegel 11/2000, <https://www.spiegel.de/spiegel/print/d-15930875.html> (letzter Zugriff am 11.6.2020).
- Bernt, Matthias (1998): Stadterneuerung unter Aufwertungsdruck. Bad Sinsheim: Pro Universitate.
- Bernt, Matthias (2005): Fiktive Werte – imaginierte Märkte. In: Philipp Oswald (Hg.), *Schrumpfende Städte II: Interventionen*. Ostfildern: Hatje Cantz, 592-597.
- Bernt, Matthias (2019): Sonderfall Südpark? In: Peer Pasternack (Hg.), *Kein Streitfall mehr? Halle-Neustadt fünf Jahre nach dem Jubiläum*. Halle: Mitteldeutscher Verlag, 79-90.
- Böick, Marcus (2018): *Die Treuhand – Idee-Praxis-Erfahrung 1990-1994*. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.
- Bönker, Frank / Offe, Claus (1994): Die moralische Rechtfertigung der Restitution des Eigentums. Überlegungen zu einigen normativen Problemen der Privatisierung in postkommunistischen Ökonomien. In: *Leviathan, Zeitschrift für Sozialwissenschaft* 22/3, 318-352.
- Borst, Renate (1996): Volkswohnungsbestand in Spekulantenhand? Zu den möglichen Folgen der Privatisierung von ehemals volkseigenen Wohnungen in den neuen Bundesländern. In: Hartmut Häußermann / Rainer Neef (Hg.), *Stadtentwicklung in Ostdeutschland*. Opladen: Westdeutscher Verlag, 107-128.
- Bundesregierung (1993): Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes (14. Subventionsbericht), DS 12/5580.
- Bundesregierung (1995): Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes (15. Subventionsbericht), DS 13/2230.
- Bundesregierung (1997): Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes (16. Subventionsbericht), 13/8420.
- Bundesregierung (1999): Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes (17. Subventionsbericht), DS 14/1500.
- Dahn, Daniela (1994): *Wir bleiben hier oder Wem gehört der Osten? Vom Kampf um Häuser und Wohnungen in den neuen Bundesländern*. Reinbek: Rowohlt.
- Dieser, Hartwig (1996): Restitution. Wie funktioniert sie und was bewirkt sie? In: Hartmut Häußermann / Rainer Neef (Hg.), *Stadtentwicklung in Ostdeutschland*. Opladen: Westdeutscher Verlag, 129-138.
- Engler, Wolfgang (2002): *Die Ostdeutschen als Avantgarde*. Berlin: Aufbau-Verlag.



- Engler, Wolfgang / Hensel, Jana (2018): *Wer wir sind. Die Erfahrung, ostdeutsch zu sein.* Berlin: Aufbau Verlag.
- Expertenkommission (2000): *Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.* Berlin.
- Foroutan, Naika / Kubiak, Daniel (2018): *Ausschluss und Abwertung: Was Muslime und Ostdeutsche verbindet.* In *Blätter für deutsche und internationale Politik* 7/2018, 93-102.
- GdW (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft) (Hg.) (1993): *Altschuldenhilfegesetz (GdW Arbeitshilfen 2).* Köln: Eigenverlag.
- Geipel, Ines (2003): Wolfgang Engler, „Die Ostdeutschen als Avantgarde“. *Deutschlandfunk, Politisches Buch*, <https://www.deutschlandradio.de/archiv/dlr/sendungen/politischesbuch/167350/index.html> (letzter Zugriff am 11.11.2020).
- Geißler, Rainer (1999): *Sozialer Wandel.* In: Werner Weidenfeld / Karl-Rudolf Korte (Hg.), *Handbuch zur deutschen Einheit. 1949-1989-1999.* Frankfurt/New York: Campus, 681-695.
- Glock, Birgit / Häußermann, Harmut / Keller, Carsten (2001): *Die sozialen Konsequenzen der Restitution von Grundeigentum in Deutschland und Polen.* In: *Berliner Journal für Soziologie* 11, 533–550.
- Glatter, Jan (2007): *Gentrification in Ostdeutschland – untersucht am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt.* Dresden: TU Dresden.
- Hacker, Michael / Maiwald, Stephanie / Staemmler, Johannes / Enders, Judith / Lettrari, Adriana / Petzcker, Hagen / Schober, Henrik / Schulze, Mandy (Hg.) (2012): *Dritte Generation Ost. Wer wir sind, was wir wollen.* Berlin: Christoph Links Verlag.
- Hannemann, Christine / Kabisch, Sigrun / Weiske, Christine (Hg.) (2002): *Neue Länder – neue Sitten? Transformationsprozesse in Städten und Regionen Ostdeutschlands.* Berlin: Schelzky & Jeep.
- Harth, Annette / Herlyn, Ulfert / Scheller, Gitta (1998): *Segregation in ostdeutschen Städten. Eine empirische Studie.* Opladen: Leske+Budrich.
- Harvey, David (2003): *The New Imperialism.* Oxford: Oxford University Press.
- Häußermann, Hartmut / Neef, Reiner (Hg.) (1996): *Stadtentwicklung in Ostdeutschland.* Opladen: Westdeutscher Verlag.
- Häußermann, Hartmut (1995): *Von der „sozialistischen“ zur „kapitalistischen“ Stadt.* In: *Aus Politik und Zeitgeschichte, Beilage zur Wochenzeitung DAS PARLAMENT, Nr. B 12/95,* 3-15.
- Häußermann, Hartmut (1996): *Die Transformation des Wohnungswesens.* In: Wendelin Strubelt / Joachim Genosko / Hans Betram / Jürgen Friedrichs / Paul Gans / Hartmut Häußermann / Ulfert Herlyn / Heinz Sahner (Hg.), *Städte und Regionen – Räumliche Folgen des Transformationsprozesses.* Opladen: Leske+Budrich, 289-326.
- Häußermann, Hartmut / Holm, Andrej / Zunzer, Daniela (2002): *Stadterneuerung in der Berliner Republik. Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg.* Opladen: Leske + Budrich.
- Häußermann, Hartmut / Neef, Rainer (Hg.) (1996): *Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Tendenzen.* Opladen: Westdeutscher Verlag.
- Herlyn, Ulfert / Hunger, Bernd (Hg.) (1994): *Ostdeutsche Wohnmilieus im Wandel.* Opladen: Leske+Budrich.
- Helbig, Marcel / Jähnen, Stefanie (2018): *Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten.* Discussion Paper. P 2018-001. Berlin: WZB.
- Hinrichs, Wilhelm (1992): *Wohnungsversorgung in der ehemaligen DDR – Verteilungskriterien und Zugangswege.* Papers P92-105. Berlin: WZB.
- Holm, Andrej (2006): *Die Restrukturierung des Raumes. Machtverhältnisse in der Stadterneuerung der 90er Jahre in Ostberlin.* Bielefeld: transcript.
- Holm, Andrej / Schreer, Claus (2019): *Mietpreis-Explosion und Wohnungsnotstand. Ursachen und Analysen.* isw-Report 116/117. München: Institut für sozial-ökologische Wirtschaftsforschung e.V.
- Kollmorgen, Raj (2003): *Das Ende Ostdeutschlands? Zeiten und Perspektiven eines Forschungsgegenstandes.* In: *Berliner Debatte Initial* 14/2, 4-18.
- Kollmorgen, Raj / Koch, Frank Thomas / Dienel, Hans-Liudger (Hg.) (2011): *Diskurse der deutschen Einheit. Kritik und Alternativen.* Wiesbaden: VS Verlag.
- Land, Rainer (2003): *Ostdeutschland – fragmentierte Entwicklung.* In: *Berliner Debatte Initial* 14/2, 76-95.

- Lettrari, Adriana / Nestler, Christian / Troi-Boeck, Nadja (Hg.) (2016): Die Generation der Wendekinder. Elaboration eines Forschungsfeldes. Wiesbaden: Springer VS.
- Mau, Steffen (2019): Lütten Klein. Leben in der ostdeutschen Transformationsgesellschaft. Berlin: Suhrkamp.
- Metzger, Philip P. (2019): Verwertung einer Mieternation. Wie die heutige Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt erschaffen wurde. In: Neues Deutschland vom 15.06.2019. <https://www.neues-deutschland.de/artikel/1120894.wohnungsmarkt-verwertung-einer-mieternation.html> (letzter Zugriff am 18.11.2020).
- Ostdeutsche SozialwissenschaftlerInnen (1997): Ostdeutsche SozialwissenschaftlerInnen melden sich zu Wort. Öffentliche Erklärung. In: Edelbert Richter (Hg.), Ostdeutsche SozialwissenschaftlerInnen melden sich zu Wort. Chancen und Aufgaben der Sozialwissenschaften im Transformationsprozeß. Leipzig: Arbeitskreis hochschulpolitische Öffentlichkeit bei StuPa der Universität Leipzig.
- Probst, Lothar (2016): „Wendekinder“ schlagen ein neues Kapitel der DDR- und Ostdeutschlandforschung auf. In: Adriana Lettrari / Christian Nestler / Nadja Troi-Boeck (Hg.), Die Generation der Wendekinder. Elaboration eines Forschungsfeldes. Wiesbaden: Springer VS, 31-36.
- Reimann, Bettina (2000): Städtische Wohnquartiere. Der Einfluss der Eigentümerstruktur. Eine Fallstudie aus Berlin Prenzlauer Berg. Opladen: Leske+Budrich.
- Reißig, Rolf (2000): Die gespaltene Vereinigungsgesellschaft. Bilanz und Perspektiven der Transformation Ostdeutschlands und der deutschen Vereinigung. Berlin: Karl Dietz Verlag Berlin.
- Rodenbach, Hermann-Joseph (2005): Zum Stand der Lösung der „Offenen Vermögensfragen“. In: Vermessung Brandenburg. 1/2005, 23-39.
- Sander, Birgit (1994): Anpassungsprozesse in der ostdeutschen Wohnungswirtschaft: Analyse und Bewertung. Kieler Diskussionsbeiträge 224/225. Kiel: Institut für Weltwirtschaft (IfW).
- Schäfer, Uta (Hg.) (1997): Städtische Strukturen im Wandel. Opladen: Leske+Budrich.
- Schönian, Valerie (2020): Ostbewusstsein. Warum Nachwendekinder für den Osten streiten und was das für die Deutsche Einheit bedeutet. München: Piper.
- Der Spiegel (1997): Fehl-Steuer Ost. In: Der Spiegel, 46/1997, 32-48.
- Strubelt, Wendelin / Gans, Paul / Genosko, Joachim / Bertram, Hans / Friedrichs, Jürgen / Häußermann, Hartmut / Herlyn, Ulfert / Sahner, Heinz (Hg.) (1996): Städte und Regionen – Räumliche Folgen des Transformationsprozesses. Opladen: Leske+Budrich.
- Tesch, Joachim 2000: Wurde das DDR-Wohnungsbauprogramm 1971/1976 bis 1990 erfüllt? In: UTOPIE kreativ, Sonderheft 2000, 50-58.
- Thomas, Michael (1998): Paradoxien der deutschen Transformationsdebatte. In: Berliner Debatte INITIAL 9/2-3, 104-116.
- Uffer, Sabine (2013): The uneven development of Berlin's housing provision. Institutional investment and its consequences on the city and its tenants. In: Matthias Bernt / Andrej Holm / Britta Grell (Hg.), The Berlin Reader. A compendium on urban change and activism. Berlin: transcript, 155-170.
- Wielgohs, Jan (1995): Transformationspolitik zwischen Liberalisierungsambitionen und Erfordernissen sozialer Stabilitätssicherung. Die Transformation des ostdeutschen Wohnungswesens. In: Helmut Wiesenthal (Hg.), Einheit als Interessenpolitik. Studien zur sektoralen Transformation Ostdeutschlands. Frankfurt am Main/New York: Campus, 194-259.
- Wiesenthal, Helmut (1995): Einleitung: Grundlinien der Transformation Ostdeutschlands und die Rolle korporativer Akteure. In: Helmut Wiesenthal (Hg.), Einheit als Interessenpolitik. Studien zur sektoralen Transformation Ostdeutschlands. Frankfurt am Main/New York: Campus, 8-33.
- Zapf, Wolfgang (1992): Die Transformation in der ehemaligen DDR und die soziologische Theorie der Modernisierung. Öffentlicher Vortrag im Rahmen der Fachbeiratssitzung des Max-Planck-Instituts für Gesellschaftsforschung in Köln (23. April 1992), MPIFG Discussion Paper 92/4.