

HANDLUNGSZENTRIERTE PERSPEKTIVEN AUF LEERSTAND IN WACHSENDEN STÄDTEN UND METROPOLREGIONEN DEUTSCHLANDS

Strategien – Konflikte – Empfehlungen

Dissertation
zur Erlangung des Akademischen Grades
„Doktor der Philosophie“
im Promotionsfach Geographie
am Fachbereich 09 – Chemie, Pharmazie, Geographie und Geowissenschaften
der Johannes Gutenberg-Universität
in Mainz

Gregor Arnold
geb. in Mainz

Mainz, 2019

HANDLUNGSZENTRIERTE PERSPEKTIVEN AUF LEERSTAND IN WACHSENDEN STÄDTEN UND METROPOLREGIONEN DEUTSCHLANDS

Strategien – Konflikte – Empfehlungen

Gregor Arnold



Referent:
Korreferent:

GLIEDERUNG

Abbildungen	IV
Exkurse	IV
Karten	V
Tabellen	V

I PROBLEMAUFRISS & FORSCHUNGS[GEGEN]STAND

1	LEERSTAND IN WACHSENDEN STÄDTEN UND METROPOLREGIONEN DEUTSCHLANDS?	5
1.1	Wohnraummangel, Nutzungsdruck und Leerstand	6
1.2	Fragestellung(en) und Zielsetzungen	12
2	VIELSEITIGES PHÄNOMEN LEERSTAND	17
2.1	Forschungsgegenstand	18
2.1.1	Leerstand: Was meint das?	19
2.1.2	Leerstandserfassung: Welche Zahlen existieren?	23
2.1.3	Leerstandsursachen und -gründe: Leerstand wird gemacht?	25
2.2	Forschungsstand	27
2.2.1	Leerstand in schrumpfenden Städten und peripheren Räumen Deutschlands	28
2.2.1.1	Leerstand durch Schrumpfung in Ostdeutschland	29
2.2.1.2	Leerstand durch Schrumpfung in Westdeutschland	34
2.2.2	Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands	37
2.3	Zusammenfassungen	38

II THEORETISCHE PERSPEKTIVEN & METHODIKEN

3	HANDLUNGSZENTRIERTE SOZIALGEOGRAPHIE UND STRATEGISCHES HANDELN	43
3.1	Äußere Abgrenzung und innere Strukturierung der soziologischen Handlungstheorien	45
3.1.1	Äußere Abgrenzung der Handlungstheorien	45
3.1.2	Innere Strukturierung und inhaltliche Differenzierung der Handlungstheorien	46
3.2	Handlung, Gesellschaft und Raum	50
3.2.1	<i>Handlung</i> als subjektive und intentionale Tätigkeit	51
3.2.2	Wechselbeziehungen von <i>Handlung</i> und <i>Gesellschaft</i>	52
3.2.3	Wechselbeziehungen von <i>Handlung</i> und <i>Raum</i>	54
3.2.3.1	Rekonstruktive Perspektive	58

3.2.3.2	Konstruktive Perspektive	64
3.3	Strategisches Handeln und strategische Räume	70
3.3.1	<i>Strategie</i> und <i>taktisches Handeln</i> in gesellschaftlichen Aushandlungsprozessen	71
3.3.2	Strategisches Herstellen und Aneignen strategischer Räume	77
4	EMPIRISCHER FORSCHUNGSPROZESS UND LEERSTANDSERFASSUNGSMETHODEN	81
4.1	Zyklischer Forschungsprozesses und <i>grounded theory</i>	82
4.1.1	Orientierungsphase	85
4.1.2	Planungsphase	85
4.1.3	Forschungsphase	87
4.1.4	Auswertungsphase	94
4.2	Konventionelle und neuere Methoden der Leerstandserfassung	97
4.2.1	Inaugenscheinnahmen durch Ortsbegehungen	99
4.2.2	Statistische Schätzverfahren durch bspw. das Einwohnermelderegister	100
4.2.3	Ver- und Entsorgungsdaten (Strom, Gas, Wasser, Müll)	101
4.2.4	Befragung von Eigentümern, Ortsansässigen und kommunalen Funktionsträgern	102
4.2.5	Meldepflicht von Leerstand für Eigentümer	102
4.2.6	GIS, Web 2.0 und crowdsourcing Plattformen	103
4.3	Angewandter Methodenmix zur Erfassung von Leerstand	106
4.3.1	<i>Dérive</i> als kritische Ortsbegehung und Inaugenscheinnahme von Leerstand	106
4.3.2	Onlineplattform <i>Leerstandsmelder.de/mainz</i> als Datenquelle	109
4.3.3	Digitalisierung der kombinierten Leerstandsdaten in ein GIS	111

III ERGEBNISSE & EMPIRIE-THEORIE-DIALOG

5	STRATEGIEN UND KONFLIKTE IM UMGANG MIT LEERSTAND IN WACHSENDEN STÄDTEN UND METROPOLREGIONEN DEUTSCHLANDS	115
5.1	Kapitalistische Strategien der Leerstandsverwaltung und Leerstandsverwertung immobilienwirtschaftlicher Akteure zur Herstellung von ökonomischen Profiträumen	116
5.1.1	Eine Immobilie fällt nicht einfach so leer	118
5.1.2	Leerstand ist strategisch gut – Leerstand als strategisches Gut	120
5.1.3	Eigentümerstrategien im Umgang mit Leerstand	128
	<i>Stay: „und es hat sich im Prinzip nichts getan!“</i>	128
	<i>Invest: „Wieviel muss ich reinstecken (...) und rechnet sich das über den Mietpreis?“</i>	132
	<i>Exit: „Auf dieses Angebot habe ich gewartet, jetzt verkauf ich!“</i>	137
5.2	Kommunikative, kritisch-subversive und kooperative Strategien der Leerstandsaneignung und Leerstandsaktivierung zivilgesellschaftlicher Akteure zur Herstellung von gelebten Stadträumen	138
5.2.1	Kommunikative Strategien der symbolischen Leerstandsaneignung zur Herstellung gesellschaftlich-medialer Diskursräume	139
	<i>Leerstandsspaziergänge, Straßendemos, Adventskalender und die Bedeutung medialer Präsenz</i>	141
	<i>Digitale Vernetzung und online-offline Strategien von Leerstandsmelder.de</i>	147
5.2.2	Kritisch-subversive Strategien der physisch-materiellen Leerstandsaneignung zur Herstellung von kulturellen Frei- und günstigen Wohnräumen	158
	<i>Hausbesetzung gegen neoliberale Stadtentwicklungspolitik, zum Schutz vor Verfall historischer Bausubstanz und für die Öffnung von Leerstand für Kunst, Kultur und Soziales</i>	166
	<i>Besetzungscoalitionen zwischen Aktivisten, Wohnungssuchenden und Migranten</i>	179
5.2.3	Kooperative Strategien der Leerstandsnutzung zur Herstellung von vielfältigen Wohn-, Arbeits-, Gemeinschafts- und alternativen Möglichkeitsräumen	183

	<i>Soziale, kulturelle und kreativwirtschaftliche temporäre Leerstandsnutzungen</i>	189
	<i>Dauerhafte (Um-)Nutzungsprojekte von Langzeitleerständen</i>	195
5.3	Korrigierende Strategien der Leerstandsvermeidung und Leerstandsaktivierung kommunaler Akteure zur Herstellung von genutzten Wohn- und Kreativräumen	203
5.3.1	Leerstand negieren, thematisieren und sanktionieren	203
	<i>Leerstand negieren: „Es gibt keine (...) Leerstände“</i>	203
	<i>Leerstand thematisieren: „man versucht es mal mit Überzeugung“</i>	205
	<i>Leerstand sanktionieren: „kein Problem, zahl' ich!“</i>	206
5.3.2	Leerstandsnutzungen realisieren	209
5.3.3	Leerstandsaktivierungen finanzieren	211
6	HANDLUNGSZENTRIERTE PERSPEKTIVEN AUF DEN STRATEGISCHEN UMGANG MIT LEERSTAND UND DAS HERSTELLEN STÄDTISCHER RÄUME	215
6.1	Theoretische Rückbindungen	215
6.1.1	Strategien im Umgang mit Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands	217
6.1.2	Strategisches Herstellen städtischer Räume durch den Umgang mit Leerstand	218
6.2	Kritische Anmerkungen zu handlungszentrierten Perspektiven	222
IV	<u>EMPFEHLUNGEN & ZUSAMMENFASSUNG</u>	
7	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR GANZHEITLICHE STRATEGIEN IM UMGANG MIT LEERSTAND IN WACHSENDEN STÄDTEN UND METROPOLREGIONEN	227
7.1	Leerstände erfassen und Leerstandskataster etablieren	232
7.2	Leerstandsmanagement aufbauen und Kooperationsmöglichkeiten realisieren	234
7.3	Konstruktiven Umgang mit Leerstand fördern und finanzieren	238
7.4	Aktive Kontrolle initiieren und Leerstand sanktionieren	240
7.4.1	Meldepflicht von Leerstand	241
7.4.2	Leerstandsabgabe (Bußgelder) bei Langzeitleerstand	242
7.5	Leerstandssteuer und steuerrechtliche Abschreibungsmöglichkeiten debattieren	243
7.6	Zugriffsrechte (Beschlagnahmung, Nutzungszuweisung, Enteignung) diskutieren	245
7.6.1	Beschlagnahmung und Nutzungszuweisung	246
7.6.2	Enteignung von Immobilieneigentum?	247
7.7	Bundesweite Disparitäten in den Raumentwicklungen reduzieren	248
8	WENIGER LEERSTAND, MEHR STADT!	251
LITERATUR		255
Zusammenfassung		290

Abbildungen

Abb. 1:	Verwaahrloste Langzeitleerstände und Schrottimmobilien	11
Abb. 2:	Wohnungsleerstand, Schrottimmobilien und Industriebrachen in Halle an der Saale und Leipzig	29
Abb. 3:	Äußere Abgrenzung der Handlungstheorien	45
Abb. 4:	Äußere Abgrenzung, innere Strukturierung und inhaltliche Differenzierung der Handlungstheorien	47
Abb. 5:	Dualität von <i>Handlung</i> und <i>Struktur</i>	53
Abb. 6:	Bestandteile individueller Handlungen nach Handlungssequenzen im zeitlichen Vollzug	68
Abb. 7:	Interdependentes Wirkungsgefüge von <i>Handlung</i> , <i>Gesellschaft</i> und <i>Raum</i>	69
Abb. 8:	Sachliche, zeitliche und soziale Dimensionen strategischen Handelns	73
Abb. 9:	Schematische Darstellung des zirkulären Forschungsdesigns und die zeitliche Verschachtelung der Forschungsprozesse	83
Abb. 10:	Prozess des ständigen Vergleichens der Daten und empirisch begründete Theoriefindung	84
Abb. 11:	Leerstandskritische Schriftzüge: <i>Häuser rotten weiter... / Freiraum?!</i>	129
Abb. 12:	Absperrung und Sicherung von Gammelimmobilien zwecks Gefährdung der Öffentlichkeit	129
Abb. 13:	Flyer zur Fahrradtour <i>Luxus-Leerstand-Häuserkampf</i>	142
Abb. 14:	Plakat LEERSTAND NUTZEN	143
Abb. 15:	Leerstands-Adventskalender der Initiative <i>Komm in die Gänge</i>	144
Abb. 16:	Kampagnen gegen Leerstand des <i>DMB-Mieterverein Stuttgart</i> und der Stadt Stuttgart	146
Abb. 17:	Besetzung und Demo als symbolische Beschlagnahme	157
Abb. 18:	Wohnhausbesetzungen in Berlin durch die Gruppierung <i>#besetzen</i>	158
Abb. 19:	Besetzt eure Städte - Warum Deutschland einen neuen Häuserkampf braucht	159
Abb. 20:	Besetzung eines geräumten Studentenwohnheims als Projektionsfläche gegen steigende Mieten und Wohnraumknappheit	161
Abb. 21:	Beziehungen, (Wechsel-)Wirkungen und Positionierung kooperativer Intermediäre	185
Abb. 22:	<i>WächterHaus</i> - und <i>AusBauHaus</i> -Projekte von <i>HausHalten e.V.</i> in Leipzig	197
Abb. 23:	Ansichten auf den leer stehenden Bürokomplex <i>Haus der Statistik</i> in Berlin	200
Abb. 24:	Gemengelage konkurrierender Akteure, Strategien und Konflikte im Umgang mit Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands	217
Abb. 25:	Schematische Darstellung ganzheitlicher Handlungsempfehlungen	231
Abb. 26:	Skizze eines kommunalen und interdisziplinären Leerstandsmanagements	236

Exkurse

Exkurs I:	Bund-Länder-Programm <i>Stadtumbau-Ost</i>	33
Exkurs II:	Das Phänomen der <i>Sozialbrache</i>	58
Exkurs III:	Raumprägende Handlungen sozialer Gruppen und Individuen	65
Exkurs IV:	„Offenen Treffen“, Diskussionsrunden, Workshops und Konferenzen	90
Exkurs V:	Historie, technische Realisierung und Bedeutung von <i>Leerstandsmelder.de</i>	149
Exkurs VI:	Kleine Geschichte der Hausbesetzungen in Deutschland	165
Exkurs VII:	Manifest <i>Not in Our Name, Marke Hamburg</i>	170
Exkurs VIII:	Perspektiven und Potentiale temporärer Zwischennutzungen	189

Karten

Karte 1:	Wanderungssaldo je Tsd. Einwohner der kreisfreien Städte und Landkreise Deutschlands (2008-2013)	8
Karte 2:	Leerstand in Mehrfamilienhäusern in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands (2013)	9
Karte 3:	59 geführte Interviews in 16 deutschen Städten	92
Karte 4:	Langzeitleerstand in einem von Aufwertung und Investitionsdruck betroffenen Areal	125
Karte 5:	Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Neustadt SU2 <i>Gängeviertel / Valentinskamp</i> (Stand 2014)	168
Karte 6:	Gebäudenutzungen im Hamburger <i>Gängeviertel</i> (Stand 2017)	175

Tabellen

Tab. 1:	Gliederung und Kategorisierung des Leerstandsbegriffs	20
Tab. 2:	Vergleich von Datenquellen mit bundesweit flächendeckenden Leerstandsquoten	23
Tab. 3:	Eigenschaften der 59 geführten Interviews in 16 deutschen Städten	93
Tab. 4:	Auszug der 141 Einträge auf der Onlineplattform <i>Leerstandsmelder Mainz</i>	110
Tab. 5:	Überblick über Hausbesetzungskategorien nach PRUIJTS	163

"Die Menschen, nicht die Häuser machen die Stadt"

Perikles (493 – 429 v. Chr., Demokrat, Staatsmann und Stratege der griechischen Antike)

I PROBLEMAUFRISS & FORSCHUNGS[GEGEN]STAND

1 LEERSTAND IN WACHSENDEN STÄDTEN UND METROPOLREGIONEN DEUTSCHLANDS?

„Leerstand kein Zustand“
(Slogan von Schnittstelle5 e.V.)

„Leer stehende Gebäude oder gar Gebäudeensembles empfinden die meisten Menschen in ihrem Stadtbild zu Recht als klaffende Wunden. Die Entwicklung von Strategien zum Umgang mit Leerständen zählt damit zu den wesentlichen Aufgaben moderner Stadtentwicklungspolitik“
(BMVBS & BBSR 2012: Vorwort)

„Leerstand ist nicht mehr allein ein Kennzeichen strukturschwacher Regionen und Städte (...), sondern kommt auch in prosperierenden Städten häufiger vor, als man denkt“
(BMVBS & BBSR 2012: 8)

Brachgefallene Büroimmobilien, leerstehende Mehrfamilienhäuser, stadtbildprägende Langzeitleerstände, ungenutzte Gebäude sowie der Verfall von Immobilien mit hohem baukulturellem Wert sind vielen Kommunen und Stadtbewohnern¹ zu wider. In Stadtplanung, Immobilienwirtschaft und Zivilgesellschaft werden den ungenutzten Ressourcen unterschiedliche soziale, (bau)kulturelle und ökonomische Bedeutungen zugeschrieben, an Leerständen brechen sich Normen und moralische Wert(e)vorstellungen. Deutschlandweit setzten sich Initiativen für den Erhalt identifikationsstiftender, städtebaulich attraktiver und historischer Gebäude ein, die aufgrund von Leerstand verfallen. Mietervereine kritisieren die Nichtnutzung von Wohnimmobilien und tragen ihre Meinungen zu einer sozialen und gerechten Stadtentwicklung in den stadtpolitischen Diskurs:

„Oberbürgermeister und Gemeinderat müssen endlich klarstellen, dass angesichts der großen Wohnungsprobleme (...) das leer stehen lassen von Wohnraum sozial unerwünscht ist und nicht mehr geduldet wird“ (DMB-Mieterverein Stuttgart 2014).

¹ Hiermit ist darauf hingewiesen, dass nur aus Gründen der besseren Lesbarkeit die maskuline Schreibform verwendet wird und demnach in der gesamten Arbeit auf eine Genderschreibweise verzichtet wurde. Diese Schreibform möchte niemanden diskriminieren, sie meint und integriert alle Geschlechter.

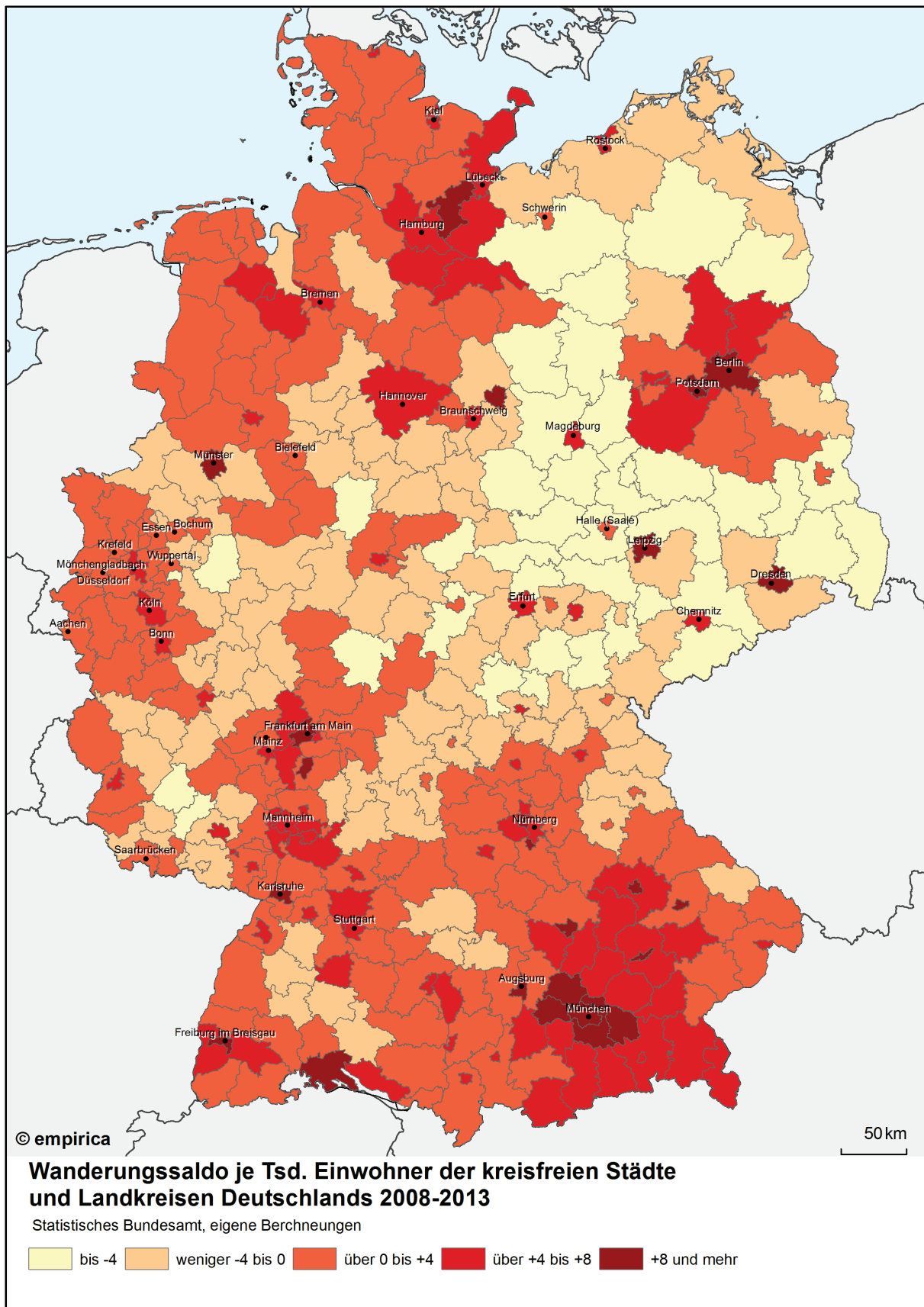
Besonders Wohnungsleerstand ist in wachsenden Städten und Metropolregionen zu einer höchst aktuellen und stadtpolitischen Angelegenheit mit Konfliktpotential geworden. Viele Stadtbewohner und städtische soziale Bewegungen beginnen Leerstand bei gleichzeitig massiv steigenden Mieten zu hinterfragen und diskutieren das Recht auf (günstigen) Wohnraum und die damit verbundenen Forderungen nach einem *Recht auf Stadt* (vgl. ARNOLD & KASHLAN 2016; ARNOLD 2015, 2019; BROCKHAUS 2009; NOVY & COLOMB 2013; SCHMID 2011; HARVEY 2003a, 2008, 2012; MAYER 2011, 2012, 2014; BIRKE 2011; FRIEDRICH 2015; HOLM 2009, 2010a, 2010b, 2011, 2014; IVESON 2013; KÜNDEL 2014; HOLM & GEBHARDT 2011; FÜLLNER & TEMPLIN 2011; MULLIS 2014; VOGELPOHL 2012; VRENEGOR 2012, 2014). Leerstände sind in den letzten Jahren vermehrt zu Kristallisationspunkten der vor Ort lebenden Gesellschaft und ihrer sozialen Ordnung geworden. Diese Zusammenhänge spiegelt das erste einleitende Zitat wider: „Leerstand kein Zustand“ steht symbolisch dafür, dass Mitglieder der Gesellschaft leer stehende Immobilien in wachsenden Städten nicht akzeptieren und sich an Leerstand das geregelte städtische Zusammenleben spaltet. Leer stehende Immobilien sind ein prägendes Element für städtische und gesellschaftliche Strukturen, weshalb – wie das zweite einleitende Zitat anspricht – ganzheitliche Strategien im Umgang mit Leerständen entwickelt werden müssen. Die Nutzung von ungenutzten Immobilien ist zu einer wichtigen Aufgabe der modernen und nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik geworden, besonders seitdem (Wohnungs-)Leerstände vermehrt auch in demographisch wachsenden und wirtschaftlich prosperierenden Städten und Metropolregionen mit hohen bzw. steigenden Mieten vorkommen – so das dritte Zitat. Allein aus diesen ersten Perspektiven ist eine geographische und stadtplanerische Untersuchung, die sich mit der Rolle der Eigentümer leer stehender Immobilien, ihren Motivationslagen, Handlungsmöglichkeiten und Finanzierungsstrategien und dessen stadtraumprägenden Einflüssen auseinandersetzt, unverzichtbar. Darüber hinaus müssen in einer sozialgeographischen Untersuchung die zivilgesellschaftlichen Forderungen und Umgangsformen sowie die Rolle der Kommunen beleuchtet werden.

1.1 Wohnraummangel, Nutzungsdruck und Leerstand

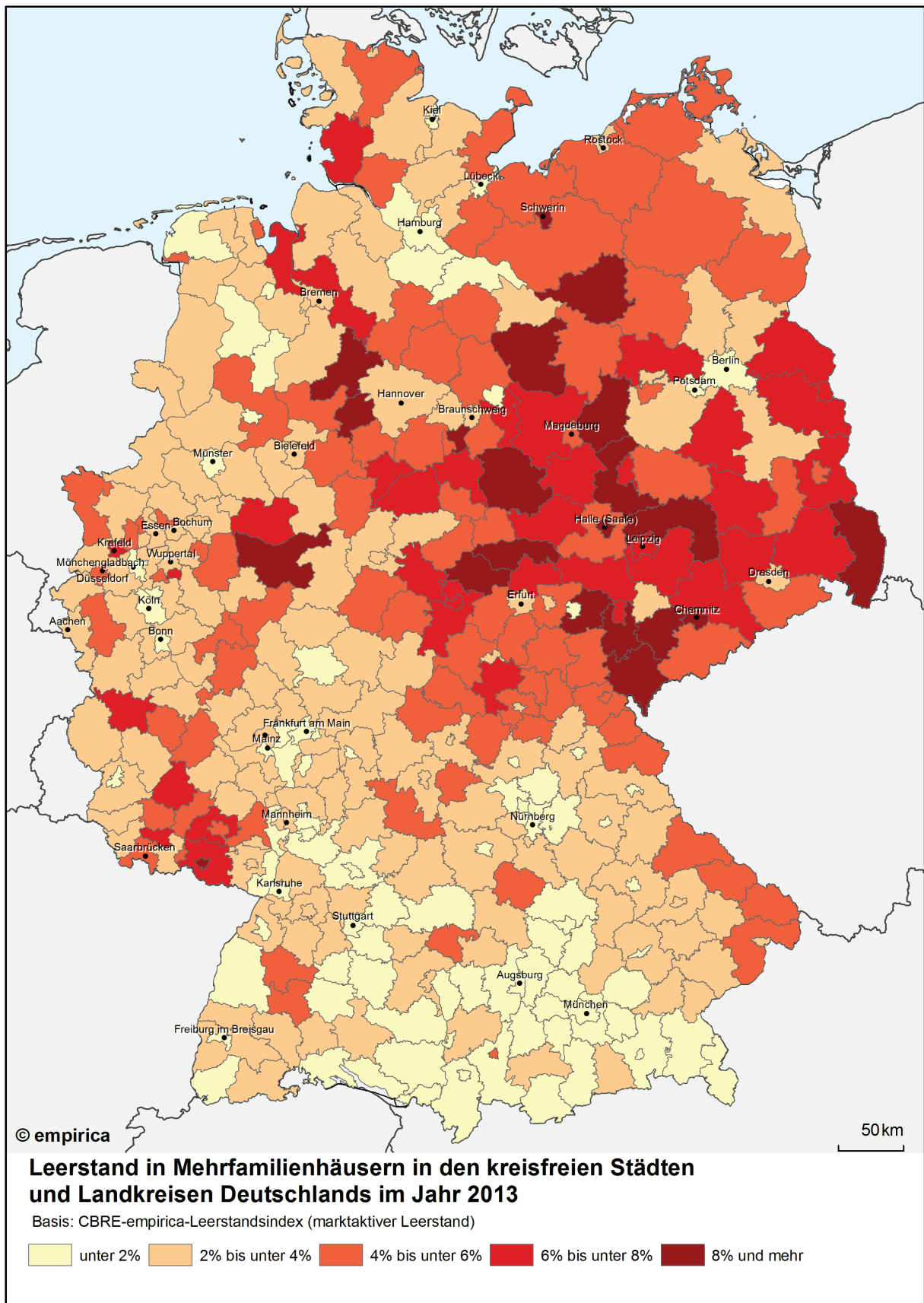
Wohingegen in den 60er bis 80er Jahren des 20. Jahrhunderts durch Abwanderung und Suburbanisierungsprozesse, durch ausbleibendes wirtschaftliches Wachstum, fehlende Investitionen, nachlassender Nachfragedruck auf innerstädtische Standorte und aufgrund freistehender Flächen die „Krise der Stadt“ (HÄUßERMANN & SIEBEL 1980, 1978: 489f sowie 2013: 106f) diskutiert wurde, zeichnet sich seit Jahren eine folgenreiche Trendwende ab. Schon länger ist von einer neuen Lust am städtischen Leben, von einer „Wiederkehr der Innenstädte“ (HELBRECHT 1996), von einer „Rückbesinnung auf das urbane Leben“ (RAUTERBERG 2013: 28) oder von einer Rückkehr des Wohnens und Arbeitens in die Stadt (vgl. BRÜHL et al. 2005; BRÜHL 2005) die Rede. Den gegenwärtigen gesellschaftlichen und städtischen Entwicklungen nach wird zu Recht die „Renaissance der Stadt“ (LÄPPLE 2004; HÄUßERMANN, LÄPPLE & SIEBEL 2008: 363;

DANGSCHAT 2010; DITTRICH-WESBUER, KNAPP & OSTERHAGE 2010) ausgerufen. Aktuell werden einige auserwählte Städte von jungen Menschen ‚übertannt‘ und auch ältere Generationen drängen zurück in die Stadtzentren (vgl. GLASZE & GRAZE 2007). Das 21. Jahrhundert ist das Zeitalter der Städte und im Zuge dieser Reurbanisierungstendenzen² (vgl. OSTERHAGE & KAUP 2012; BRAKE & HERFERT 2012a) entsteht vielerorts Wohnraummangel, der Nutzungsdruck wächst und die Mieten steigen rasant an. Die damit verbundenen ungleichen und räumlich oft nahe beieinander liegenden Entwicklungen spielen sich zwischen vielen ländlichen Regionen, Dörfern und schrumpfenden Städten, die leer fallen, und nur wenigen privilegierten Städten und Metropolregionen als Zuwanderungsgebiete ab (vgl. Karte 1 und 2).

² Da *Reurbanisierung* nach GLATTER und SIEDHOFF (vgl. 2008; JÜRGENS 2008) aktuell inflationär verwendet wird und eine diffuse Anwendung des Begriffs stattfindet, sein Inhalt meinst ungenügend definiert ist bzw. er eine erhebliche Dehnung erfährt und sogar die Eigenschaft eines *Slogans* angenommen hat (vgl. BRAKE & URBANCZYK 2012: 34f), soll er hier in Kürze festgesetzt werden. BRAKE und HERFERT (2012b: 14f) verstehen unter Reurbanisierung „ein Entwicklungsprozess (...), der mit dauerhafter Wirkung zu einer neuerlichen Bedeutungszunahme von Städten durch eine belebende Nutzung ihrer zentralen Gebiete beiträgt“. So zeigen OSTERHAGE und KAUP (2012: 125) auf, „dass sich bei der Bevölkerungsentwicklung ein bemerkenswerter Übergang von einer Dezentralisierung zu einer Zentralisierung innerhalb der deutschen Stadtregionen vollzogen hat“. GEPPERT und GORNIG (vgl. 2010) sowie POHLAN (vgl. 2010) zeigen ebenso einen Trendbruch zugunsten der Großstädte auf, sodass diese entgegen der deutschlandweiten absoluten Bevölkerungsabnahme aktuell an Einwohnern gewinnen. Wichtig ist, dass Reurbanisierung nicht als ein kurzfristiges Phänomen der Stadtentwicklung sondern „als ein starkes Anzeichen für einen neuen Leittrend“ (HERFERT und OSTERHAGE 2012: 95) zu begreifen ist. Dieser Trendwechsel zurück in die Städte zu ziehen zeigt auch die Wichtigkeit und Aktualität sich mit Leerstand in wachsenden Städten zu beschäftigen auf und verdeutlicht die Dringlichkeit dies jetzt zu tun. Zu unterschiedlichen Dimensionen von Reurbanisierung s. BRAKE und URBANCZYK 2012: 36ff, zu Entwicklungen in unterschiedlichen Stadtregionen s. DITTRICH-WESBUER, KNAPP und OSTERHAGE 2010 und für einen Vergleich europäischer Städte s. HAASE 2008.



Karte 1: Wanderungssaldo je Tsd. Einwohner der kreisfreien Städte und Landkreise Deutschlands (2008-2013)
 Quelle: empirica ag, Bereitstellung und Genehmigung durch Lukas Weiden



Karte 2: Leerstand in Mehrfamilienhäusern in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands (2013)
 Quelle: empirica ag, Bereitstellung und Genehmigung durch Lukas Weiden

Die soeben als Einführung diskutierten Prozesse der verlassenen Häuser im ländlichen Raum und schrumpfenden Städten aufgrund von Migration, demographischen und wirtschaftsstrukturellen Umwälzungen sind zu einseitig gezeichnet und greifen bei einer umfassenderen und tiefergehenden Betrachtung des vielseitigen Phänomens Leerstand deutlich zu kurz. Auch in den prosperierenden Großstädten und gelobten Metropolen, den dynamisch wachsenden Zuwanderungsgebieten Deutschlands zeigen sich oftmals ein ‚leeres Bild‘ der Stadt. Paradoxerweise steigen in den ‚angesagten Städten‘ nicht nur die Mieten rasant an, sondern in vielen prosperierenden Innenstädten Deutschlands lässt sich gleichzeitig auch eine auffällige Anzahl von jahrelang leer stehenden Immobilien feststellen. CLAMOR, HAAS und VOIGTLÄNDER (2011: 1) schreiben, dass beispielsweise

„der Büroleerstand zu einem sichtbaren Problem in vielen deutschen Städten geworden [ist]. Lag die durchschnittliche Leerstandsrate in den größten 125 Städten im Jahr 1990 noch bei 1 Prozent, waren es 2010 knapp 7,5 Prozent. In den sieben³ großen Metropolen lag sie sogar bei über 10 Prozent“.

Diese Zahlen bestätigen auch SPARS und HEINZE (2013: 123):

„In den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart stieg zum Ende des Jahres 2010 die durchschnittliche Leerstandsrate bei Bürogebäuden auf mehr als 10% an“.

Folglich nimmt der Büroleerstand in deutschen Großstädten seit Jahren zu, aufgrund dieser Entwicklung standen 2013 in den größten acht⁴ Standorten 7,15 Mio. m² Bürofläche leer (vgl. BNP 2014: 5). Allein in Frankfurt am Main, die sogenannte „Leerstandshauptstadt“ (ZIEHL 2013: 58) aufgrund des traditionell höchsten Büroleerstands, liegt die Quote bei alarmierenden 18 Prozent (vgl. SPARS & HEINZE 2013: 123; CLAMOR, HAAS & VOIGTLÄNDER 2011: 4). Dort allein stehen rund zwei Millionen Quadratmeter Bürofläche leer, wobei fast die Hälfte in einem schlechten Zustand und deshalb nur schwer vermarktbar sei (vgl. FUHRHOP 2015b: 87, BNP 2014: 25; SCHULZE 2012).⁵ Büroleerstand in Großstädten blockiert den dort durch Zuwanderung dringend benötigten Wohnraum, wobei selbst für Wohnimmobilien überraschende

³ Diese sind in alphabetischer Reihenfolge Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (vgl. CLAMOR, HAAS & VOIGTLÄNDER 2011: 4).

⁴ Diese sind in alphabetischer Reihenfolge Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München (vgl. BNP 2014: 4f).

⁵ In den Angaben wissenschaftlicher wie immobilienwirtschaftlicher Literatur zu Leerstandsquoten sowie absoluten Zahlen leer stehender Immobilien bestehen Variationen. Zurückzuführen ist die Problematik ungleicher und zum Teil ungenauer Leerstandsdaten zum einen auf unterschiedlich eng und weit gefasste Definitionen von Leerstand bzw. allgemein auf das Fehlen einer wissenschaftlichen oder einheitlichen Leerstandsdefinition. Zum anderen sind die Ungenauigkeiten auf die grundlegende Problematik zurückzuführen, dass Leerstand weder flächendeckend noch kontinuierlich erfasst wird, oftmals auf Hochrechnungen basiert und letztlich auch keine einheitlichen Erfassungsmethoden angewandt werden (vgl. BBSR & BBR 2014a: 5ff). Auf diese Problematik wird in Kapitel 2 vertieft eingegangen.

Zahlen zutreffen. Wie in Karte 2 abgebildet sind die Wohnungsleerstandsquoten hinsichtlich der erläuterten deutschlandweiten Bevölkerungsverschiebungen in wachsenden Städten deutlich unter jenen der ländlich geprägten oder schrumpfenden Regionen. Aber trotz des erwähnten Trends in die Mitte unserer Städte zu ziehen, existieren auch dort verlassene Wohnungen, Häuser und andere Wohnimmobilien (vgl. Abb. 1 sowie SPARS & BUSCH 2014; BMUB 2014).



Abb. 1: Verwahrloste Langzeitleerstände und Schrottimmobilien
Quelle: eigene Aufnahmen

Zurzeit lassen sich mitten in deutschen Großstädten unbeachtete und verwahrloste Wohnhäuser, sogenannte Langzeitleerstände, Problem- oder Schrottimmobilien finden, die aufgrund ihres Funktionsverlustes in den Leerstandszahlen für Wohnraum keinen Niederschlag finden. Ähnlich sprechen diese Entwicklungen auch SPARS, BUSCH und KÄMMERER (2015: 15) an, nämlich

„dass sich das Phänomen der Problemimmobilien nicht nur auf die schrumpfenden und vom Strukturwandel besonders betroffenen Regionen beschränkt, sondern (...) durchaus auch in Wachstumsregionen vorkommt“ (ebd.: 15).

Diverse Immobilienzeitschriften und Zeitungen verraten, dass auch in den angesagten Städten Leerstände vorhanden sind, sie jedoch keinerlei Beachtung erfahren: „In Berlin stehen trotz allgemeiner Wohnungsknappheit Tausende Sozialwohnungen leer“ (PAUL 2014) und in Hamburg sowie „in anderen Großstädten seien zum Teil mehr als 30 Prozent der hochpreisigen neuen Wohnungen unvermietet. Der Leerstand bei Luxusmietwohnungen in den Großstädten wächst“ (HAIMANN 2014). Allein in Stuttgart standen am 09. Mai 2011 fast 11 300 Wohnungen leer, so die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)

des Zensus 2011 (vgl. JACOBI 2015).⁶ Anhand dieser Tatsachen resümieren das BMVBS und BBSR (2012: 8):

„[Wohnungs]Leerstand ist nicht mehr allein ein Kennzeichen strukturschwacher Regionen und Städte (...), sondern kommt auch in prosperierenden Städten häufiger vor, als man denkt“.

Zusammengefasst ist Leerstand weder räumlich noch thematisch eine Randerscheinung, sondern ein aktuelles Phänomen, welches neben der erwähnten Leerstandsproblematik ländlicher Regionen auch auffällig oft in den Zentren wachsender Städte und Metropolregionen existiert. Trotz (Wohn-)Raummangel und Nutzungsdruck stehen in den 16 untersuchten Metropolen und Städten⁷ Wohn-, Büro- und Gewerberäume sowie ganze Immobilien jahrelang leer. Die Zuwanderung boomt und unsere Städte sind größtenteils gebaut, weshalb eine zeitnahe Lösung des (Wohn-)Raummangels – neben sicherlich notwendigen Neubauten – in der gebauten Umwelt liegt.

1.2 Fragestellung(en) und Zielsetzungen

Leerstände stellen aufgrund von steigendem Raum- und Nutzungsdruck resultierend in hohen Mieten die letzten räumlichen Ressourcen und damit einen aktuellen Kristallisationspunkt unterschiedlichster Interessen und Vorstellungen gesellschaftlichen Zusammenlebens dar. Sowohl Bürger und Mieterinitiativen als auch Kommunen sowie Eigentümer leer stehender Immobilien artikulieren vielfältige Forderungen, sodass bereits hier konkurrierende Standpunkte erkennbar werden. Die oben diskutierte ‚leere Gestalt‘ deutscher Großstädte und Metropolregionen kann demnach als das Ergebnis einer Vielzahl von Einzelstrategien, die im Konflikt um den Umgang mit Leerständen aufeinandertreffen, interpretiert werden:

„Raumproduktionen⁸ geschehen nie „einfach so“, sondern folgen immer benennbaren Zwecken. Deshalb ist die Untersuchung der Produktion des Raums immer eine der je verfolgten Zwecke“ (BELINA 2013: 81).

⁶ JACOBI (vgl. 2015: 63ff) diskutiert sowohl die Erhebungsverfahren der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 kritisch, als auch die angewandte Definition von Leerstand, da diese nicht in unterschiedliche Arten von Leerstand aus städtebaulicher Perspektive (Ruinen oder Problemimmobilien) und immobilienwirtschaftlicher Sicht (fluktuationsbedingter, marktbedingter oder bewusster Leerstand) unterscheidet: „Nach der Definition des Zensus 2011 gilt eine Wohnung als leer stehend, wenn sie am Stichtag weder vermietet, noch von den Eigentümern selbst genutzt wird und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung ist. Kann eine Wohnung wegen Umbau oder Modernisierung vorübergehend nicht genutzt werden, so gilt sie nur dann als leer stehend, wenn zum Stichtag kein Mietverhältnis besteht“ (ebd.: 63). Siehe weiterführend auch GRUNWALD und KRAUS (2014) sowie BBSR und BBR (2014a).

⁷ Die 16 untersuchten Städte sind in alphabetischer Reihenfolge Augsburg, Berlin, Bingen, Bonn, Bremen, Darmstadt, Frankfurt am Main, Halle an der Saale, Hamburg, Kaiserslautern, Köln, Leipzig, Mainz, München sowie Stuttgart und Wiesbaden (vgl. Kap. 4.1.3 bzw. Karte 3).

⁸ Um eine abwechslungsreichere Lesart zu garantieren werden die Begriffe *Raumproduktion*, *Raumkonstruktion* und das *Herstellung von Räumen* synonym verwendet. Die Verwendung der jeweiligen Begriffe meint nicht, dass sie sich an unterschiedliche theoretische Konzeptionen wie beispielsweise die *Produktion von Raum* nach LEFEBVRE

Die angesprochenen Problem- oder Schrottimmobilien, der Überhang an Luxusimmobilien sowie das Phänomen leer stehender Büroräume in vielen dynamisch wachsenden Städten werfen deutschlandweit neue Fragen über den gezielten Umgang mit innerstädtischem Leerstand auf. Die Arbeit setzt sich mit dem vorhandenen leeren Bestand auseinander, sie untersucht anhand folgender Fragestellung die paradoxe Situation von Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands:

**Welchen Strategien unterliegen Leerstände
in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands
und inwiefern werden durch spezifische Umgangsweisen mit Leerstand
gezielt unterschiedliche Räume hergestellt?**

Aus rekonstruktiver Perspektive muss hierbei geklärt werden, ob Leerstand als ein Indikator für ein gesellschaftliches Phänomen interpretiert werden kann. Das Erkennen derartiger Indikatoren und das Lesen bzw. Untersuchen solcher Spuren und Niederschläge⁹ menschlicher Handlungen kann erkenntnisgewinnend sein und gerade HARTKE (1959: 427f) bestätigt den Nutzen räumlicher Indikatoren:

„Sie stellen (...) die eigentlich dynamischen räumlichen Einheiten dar. Es würde sich lohnen, sie zu erfassen, weil ihre Grenzen aus den Gesetzen menschlichen Zusammenlebens (...) resultieren. Sie können Aufschluß geben über die Art dieser Gesetze. (...) Mit Benutzung derartiger Indices ist es in der Landschaft möglich, wie auf einer photographischen Platte¹⁰ Aktionen und Reaktionen [menschliche Handlungen] zu registrieren“.

Solche Indikatoren dienen dann als „Mittel der Rekonstruktion des alltäglichen Geographie-Machens“, so WERLEN (2008: 130). Gemäß dieser rekonstruktiven Perspektive kann Leerstand als ein Indikator für die Erfassung und Analyse sozialer Strukturen in Städten und deren Umgestaltung und Neustrukturierung fungieren. Dann ist in HARTKES Sinne Leerstand ein physisch-materieller Niederschlag städtischen Zusammenlebens bzw. ein gesellschaftliches Phänomen, welches bei genauer Untersuchung Einblicke in soziale, kulturelle und wirtschaftliche Herstellungsprozesse gibt und möglicherweise eine Wandlung von individuellen Wertevorstellungen und sozialen Dissoziationen aufzeigt. Demnach kann folgender Fragenkatalog aufgestellt werden: Wieso sind in wachsenden und prosperierenden Städten mitunter

(vgl. 1970, 1972, 1974, 1991) oder HARVEY (vgl. 1973, 1982, 1989, 2001, 2003b, 2006, 2012; vgl. ebenso BELINA 2001, 2010, 2011, 2013) anlehnt. Der Arbeit liegen die handlungszentrierten Perspektiven sozialgeographischen Denkens und deren *Herstellung von Räumen* nach WERLEN (vgl. 1986, 1988, 1995, 1997, 1998b, 2002, 2007, 2008, vgl. ebenso HARD 1999; MEUSBURGER 1999; WEICHHART 2008; SEDLACEK & WERLEN 1998) zugrunde (vgl. Kap. 3).

⁹ An einer weiteren Stelle lässt uns HARTKE (1956: 28) wissen, dass „[d]as was wir als Landschaft bezeichnen und was der Ausgangspunkt unserer geographischen Betrachtung ist, ist der Form gewordene Teilniederschlag der Gesamtheit der geglückten und der mißglückten Spekulationen [oder Handlungen] der Menschen auf der Erde“.

¹⁰ WERLEN (2008: 130, Herv. i. Orig.) übersetzt HARTKE's Metapher „photographische Platte“ in „Registerplatte“ und erläutert, dass HARTKE „die Abwendung vom Forschungsgegenstand »Raum«“ eingeleitet hat und er erstmals vorschlägt sich menschlichen Handlungen und ihren sozio-kulturellen Hintergründen und Motivationen zuzuwenden. Dadurch wird *Raum* „als »Registerplatte« menschlicher Tätigkeiten betrachtet“ (ebd., Herv. i. Orig., vgl. auch ebd.: 136).

einige Hundert Langzeitleerstände und ‚Gammelimmobilien‘ vorzufinden? Was sind die Gründe für innerstädtische Leerstände und deren Fortbestehen? Wie kommt es dazu, dass Gebäude trotz Nutzungsdruck und Wohnraummangel nicht genutzt oder bewohnt werden? Was ist der Nutzen von leer stehenden Immobilien bzw. gibt es denn einen Nutzen, wenn sie nicht genutzt werden? Wer profitiert von und durch Leerstand und gibt es eine ‚Ökonomie des Leerstands‘? Ist Leerstand ein Produkt einer neoliberalen Gesellschaft und ein Indikator der Kommodifizierung des städtischen Raumes?

Während sich dieser erste Fragenkatalog mit den Gründen der Herstellung und den Motivationsgründen des Fortbestehens von Leerstand auseinandersetzt, ist es in einem zweiten Schritt unerlässlich die Handlungen weiterer Akteure im Umgang mit Leerstand und dessen Aneignungsstrategien zu untersuchen. Über diese konstruktive Perspektive wird der Umgang mit und die Aneignung von Leerstand analysiert.¹¹ Dabei ist wichtig zu erwähnen, dass nicht alle Handlungen in ihren räumlichen Konsequenzen gleich sind, sie haben „unterschiedliche Gestaltungspotentiale“ (WERLEN 2008: 136) und hinterlassen folglich verschiedenartige Spuren im Raum. Durch die genaue Betrachtung der mit Leerstand in Beziehung stehenden Akteure ergibt sich so, nach HARTKE (1959: 431), „das Bild verschiedener Tendenzen in der Entwicklung der Stadt und der Prägekraft der einzelnen Sozialgruppen auf das [Stadt]Bild“. Demnach beleuchtet die Arbeit zum einen die Strategien und Umgangsweisen von Eigentümern und Investoren. Weiter werden Leerstandsakteure, einzelne Initiativen sowie Kollektive der *Recht auf Stadt*-Bewegungen und ihre unterschiedlichen Strategien der Öffnung und Nutzung von Leerständen¹² untersucht. Diese zweite Säule der Arbeit setzt sich folglich mit einem Fragenpaket auseinander, welches um die Handlungen und das alltägliche Geographie-Machen der Eigentümer, Nutzer- und anderer Akteursgruppen von Leerständen kreist: Welchen Problemlagen sehen sich Eigentümer und Investoren konfrontiert und welche Vorstellungen und Strategien entwickeln sie im Umgang mit Leerständen? Welche Möglichkeiten sehen Leerstandsinitiativen, Nutzer- und andere Akteursgruppen wie urbane Bewegungen in Leerständen? Welche Strategien entwickeln sie für die Öffnung und Nutzung von Leerständen und welche Absichten und Ziele verfolgen sie? Wie werden Leerstände von städtischen Bewegungen, urbanen Kollektiven und Do-it-yourself-Akteuren bespielt, erprobt und angeeignet?

¹¹ *Umgang und Aneignung* unterliegen immer bestimmten Wertevorstellungen oder Bewertungen. Diese zeigen sich in unterschiedlich ausgeprägten Tätigkeiten, welche beispielsweise „neue soziale und wirtschaftliche Prozesse induzieren können, die nach gewisser Laufzeit konsistente Muster umbauen, dadurch in räumliche Prozesse umschlagen und folglich neue (...) Raumstrukturen hervorbringen“ (SCHAFER 1968: 17). *Umgang und Aneignung* können demnach auch als eine strategische Auseinandersetzung mit Leerstand interpretiert werden bzw. meint „die Aneignung des Raums die aktive Nutzung bestehender Räume, die zuvor produziert wurden“ (BELINA 2013: 80).

¹² Diese Formulierung ist an die Konferenz *Strategien der Öffnung und Nutzung von Leerständen* (25.10.2014) angelehnt, welche u.a. von Gregor Arnold im Namen des Geographischen Instituts Mainz, der *Schnittstelle5 // Raum für Stadtentwicklung und urbane Projekte e.V.* und dem *Leerstandsmelder Mainz* ausgerichtet wurde.

Den beiden Fragekatalogen entsprechend liegt der Fokus der Arbeit auf der Analyse von strategischen Handlungen verschiedenartiger Akteure und ihren jeweils zugrundeliegenden Motivationen in der Herstellung, im Umgang und der Aneignung von Leerstand.¹³ Zurückgreifend auf HARTKES Gedanken über die *Sozialbrache* (vgl. 1953, 1956, 1959 sowie Exkurs II in Kap. 3.2.3.1) geht es in dieser Arbeit folglich um „eine empirisch ausgerichtete, Indikatoren nutzende [und untersuchende] Sozialgeographie und für deren Umsetzung in einer angewandten Geographie“.¹⁴ Dann erweist sich sozialgeographische Forschung „zur praktischen Lösung von Aufgaben der (...) Landesplanung und Raumordnung als unentbehrlich“ (FREUND 1993: 12). Nach EYLES (1981: 309) ist Sozialgeographie klassischerweise „the analysis of social phenomena in space“, er (ebd.: 310) fügt anschließend pointierter hinzu: „The focus on urban areas made social geography almost synonymous with urban geography“. Auch WERLEN (2008: 133) greift die Bedeutung sozialgeographischer Forschung für die Praxis auf und bestätigt, dass es einerseits um die Beschreibung und Analyse der Gesellschaft-Raum-Verhältnisse geht und damit um die Beantwortung gesellschaftspolitisch relevanter Fragen: „Engagierte, angewandte Geographie bedeutet dann, für Entscheidungen jene Informationen bereitzustellen, die politisch angemessene Lösungen möglich machen“. An diese Ausführungen anknüpfend und auf den Erkenntnisauswertungen (vgl. Kap. 5) aufbauend ist ein weiteres Ziel der Arbeit planerisch sinnvolle Konsequenzen abzuleiten und zielgerichtete Empfehlungen im Umgang mit Leerstand zu formulieren (vgl. Kap. 7). Besonders in (Groß-)Städten mit wachsendem (Wohn-)Raumdruck und auch aufgrund der gegenwärtig aktiven Bürgerbeteiligungen in

¹³ Ähnlich wie ISNARD (1975: résumé; vgl. die Übersetzung von MAIER et al. 1977: 71) die Untrennbarkeit von Gesellschafts- und Raumdynamiken anspricht, „[s]ociété et espace constituent un tout indissociable dans un système d'interactions où la société se crée en créant l'espace“, so wirft ein sozialgeographischer und planerischer Blick auf die Thematik Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen ebenso umfassende Fragen über die gesellschaftliche Herstellung und Aneignung der gebauten Umwelt auf. Auch an dieser Stelle wird erneut sichtbar, dass eine Trennung zwischen Herstellung und Aneignung nur schwer durchführbar ist: „Der Unterschied zwischen Aneignung und Produktion ist weder abstrakt noch im konkreten Fall immer trennscharf. Jede Aneignung von Raum bedeutet immer für ein Individuum und einen Zeitpunkt auch eine neue Bedeutungszuschreibung (...) und jede Produktion neuen Raums geschieht, um diesen anzueignen“ (BELINA 2013: 79f).

¹⁴ Die Aussagen über das Verständnis einer Angewandten Geographie sind oft weit gefasst. UHLIG (1970: 46) beispielsweise spricht allgemein von „zeit- und gesellschaftsbezogenen Problemstellungen“. Andere Hinweise zeichnen einen klaren Praxisbezug oder eine Praxisorientierung, sodass oft die Anwendung von geographischen Erkenntnissen und Methoden in Aspekten räumlicher Planung und Entwicklung gemeint sind. So auch bei KRONER (1984: 31): „Die Angewandte Geographie ist auf die Anwendung von wissenschaftlich-geographischen Erkenntnissen in der Praxis, d. h. in Politik, Wirtschaft und Verwaltung gerichtet (...). Unter ihnen kommt der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung als Anwendungsgebiete eine herausragende Bedeutung zu“. Dabei erlangt die Angewandte Geographie ihre Forschungserkenntnisse wiederum aus den Bedürfnissen des praktischen Lebens, sie ist also empirisch orientiert, geht von Wertauffassungen aus und strebt Wertsetzungen an (vgl. ebenso KÜHN 1962, 1966; SEDLACEK 1986; SCHAFFER 1986). SEDLACEK (vgl. 1982a, 1982b) hebt die politische Beratung als eine Aufgabe der Angewandten Geographie hervor, da die handlungs- und anwendungsbezogene Geographie immer auch im Zusammenhang mit politischer Planung gesehen werden müsse, wobei er unter Politik einen gemeinsamen Willensbildungsprozess versteht, der alle Beteiligten einbeziehen müsse. Für SCHAFFER (1986: 494) ist die „Angewandte Sozialgeographie (...) ein praxisbegleitender Forschungsprozeß, der die Gestaltung zweckorientierter sozialer Raumorganisation zum Ziel hat“.

Stadtplanungsprozessen stellt die Auseinandersetzung mit der gebauten Umwelt und damit die Herstellungs- und Reproduktionslogiken von Leerstand eine wichtige stadtplanerische Aufgabe dar (vgl. BMVBS & BBSR 2012: Vorwort). Diesbezüglich sind neue Planungs- und Eingriffsmechanismen sowie praktische Abläufe zu entwickeln, um einen konstruktiven, nutzungsorientierten und demokratisch legitimierten Umgang mit dem Potential leer stehender Immobilien zu fördern. Die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit dem Umgang von Leerständen in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands kann zur aktuellen gesellschaftlichen Ordnung beitragen bzw. kann dem Umgang mit Leerstand zur Gestaltung der gesellschaftlichen Organisation eine wesentliche Mitwirkung zugesprochen werden. Demzufolge beantworten die in Kapitel 7 formulierten Handlungsempfehlungen folgende abschließende Fragen: Welche Strategien können Planer bzw. kommunale Verwaltungseinheiten ergreifen, um Leerstand zu verhindern? Wie können sie die Dauer eines Leerstands verkürzen und welche Schritte sollten sie einleiten um Leerstand wieder nutzbar zu machen? An welchen Problemstellen muss ‚geschraubt‘ werden, um Leerstände zu öffnen und um Nutzungskonzepte zu ermöglichen? Besonders stellt sich die Frage, wie die Eigentümer und die lokale Bevölkerung an den Lösungsprozessen partizipieren, konstruktiv einbezogen werden und letztendlich auch selbst davon ‚profitieren‘ können? Wie kann ein sozialer, demokratischer, ressourcenschonender und Raumressourcen aktivierender, ganzheitlicher Umgang mit Leerstand aussehen und wie kann dieser städteplanerisch gestaltet werden?

Die in Kapitel 7 formulierten Handlungsempfehlungen im Umgang mit Leerstand sprechen sowohl die kommunale Planung als auch die Landes- und Bundesebene an. Sie sollen ermutigen über die Thematik intensiv zu diskutieren und sich mit den vielfältigen Strategien der erneuten Nutzung von Leerständen gezielt auseinander zu setzen. Allgemein haben Handlungsempfehlungen die Intention durch Vorschläge eine Richtung zu formulieren, wie mit einer bestimmten Problemkonstellation in Zukunft (besser) umgegangen und zielgerichtet gehandelt werden kann. Auch hier steht am Anfang das Tun, das Machen und das Übernehmen von Verantwortung, wobei alle Belange und Interessen aller Beteiligten und Betroffenen – egal ob Eigentümer oder Stadtbewohner – berücksichtigt und abgewogen werden sollten. Leerstand ist ein gesellschaftliches Phänomen mit gesellschaftlicher Relevanz.¹⁵ Die Auseinandersetzung und Diskussion um Leerstände in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands geht uns alle an, denn all unsere alltäglichen Geographien

„tun zusammen alles das, was sich laufend, wenigstens zum Teil, im [Stadt]bild charakteristisch niederschlägt und was von hier aus schließlich auch Ausgangspunkt (...) oder Registrierplatte der reinen wissenschaftlichen Geographie ist“ (HARTKE 1962: 116).

¹⁵ Unter „gesellschaftlicher Relevanz“ der Geographie versteht SEDLACEK (1986: 405), dass die Geographie nicht nur wissenschaftliche Disziplin ist, sondern „auch einen Auftrag zur Mitwirkung und Gestaltung der gesellschaftlichen Organisation und ihrer Umwelt besitzt“.

2 VIELSEITIGES PHÄNOMEN LEERSTAND

„Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist derzeit von gegensätzlichen Tendenzen geprägt: Angespannten Märkten mit zum Teil ausgeprägter Wohnungsknappheit stehen entspannte Märkte mit hohen, zum Teil sogar sehr hohen Wohnungsleerständen gegenüber. Für beide Situationen ist die Leerstandsquote eine maßgebliche Bezugs- und Messgröße, sie fungiert als Indikator für die Bewertung“
(RINK & WOLFF 2015: 311)

„Der Platz ist da. (...) Nehmen wir nur Frankfurt am Main: Dort stehen anderthalb Millionen Quadratmeter Büros leer; sie ließen sich in zwanzigtausend Wohnungen von je 75 Quadratmetern umnutzen. Was in Frankfurt an Wohnraum fehlt, ist also eigentlich schon da“
(FUHRHOP 2015b: 87)

Als ‚Türöffner‘ und Einstieg in das Kapitel über den vielseitigen Forschungs[gegen]stand wird mit einer kritischen Diskussion über den Leerstands begriff und dessen Problemlagen begonnen (vgl. Kap. 2.1). Definitionen, Kategorien und Arten von Leerstand anzusprechen (vgl. Kap. 2.1.1) ist ebenso wichtig wie auf die mit der Begriffsproblematik verbundenen Folgen und Schwierigkeiten in der Datenerhebung hinzuweisen (vgl. Kap. 2.1.2). Darauf aufbauend werden Forschungsperspektiven auf die Entstehungsursachen und -gründe von Leerstand diskutiert (vgl. Kap. 2.1.3) sowie der Forschungsstand und die regional differenzierte wissenschaftliche Auseinandersetzung mit der Thematik dargelegt (vgl. Kap. 2.2). Über das vielseitige¹ Phänomen Leerstand wurde im wissenschaftlichen Kontext, in der Geographie, Regional- und Stadtplanung, in der Demographieforschung und Architektur sowie in der Immobilienfachwelt viel geforscht und publiziert, daran besteht kein Zweifel. Aufgrund der geographisch-räumlichen Fokussierung auf Leerstand in strukturschwachen Räumen, Dörfern und peripheren Regionen diskutiert die wissenschaftliche Literatur auch die Ursachen und dessen Fortbestehen zu einem großen Teil aus

¹ FUHRHOP (vgl. 2015b: 90) ist der Meinung, dass Leerstand viele Gesichter hat und ähnlich schreiben auch BBSR und BBR (vgl. 2014: 6), dass beispielsweise schon der Wohnungsleerstand alleine viele Facetten hat. BRETSCHNEIDER (vgl. 2015) vereist auf die vielseitige Komplexität von Leerstand in der wachsenden Stadt Wien hin.

nahezu einem Blickwinkel: Leerstand als Folge von Schrumpfung². Dementsprechend behandeln viele Untersuchungen „eine ländliche und städtische schrumpfende Region in Ost- und Westdeutschland“ (BBSR & BBR 2014: 27). Städte und Regionen unter Schrumpfungsprozessen stehen im allgemeinen Fokus der Leerstandsforschung oder wie SPARS, BUSCH und KÄMMERER (2015: 10) die Situation aus dieser Perspektive richtigerweise zusammenfassen:

„Betroffen von diesem Problem sind insbesondere ländliche sowie vom Strukturwandel geprägte Kommunen (...) in denen aus demographischen Gründen sowie aufgrund von vor allem bildungs- und berufsbedingten Abwanderungen die Zahl der Einwohner rückläufig ist“.

Leerstand wird in vielen Untersuchungen als Phänomen von Schrumpfung beschrieben oder mit wirtschaftlichen Umwälzungsprozessen verknüpft und entsteht, weil aus den betroffenen Städten und Regionen Menschen abwandern, dort ‚der Markt fehlt‘ und deshalb Immobilien mangels Nachfrage nicht wirtschaftlich betrieben werden können. Auf diese Entwicklungen und Sichtweisen wird in Abschnitt 2.2.1 eingegangen. Aufgrund der Masse an Literatur wird nicht jede einzelne Studie und Veröffentlichung detailliert wiedergegeben, sondern es wird mittels einzelner Verweise und Textauszüge die wesentlichen Erkenntnisse und Zusammenhänge kurz und bündig besprochen. Davon abgrenzend werden in Abschnitt 2.2.2 die der vorliegenden Untersuchung zugrundeliegende Perspektive und der Umgang mit dem existierenden Forschungsstand kurz angesprochen. Vorab sei an dieser Stelle erwähnt, dass über Leerstand in demographisch wachsenden und wirtschaftlich prosperierenden Städten bis dato wenig geforscht wurde und demnach nur eine geringe Anzahl an Studien veröffentlicht sind. Eine sozialgeographische und handlungszentrierte Perspektive über die Zusammenhänge und Konflikte zwischen Herstellungs-, Umgangs- und Aneignungsprozessen wird bis heute völlig vermisst.

2.1 Forschungsgegenstand

Der Begriff *Leerstand* bereitet Sorgen, er ist „ein Sammelbegriff, der eine Eindeutigkeit vortäuscht, die in Wirklichkeit nicht gegeben ist“ (PFEIFER, SIMONS & PORSCH 2001: 16). Nach CLAMOR, HASS und VOIGTLÄN-

² MÜLLER (2002: 28) erklärt, dass der Schrumpfungsbegriff mit Vorsicht zu genießen ist. Dies zum einen, weil in der Literatur „häufig darauf verzichtet [wird], näher zu beschreiben, was im Einzelfall konkret unter Schrumpfung verstanden wird“, und zum anderen, weil „nur selten die räumlichen Auswirkungen von Schrumpfung thematisiert [werden]“. Teils bezieht sich Schrumpfung auf die demographischen Variablen und meint einen anhaltenden Bevölkerungsrückgang durch Abwanderung oder Geburtendefizit. Bezieht sich Schrumpfung auf ökonomische Prozesse, so sind wirtschaftlicher Niedergang durch Umstrukturierung und wirtschaftlicher Wandel einer Stadt oder Region gemeint. Wir wollen uns in dieser Arbeit an MÜLLER (ebd.: 30) anlehnen und Schrumpfung als einen „mehrdimensionalen Prozess“ begreifen, der in manchen Fällen „eine krisenhafte Umstrukturierung von Bevölkerung, Wirtschaft und in deren Folge auch der baulich-physischen Strukturen“ beinhaltet. Dadurch schließen wir die räumlichen Auswirkungen und Effekte von Schrumpfungsprozessen auf städtische Strukturen und dessen direkte und indirekte Folgewirkungen wie beispielsweise Leerstand mit ein.

DER (2011: 2) „hat sich im wissenschaftlichen Bereich noch keine einheitliche Definition für den Leerstands begriff etabliert“ und auch BBSR und BBR (2014a: 6) bestätigen: „Eine eindeutige Definition gibt es (...) nicht“ (vgl. Kap. 2.1.1). Die meisten Definitionsansätze fokussieren auf einen sehr spezifischen Ausschnitt der Leerstandsthematik, wobei generell von einer „Uneindeutigkeit der Abgrenzung“ (HENGER, SCHIER & VOIGTLÄNDER 2013: 20) gesprochen wird. Die Begründung für spezifische Definitionsansätze, Kategorisierungen und Untergliederungen kann mit dem BMVBS und BBR (2007b: 23) auf die Vielseitigkeit des Phänomens, denn „Leerstand ist nicht gleich Leerstand“ zurückgeführt werden. RINK und WOLFF (2015: 312) kritisieren folgerichtig, dass deshalb der Begriff *Leerstand*

„für die Bewertung unterschiedlicher Aspekte und Situationen (...) gebraucht, in den Fachpublikationen allerdings nicht ausreichend und systematisch quantifiziert und qualifiziert, meist auch nicht ausreichend definiert [wird]“.

Diese „Lücken in der Leerstandsforschung“ haben auch das BBSR und BBR (2017) erkannt, die Versäumnisse haben weitreichende Folgen für das ohnehin weitläufige Forschungsfeld. Das Fehlen einer einheitlichen und umfassenden Definition und eines klaren und allseits anerkannten Forschungsverständnisses führt letztlich dazu, dass eine gemeinsame Diskussionsgrundlage fehlt, Probleme bei der Daten- und Leerstandserfassung existieren und schlichtweg keine verlässlichen Leerstandszahlen sondern große statistische Varianzen produziert werden (vgl. Kap. 2.1.2). Auch existiert Diskussionsbedarf bei den Ursachen von Leerstand (vgl. Kap. 2.1.3). Aufgrund der Vielschichtigkeit, den etlichen Erscheinungsformen und Ursachen von Leerstand argumentieren das BBSR und BBR (vgl. 2014a: 6), dass ausreichende Erläuterungen und Beschreibungen erforderlich sind. Dem wollen wir in den folgenden Absätzen nachkommen.

2.1.1 Leerstand: Was meint das?

Viele Untersuchungen definieren den Begriff *Leerstand* ihren Ansprüchen, Zwecken und Anforderungen nach und begreifen den Forschungsgegenstand unter Berücksichtigung ihrer projektspezifischen Aspekte. Beispielsweise wird in einer Studie zum Thema Leerstandsmanagement *Leerstand* als „ehemals gewerblich genutzte Immobilien – v.a. Ladenlokale – in Erdgeschosslage definiert“ (GEIBLER & MARKERT 2015: 3, vgl. auch SCHMEICHEL 2014; GEIBLER 2015; FRAUNS, IMORDE & JUNKER 2007). Solch eine Eingrenzung ignoriert einen Großteil leerstehender Bausubstanz wie Wohnungs- und Büroleerstände und klammert darüber hinaus jegliche räumliche Ressourcen in oberen Etagen aus. Auch in der Stadtplanungs- und Stadtentwicklungspraxis konzentrieren sich deutsche Kommunen auf einen solchen recht einseitigen Leerstands begriff. In sogenannten Leerstandsmonitorings – oder besser Einzelhandelsmonitorings – einiger Städte wird lediglich der Gewerbeleerstand in ausgewählten zentralen City-Lagen überwacht. An-

grenzende Straßenzüge, innerstädtische Wohnviertel sowie Büroleerstand werden in diesen Leerstandsmonitorings nicht integriert. Der ermittelte Gewerbeleerstand dient für Bewertungszwecke und soll Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Strahlkraft einer Stadt sowie Kaufkraft der Einwohner ermöglichen (vgl. beispielsweise Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Mainz 2011, 2013, 2014, 2016). Die beiden Beispiele zeigen, dass aufgrund ihrer thematischen und räumlichen Fokussierung die Gesamtzahl an Leerständen nicht berücksichtigt wird. Für die vorliegende Untersuchung, die sich mit dem Gesamtleerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen auseinandersetzt, ist es sinnvoller sich nicht nur auf ausgewählte Kernzonen zu konzentrieren, sondern *Leerstand* als einen räumlich weit gefassten und inhaltlich breit gefächerten Begriff zu verstehen. Damit werden zum einen sowohl Wohnungs-, Büro- und Gewerbeleerstand als auch immobilienwirtschaftliche und städtebauliche Definitionen integriert. Neben den angesprochenen Einteilungen nach Gebäudefunktionen (Wohnung, Gewerbe, Büro) wird der Begriff generell durch einen ordnenden Blick in Kategorien wie Leerstandsdauer oder in Fachbereiche wie Immobilienwirtschaft und Städtebau gegliedert (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Gliederung und Kategorisierung des Leerstandsbegriffs

	<i>totaler / absoluter Leerstand</i>				
	Immobilienwirtschaft			Architektur und Städtebau	
	marktaktiv			nicht-marktaktiv	
Kategorie	<i>fluktuativer Leerstand</i>	<i>konjunktureller Leerstand</i>	<i>struktureller Leerstand</i>	<i>spekulativer Leerstand</i>	<i>dysfunktionaler Leerstand</i>
Definition	Am Markt zur Vermietung angebotenen, leerstehenden Flächen	Leerstände aufgrund marktwirtschaftlicher Zyklen	Dauerhaftes Überangebot am Markt. Leerstände aufgrund fehlender Nachfrage oder Überhang innerhalb eines Segments	Absichtlich vom Markt ferngehaltene Leerstände	Baubedingte und sanierungsbedürftige Immobilien sowie mangelinduzierte Problem- oder Schrottimmobilen (Langzeitleerstände, Ruinen)
Leerstandsdauer	kurzfristig, weniger drei Monate	mittelfristig, weniger sechs Monate	langfristig, mehr als sechs Monate	unklar, abhängig von der Marktentwicklung und an Eigentümerinteressen gekoppelt	längerfristig, bis zu mehreren Jahren

Quelle: eigene Darstellung

Unter Leerstandsdauer wird die zeitliche Dimension von Leerstand angesprochen, welche oft in enger Beziehung zu anderen Leerstandsursachen genannt wird. Dauer und Ursache werden oft sogar als gegenseitige Abhängigkeiten dargestellt, denn bei unglücklicher Situation kann sich Leerstand verstetigen und neuen Leerstand induzieren. BBSR und BBR (vgl. 2014a: 6) verknüpfen diesen Zusammenhang und greifen auf die oben dargelegten Einzelkategorien zurück. Hier zwei Beispiele: „Der fluktuationsbedingte

Leerstand steigt mit dem marktbedingten Leerstand: je mehr Leerstand, desto schwieriger die Wiedervermietung“ (ebd.) und damit die Dauer des Leerstands. Auch beschreiben sie (ebd.), dass ein „marktbedingter Leerstand (...) kurz oder lang andauern [kann] und überschneidet sich mit dem fluktuationsbedingten Leerstand. Je länger der Leerstand, desto eher konzentriert er sich räumlich“.

In immobilienwirtschaftlichen Definitionen, welche mit der Dauer von Leerstand in Verbindung stehen, meint Leerstand eine *Fluktuations-* oder *Mobilitätsreserve*, also die aktuell am Markt zur Vermietung angebotenen, leerstehenden Flächen. Je nach Nachfrage und Marktlage schwankt diese *Fluktuations-* und *Mobilitätsreserven*, sodass zusätzlich die Kategorie des *konjunkturellen Leerstand* geführt wird. *Konjunkturelle Leerstände* entstehen folglich aufgrund marktwirtschaftlicher Zyklen. Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V (gif) wertet nur die am Markt angebotenen Räume als leerstehend und meint damit eine „Angebotsreserve aus nicht vermieteten aber unmittelbar beziehbaren Flächen in Neubauten und Bestandsobjekten, wobei die Bezugsfähigkeit in drei Monaten gegeben ist“ (SCHMIDT 2006: 433; vgl. STRACK 2010: 12). Ähnlich dieser Definition wertet der CBRE-empirica-Leerstandsindex, welcher auf Wohnungsbewirtschaftungsdaten basiert, jährlich den marktaktiven Leerstand auf Kreisebene aus. Dieser Index beinhaltet unmittelbar vermietbare oder mittelfristig aktivierbare Geschosswohnungen, sodass auch diese Erhebung manch leerstehende Bausubstanz ignoriert.³ Dies sind Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Neubauten und jene Leerstände, die zum Erhebungsstichtag (aus welchen Gründen auch immer) nicht am Markt angeboten werden (vgl. BRAUN & SCHLATTERER 2016: 6f; JACOBI 2015: 64; BBSR & BBR 2014a: 13). Anhand der betrachteten Beispiele wird deutlich, dass sich nur auf beziehbaren Wohnraum bezogen wird und Wohnflächen, die nicht innerhalb von drei Monaten nutzbar gemacht werden können, nicht erfasst werden. Die aufgezeigte Unterscheidung in marktaktive und nicht-marktaktive bzw. nicht direkt nutzbare Leerstände greift für die vorliegende Untersuchung erneut zu kurz. Hier werden auch *strukturelle Leerstände*, also jene Leerstände, die entweder durch das Fehlen der Nachfrage (was in wachsenden Städten nicht der Fall ist) oder durch ein deutliches Überangebot innerhalb eines Segments längerfristig bestehen (beispielsweise Luxus- oder Penthouse-Wohnungen), integriert. Neben den erläuterten Definitionsansätzen nehmen letztlich auch solche Leerstände, die eigentlich Marktrelevanz besitzen aber aus welchen Gründen auch immer bzw. absichtlich vom Markt ferngehalten werden – sogenannter *spekulativer Leerstand* – eine wesentliche Bedeutung ein. Der verwendete Leerstandsbegriff berücksichtigt darüber hinaus ausdrücklich auch nicht-marktaktive Leerstände und zielt damit zusätzlich auf dysfunktionale Immobilien und dauerhaft nicht genutzte Gebäude ab. Der Umgang mit Leerstand in wachsenden Städten kann nur dann vollständig und ausreichend nachvollzogen werden, wenn die Arbeit auch jene mangelinduzierte Immobilien, die aufgrund

³ Auf die Folgen der jeweiligen Definitionsgrundlagen wird in Kapitel 2.1.2 eingegangen.

ihres verwahrlosten Zustandes oder einer schlechten Gebäudeinfrastruktur keine Marktrelevanz mehr besitzen, integriert. Diese Immobilien werden als städtebauliche Problemlerstände (Schrott- oder Gammelimmobilien) oder sogenannte Sockelleerstände bezeichnet und beinhalten beispielsweise Ruinen und zum Abriss, Umbau oder für Modernisierungsvorhaben vorgesehene Immobilien (vgl. zu den Leerstands begriffen und Kategorisierungen beispielsweise STREICH & SPELLERBERG 2009: 13f; CLAMOR, HASS & VOIGTLÄNDER 2011: 2; SCHEFFLER 2004; BMUB 2014: 13ff; BBSR & BBR 2014a: 6ff; BBSR & BBR 2016: 46ff; BRAUN 2013a: 4f, 2013b: 5f; BRAUN & SCHLATTERER 2016: 6f; SPARS, BUSCH & KÄMMERER 2015: 9ff, 13ff; KLEBSCH 1997; RINK & WOLFF 2015: 315; STRACK 2010: 12ff; PFEIL 2014: 38ff, 55ff).⁴

Zusammenfassend berücksichtigt die Arbeit ein weit gefasstes, breites Verständnis von Leerstand. Die Arbeitsdefinition integriert sowohl die immobilienwirtschaftlichen Ansätze als auch ein städtebauliches Verständnis und lehnt sich damit an die Ansichten und Auffassungen von BURG (2003: 11, Herv. i. Orig.) an. Er versucht sich gegenüber den präsentierten engen Definitionsvorschlägen an einem umfassenden Verständnis von Leerstand als Forschungsgrundlage: „Der Begriff »Leerstand« fasst sämtliche leer stehenden Flächen in einem festgelegten Untersuchungsgebiet zu einem bestimmten Zeitpunkt (...) zusammen“. Der Gefahr, dass eine solch breite Interpretation ohne ergänzende oder einschränkende Angaben als „Sammelbegriff“ (PFEIFER, SIMONS & PORSCH 2001: 16) abgestempelt wird, kann begegnet werden, dass dies die einzige Möglichkeit darstellt das vielseitige Phänomen Leerstand und dessen Umgang in seiner Gesamtheit zu (er)fassen. Auch die unterschiedlichen, eng gefassten Leerstandsdefinitionen haben für ihre Zwecke und Untersuchungen ihre Berechtigung und sind aufgrund ihres disziplinären Hintergrunds durchaus nachvollziehbar. Das verwendete Begriffsverständnis macht demgegenüber für die vorliegende Studie aus zwei Gründen Sinn: Erstens besitzt sie keine quantitative Ausrichtung, sie strebt keine Berechnungen an und es ist nicht ihr Ziel Zahlen zu erheben oder Unterschiede und Gemeinsamkeiten in den Zahlen zu einzelner Leerstandskategorien der Städte zu präsentieren. Zweitens ist es eine qualitativ-empirische Untersuchung über den strategischen Umgang mit Leerstand, über Nutzungs- und Umnutzungskonzepte, über Spekulationsstrategien mit Schrottimmobilen, über gemeinwohlorientierte Immobilienprojekte oder über die Aneignungsstrategien städtischer Kollektive und urbaner Bewegungen und für viele dieser Akteure spielt es keine Rolle, ob die Gebäude am Markt angeboten oder absichtlich ferngehalten werden, ob die Bausubstanz überhaupt eine Marktrelevanz besitzt oder ob der Abriss auf dem Papier schon längst geplant ist. Der diskutierte Leerstands begriff lehnt sich folglich an die Handlungsstrategien diverser Leerstandsakteure und an die gesellschaftlichen Werteüberzeugungen und ihre Interpretationen an. Wie bereits in der Einleitung der Arbeit angesprochen, so

⁴ Eine weitere Einteilung von Leerstand wurde in den obigen Abschnitten nicht explizit, aber begleitend angesprochen: die Dauer eines Leerstandes. In der Literatur wird diskutiert, wie lange ein Gebäude oder Räume leer stehen müssen, bis sie als Leerstand gewertet werden. Je nach Dauer eines Leerstandes wird dann von kurz-, mittel- oder langfristigen Leerständen, periodischem, problematischem oder strukturellem Leerstand gesprochen (vgl. RINK & WOLFF 2015: 315).

meint *Leerstand* die ‚leere Gestalt‘ einer Stadt, also den *totalen bzw. absoluten Leerstand* (vgl. BBSR & BBR 2014a: 7; BRAUN & SCHLATTERER 2016: 6). Dieser Leerstandsbe­griff beinhaltet dann alle brachliegenden, ungenutzten⁵ und leerstehenden Flächen, Räume und ganze Immobilien (vgl. BMVBS & BBR 2007b: 23).

2.1.2 Leerstandserfassung: Welche Zahlen existieren?

Die Diskussion in Kapitel 2.1.1 lässt erahnen, welche Varianzen aufgrund unterschiedlicher Verständnisse von *Leerstand* in den Leerstandszahlen existieren. Studien, die ihrem Zweck nach nur die marktaktiven Leerstände berücksichtigen, weisen deutlich weniger vakante Flächen oder Gebäude aus, als jene breiteren Interpretationen, die einzelne Funktionen, Dauer, immobilienwirtschaftliche oder städtebauliche Perspektiven integrieren. Zusätzlich existieren aufgrund der unterschiedlichen Erhebungs- und Datenerfassungsmethoden Unklarheiten, sodass in den letzten Jahren die unterschiedlichen Definitionsgrundlagen sowie ungleichen Leerstandserfassungsmethoden kritisiert und damit einhergehend eine Bewertung der existierenden Leerstandszahlen vorgenommen wurden (vgl. STREICH 2011; BBSR & BBR 2014a; RINK & WOLFF 2015). Eine vom BBSR und BBR (vgl. 2014a: 7-18) unternommene Zusammenstellung bundesweiter Leerstandszahlen verdeutlicht diese Varianzen. Der Vergleich zwischen dem Zensus 2011, dem Mikrozensus, dem CBRE-empirica-Leerstandsindex und den Daten des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) listet die zugrundeliegenden Leerstandserhebungsmethoden sowie ihre Definitionsgrundlagen und unterstreicht die teils enormen Varianzen in den Ergebnissen (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Vergleich von Datenquellen mit bundesweit flächendeckenden Leerstandsquoten

Datenquelle	Jahr	Methodik		Ergebnisse		
		Maß	Umfang	D	West	Ost
Zensus	2011	totaler Leerstand	Vollerhebung	4,4%	3,6%	7,0%
Mikrozensus	2010	totaler Leerstand	1% Stichprobe	8,4%	7,6%	11,2%
CBRE-empirica-Leerstandsindex	2011	marktaktiver Leerstand	4% Stichprobe aller Geschosswohnungen	3,4%	2,7%	5,3%
	2012	marktaktiver Leerstand	4% Stichprobe aller Geschosswohnungen	3,3%	2,6%	5,0%
GdW-Unternehmen	2011	totaler Leerstand	Vollerhebung aller Mitglieder	5,0%	2,7%	8,0%
	2012	totaler Leerstand	Vollerhebung aller Mitglieder	4,7%	2,5%	7,7%

Quelle: eigene Darstellung nach BBSR & BBR 2014a: 7

⁵ Das Verb *nutzen* wird in diesem Definitionsvorschlag als das Gebrauchen einer Immobilie oder das Verwenden von Flächen interpretiert. Dies ist wichtig zu erwähnen, da in vielen Definitionen *Leerstand* nicht existiert, sobald beispielsweise eine Miete gezahlt wird ohne dass eine Nutzung der Flächen stattfindet. Richtigerweise fragt das BBSR und BBR (2014a: 6) kritisch nach: „Gelten auch Wohnungen als leer stehend, für die Miete bezahlt wird?“

Bezüglich der gelisteten Zahlen resümierten BBSR und BBR (2014a: 25), dass der Mikrozensus nicht repräsentativ sei. Obwohl beide Datenerhebungsmethoden den totalen Leerstand erfassen, „überschätzt er [der Mikrozensus] gegenüber dem Zensusleerstand in Geschosswohnungen um das 1,6-fache und in Eigenheimen um das 2,0-fache“ (ebd.). Auch heißt es weiter, dass die anderen Datenquellen ihre Mängel haben und eher „weniger geeignete Leerstandsdaten“ (ebd.) liefern. Diese Kritik verdeutlicht, dass es bei den Leerstandsdaten auf die Interpretation des Begriffs und besonders auf die Erhebungsmethoden ankommt. Ebenso kritisieren RINK und WOLFF (2015: 311), dass ein uneinheitliches Vorgehen in Wissenschaft, Politik und Wirtschaft zu differenzierten Bewertungen führt, daraus „keine flächenhaften Generalisierungen bzw. vereinfachende Aussagen für die Wohnungs- und Stadterneuerungspolitik abgeleitet werden [können]“ und deshalb die jeweiligen Analysen einen „begrenzten Aussagewert besitzen“ (ebd.: 314).

Ein weiteres Problem wurde vorangehend angesprochen (vgl. Kapitel 2.1.1), nämlich dass sich kommunale Leerstandserfassungen meist auf nur ein Leerstandssegment konzentrieren. Solch lokale Erfassungen und sogenannte Leerstandsmonitorings zur Überprüfung der Wirtschafts-, Kauf- und Strahlungskraft einer Stadt fokussieren lediglich auf Gewerbeleerstand in ausgewählten Straßenzügen der zentralen Einkaufsmeile oder Citylage. Sie zielen nur auf die Innenstadtbereiche ab und lassen dabei nicht nur den Gewerbeleerstand außerhalb des Untersuchungsgebietes ‚links liegen‘, sondern Wohnungs- und Büroleerstände bleiben von vornherein unberücksichtigt (vgl. ARNOLD 2015: 160f). Wohnungsleerstände werden in nur wenigen Städten kartiert bzw. lediglich stichprobenartig in einzelnen Straßenzügen von ‚Problemvierteln‘, in Vierteln mit stagnierenden oder sinkenden Mietpreisen oder in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf (beispielsweise das Bund-Länder-Programm *Soziale Stadt*) erhoben. Allgemein lässt sich resümieren, dass in Zukunft eine einheitliche, in zeitlichen Abständen vollzogene und vor allen Dingen flächendeckende Leerstandsbeobachtung für bessere und umfassende Leerstandszahlen und eine ganzheitliche Bearbeitung des vielseitigen Phänomens unumgänglich ist (vgl. Kap. 7.1). Auch das BBSR und BBR (2014b: 7) benennt den

„deutlichen Verbesserungsbedarf bei Leerstandserhebungen. Bisher besteht keine kontinuierliche, amtliche Erfassung der Wohnungsleerstände in Deutschland. Nicht-amtliche Erhebungen sind entweder räumlich begrenzt, nur für bestimmte Gebäudesegmente verfügbar oder aber über Stichproben ermittelt“.

An anderer Stelle ergänzen sie (ebd. 2014a: 25) in ähnlicher Weise und listen die Mängel in der aktuellen Leerstandserfassung wie folgt:

„Für ein kontinuierliches Leerstandsmonitoring (...) wäre eine (a) regelmäßige, (b) bundesweit flächendeckende und regionalisierbare, (c) alle Teilsegmente umfassende und (d) repräsentative resp. Vollerhebung (...) erforderlich“.

Eine solche Herangehensweise mit allseits akzeptierten Standards würde dann auch vergleichbare Zahlen produzieren.

2.1.3 Leerstandsursachen und -gründe: Leerstand wird gemacht?

In diesem Abschnitt wird eine Unterscheidung zwischen *Ursachen* und *Gründen* für Leerstand eingeführt und diskutiert. Die Begriffsunterscheidung greift die in der wissenschaftlichen Debatte um Leerstand herrschenden Perspektiven auf und ordnet diese für den Fortlauf der Arbeit. Vorab kann festgehalten werden – und darin ist man sich weitestgehend einig –, dass in der Praxis aufgrund des vielseitigen und komplexen Phänomens ein abschließender Ursachenkatalog kaum aufgestellt werden kann. Die Ursachenkonstellationen für Leerstand können nur schwer abgegrenzt und klare Benennungen und Konkretisierungen können nur unzureichend vorgenommen werden (vgl. BMVBS & BBR 2007b: 23). Ähnlich schlagen STREICH und SPELLERBERG (2009: 14) vor, sich „mithilfe eines Ursachenkomplexes, welcher die wichtigsten Ursachen zur Entstehung von Leerstand beinhaltet“ dem jeweiligen Leerstandsphänomen anzunähern.

Die angesprochene Begriffsunterscheidung basiert im Wesentlichen auf der wichtigen Charakteristik der geographischen Lage, welche für die vorliegende Arbeit von zentraler Bedeutung ist. In vielen Begründungen für Leerstand wird eine ungünstige Lage einer Immobilie als Ursache angeführt. Leerstand resultiert richtigerweise aufgrund von Abwanderungsprozessen und in der Folge sinkender Nachfrage nach Wohn- oder Gewerberäumen. Auch der Standort innerhalb einer Stadt – schlechtes Image, zentraler, citynaher Standort oder Randlage – ist hierbei zu berücksichtigen. Darüber hinaus muss angesprochen werden, dass die Leerstandsliteratur auch in Bezug zur geographischen Lage eines Leerstands zwei Perspektiven thematisiert: erstens einen strukturellen Ansatz, der auf der Makroebene zu verorten ist. Damit verbunden sind mittelbare, also indirekte und multikausale Ursachenkonstellationen als Erklärungsversuche für Leerstand. Diese liegen außerhalb der Handlungsspielräume und Einflüsse der Eigentümer, sie sind sie auf einer gesellschaftlichen Ebene verortet, wodurch die Möglichkeiten der Eigentümer im Umgang mit leer stehenden Immobilien stark eingegrenzt und reduziert werden. Zweitens eine handlungszentrierte Ausrichtung, welche die Motivationsgründe und Entscheidungen der Eigentümer in den Blick nimmt und damit auf der Mikroebene einzelner Akteure Untersuchungen unternimmt. Hierbei werden die aktiven, aber vielfältigen Eigentümerentscheidungen, sogenannte unmittelbare Leerstandstrigger diskutiert.

Mit dieser Unterscheidung wird deutlich, dass Entstehungs*ursachen* ‚außerhalb‘ der Einflussbereiche der Eigentümer liegen und Entstehungs*gründe* sowie das Fortbestehen von Leerstand demgegenüber in den Handlungsrationitäten der Eigentümer begründet sind. Aus handlungstheoretischer Perspektive kann also die Lage der Immobilie die Handlungsspielräume und Möglichkeiten der Eigentümer im

Umgang mit einer Immobilie begrenzen oder erweitern, also negativ wie positiv beeinflussen. Demzufolge gliedert auch SCHMIED (vgl. 2007: 10ff) das Leerstandsphänomen richtigerweise in zwei übergeordnete Hauptunterscheidungsmerkmale und identifiziert *mittelbare Ursachen* und *unmittelbare Gründe*. Wohingegen für sie (vgl. ebd.) mittelbare Ursachen allgemeine regionalwirtschaftliche Entwicklungen, Bevölkerungsentwicklungen, Schrumpfungsprozesse durch Abwanderung sowie politisch-planerische Rahmenbedingungen umfassen und sich das Leerstandsphänomen mit dieser Perspektive auf einer gesellschaftlichen Makroebene verorten lässt bzw. struktureller ‚Natur‘ ist, nennt die Autorin (ebd.: 13ff) als unmittelbare Gründe ungeklärte oder schwierige Eigentumsverhältnisse, individuelle Merkmale des Eigentümers sowie auch einige spezifische Eigenschaften der Immobilie.⁶ Ihrer Meinung nach gibt es also „eine Reihe von Faktoren, die das Leerstehen von Häusern und Wohnungen eher mittelbar beeinflussen“ (ebd.: 10). Wohingegen indirekte, strukturelle „Einflüsse den Leerstand generell begünstigen, sind eine Reihe anderer Faktoren [direkt] dafür verantwortlich, dass bestimmte Häuser/Wohnungen von Leerstand betroffen sind. Diese auslösenden Faktoren können als Leerstands-Trigger bezeichnet werden“ (ebd.: 13). Solche Trigger werden im Folgenden als Gründe für Leerstand bezeichnet. Folglich beruht die Begriffsunterscheidung auf indirekten, gesellschaftlichen Ursachenkonstellationen und direkten, individuellen, aus den Eigentümerlogiken resultierenden Kausalitäten bzw. Gründen für Leerstand.⁷ Eine entsprechende Sichtweise nimmt auch GLOCK (2006: 56) ein und charakterisiert die Unterscheidung gleichermaßen in die erwähnten strukturellen Ansätze, die „den analytischen Blick auf die Makroebene richten“ und handlungszentrierte Ansätze, die „den analytischen Fokus auf die Mikrobene [lenken]“. Sie geht davon aus, dass die Handlungsspielräume der Immobilieneigentümer zwischen peripheren Regionen bzw. Umland und in wachsenden Städten unterschiedlich sind und kritisiert – gerade auch für die Perspektive der vorliegenden Arbeit – die strukturelle Perspektive wie folgt:

„Das Problem einer strukturellen Perspektive liegt jedoch darin, dass sie die Möglichkeit vernachlässigt, dass die gegebenen Handlungsspielräume in Städten unterschiedlich genutzt werden können“ (ebd.).

⁶ Solche analytischen Ursachenmerkmale können nur schwer in der Praxis isoliert und abgegrenzt werden. Es ist sicherlich richtig, dass sich diese mittelbaren und unmittelbaren Merkmale lokal überlagern können. Beispielsweise können individuelle Eigentümerentscheidungen oder Erbschaftsstreitigkeiten auch in Regionen vorkommen, aus denen Menschen abwandern und Leerstand primär strukturell bedingt ist. Folglich sind strukturelle Ansätze und handlungszentrierte Perspektiven schwer voneinander abgrenzbar (vgl. Kap 3.2).

⁷ Diese Trennung ist sinnvoll, jedoch muss SCHMIEDS (vgl. 2007: 10ff) weitere Untergliederung der unmittelbar benennbaren Gründe für Leerstand in Eigentümereigenschaften und -logiken (Alter, Eigentumsverhältnisse, Kreditwürdigkeit, Professionalität und emotionale Einstellung zur Immobilie) und in Gebäudeeigenschaften (Baualter, Sanierungszustand, Standort, etc.) kritisiert werden. Die Kritik besteht darin, dass das Alter eines Gebäudes nicht Grund für das Leerstehen sein kann, auch ist der Zustand eines Gebäudes nicht vom Alter abhängig – es gibt auch alte, historische und unter Denkmalschutz stehende Immobilien, die sehr gut erhalten, renoviert und vermietet sind. In der mikroanalytischen Perspektive ist der Gebäudezustand auf die Möglichkeiten und Zwänge sowie auf die Anstrengungen oder Unterlassungen des Eigentümers und damit auf seine Handlungstätigkeiten zurückzuführen. Dadurch wird auch der Zustand eines Gebäudes durch die Eigentümerlogiken erklärbar.

Besonders in wachsenden Städten sind aufgrund des dort vorherrschenden knappen Marktes und den steigenden Immobilien- sowie Grund- und Bodenpreisen die Handlungsspielräume und ‚Freiheiten‘ der Eigentümer um ein vielfaches größer als in schrumpfenden Regionen. Aus diesen Diskussionsergebnissen muss gefolgert werden, dass sich eine handlungszentrierte Perspektive für die Untersuchung bestehender Leerstände in wachsenden Städten anbietet. Wenn Leerstand in wachsenden Städten existiert, dann sollte den Ausführungen zufolge darüber nachgedacht werden, wie dieser und die damit verbundenen Umstände entstanden sind, also welche Rolle die Motivationsgründe und Handlungsstrategien der Eigentümer in der Herstellung von Leerstand spielten. Der Fokus auf die unmittelbaren, direkten Gründe und damit auf die Eigentümerlogiken und Handlungsrationitäten ist besonders für Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen sinnvoll, auch da hier die erwähnten mittelbaren, gesellschaftsstrukturellen Leerstandsursachen eine deutlich untergeordnete Rolle einnehmen. Die vorliegende Arbeit greift diese Perspektive auf und diskutiert, dass Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen *gemacht* ist: Leerstand wird durch menschliche Handlungen und individuelle Absichten und Ziele hergestellt, gehalten und immer wieder neu verhandelt.

2.2 Forschungsstand

In der Geschichte sind zahlreiche Beispiele von Ereignissen bekannt, die städtische Schrumpfungsprozesse auslösten und Leerstände produzierten: Kriege, Hungersnöte, Naturkatastrophen und Epidemien haben Städte immer wieder leer fallen lassen (vgl. BENKE 2005; LAMPEN & OWZAR 2008; HENGER, SCHIER & VOIGTLÄNDER 2013: 8f). In Europa müssen wir uns heutzutage allerdings anderen Gegebenheiten konfrontiert sehen, so BIRG (2005: 20):

„Der gegenwärtige Übergang aus der jahrhundertelangen Phase des Bevölkerungswachstums in eine Phase einer lang anhaltenden Bevölkerungsschrumpfung, deren Beginn in vielen Ländern [Europas] mit dem Anfang des 21. Jahrhunderts zusammenfällt, ist ein neues Phänomen, weil die Veränderung keine negativen äußeren Ursachen wie Kriege, Seuchen oder Hungersnöte hat und weil sie sich in Friedenszeiten und bei einem nie gekannten Wohlstand vollzieht“.

Ähnlich wird unter anderem auch in außereuropäischen Ländern Schrumpfung und Leerstand – auch wenn nicht immer explizit in Bezug zueinander gesetzt – meist mit demographischen und wirtschaftsstrukturellen Entwicklungen zusammengebracht. Die weltweite Entwicklung schrumpfender Städte⁸ kann mit RIENIETS (2005: 29) angeführt werden:

⁸ Beispielsweise bringt FREY (2011: 401, Herv. i. Orig.) schrumpfende Städte mit Leerstand in Verbindung und schreibt: „Das Konzept der *Schrumpfenden Stadt* legt die demographischen Prozesse eines Geburtendefizits, die interregionale Abwanderung von Bevölkerung, die Deindustrialisierungsprozesse im Zuge des ökonomischen Strukturwandels sowie zunehmenden Wohnungsleerstand auf die sozialräumliche Struktur der Stadtregion um“. Auch KABISCH, BERNT und PETER (2004: 15) verknüpfen Leerstand in ihrer sozialwissenschaftlichen Studie über den „Stadtumbau unter Schrumpfungsprozessen“ auf engste Weise mit dem Konzept der *Schrumpfenden Stadt*. Sie

„Die meisten schrumpfenden Städte hat es in den vergangenen 50 Jahren in den westlichen Industrieländern gegeben, allen voran die USA (59), Großbritannien (27), Deutschland (26) und Italien (23). Seit 1990 treten schrumpfende Städte auch verstärkt in den ehemaligen Ostblockländern auf, wie Russland (13), Ukraine (22) und Kasachstan (13). Außerdem hat es zwischen 1950 und 2000 überdurchschnittlich viele schrumpfende Städte in Südafrika (17) und Japan (12) gegeben“.

An der Perspektive Leerstand durch Schrumpfung arbeitet sich die Masse⁹ der wissenschaftlichen Untersuchungen, die besonders in den 1990er bis in die frühen Jahre nach der Jahrhundertwende publiziert wurde, ab.

Nachfolgend wird überblicksartig anhand ausgewählter Beispiele auf die deutschlandweiten und unterschiedlichen Leerstanddimensionen und -dynamiken in Schrumpfungsregionen (vgl. Kap. 2.2.1) und Wachstumszentren (vgl. Kap. 2.2.2) eingegangen. Diese Gegenüberstellung und Abgrenzung verdeutlicht die räumliche und inhaltliche Fokussierung sowie die gesellschaftspolitische Relevanz der vorliegenden Arbeit.

2.2.1 Leerstand in schrumpfenden Städten und peripheren Räumen Deutschlands

Es wurde angesprochen, dass gesellschaftsstrukturelle oder wirtschaftliche Umwälzungen oft in Schrumpfungsprozessen resultieren. Hierfür kann beispielhaft der allgemeine, deutschlandweite demographische Wandel und die Binnenmigration sowie explizit die abrupte Bevölkerungsabnahme in Ostdeutschland durch den Trend der Abwanderung genannt werden. Als Folge solch gesellschaftsstruktureller und wirtschaftlicher Schrumpfungsprozesse heißt es dann: „Die „Visualisierung“ dieses Prozesses sind leerstehende Wohnungen im Stadtgebiet“ (BMVBS & BBR 2007b: 22, Herv. i. Orig.). Im Zuge dieser Entwicklungen nimmt die gesellschaftliche Bedeutung und wissenschaftliche Auseinandersetzung mit beispielsweise ‚aussterbenden‘ Dörfern zu (vgl. EHRLER & WEILAND 2018). Dort sowie in schrumpfenden Städten ziehen ganze Straßenzüge und Viertel leer, viele Gebäude, Gebäudeensembles und Infrastrukturen bleiben jahrelang ungenutzt und verfallen, sie verlieren ihre Funktionen oder werden rückgebaut (vgl. Abb. 2).

leiten ihre Publikation mit folgenden Worten ein: „Wohnungsleerstand, Stadtumbau und Schrumpfung gehören spätestens seit der Gründung der Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ im Jahr 1998 zu den wichtigsten Themen der deutschen Stadtentwicklung“. Demnach darf in schrumpfenden Städten die Zunahme leerstehender Immobilien implizit mitgedacht werden.

⁹ Einige Literaturstellen dienen als Auswahl für die durchaus gut beforschten Prozesse, Dynamiken und Folgen von Leerstand durch Schrumpfung: OSWALT 2005a, 2005b; OSWALT & RIENIETS 2006; BULLINGER 2002; SPEHL 2011; STREICH & SPELLERBERG 2009; HALLER 2012; SCHIFFERS 2009: 27-48; HÄÜBERMANN, LÄPPEL & SIEBEL 2008: 203-224; SPIEGEL 2004; STILLER 2011; BONTJE 2004; GESTRING et al. 2005; GLATTER 2003; HANNEMANN 2003a, 2003b, 2004; SCHLOMKA 2005; KABISCH, BERNT & PETER 2004; KABISCH 2002; KEIM 2004; SCHMIDT 2004; FREY 2011; SCHUBERT 2011; BUSCH, KÜHN & STEINITZ 2009; REICHERT-SCHICK 2010; WÖLPERT & HEINIG 2002; PETER 2009; BMVBS & BBR 2007b; MÜLLER 2002; PFEIL 2014; SCHMIED & HENKEL 2007; GLOCK 2002, 2005, 2006, 2007, 2008; GLOCK & HÄÜBERMANN 2004; BANSE & EFFENBERGER 2010; DEILMANN, EFFENBERGER & BANSE 2009; COUCH & COCKS 2013; DASCHER 2010; KRAJEWSKI & WERRING 2013; PETER, FENGLER & MOSER 2013; MARETZKE 2014; VOLLMER 2015; SCHMIDT & VOLLMER 2017)

Die in der wissenschaftlichen Literatur vorherrschende Sichtweise auf die deutschlandweiten Ursachen für Leerstand und dessen sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Folgen sind in den nachstehenden Beispielen nach räumlichen Schwerpunkten und Trends für Ostdeutschland sowie für schrumpfende Städte und Dörfer Westdeutschlands zusammengefasst dargestellt.



Abb. 2: Wohnungsleerstand, Schrottimmobilien und Industriebrachen in Halle an der Saale und Leipzig¹⁰
Quelle: eigene Aufnahmen

2.2.1.1 Leerstand durch Schrumpfung in Ostdeutschland

Die Entstehung von dramatischen Leerstandszahlen kann besonders für Ostdeutschland konstatiert werden, wo sich bereits zu DDR-Zeiten für einige Städte ein Negativtrend der Einwohnerentwicklung abzeichnete und nach der Wiedervereinigung fortsetzte. Die demographische Schrumpfung durch Geburtenrückgang und arbeitsmarktbedingte Abwanderung nach dem wirtschaftspolitischen Systemwechsel spielt dabei eine wesentliche Rolle:

„Dass fast alle ostdeutschen Städte schrumpfen, ist die Folge eines durch die deutsche Wiedervereinigung erfolgten radikalen Strukturbruchs, mit dem sich die gesamten Parameter städtischer und regionaler Entwicklung veränderten“ (GLOCK 2006: 37).

¹⁰ Halle an der Saale und Leipzig erfahren seit einigen Jahren wieder ein Bevölkerungszuwachs und wirtschaftliche Prosperität. Dennoch haben beide Städte einen vergleichslosen Schrumpfungsprozess erlebt, welcher in der wissenschaftlichen Forschung enorme Beachtung fand (vgl. BONTJE 2004; GLOCK 2005, 2006, 2007, 2008; GLOCK & HÄUBERMANN 2004; TIEFENSEE 2003; RADZIMSKI 2016; WOLFF et al. 2016; WOLFF & HAASE 2015; HAASE & RINK 2015). HÄUBERMANN, LÄPPLE und SIEBEL (2008: 205) berechneten für Halle an der Saale von 1990 bis 2003 einen Einwohnerrückgang um 80 000 und die Stadt Leipzig hat in ihren alten Grenzen im gleichen Zeitraum über 90 000 Einwohner verloren. Daher können beide Städte trotz aktueller Wachstumstendenzen als ‚Idealbild‘ einer schrumpfenden Stadt gesehen werden. Sie sind bis heute mit Leerständen perforiert und es zeigen sich an noch etlichen Stellen die Folgen und Auswirkungen der angesprochenen Schrumpfungsprozesse.

Als Resultat stehen unzählige Immobilien als strukturelles Überangebot verlassen und leer da. Auch RADZIMSKI's (2016: 197) Beitrag verknüpft Schrumpfungsprozesse mit Leerstand: „One of the manifestations of shrinkage processes in Eastern Germany was a rapid and unexpected rise of housing vacancies“. Allein in den ersten beiden Jahren nach dem Mauerfall sind insgesamt knapp eine Millionen Menschen vor allem in die alten Bundesländer abgewandert. Dies sind ca. 6,2% der damaligen ostdeutschen Bevölkerung (vgl. BUSCH, KÜHN & STEINITZ 2009: 43f). Auch in den darauffolgenden Jahren hielt die Abwanderung an, sodass „sich der durch die innerdeutsche Migration verursachte Bevölkerungsverlust Ostdeutschlands zwischen 1989 und 2006 auf 1,74 Mio. Personen [beläuft]. Dies entspricht 10,5% der ursprünglichen Einwohnerzahl“ (ebd.: 44, vgl. auch ROLOFF 2001: 18f; GLOCK 2006: 36ff). Lediglich die Auslandswanderung zeigt ein positives Vorzeichen auf, sodass „sich der wanderungsbedingte Bevölkerungsverlust Ostdeutschlands auf 1,2 Mio. Personen oder 7,2% [vermindert]“ (ebd.). Zusätzlich sank jedoch auch die Geburtenziffer sprunghaft und landete 1993 mit 0,76 auf einem „historischen Tiefstand“ (ebd.: 45). Sie stieg zwar wieder leicht an, „sichert aber nicht einmal die einfache Reproduktion“ (ebd.). Aufgrund des massiven demographischen Schrumpfungsprozesses durch Abwanderung und Geburtendefizit verlor Ostdeutschland bis 2007 ca. 1,97 Mio. Menschen bzw. 13% (ebd.). Negative Wanderungsbewegungen, zunehmende Alterung der Bevölkerung bei gleichzeitigem Rückgang der Geburtenzahlen wirken kumuliert derart spürbar, dass sie logischerweise auch Auswirkungen auf die ökonomische Struktur und auf die allgemeinen sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklungen Ostdeutschlands haben. Dass diese Entwicklungen die Lebensqualität negativ beeinflussen und ein wachsendes Gefühl der Perspektivlosigkeit auslösen, wodurch sich Abwanderung und wirtschaftliche Schrumpfungsprozesse gegenseitig verstärken, ist nicht von der Hand zu weisen. Durch die demographischen und wirtschaftsstrukturellen Schrumpfungsprozesse in Ostdeutschland entwickelten sich die Leerstandszahlen besonders abrupt und sichtbar. Der Leerstand wuchs in Ostdeutschland von ca. 300.000 noch übrigen leeren Wohneinheiten aus den letzten Jahren der DDR auf fast 1,3 Millionen Wohnungen im Jahr 2004, wobei für den gleichen Zeitraum ungefähr 800.000 bis eine Millionen Neubauten hinzuzurechnen sind (vgl. OSWALT 2005a: 631; HINRICHS 1999: 15ff; GLOCK & HÄUßERMANN 2004: 921).¹¹ Mit den Investitionen in den Wohnungsneubau ab den 1990er Jahren sollte die schlechte Wohnqualität sozialistisch geprägter Wohngebäude in industrieller Blockbauweise der 1960er Jahre überschattet und der Bestand an modernen Wohnungen erhöht werden. Die schon während DDR-Zeiten gesetzten Schwerpunkte des Wohnungsbaus auf die Stadterweiterungen in den Randlagen wurden durch die neuen Investitionen in eine nachholende Suburbanisierung fortgeführt und verstärkt. Dass solche Neubautätigkeiten eine weitere Abwanderung der Bewohner ins nahe Umland und damit gleichzeitig zu einem Ignorieren des baulichen Verfalls historischer Altbauten in Innenstadtlagen führte, blieb

¹¹ SCHULTZ (vgl. 1998: 41) sowie RADZIMSKI (vgl. 2016: 198) rechnen zu diesen Leerstandsberechnungen noch weitere ca. 500.000 schon zu DDR-Zeiten abgerissene Wohnungen hinzu.

damals unberücksichtigt (vgl. HÄUBERMANN 1996a, 1996b, 2002; GLOCK & HÄUBERMANN 2004: 921; GLOCK 2006: 38f, 100ff). GLOCK (2006: 39) wertet diese Fehlplanungen wie folgt:

„Es ist insgesamt ein Suburbanisierungsprozess unter Schrumpfbedingungen, der nicht aus innerem Wachstum der Städte und durch Zuwanderung gespeist wird, sondern vielmehr ein künstlich durch Steuerabschreibungen induzierter Verlagerungsprozess, der sich unter den Bedingungen eines anhaltenden Bevölkerungsrückgangs und abnehmender Beschäftigung vollzieht“.

Die Stadt-Umland-Wanderungen führten zu einer weiteren Zunahme von Leerstand in den ostdeutschen Kernstädten und damit verstärkte sich die bereits herrschende „dualistic urban structure“ (GLOCK & HÄUBERMANN 2004: 921;) zwischen historischen Innenstadtlagen und äußeren Stadtbereichen (vgl. auch TIEFENSEE 2003: 4; KABISCH 2002: 88). Der hohe strukturelle Wohnungs- und Neubauleerstand ist eine Kombination aus Bevölkerungsrückgang und einem gleichzeitigen „eher angebots- als nachfrageorientierten Neubauboom durch staatlich induzierte Steuerabschreibungen“ (GLOCK 2006: 40).¹² Ähnliche Beobachtungen machte die von der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission *Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern* aus welchen die Maßnahmen des Programms *Stadtumbau Ost* abgeleitet wurden. Die Verfasser (PFEIFFER, SIMONS & PORSCH 2000: 2, 2001: 182, Herv. i. Orig.) schreiben:

„In Ostdeutschland stehen eine Millionen Wohnungen – das sind 13% des Bestandes – leer. Etwa 400.000 Wohnungen waren schon 1990 unbewohnbar und verfielen. Inzwischen stieg der Leerstand durch Neubau von knapp 800.000 Wohnungen trotz gestiegener Zahl der Haushalte um rund 600.000 an. Nur gut die Hälfte des gesamten Leerstands wird noch am Markt angeboten. Der Rest ist „ausgebucht“ oder unbewohnbar“.

RADZIMSKI (2016: 197) resümiert aus heutiger Sicht: „Eastern Germany was characterised by a vacancy rate of about 14% of the total housing stock just one decade after reunification“ und auch GLOCK und HÄUBERMANN (vgl. 2004: 920) haben für das Jahr 1998 eine Leerstandsrate von 13,2% aller ostdeutschen Wohneinheiten berechnet. Dies seien ca. 962.280 Wohnungen. Sie (ebd.) fügen abschließend hinzu:

„These figures indicate that the vacancy rates go far beyond the normal ‚mobility reserve‘ (i.e. between 3% and 5%) that is supposed to be a necessary precondition for a functioning housing market. (...) High vacancies are predominantly an urban phenomenon and eastern

¹² RADZIMSKI (vgl. 2016: 199) beschreibt die massive Zunahme an Leerständen nach dem Mauerfall als hausgemachtes Problem. Da niemand die Schrumpftendenzen wahr haben wollte, versuchte man diese über Neubautendenzen zu überschatten und verdrängte bzw. verschärfte die bereits damals schon bestehenden politischen Herausforderungen: „Although a forecast from the year 1996 predicted that there would be about 900,000 vacant dwellings in the year 2010, and that the largest increase in vacancies would occur in the prefabricated housing stock, the risk of housing vacancies was not an important part of the public debate in the 1990s. (...) [T]hat fact can be explained by the unwillingness of local authorities to abandon the ‚growth paradigm‘, as doing so would imply a loss of constituents. (...) For example, despite negative economic and demographic tendencies, new residential areas (...) were still planned in the suburbs (...) as late as 1997“ (ebd.).

cities are particularly hard-hit, making vacancy one of the region's most serious urban problems“.

Die mit Leerstand verbundenen Problematiken liegen auf der Hand. Zum einen kann das Leerfallen ganzer Straßenzüge und Stadtteile¹³ einen deutlich zu entspannten Mietermarkt hervorbringen, wodurch die für die Bestandserhaltung sowieso zu niedrigen Mietpreise noch weiter nach unten gedrückt werden können. Die Folge ist, dass vielen Eigentümern durch fehlende Einnahmen und steigende Kosten nur die Aufgabe ihrer Mietwohnungen bleibt. Durch das drastische Abrutschen der Mietpreise entstanden auch in vielen kommunalen Kassen Ostdeutschlands gravierende Mindereinnahmen, da knapp 40% des Wohnungsbestandes im Besitz kommunaler Wohnungsbaugesellschaften waren (vgl. GLOCK 2006: 40). Demnach fielen die fehlenden finanziellen Rückflüsse auch dem kommunalen Haushalt zur Last und führten in der Folge zu ausbleibenden Instandhaltungs-, Erneuerungs- oder Modernisierungsmaßnahmen diverser städtischer Infrastrukturen. Durch den von externen Effekten von Leerstand angestoßenen kumulativen Abwärtstrend (vgl. HENGER, SCHIER & VOIGTLÄNDER 2013: 24f; PFEIFFER, SIMONS & PORSCH 2000: 25ff) wurden die sozialen (KiTas, Schulen, Krankenhäuser), öffentlichen (Bibliotheken, Museen, Parks und Sportplätze) und technischen Infrastrukturen (Straßen, Wasserleitungen, Elektrizität) in Mitleidenschaft gezogen.

Den beschriebenen negativen Entwicklungen in der Stadt- und Sozialstruktur konnten erst die ab 2001 im Bund-Länder-Programm *Stadtumbau Ost* (vgl. Exkurs I) festgelegten Maßnahmen etwas entgegenzusetzen, denn „[n]achdem (...) Wohnungsleerstände und Mietausfälle in einigen ostdeutschen Wohnungsunternehmen für eine krisenhafte Destabilisierung gesorgt hatten, (...) forderten [sie] von der Bundesregierung finanzielle Unterstützung für die Reduzierung ihrer Leerstände“ (GLOCK 2006: 41). Dennoch konnte das verabschiedete Rechts- und Fördersystem mit seinen staatlichen Inter- und Subventionen in die beschriebenen Entwicklungen in Form von Um- und Rückbau sowie Abbruch von Wohnungsleerständen den Schrumpfungsprozess nicht gänzlich stoppen. Es ist davon auszugehen, „dass die Nachfrage auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren weiter zurückgeht“ (LIEB-MANN & KARSTEN 2009: 461) bzw. lediglich in einzelnen Städten stagniert und nur für wenige Städte Wachstum verzeichnet werden kann. Trotz aller Anstrengungen und verfügbaren finanziellen Mittel wird Leerstand in ostdeutschen Städten und Regionen ein auch in Zukunft zentrales Thema bleiben: „Because of the structural changes involved, it seems quite likely that high vacancies and low demand will be a long-term problem for most eastern cities“ (GLOCK & HÄÜBERMANN 2004: 922).

¹³ RADZIMSKI (2016: 197) zeigt auf, dass in ostdeutschen Städten meist zwei Bereiche besonders heftig von Leerstand betroffen waren und es auch bis heute noch sind, nämlich „pre-war inner city districts, and prefabricated housing estates from the post-socialist period“.

Exkurs I: Bund-Länder-Programm *Stadtumbau-Ost*

Als Folge der Untersuchungen und Ergebnisse der von der Bundesregierung eingesetzten Expertenkommission *Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern* wurde 2001 die Aufstellung des Bund-Länder-Programms *Stadtumbau Ost* entschieden (vgl. PFEIFFER, SIMONS & PORSCH 2000, 2001; LIEBMANN & KARSTEN 2009). Unter *Stadtumbau* kann nach SCHIFFERS (2009: 17) allgemein „ein neues Verständnis von Planung und Stadtentwicklung, das weniger auf die Steuerung von Wachstum, sondern vielmehr auf die Anpassung des Bestandes orientiert ist“ verstanden werden. Ähnlich formulieren es auch LIEBMANN und KARSTEN (2009: 458) für den *Stadtumbau Ost*: „Das Programm hat zum Ziel, die Attraktivität ostdeutscher Städte und Gemeinden durch die Stärkung der Innenstädte zu erhöhen, den Wohnungsleerstand zu reduzieren und die von Schrumpfung betroffenen Quartiere aufzuwerten. Es soll so einerseits einen Beitrag zur Stabilisierung der städtischen Wohnungsmärkte leisten und andererseits die Innenstädte und erhaltenswerten Stadtquartiere stärken“. SCHIFFERS (2009: 17) schreibt diesbezüglich weiter: „In der schrumpfenden Stadt wird die Logik von Wachstum und Planungsgewinnen umgekehrt, da es nun Verluste zu verteilen gilt. Mit dem Stadtumbau streben schrumpfende Städte an, ihre Bau- und Nutzungsdichte dauerhaft zu reduzieren und die Flächennutzung im Sinne der Nachhaltigkeit effizienter zu organisieren“. Es geht im *Stadtumbau Ost* also um einen aufgezwungenen Paradigmenwechsel und um eine grundlegende Neuausrichtung hin zu alternativen Stadtentwicklungsmodellen, die eher unabhängig von der Idee quantitativen Wachstums sind. Folglich werden Handlungskonzepte erprobt, die einen zielgerichteten Umgang mit den strukturellen Leerständen markieren: „Im Idealfall beruht der Stadtumbau auf einem gesamtstädtischen strategischen Entwicklungskonzept, das lokal angepasste bauliche und räumliche Prioritäten beinhaltet“ (ebd.). Da das Förderprogramm fast ausschließlich im Bestand stattfindet, denn es umfasst vornehmlich den Um- und Rückbau sowie Abriss und Umnutzung leerstehender Immobilien, zielt es im Wesentlichen auf die durch staatliche Eingriffe angestrebte Korrektur der Schiefelage zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage ab. So sollen im Rahmen dieser Städtebauförderungsmaßnahmen „die städtischen Wohnungsmärkte (...) durch den Abriss leerstehender Gebäude konsolidiert werden. Ziel des Programms ist es, dem anhaltenden Bevölkerungsrückgang, stadtstrukturellen Problemen und hohen Leerstandsquoten entgegenzuwirken und Spannungen auf dem Wohnungswirtschaftsmarkt zu lösen“ (HENGER, SCHIER & VOIGTLÄNDER 2013: 29). Die Frage, ob die massive Leerstandssituation in Ostdeutschland ein Markt- oder Staatsproblem ist, beschäftigt auch GLOCK und HÄUßERMANN (vgl. 2004). Sie (ebd.: 924) sind der Meinung, dass die vielseitigen Leerstandsprobleme als „public policy issue“ verstanden werden müssen.

Insgesamt standen im Rahmen des staatlichen Umbauprogramms „in einer ersten Programmperiode von 2002 bis 2009 insgesamt 2,5 Mrd. € zur Verfügung (Bundes-, Landes und kommunale Mittel)“ (LIEBMANN & KARSTEN 2009: 458). Als übergeordnetes Ziel sollte mit diesen Geldern den Kommunen geholfen werden, „mit den Folgen der Leerstände fertig zu werden“ (BMVBW 2005: 9). Insbesondere der systematische Rückbau von Langzeitleerständen ist als „Investition in die Zukunftsfähigkeit“ der Region anzusehen und soll zur „Stabilisierung der städtischen Wohnungsmärkte“ beitragen (ebd.). Insgesamt kann zusammengefasst werden, dass die erläuterten Maßnahmen zu einer Stabilisierung des ostdeutschen Wohnungsmarktes beigetragen hat. „So ist die Zahl der leer stehenden Wohnungen, dank der realisierten Abrissmaßnahmen, seit Beginn des Programms kontinuierlich gesunken“ (LIEBMANN & Karsten 2009: 461). Allerdings ist heute klar, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den meisten Städten und Regionen Ostdeutschlands – trotz der erneuten Zunahme an Bevölkerung in ausgewählten Städten wie Leipzig, Dresden oder Erfurt – auch in den kommenden Jahren weiter zurückgehen wird. Für weitere Informationen s. auch BMVBW 2001, 2005; BMVBS & BBR 2006, 2007a, 2008; BMVBS 2012; RADZIMSKI 2016: 199f; GLOCK 2006: 42; GLOCK & HÄUßERMANN 2004: 924f; RINK & WOLFF 2015: 313 sowie LIEBMANN & KARSTEN 2009.

Abschließend werden vollständigkeithalber noch einige Leerstandszahlen und Zukunftsaussichten auf kommunaler und Landesebene zusammengetragen. HÄUßERMANN, LÄPPLE und SIEBEL (vgl. 2008: 204f) haben für ausgewählte Städte berechnet, dass innerhalb von 13 Jahren (von 1990 bis 2003) die Stadt

Chemnitz (Sachsen) über 50.000 Einwohner verlor und Leipzig (Sachsen) in seinen alten Grenzen innerhalb von 10 Jahre (von 1990 bis 2000) sogar um 90.000 Einwohner schrumpfte. Auch GLOCK (2006: 104) schreibt, dass die Stadt Leipzig

„durch Abwanderung und Geburtenrückgang innerhalb der ersten 10 Jahre nach der Vereinigung fast 100.000 Einwohner, also knapp 18% ihrer ursprünglichen Bewohner [verlor]. Leipzig hatte damit den bei weitem höchsten absoluten Bevölkerungsverlust einer Stadt in Ostdeutschland zu beklagen“.

Zusätzlich zu diesen Entwicklungen wurde gleichzeitig am Leipziger Stadtrand massiver Wohnungsneubau betrieben (vgl. GLOCK 2006: 107f). TIEFENSEE (2003: 4) beschreibt diese Entwicklungen „mit dem Bild einer bipolaren Stadt, in der Schrumpfs- und Wachstumsprozesse parallel verlaufen und sich gegenseitig beeinflussen“, weil ganze Bevölkerungsgruppen aus den zentralen Wohngebieten an die Stadtränder zogen. Diese Fehlplanungen hatten „einen flächendeckenden Wohnungsleerstand zur Folge. Im Jahr 2000 fanden 20%, also ca. 60.000 Wohneinheiten (...) keine Nutzer mehr“ (GLOCK 2006: 108). OSWALT (vgl. 2005a: 631) beziffert den Wohnungsleerstand in Leipzig im Jahr 2005 sogar auf 27%.

Einigen Zukunftsprognosen nach wird der Zuwachs von Wohnungsleerständen allein in Sachsen auf 700.000 - 800.000 geschätzt (vgl. OSWALT 2005a: 631), weshalb die Sächsische Aufbaubank (2005: 10) resümiert: „Flächendeckende Angebotsüberhänge prägen den sächsischen Wohnungsmarkt und Wohnungsleerstände beherrschen als strukturelles Phänomen mittlerweile alle Wohnungsmarktregionen“. Durch die weiterhin anhaltenden und lokal unterschiedlich ausgeprägten Schrumpfsprozesse in Ostdeutschland kommen LIEBMANN und KARSTEN (2009: 461) zu dem Entschluss, dass „die Leerstände [in Ostdeutschland] von geschätzten 780 000 Wohnungen im Jahr 2007 ohne weiteren Rückbau auf voraussichtlich bis zu 1,42 Mio. Wohnungen im Jahr 2020 anwachsen“.

BULLINGER (2002: 264) lässt uns jedoch wissen, dass Leerstand durch Schrumpfung nicht nur ein für Ostdeutschland geltendes Phänomen ist, sondern dass die „abnehmende Bevölkerung als künftiger Megatrend der Stadt- und Raumentwicklung in Deutschland“ verstanden werden muss. Deshalb wollen wir uns die städtischen und gesellschaftlichen Entwicklungen und deren Folgen auch am Beispiel schrumpfender Städte und peripherer Regionen in Westdeutschland genauer betrachten.

2.2.1.2 Leerstand durch Schrumpfung in Westdeutschland

Wir müssen uns bewusst machen, dass die für Ostdeutschland dargelegten Entwicklungen kein völlig unbekanntes Phänomen darstellen. Auch ist das Schrumpfen von Städten und ganzen Regionen keine ausschließliche Entwicklung der 1990er Jahre, denn Schrumpfsprozesse offenbarten sich mit dem Niedergang traditioneller Industrieregionen (Montan- und Kohlebergbau) und dem damit verbundenen ökonomischen Strukturwandel in Westdeutschland schon seit den 70er und frühen 80er Jahren (vgl. HANNEMANN 2003b: 16f). Allgemein, so HÄUßERMANN, LÄPPLE und SIEBEL (2008: 203) beginnen Städte dann

zu schrumpfen, „wenn Arbeitsplatzabbau, Geburtendefizit und Abwanderung zusammentreffen“, wobei hinzuzufügen ist, dass sich diese Entwicklungen gegenseitig intensivieren können und gegenwärtig zu massiven Ausdünnungsprozessen in westdeutschen Regionen und Städten führen. Die angesprochene innerdeutsche Ost-West-Wanderung (vgl. Kap. 2.2.1.1) und die um die 1990er Jahre hinzukommende Zuwanderung aus Osteuropa, verbunden mit der internationalen Fluchtmigration aus den Bürgerkriegsgebieten des ehemaligen Jugoslawiens überschatteten den schon früher auch in Westdeutschland einsetzenden Schrumpfungsprozess – vorerst. Dieser wurde durch die 1,2 Millionen Spätaussiedler aus osteuropäischen Ländern verlangsamt (vgl. HÄUBERMANN, LÄPPLE & SIEBEL 2008: 203; SCHMITZ-VELTIN 2009: 13). Dennoch zeigen sich nun auch in Westdeutschland zunehmend Leerstände aufgrund demographischer Schrumpfung und Bevölkerungsabwanderung in meist prosperierende (Groß-)Städte und Metropolregionen. Nach HATZFELD (2011: 368, Herv. i. Orig.) verstärkt sich derzeit ebenso in Westdeutschland „das Bewusstsein für die räumlichen Konsequenzen des demographischen Wandels (z.B. „Ausbluten“ des ländlichen Raumes, „Flucht“ der jungen und gut ausgebildeten Frauen in die Großstädte)“. Die Konsequenzen sind gewiss nicht annähernd so abrupt oder räumlich gleichmäßig bzw. flächendeckend verteilt wie in Ostdeutschland. Vielmehr liegen die Schrumpfungsregionen in geographischer Nähe zu den Wachstumstendenzen weniger (Groß-)Städte:

„Während Metropolregionen und attraktive Städte noch über längere Zeit stabile Bevölkerungszahlen oder sogar Wachstum verzeichnen dürften, werden vor allem Dörfer und Gemeinden im dünn besiedelten ländlichen Raum weiter an Bedeutung verlieren. Viele kleine Gemeinden gelangen dadurch an die Grenzen ihrer Existenzfähigkeit“ (KRÖHNERT, KUHN, KARSCH & KLINGHOLZ 2011: 8).

Diese schrumpfenden Dörfer und Gemeinden liegen in ländlicher geprägten Bundesländern wie Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (vgl. FRANZEN 2007; GEHM 2007; SPEHL 2011; STREICH & SPELLERBERG 2009), sodass in Planung und Wissenschaft aktuell struktur- und bevölkerungsschwache Regionen herausgearbeitet und zu ganzen Entleerungsgebieten ohne Zukunftschancen degradiert werden. Allgemein schreiben EICHENER und SCHAUERTE (2002: 68, Herv. i. Orig.), dass sich die Wohnungswirtschaft

„demografisch gesehen in der Phase der „Ruhe vor dem Sturm“ [befindet]. Die heutigen Leerstände sind ein erster Vorgeschmack auf die Situation, die uns in der Phase der „Bevölkerungsimplosion“ auf den Wohnungsmärkten begegnen wird“.

Aufgrund der erläuterten Entwicklungen nehmen seit einem knappen Jahrzehnt Untersuchungen über die Schrumpfung westdeutscher Städte und peripherer Gebiete bzw. ländlicher Regionen und Dörfer zu (vgl. REICHERT-SCHICK 2010; HENKEL & SCHMIED 2007; SCHMIED 2007, 2009; BULLINGER 2002; KRAJEWSKI &

WERRING 2013; PETER, FENGLER & MOSER 2013; MÜLLER 2002; STILLER 2011; SPEHL 2011; STREICH & SPELLERBERG 2009; STANDL 2009; GOTTWALD & LÖWER 2009; SCHMITZ-VELTIN 2009; ARENS 2007, 2008, 2009; BITTL 2007; GEHM 2007; SCHMIDT & VOLLMER 2017; FRANZEN 2007).

Die herausgearbeiteten Entwicklungen zeigen ähnliche immobilienwirtschaftliche Merkmale und weitreichende Folgen, die bereits für ostdeutsche Städte und Regionen diskutiert wurden. In vielen Arbeiten über Leerstand durch Schrumpfung – egal ob in Ost- oder Westdeutschland, egal ob in Städten oder ländlich geprägten Regionen – wird die Problematik einer kausalen Abwärtsspirale betont wird: Fehlende Arbeitsplätze führen zu pessimistischen Zukunftsaussichten und zu einer einsetzenden Abwanderung. Die fehlende Nachfrage nach Wohnraum und Nutzflächen resultiert in sinkenden Mieten wodurch sich die finanziellen Rücklagen zur Refinanzierung und Instandhaltung der Gebäude vermindern. Vermehrt treten Schwierigkeiten für Eigentümer und Kommune auf. Letztlich endet dieser Prozess in der Gefährdung des Bestands und in der weiteren Zunahme von leerstehenden Problem- und Schrottimmobilien¹⁴ (vgl. BMUB 2014; SPARS & BUSCH 2014; SPARS, BUSCH & KÄMMERER 2015; SCHMIDT & VOLLMER 2012: 30). Detaillierter schildern SPARS, BUSCH und KÄMMERER (2015: 10f) diesen Prozess des baulichen Niedergangs aufgrund eines nicht funktionierenden Marktes bzw. mangelnder Nachfrage:

„Für die Eigentümer bedeuten die nachfragebedingt rückläufigen Mietpreise einen Rückgang des finanziellen Spielraums zur Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Größere Maßnahmen sind somit bei einem in Schrumpfungsregionen üblichen Mietniveau von 4 bis 5 Euro je Quadratmeter kaum mehr zu refinanzieren. Höhere Mieten lassen sich aber in schrumpfenden Märkten nicht einfach durchsetzen. (...) Die ausbleibenden Investitionen und die daraus resultierende Verschlechterung des Gebäudezustandes führen zu Leerständen und damit zu weiter schwindenden Einnahmen der Eigentümer“.

Es ist fast überflüssig zu erwähnen, dass diese negativen Entwicklungen durch Abwanderung, alternde Gesellschaft, ausbleibende Mieteinnahmen, baulicher Zerfall, Abwärtstrend und Leerstand auf weitere Gebäude ‚übergreifen‘. Leerstand kann Leerstand induzieren und damit insgesamt auf die Qualität gesamter Straßenzüge ausgreifen, kurz:

„Neben den Wohnimmobilien werden (...) auch alte Büro- und Handelsimmobilien zunehmend in die Spirale einer negativen Entwicklung geraten, da in bestimmten Lagen mit der rückläufigen Bevölkerung auch Kaufkraft, Arbeitsplätze und somit Nachfrage hierfür fehlen werden“ (SPARS & BUSCH 2014: 16).¹⁵

¹⁴ „Als Problem- oder Schrottimmobilien gelten dabei solche Immobilien, die wirtschaftlich nicht mehr zu betreiben bzw. am Markt zu platzieren sind und die auch nicht mehr mit vertretbarem Aufwand in einen marktfähigen Zustand gebracht werden können“ (SPARS & BUSCH 2014: 15). Diese Immobiliengruppe bildet den sogenannten Sockelleerstand (vgl. Kap. 2.1). Weitere Definitionen finden sich bei BBSR und BBR 2014a: 6; BMUB 2014: 13f; SPARS, BUSCH und KÄMMERER 2015: 9, 12; FUHRHOP 2015b: 98.

¹⁵ Diesen Negativentwicklungen werden die Zuwanderung geflüchteter Menschen und ihre gezielte Ansiedlung in schrumpfenden und von Leerstand betroffenen Regionen als Möglichkeit und Chance gegenübergestellt (vgl. BRAUN & SIMONS 2015a, 2015b). Hierin werden besonders die positiven Auswirkungen einer staatlich gesteuerten

Vor diesem Hintergrund wird Schrumpfung und Leerstand auch in Zukunft von enormer gesellschaftlicher Relevanz sein. Die Raum- und Stadtplanung wird sich demnach verstärkt mit benachteiligten und leergefallenen Teilräumen Deutschlands auseinandersetzen müssen.

2.2.2 Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands

Die vorliegende empirische Untersuchung nimmt eine andere, auf den ersten Blick möglicherweise außergewöhnliche Forschungsperspektive auf Leerstand ein. Absichtlich grenzt sie sich gegenüber der angesprochenen geographisch-räumlichen Thematisierung von Leerstand in ländlichen Regionen und schrumpfenden Städten ab und fokussiert auf Leerstand in demographisch wachsenden und wirtschaftlich prosperierenden Städten und Metropolregionen Deutschlands. Die Lebensumstände in deutschen Großstädten haben sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Es wird deutlich, dass dort wachsende Entwicklungstendenzen, andere bzw. niedrige Leerstandsquoten und damit einher auch andere gesellschaftliche Dynamiken herrschen als in peripheren, schrumpfenden Räumen. Diese Entwicklungen bestätigen auch BBSR und BBR (2014a: 35):

„Regional sind die Veränderungen allerdings viel drastischer. Denn junge Erwachsene konzentrieren sich heute weit stärker räumlich auf bestimmte Städte als in früheren Jahren. (...) Dies sind gleichzeitig Städte mit stark wachsenden Mieten“.

Folglich können in diesen großstädtischen Kontexten die erläuterten, mit Schrumpfungprozessen verknüpften, indirekten Ursachen für Leerstand nur schwer greifen und mit SIEBEL (2004: 179) können wir lesen, dass die hier adaptierte geographisch-räumliche Unterscheidung für unterschiedliche Leerstandskontexte auch Sinn ergibt: „Es gibt kein einheitliches Modell der Stadtentwicklung, sondern ein Nebeneinander von schrumpfenden, stagnierenden und weiterhin prosperierenden Städten“. Auch RINK und WOLFF (2015: 311) thematisieren anhand der deutschlandweit und regional sehr unterschiedlich ausgeprägten Leerstandsquoten diese dargelegten ungleichen Entwicklungen:

„Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist derzeit von gegensätzlichen Tendenzen geprägt: Angespannten Märkten mit zum Teil ausgeprägter Wohnungsknappheit stehen entspannte Märkte mit hohen, zum Teil sogar sehr hohen Wohnungsleerständen gegenüber. Für beide Situationen ist die Leerstandsquote eine maßgebliche Bezugs- und Messgröße, sie fungiert als Indikator für die Bewertung“.¹⁶

Ansiedlung in schrumpfenden Kleinstädten thematisiert. Es geht um die Wiederbelebung leergefallener Kleinstädte aber auch um bessere Integrationschancen kulturell anders sozialisierter, ‚fremder‘ Menschen in Kleinstädten.

¹⁶ Mit diesem Zitat wird die These deutlich, dass Leerstand als Indikator für ein soziales Phänomen stehen kann und dass Langzeitleerstände in wachsenden Städten dem in der Einleitung unternommenen Vergleich zum Thema *Sozialbrache* (vgl. Kap. 1.2 sowie Exkurs II in Kap. 3.2.3.1) entsprechen können und sie einen Wandel von Wertevorstellungen im Umgang mit vorhandener Bausubstanz anzeigen können.

Die Fokussierung auf Leerstand in wachsenden Städten zielt auf eine inhaltlich-thematische und gleichzeitig räumliche Abgrenzung gegenüber den existierenden Perspektiven auf Leerstand. Damit führt die vorliegende Arbeit eine neue gesellschaftliche Bedeutung und akute Relevanz eindringlich vor Augen.¹⁷ Leerstehende Immobilien in wachsenden Städten verkörpern die letzten räumlichen Ressourcen und über das vorhandene Potential von Leerstand muss dringend diskutiert werden:

„Der Platz ist da. (...) Nehmen wir nur Frankfurt am Main: Dort stehen anderthalb Millionen Quadratmeter Büros leer; sie ließen sich in zwanzigtausend Wohnungen von je 75 Quadratmetern umnutzen. Was in Frankfurt an Wohnraum fehlt, ist also eigentlich schon da“ (FUHRHOP 2015b: 87).

Unsere Städte sind bereits gebaut, ihr Bestand wird jedoch nicht ausreichend und intensiv genutzt. Deshalb ist es gleichermaßen dringlich, sich mit dem vorliegenden Forschungsfokus und dem strategischen Umgang mit leerstehenden Gebäude und gebauten Ressourcen aus handlungszentrierter sozialgeographischer Perspektive auseinander zu setzen. In den letzten Jahren wurden aus stadtplanerischer / städtebaulicher, immobilienwirtschaftlicher sowie architektonischer Perspektive einige Arbeiten veröffentlicht. Eine umfassende Studie aus geographischer Perspektive fehlt völlig. Auf die existierenden Literaturstellen über Leerstand in wachsenden Städten wird im Verlauf der Arbeit an Ort und Stellen hingewiesen, sodass die zentralen Aussagen und Erkenntnisse diskutiert werden und in die Ergebnisse der Arbeit eingeflossen sind.

2.3 Zusammenfassungen

Die angesprochenen Konsequenzen sind für schrumpfende Regionen und Städte absehbar, wie (RIENIETS 2014: 7) zusammenfasst:

„In der Bevölkerungsentwicklung sind die Grenzen des Wachstums bereits Realität geworden. Zunächst in Ostdeutschland, das infolge der Wiedervereinigung einen demographischen Schock erlitt. Ein plötzlicher Einbruch der Geburtenrate und spontane Wanderungsbewegungen nach Westdeutschland hatten dramatische Einwohnerverluste und Leerstände zur Folge. Einige Jahre später machte sich die Erkenntnis breit, dass die Situation in Ostdeutschland zwar eine historische Ausnahme darstellte, aber dass sie nur etwas vorwegnahm, was für viele Städte und Regionen Deutschlands zum Normalfall werden sollte. Nicht so schockartig und extrem wie seiner Zeit in Ostdeutschland, aber dafür absehbar“.

¹⁷ Nicht nur aufgrund der erneut aufkommenden Wohnungsnot und politischen Diskussion über die Wohnungsfrage in deutschen Großstädten, sondern auch aufgrund der seit 2013 verstärkt einsetzenden Fluchtmigration beispielsweise aus syrischen Kriegsgebieten und der spätestens seit August 2015 in Deutschland deutlich spürbarer gewordenen Herausforderungen der Unterbringung geflüchteter Menschen stellt Leerstand ein höchst aktuelles und wichtiges Forschungsgebiet dar (vgl. FUHRHOP 2017, 2015a; BARBOZA, EBERDING, PANTLE & WINTER 2016; PANTLE 2016: 67f; ADAMCZYK 2016; PASEL, HAGNER, DREXLER & BOCH 2016: 128ff).

Die dargelegten deutschlandweiten demographischen Verschiebungen und Umverteilungsprozesse sind der Diskussion nach

„in den Fokus der Regional- und Stadtentwicklungspolitik gerückt – insbesondere seit der deutschen Wiedervereinigung und einer Bevölkerungsentwicklung, die sowohl zwischen Ost- und Westdeutschland, als auch zwischen ländlichen, peripheren Regionen und verdichteten Agglomerationsräumen zunehmend stark räumlich differenziert verläuft“ (STILLER 2011: 4).

Bedingt durch die regionsspezifischen Schrumpfungsprozesse findet eine Um- und Neuverteilung der Bevölkerung statt und im Zuge dieser Bevölkerungsverschiebungen profitieren einzelne Städte durch Zuwanderung und Wachstum. An diese Entwicklungen anknüpfend wurde herausgestellt, dass die in Schrumpfungsregionen leer stehenden Immobilien mit samt ihren direkten und indirekten Folgeproblematiken nicht die einzigen stadtplanerischen Herausforderungen sind, für die dringend Lösungen erarbeitet werden sollten. Dementsprechend muss zeitnah nach Handlungsansätzen zu jenen Fragen geforscht werden, die mit den leerstehenden Büroflächen und ungenutzten, freien Raumpotentialen sowie leeren Wohnungen in (Groß-)Städten und Metropolregionen – gerade hinsichtlich des dort weiter wachsenden Wohnraum- und Nutzungsdrucks – in Verbindung stehen. Die isolierten Eigentümerstrategien, Konzepte von Initiativen und aktiven zivilgesellschaftlichen Akteuren sowie die stadtplanerischen und städtebaulichen Handlungsspielräume im Umgang mit Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen werden im fünften Kapitel dargelegt. Daraufhin werden in Kapitel 7 Handlungsempfehlungen aus einer nutzungsorientierten Perspektive für einen ganzheitlichen, sozial-nachhaltigen und ressourcenschonenden Umgang mit Leerstand präsentiert.

II THEORETISCHE PERSPEKTIVEN & METHODIKEN

3 HANDLUNGSZENTRIERTE SOZIALGEOGRAPHIE UND STRATEGISCHES HANDELN

„Die tatsächliche jeweilige Relevanz des Räumlichen der sozialen Praxis kann nur aus konkreten sozialen Praxen und Prozessen abstrahiert werden, also aus der Untersuchung dessen, was Menschen tun, und wie „Raum“ dabei vorkommt. Nur wenn wir untersuchen (...) wie Gesellschaft und soziale Praxis funktionieren, können wir bestimmen, durch welche Art der Relevanz von „Raum“ aus der sozialen Praxis eine räumliche Praxis wird“
(BELINA 2013: 24, Herv. i. Orig.)

„Nur Individuen können Akteure sein. Aber es gibt keine Handlungen, die ausschließlich individuell sind. Denn keine Handlung kann auf empirisch angemessene Weise ausschließlich als individuell charakterisiert werden, weil Handlungen immer auch Ausdruck des jeweiligen sozial-kulturellen [und räumlichen] Kontextes sind“
(WERLEN 1995: 65)

„Strategisches Handeln ist zeitlich, sachlich und sozial übergreifend ausgerichtet und an strategischen Kalkulationen orientiert“
(RASCHKE & TILS 2013: 127)

Im Laufe der empirischen Untersuchungen in 16 Großstädten (vgl. Kap. 4.1.3 sowie Karte 5 und Tabelle 3) zeigte sich, dass die Ergebnisse eine Theorie benötigen, die die umfassenden und unterschiedlichen zugrundeliegenden Motivationen, Umgangsweisen und Zielsetzungen der Akteure um die Thematik Leerstand erklärt. Folglich findet eine handlungszentrierte und geographische Theorie ihre Anwendung, welche den Umgang mit räumlich lokalisierbaren Ressourcen verstehbar macht und jene Räume in den Blick nimmt,

„die täglich von den handelnden Subjekten von unterschiedlichen Machtpositionen aus [unterschiedlichen Gründen, Zwecken und Werteüberzeugungen] gemacht und reproduziert werden“ (WERLEN 1993: 241, 1998a: 103, 2016: 44).

Handlungszentrierte Ansätze vermögen es Prinzipien aufzuzeigen, nach denen sich das menschliche Zusammenleben organisiert. Außerdem fragen sie danach, welche subjektiven Bedeutungen und Funktionen räumlich lokalisierbare Bezüge und Ressourcen in Handlungsprozessen übernehmen, sodass

sie in städtischen Kontexten unter anderem räumliche Ergebnisse von Konflikt- und Konsensbildungsprozessen aufzeigen und erklären können. Sie untersuchen, welche städtischen Konstellationen durch gezielte Handlungen entstehen und wie sich Entscheidungsprozesse inklusive der daran beteiligten einflussreichen Akteure und Akteurskoalitionen erklären lassen. Mittels der sozialgeographischen Handlungstheorie und ihrer konzeptionell-theoretischen Reflexion über soziale und räumliche Bezüge lassen sich folglich alltagsweltliche Zusammenhänge deuten und verstehen.

Da sich während den wiederholenden Interviewtätigkeiten und durch die Methode des ständigen Vergleichens herauskristallisierte, dass einige Leerstandsakteure mit ihren Handlungen in Konflikt zueinander stehen – weil knappe Ressourcen immer umkämpft sind und immer Konflikte um *Räume* stattfinden – wurde zur Bearbeitung und Beantwortung der Fragestellung der Begriff der *Strategie* hinzugefügt. Die Datenauswertung und -analyse zeigt, dass zur Erklärung der vorliegenden Thematik die handlungszentrierte Sozialgeographie als Basistheorie grundlegend in Frage kommt, jedoch ohne die theoretischen Konzeptionen *strategischen Handelns* die vielfältigen Umgangsweisen mit Leerstand in wachsenden Städten nicht ausreichend erfasst und begründet werden können. Deshalb wird in diesem Kapitel wie folgt vorgegangen: Vorab ist eine ausgiebige Diskussion über den Handlungsbegriff, dessen Verständnisse und Abgrenzungen zu anderen Konzeptionen unabdingbar. Auch WERLEN (1986: 73) weist uns auf diese Vorgehensweise hin:

„Die Klärung der sozialwissenschaftlichen Grundlagen handlungstheoretischer Sozialgeographie verlangt zuerst nach einer Ordnung der verschiedenen Handlungstheorien, um sie erstens vergleichbar zu machen und zweitens eine kontrollierte Bezugnahme zu ermöglichen“.

Diesem Vorschlag wird in Kapitel 3.1 nachgegangen. Daraufhin werden die Entwicklungslinien und heutigen Kerngedanken handlungszentrierter Aspekte sozialgeographischen Denkens diskutiert (vgl. Kap. 3.2). Hierbei wird das Spannungsfeld zwischen individuellen Handlungen und den gesellschaftlichen Normen, Werten bzw. Strukturen des sozialen und politischen Systems diskutiert. Es werden auf diesem konzeptionellen Spagat aufbauend die Sichtweisen der *rekonstruktiven Perspektive* vorgestellt und ihr die *konstruktive Sichtweise* sozialgeographischer Gedankengänge hinzugefügt. Gleichzeitig werden an Ort und Stelle kritische Aspekte und Anmerkungen zu den jeweiligen Perspektiven beigefügt. Abschließend werden *strategisches Handeln*, *Taktik* sowie die Herstellung und Konstruktion *strategischer Räume* definiert (vgl. Kap. 3.3). Wie erwähnt, werden in diesem dritten Theorieabschnitt die Ideen der handlungszentrierten Sozialgeographie um den Begriff der *Strategie* erweitert bzw. werden die theoretischen Konzeptionen miteinander verknüpft um fokussierter auf die *strategische Herstellung und Aneignung von Räumen* einzugehen. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, Strategien im Umgang mit Leerstand zu isolieren und ihre jeweiligen spezifischen Raumproduktionen fassbar zu machen.

3.1 Äußere Abgrenzung und innere Strukturierung der soziologischen Handlungstheorien

Die Handlungstheorien bilden einen der ältesten Arbeits- und Forschungsbereiche der Soziologie, weshalb ihre inhaltliche Festsetzung wichtig ist, denn sie befinden sich „insgesamt in einem nicht auflösbaren Spannungsfeld von Universalisierung und (...) Relativierung“, so RECKWITZ (2009: 169). Sie erheben einerseits

„den Anspruch, allgemeine Begriffssysteme zu bieten, die jegliche Form von Handeln zu erfassen vermögen; sie enthalten eine sich selber universalisierende Tendenz. (...) Andererseits und gleichzeitig zeichnen sich (...) Handlungstheorien durch ihre historische und kulturelle Kontingenz aus“ (ebd.).

In den folgenden Abschnitten werden die Handlungstheorien vorerst nach außen abgegrenzt um sie daraufhin nach innen strukturieren zu können und um den Handlungsbegriff genauer zu definieren.

3.1.1 Äußere Abgrenzung der Handlungstheorien

Allgemein kann als Einstig festgehalten werden, dass sich die Gruppe der Handlungstheorien von zwei weiteren Theoriesträngen abgrenzen lässt. Einer Einteilung des Soziologen RECKWITZ (vgl. 2004a: 304) zufolge können neben den *Handlungstheorien* der *Textualismus* und der *Naturalismus* genannt werden, wobei er das Konzept des *Sinns* als Abgrenzungskriterium nennt (vgl. Abb. 3). Diese Unterscheidung beruht auf

„einem *naturalistischen* Verständnis der menschlichen (Sozial-)Welt, das ohne den Begriff des 'Sinns' auskommt, und einem *textualistischen* Modell des Sozialen, welches dieses Soziale jenseits von Körper und subjektivem Geist verortet“ (ebd., Herv. i. Orig.).

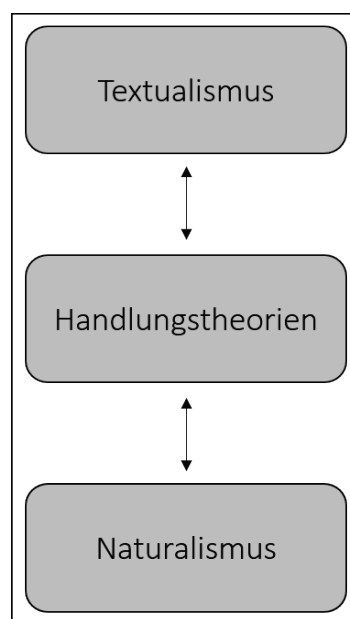


Abb. 3: Äußere Abgrenzung der Handlungstheorien
Quelle: eigene Darstellung (nach RECKWITZ 2003: 286ff, 2004a: 306ff, 2004b: 41ff)

Weiter hebt RECKWITZ (ebd.) hervor, dass

„[n]aturalistische Vokabulare (...) menschliches Verhalten nicht als 'sinnhaft' [interpretieren] und damit nicht als Handeln. (...) Die textualistischen Vokabulare beschreiben die menschliche Sozialwelt – ganz im Gegensatz zum Naturalismus und übereinstimmend mit den Handlungstheorien – als eine sinnhafte, aber sie rechnen diese Sinnhaftigkeit einer Ebene 'oberhalb' der Körper und der mentalen Eigenschaften, einer Ebene von Texten, Zeichensequenzen oder Kommunikation zu“.

Folglich ist RECKWITZ (vgl. ebd.) der Meinung, dass die Handlungstheorien durch den Textualismus ‚von oben‘ überstiegen und vom Naturalismus ‚von unten‘ unterlaufen werden. Für ihn (ebd.) schließen der

„Naturalismus wie der Textualismus (...) weitaus weniger als die Handlungstheorien an das – zumindest in der westlichen Moderne – dominante Alltagsvokabular an, sie bewirken vielmehr Verfremdungseffekte gegenüber dem lebensweltlich tief verankerten Deutungsschema des 'intentionalen Akteurs' zugunsten einer Neubeschreibung der Sozialwelt als Welt der Körper oder der Texte“.

Eine so verstandene äußere Abgrenzung der Handlungstheorien kann mit LAHR-KURTEN (2012: 34) zusammengefasst werden. Er schreibt vereinfachend, „dass der für Handlungstheorien zentrale Begriff des Sinns (...) vom Naturalismus vernachlässigt wird, während der Textualismus ihn auf einer Meta-Ebene und eben nicht im Subjekt verortet“.

3.1.2 Innere Strukturierung und inhaltliche Differenzierung der Handlungstheorien

Auch innerhalb der Handlungstheorien bestehen Ansätze, die *Handeln* aus unterschiedlichen Blickwinkeln betrachten bzw. müssen einzelne Handlungsakte, um sie beschreiben und analysieren zu können, analytisch unterschieden werden. Um bei einer einheitlichen Aufschlüsselung auch der inneren Differenzierung der soziologischen Handlungstheorien zu bleiben, bleiben wir vorerst auch bei RECKWITZ (vgl. 2003: 286ff, 2004a: 306ff, 2004b: 41ff). Seiner Sichtweise nach können die modernen Handlungstheorien in vier verschiedene Typisierungen aufgegliedert werden, wobei diese darauf beruhen, „was für die Theorien jeweils das ‚Soziale‘ ausmacht“ (ebd. 2003: 286). In den erwähnten Literaturstellen nennt RECKWITZ (ebd.) neben *strukturtheoretischen Ansätzen* die beiden klassischen handlungstheoretischen Sichtweisen des *homo oeconomicus* und des *homo sociologicus* und stellt diesen die sozialtheoretische Bewegung der 1960er Jahre daneben; die sogenannten kulturalistisch, sozialkonstruktivistisch bzw. interpretative Wende der *Kulturtheorien*¹ (vgl. Abb. 4).

¹ Weiter untergliedert RECKWITZ (2003: 286f, Herv. i. Orig.) die *Kulturtheorien* in die *Praxistheorien*, die „sich als eine spezifische Version einer kulturtheoretischen, ‚sozialkonstruktivistischen‘ Perspektive dar[stellen]“ lassen. Auf die Praxistheorien werden wir – obwohl sie für die vorliegende Arbeit keine Relevanz haben – in späteren Ausführungen zurückkommen.

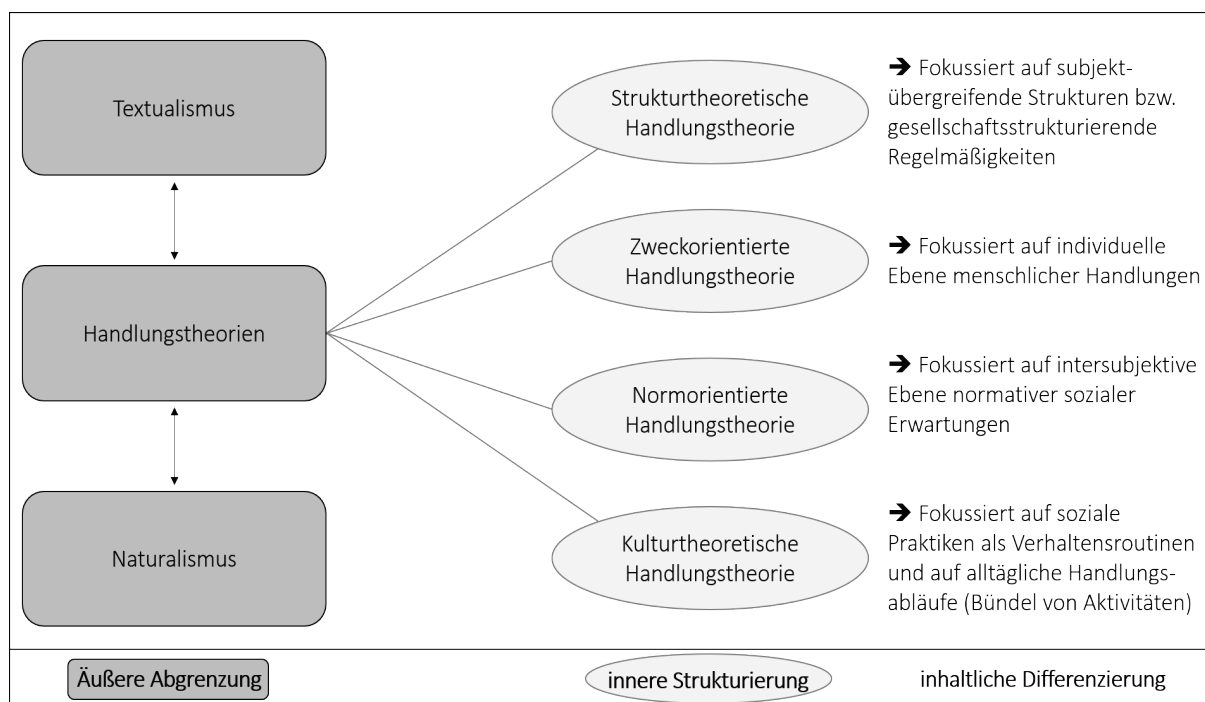


Abb. 4: Äußere Abgrenzung, innere Strukturierung und inhaltliche Differenzierung der Handlungstheorien
 Quelle: eigene Darstellung (nach RECKWITZ 2003: 286ff, 2004a: 306ff, 2004b: 41ff)

Jede dieser Handlungstheorien nimmt einen besonderen Erklärungsansatz ein, weshalb es wichtig ist, ihre jeweiligen Anwendungsbereiche und Zuständigkeiten zu ‚begrenzen‘. Basierend auf dem Unterscheidungsmerkmal des Sinns und damit den unterschiedlichen inhaltlichen Verständnissen von Handlung hält RECKWITZ (2003: 287) fest, dass „[f]ür ‚strukturtheoretische‘ Ansätze (...) das Soziale auf der Ebene nicht-sinnhafter, i.w.S. ‚materieller‘ Strukturen festzumachen“ ist. Damit ist gemeint, dass Handlungen durch äußere Strukturen gewissen Vorgaben folgen bzw. dass „in subjektübergreifenden Strukturen, die für die beteiligten Akteure selbst nicht sinnhaft sind, (...) gesellschaftsstrukturierende Regelmäßigkeiten deutlich werden“ (ebd. 2003: 287). MIEBACH (2014: 35) erläutert diesbezüglich, dass hier „die Konfliktlinie zwischen dem kollektivistischen und dem individualistischen Ansatz mit dem Gegensatz von Handlung und Struktur“ verläuft. Auf diese Konfliktlinie wird in späteren Ausführungen detaillierter Bezug genommen (vgl. Kap. 3.2). Folglich vertreten die Strukturalisten die Auffassung, dass der Strukturbegriff dem des Handelns radikal gegenüber steht (vgl. PAFFENBACH 2002: 18) bzw. sind die Begriffe in dieser Sichtweise nach GIDDENS „nebeneinander gestellt und zwar so, als ob Strukturen das Handeln immer bloß einschränken und die Individuen sich an ihnen andauernd die Köpfe einrennen würden. Struktur wird als den Subjekten gegenüber äußerer Zwang konzeptualisiert“ (KIEBLING 1988: 289f, Herv. i. Orig.).²

² Wie in späteren Abschnitten (vgl. Kap. 3.2.1) noch detailliert erläutert wird, schreibt die vorliegende Arbeit Handlungen keine einseitige Abhängigkeit gegenüber Strukturen vor, sondern sie begreift Handlung und Struktur rekursiv zueinander, also als in Wechselwirkung stehend.

Diesen Auslegungen nach stehen die Strukturtheorien mit ihren nicht-sinnhaften Gesellschaftsstrukturen den Kultur- und somit auch den ihr untergeordneten Praxistheorien gegenüber. Die „Kulturtheorien‘ oder auch ‚sozialkonstruktivistische Theorien‘ (...) verorten das ‚Soziale‘ auf einer anderen Ebene“ (RECKWITZ 2003: 287, Herv. i. Orig.). Sie sehen das Soziale „darin, was die Akteure überhaupt dazu bringt, die Welt als geordnet anzunehmen und somit handlungsfähig zu werden“ (ebd.: 288). Es benötigt für handelnde Akteure symbolisch aufgeladene Deutungsschemata oder Signifikationscodes, kurz Regeln:

„Die basale Strukturierung der Handlungswelt verläuft aus kulturtheoretischer Perspektive durch kollektiv geteilte Wissensordnungen, Symbolsysteme, kulturelle Codes, Sinnhorizonte – und in der Kollektivität dieser sinnhaften Ordnungen und ihrer symbolischen Organisation der Wirklichkeit (...) ist für die Ansätze nach dem ‚Cultural Turn‘ der Ort des Sozialen zu suchen“ (ebd., Herv. i. Orig.).

Auch diese Perspektive der Kulturtheorien lässt sich weiter untergliedern, wobei RECKWITZ (vgl. 2009: 173) hier einen klaren Schnitt zieht und den bewusst handelnden Akteur dezentriert. Er (ebd., Herv. i. Orig.) konzeptualisiert dabei „Handeln, d.h. einzelne Handlungsakte, als eingebettet in routinisierte Handlungsmuster und damit in *soziale Praktiken*“. In diesem praxeologischen Paradigma der Kulturtheorien geht es darum

„Handeln als ein repetitives körperliches Verhalten zu beschreiben, das seine Form durch inkorporierte und interiorisierte Wissensbestände erhält. Eine Praktik – des Gehens, Gebens, Verhandels, Schreibens oder eben auch der mentalen Reflexion – macht dann genau diese Doppelstruktur eines regelmäßigen, gekonnten Komplexes von Bewegungen und eines Korpus impliziter Schemata des Wissens aus“ (ebd.).

Praktiken werden folglich definiert als

„know-how abhängige und von einem praktischen ‚Verstehen‘ zusammengehaltene Verhaltensroutinen, deren Wissen einerseits in den Körpern der handelnden Subjekte ‚inkorporiert‘ ist, die andererseits regelmäßig die Form von routinisierten Beziehungen zwischen Subjekten und von ihnen ‚verwendeten‘ materialen Artefakten annehmen“ (RECKWITZ 2003: 289, Herv. i. Orig.).³

³ An dieser Stelle darf auf die Monierungen BONGAERTS (vgl. 2007) hingewiesen werden. Er ist der Meinung, dass in der begrifflichen Konzeptualisierung von Praxis bzw. sozialen Praktiken eine Unklarheit existiere, da mit den Begriffen meist Kategorien sozialen Handelns umschrieben werden und sie demnach als undifferenzierte Begriffe für soziale Verhaltensweisen herhalten müssen. Der Praxisbegriff diene oft im „Kontext“ (ebd.: 249) konkreter Tätigkeiten, BONGAERTS (ebd.: 253, Herv. i. Orig.) schreibt: „Die Praxistheorie will sich in Abgrenzung von althergebrachten und mehr oder minder verdienten Theorien des Sozialen durch eine Neubestimmung vor allem der >Verortung des Sozialen< im Körper begründen; sie betont die damit einhergehende Unbewusstheit des sozialen Sinns sowie die Bedeutung gerade ritueller Routinetätigkeiten im Kontext ebensolcher Praktiken als Tätigkeiten im Vollzug (...)“.

Diese Auslegungen und der Begriff *Routine* weisen darauf hin, dass „der größere Teil der Praktiken nur teilbewusst, in einem routinisierten Ablauf, geschieht“ (LAHR-KURTEN 2012: 37), weshalb RECKWITZ (2003: 289, Herv. i. Orig.) für die vorliegende Arbeit klare und wichtige Unterschiede zwischen der Praxistheorie gegenüber dem Handlungsbegriff – wie wir ihn später verwenden werden – herausarbeitet:

„Die Antwort ist für die Praxistheorie darin zu suchen, dass diese ‚Handlungen‘ [gemeint sind Praktiken] nicht als diskrete, punktuelle und individuelle Exemplare vorkommen, sondern dass sie im sozialen Normalfall eingebettet sind in eine umfassendere, sozial geteilte und durch ein implizites Wissen zusammengehaltene Praktik als ein typisiertes, routinisiertes und sozial ‚verstehbares‘ Bündel von Aktivitäten“.

Diese Trennung und Gegenüberstellung von Praktiken als ein Bündel alltäglicher Routinehandlungen⁴ und Handeln als ein menschlicher Akt, der eine zugrundeliegende Absicht verfolgt und auf ein Ziel fokussiert, wird in der vorliegenden Arbeit konstant aufrechterhalten. Dabei muss in Anlehnung an WEBER ([1922] 1972: 2) eingeräumt werden, dass „[d]ie Grenze sinnhaften Handelns gegen ein bloß (...) reaktives, mit einem subjektiv gemeinten Sinn nicht verbundenes, Sichverhalten (...) durchaus flüssig“ ist. Trotz fließender Übergänge liegt genau hierin das zentrale Unterscheidungsmerkmal: Routinehandlungen bzw. Praktiken sind als alltägliche Handlungsabläufe dem Akteur nicht bewusst, sie stehen

„durch eingelebte Gewohnheit (...) ganz und gar an der Grenze und oft jenseits dessen, was man ein „sinnhaft“ orientiertes Handeln überhaupt nennen kann. Denn es ist sehr oft nur ein dumpfes, in der Richtung der einmal eingelebten Einstellung ablaufendes Reagieren auf gewohnte Reize“ (ebd.: 12, Herv. i. Orig.).

Die Praxistheorien stellen sich folglich als eine theoretische Wende dar. Sie stehen für eine Abwendung von der Subjektzentrierung, da sie auf Tätigkeiten und Abläufe fokussieren, die keine Intention oder zugrundeliegende Absicht beinhalten. Die erläuterten Definitionsgrundlagen grenzen Praktiken von Handlungen inhaltlich strikt ab und auch in späteren Abschnitten wird mit Nachdruck auf den Zusammenhang von Handlung und Intentionalität als theoretische Grundlage dieser Arbeit verwiesen.⁵ Abschließend bleibt zu erwähnen, dass die vier aufgezeigten handlungstheoretischen Perspektiven nicht bedeuten, „dass man zwischen den verschiedenen Theorien zuerst die *richtige* herausfinden muss,

⁴ Erneut kann BONGAERTS (vgl. 2007) mit seiner kritischen Anmerkung bezüglich der Entstehung von Routinehandlungen herangezogen werden. Er möchte wissen, „ob Routinen ehemals bewusstem Handeln entspringen oder aber konstitutiv nicht-bewusst angeeignet werden“ (ebd.: 249). Später diskutiert er, „dass ‚Routine‘ offenkundig ein ursprünglich bewusst trainiertes Handeln bezeichnet“ (ebd.: 256, Herv. i. Orig.) und somit routinierte Handlungsvollzüge eine Zuordnung zu „einem ehemals bewusstem Handeln, das durch Einübung zur Gewohnheit wurde“ (ebd.) erfahren. Die hier und im Fließtext aufgearbeitete klare Trennung zwischen Praktiken und Handlungen lässt sich folglich durch BONGAERTS zeitliche Perspektive neu diskutieren.

⁵ Wenn in den folgenden Abschnitten vereinzelt von *Praktiken* die Rede ist, dann sind, sofern nicht deutlich herausgestellt, *Handlungen* gemeint.

bevor man mit ihr (...) arbeiten kann. Die Pluralität der Theorien bedeutet *nicht*, dass sich die einzelnen handlungstheoretischen Ansätze ausschließen müssen“ (WERLEN 2008: 290, Herv. i. Orig.). Mit Sicherheit lehnt sich WERLEN hier an WEBER ([1922] 1972: 13, Herv. i. Orig.) an:

„Sehr selten ist Handeln (...) *nur* in der einen *oder* der anderen Art orientiert. Ebenso sind diese Arten der Orientierung natürlich in gar keiner Weise erschöpfende Klassifikationen (...) des Handelns, sondern für soziologische Zwecke geschaffene, begrifflich reine Typen, denen sich das reale Handeln mehr oder minder annähert oder aus denen es – noch häufiger – gemischt ist“.

Die wissenschaftliche Community ist sich diesbezüglich einig, denn Handlungen können nur in Form vereinfachender Typisierungen fassbar gemacht werden (vgl. RECKWITZ 2003: 186). Solche Typisierungen stellen „nichts anderes als verfeinerte analytische Bezugnahmen auf menschliche Tätigkeiten“ (WERLEN 2008: 290) dar und sie können sich dabei gleichzeitig gegenseitig ergänzen (vgl. WEBER [1922] 1972: 13). Das ausgiebige Definieren der zugrundeliegenden Termini macht insofern Sinn, denn „[e]rst dann können weiterführende Überlegungen zu den besonderen Formen der Relationierung von »Handeln« und »Raum« angedacht werden“ (WERLEN 2008: 290, Herv. i. Orig.).

Die folgenden Abschnitte blicken auf die Entwicklungslinien und Kerngedanken der handlungszentrierten Sozialgeographie, sodass die soeben dargelegten handlungstheoretischen Abgrenzungen als erste analytische Werkzeuge ‚mit in die Geographie hinüber genommen‘ werden.

3.2 Handlung, Gesellschaft und Raum

Ähnlich wie die Soziologie, so besteht auch die Sozialgeographie keineswegs aus einer einheitlichen Denkrichtung, sie beherbergt seit ihrer Gründung⁶ eine Vielfalt an Perspektiven, was besonders auf den interdisziplinären und breiten sozialwissenschaftlichen Kontext bzw. auf die Schnittstellen und Beziehungen zwischen *Handlung*, *Gesellschaft* und *Raum* als soziologische und geographische Forschungsinteressen zurückzuführen sind (vgl. KNOX & MARSTON 2008: 241ff; WERLEN 2008: 11ff, 55-82; WEICHHART 2008: 107-113), oder wie WERLEN (2008: 13) es trefflich formuliert: „Die Sozialgeographie bildet den disziplinären Ort des Zusammentreffens beider Fragehorizonte“. Für die Denkrichtungen der Sozialgeographie kann festgehalten werden, dass ihre Ideen die Forderungen einnehmen, die geographische Forschung vom natur- und raumdeterministischen Denken zu lösen und mehr an sozialtheoretische Grundlagen und an ein soziologisches Verständnis von Handlung und Gesellschaft anzulehnen.

⁶ WEICHHART (2008: 18) setzt für den „Beginn einer eigenständigen Sozialgeographie im deutschsprachigen Raum (...) mit dem Bonner Geographentag von 1947“ an, während welchem BOBEK (vgl. 1948) seinen Vortrag mit dem Titel *Stellung und Bedeutung der Sozialgeographie* hielt. Auch viele andere Autoren teilen diese Meinung und sprechen vom „Beginn der modernen deutschsprachigen Sozialgeographie“ (KNOX & MARSTON 2008: 272).

Sozialgeographie versucht

„„das Räumliche“ oder „Räumlichkeit“ mit „dem Sozialen“ in Beziehung zu setzen. Dabei interessiert ausdrücklich der direkte Verschneidungsbereich zwischen diesen beiden Größen“ (WEICHHART 2008: 112, Herv. i. Orig.).

3.2.1 *Handlung* als subjektive und intentionale Tätigkeit

Nachdem in Kapitel 3.1 die Perspektiven auf *Handeln* durch die jeweiligen soziologischen Strömungen eingegrenzt und strukturiert wurden, werden nun die für die vorliegende Arbeit zentralen Aspekte individuellen Handelns herausgegriffen und auf das der Arbeit zugrundeliegende Verständnis von *Handlung* fokussierter eingegangen. Einen sinnvollen Einstieg in das Feld der für die Arbeit bedeutenden handlungstheoretischen Ansätze eröffnet sicherlich die klassische Definition von *Handlung* bzw. *Handeln* nach WEBER. Er ([1922] 1972: 1) versteht unter *Handeln* „ein menschliches Verhalten (einerlei ob äußerliches oder innerliches Tun, Unterlassen oder Dulden) (...), wenn und insofern als der oder die Handelnden mit ihm einen subjektiven Sinn verbinden“. Auch hier findet sich das bereits mehrfach erwähnte, wesentliche Kriterium des *Sinns* wieder, welches menschliches Verhalten erst zu Handeln macht. Nach MIEBACH (2014: 20) ist *Verhalten* „der abstrakteste Begriff, der sich auf die Klasse aller möglichen menschlichen Aktionen bezieht, die unbewusst oder bewusst ablaufen können und sowohl Reflexe als auch geplante Handlungen einschließen“. *Verhalten* ist dem Begriff der *Handlung* sozusagen übergeordnet, „*Handeln* im Weberschen Sinne ist Verhalten, mit dem der Akteur – wie wir den Handelnden nennen – einen bestimmten Sinn verbindet“ (MIEBACH 2014: 20, Herv. i. Orig.). Auch WERLEN dröselte die Beziehung zwischen *Handlung* und *Verhalten* in diesem Sinne auf. Er (2008: 282, Herv. i. Orig.) schreibt, dass *Handlungen* „bewusst steuerbare, von Absichten und Vorstellungen geleitete Tätigkeiten“ sind. Sie dürfen nicht „zu bloßen Verhaltensweisen reduziert werden. (...) Im Vergleich zu »Verhalten« wird »Handlung« als menschliche Tätigkeit im Sinne eines intentionalen Aktes begriffen, bei dessen Konstitution sowohl sozial-kulturelle, subjektive wie auch physisch-materielle Komponenten bedeutsam sind“ (ebd.). Wir lernen also, dass *Handeln* ein Spezialfall von *Verhalten* ist. Weiter kann *soziales Handeln* nach WEBER ([1922] 1972: 1) „ein solches Handeln heißen, welches seinem von dem oder den Handelnden gemeinten Sinn nach auf das Verhalten anderer bezogen wird und daran in seinem Ablauf orientiert ist“. Erneut finden wir hier den Begriff des *Verhaltens* wieder, weshalb mit MIEBACH (2014: 21, Herv. i. Orig.) anhand einer „Abstraktionshierarchie“ die Begriffe *Verhalten*, *Handeln* und *soziales Handeln* differenziert werden können: „Da soziales Handeln mit dem Bezug auf andere Handelnde ein weiteres Definitionsmerkmal aufweist, ist dieser Begriff wiederum konkreter als Handeln und natürlich auch konkreter als Verhalten. Somit lassen sich diese drei Begriffe entlang einer "Abstraktionshierarchie" anordnen, wobei Verhalten den abstraktesten und soziales Handeln den konkretesten Begriff darstellt, während der Begriff Handeln in der Mitte der Abstraktionshierarchie

liegt“. Den Ausführungen nach bedienen wir jenen mikroanalytischen Ansatz⁷, der individuelle Bewusstseinsprozesse und sinngerichtete, intentionale Tätigkeiten menschlicher Individuen ins Zentrum der Betrachtung rückt. Wir können die „mikroanalytischen Perspektiven auch dadurch charakterisieren, dass sie auf sozialwissenschaftlichen Theorien basieren, in denen das *menschliche Individuum* ausdrücklich thematisiert und in den Vordergrund gestellt wird“ (WEICHHART 2008: 112, Herv. i. Orig.) und

„im Grunde die Problemstellung der Verschneidung von Räumlichem und Sozialem behandelt. (...) Man versucht hier, den Gesamtzusammenhang zwischen dem Räumlichen und dem Sozialen dadurch zu erfassen, dass die Elemente und Prozesse des Teilsystems „Individuum“ offen gelegt und in ihrem komplexen Zusammenwirken detailliert erfasst werden“ (ebd., Herv. i. Orig.).

3.2.2 Wechselbeziehungen von *Handlung* und *Gesellschaft*

Das Spannungsfeld zwischen individuellen Handlungen und gesellschaftlichen Strukturen spiegelt sich in der Frage wieder, inwieweit der Mensch als Akteur seine Handlungen und Entscheidungen selbst trifft oder inwieweit er durch die gesellschaftlichen Konventionen, Werte und Normen, die als allgemein akzeptierte ‚Spielregeln‘ bezeichnet werden können, dazu angeleitet wird. Wie angesprochen, so ist Handeln gesellschaftskonstituierend, der Handelnde greift in soziale, kulturelle und wirtschaftliche Gegebenheiten der sozialen Welt ein, festigt diese oder baut sie um. Demgegenüber kann Handeln auch als ein von äußeren Strukturen abhängiges menschliches Tun konzeptualisiert werden. Folglich ist Handeln nicht nur gesellschaftskonstituierend, sondern jede menschliche Tätigkeit ist immer auch von soziopolitischen Systemen und ihren Umständen abhängig und immer in die Konstitution sozialer Ordnungen eingebunden. Für die jeweiligen wissenschaftlichen Positionen zugeschnitten kann CADWALLADER (1988: 242) zitiert werden: „In extreme, society can be viewed as either conditioning all human activity, as in structural determinism, or as the product of unconstrained human action, as in volunteerism“. GIDDENS (vgl. 1984, deutsche Übersetzung 1988) wendet sich gegen diese Extrempositionen eines Entweder-oder-Dualismus und versucht die mikro- und makroanalytischen Perspektiven durch eine Verschneidung der individuellen Handlungsebene des Akteurs mit der

⁷ WEICHHART (2008: 109, Herv. i. Orig.) diskutiert mikro- und makroanalytische Ansätze wie folgt: „Bei mikroanalytischen Ansätzen liegt das Interesse der Forschung im Bereich individueller Bewusstseinsinhalte und Werte. Es geht um die Analyse von subjektiven Denkprozessen und Abwägungen. (...) Im Vordergrund stehen hier (...) die Wertungsprozesse des Subjekts, das seine oder ihre Auffassungen *selbst* artikuliert. (...) Bei makroanalytischen Analysen können (unter anderem) ebenfalls individuelle Bewusstseinszustände erforscht werden. Diese werden aber *nicht direkt erhoben, sondern aus statistischen Verallgemeinerungen erschlossen* (...) bei denen das einzelne menschliche Subjekt nicht als Einzelfall oder Einzelperson, sondern als an sich unbedeutendes Element großer statistischer Massen behandelt wird“. Er resümiert (ebd.: 112): „Im Rahmen der makroanalytischen Perspektive bleiben sowohl das soziale System selbst als auch das menschliche Individuum, das handelnde Subjekt, weitgehend unanalysiert. (...) Die im sozialen System und beim Subjekt ablaufenden Prozesse werden nicht näher betrachtet“, weshalb dieser Ansatz für uns keine weiteren Erläuterungen und Anwendungen bedarf.

kollektiven Ebene gesellschaftlicher Strukturen zu lösen. Seiner Meinung nach beherbergen die Begriffe *Handlung* und *Struktur* eine *Dualität*, sie weisen eine gegenseitig abhängige Beziehung auf. Unter *Dualität* versteht GIDDENS (vgl. 1984: 25) eine rekursive Doppelheit, sodass Strukturen (Regeln, Werte, Normen, Wissen, Ressourcen, Institutionen, etc.) als Resultate und gleichzeitig als Bezugspunkte von Handlungen zu verstehen sind (vgl. Abb. 5). Drei Auszüge aus GIDDENS' (vgl. 1984, Herv. i. Orig.) Hauptwerk *The Constitution of Society* sollen diesen Ansatz unterstreichen:

“The basic domain of study of the social sciences, according to the theory of structuration, is neither the experience of the individual actor, nor the existence of any form of societal totality, but social practices [Handlungen] ordered across space and time. Human social activities (...) are recursive. That is to say, they are not brought into being by social actors but continually recreated by them via the very means whereby they express themselves as actors. In and through their activities agents reproduce the conditions that make these activities possible” (ebd.: 2, Herv. i. Orig.).

„One of the main propositions of structuration theory is that the rules and resources drawn upon in the production and reproduction of social action are at the same time the means of system reproduction (the duality of structure)” (ebd.: 19).

„Crucial to the idea of structuration is the theorem of the duality of structure (...). The constitution of agents and structures are not two independently given sets of phenomena, a dualism, but represent a duality. According to the notion of the duality of structure, the structural properties of social systems are both medium and outcome of the practices they recursively organize. Structure is not ‘external’ to individuals (...), it is in a certain sense more ‘internal’ than exterior to their activities” (ebd.: 25, vgl. ebenso GIDDENS' Aussagen in KIEBLING 1988: 290ff).

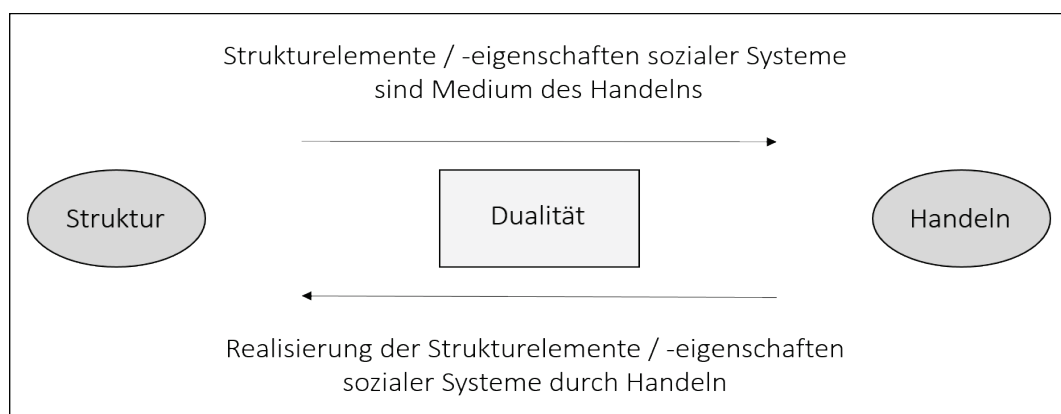


Abb. 5: Dualität von *Handlung* und *Struktur*
Quelle: eigene Darstellung, nach GIDDENS 1984: 19, 25

Auch PFAFFENBACH (2002: 18) kritisiert die oben erwähnten Extrempositionen und hält es ebenso für sinnvoller diese zusammenzuführen: „Die institutionellen, dauerhaften Gegebenheiten der Gesellschaft, mit denen die Individuen konfrontiert werden, verleihen dem Handeln Sicherheit und Kontinuität. Auf der anderen Seite schaffen die Individuen durch ihre Handlungen Strukturen oder

erhalten sie, d. h. die Strukturen werden durch Handlungen produziert und reproduziert“. Weiter unterstreicht sie (ebd.), dass Strukturen nicht per se ‚da sind‘, also dass „jegliche Struktur nicht aus sich heraus existiert, sondern von den bewusst und kompetent handelnden Subjekten geschaffen (...) wird“. Die erläuterte Denkweise fragt demnach, wie die (Re-)Produktion von Strukturen durch Handlungen verläuft. GIDDENS‘ Vorstellung von gesellschaftlichen Strukturen haben keine rigide determinierende Wirkung, sondern sie sind Medium und Ergebnis individueller Handlungen (vgl. GIDDENS 1984: 2, 19, 25, 1988: 70), sodass sich Menschen auf der einen Seite mit allem Handeln notwendigerweise auf gesellschaftliche Verhältnisse beziehen, sie gleichzeitig in diese eingreifen und neu formen. So resümiert BELINA (2013: 13, Herv. i. Orig.): „Deshalb bedeutet (...) „menschliche Praxis“ immer „soziale Praxis“: das, was Menschen in und als Teil von Gesellschaft tun“. Auch WERLEN (vgl. 2008: 290) bezieht sich auf GIDDENS‘ Vorschlag und weist auf die Einbettung von Handlung in gesellschaftliche Kontexte hin. Er greift damit die gegenseitige Bedingtheit und die Wechselwirkungen zwischen Handlung und Gesellschaft auf: „Denn keine Handlung kann auf empirisch angemessene Weise ausschließlich als individuell charakterisiert werden, weil Handlungen immer auch Ausdruck des jeweiligen sozial-kulturellen Kontextes sind“ bzw. zeigte er (ebd. 1995: 57f) schon früher auf:

„Demgemäß wird Gesellschaftliches, die soziale Welt, nicht mehr als die Summe der Individuen begriffen, sondern als jene der Handlungen und deren (beabsichtigten/unbeabsichtigten) Folgen, die dann zu (beachteten/unbeachteten) Bedingungen des Handelns werden“.

Schließlich bringt es GIDDENS klar auf den Punkt: „Strukturen selbst existieren gar nicht als eigenständige Phänomene räumlicher und zeitlicher Natur, sondern immer nur in Form von Handlungen (...) menschlicher Individuen“ (KIEßLING 1988: 290). GIDDENS‘ Strukturationstheorie kann als “emphasizing the interdependence of human agency and social structure in time and space” (GREGSON 1986: 184) zusammengefasst werden.

Mit den Ausführungen wird an der oben stehenden Definition von *Handlung* festgehalten, Handlungen sind sinnvolle menschliche Aktivitäten. Weiter wurde in den letzten Absätzen hinzugefügt, dass Handlungen immer in gesellschaftliche Verhältnisse, historische Zusammenhänge und aktuelle Kontexte eingebettet sind, diese festigen oder umbauen. Damit wird auch verständlich, dass ein so verstandenes Handeln gesellschaftskonstituierend ist, oder wie LAHR-KURTEN (2012: 34) es direkter auf den Punkt bringt: „Durch das Handeln kommt soziale [Un]Ordnung zustande“.

3.2.3 Wechselbeziehungen von *Handlung* und *Raum*

Die vorliegende Arbeit baut auf einem sozialgeographischen bzw. handlungstheoretisch konstruktivistischen Raumverständnis auf. In der Sozialgeographie gibt es zwei konzeptionelle Perspektiven die sich ‚scheinbar‘ gegenüberstehen und so weist uns HARD (vgl. 1999: 150) an, den Begriff

Raum analytisch in eine gesellschaftsexterne und eine gesellschaftsinterne Kategorie aufzuteilen. Er (ebd.: 151) ist der Meinung, dass *gesellschaftsexterne Räume* die physisch-materiellen Gegenstände und Ausprägungen bzw. „eine Ordnungsstruktur in der physisch-materiellen Welt“ thematisieren. Sie begreifen die Landschaft oder Teile der Erdoberfläche als Untersuchungsgegenstände. Unter *Raum* wird demnach erstens die „Ausdehnung körperhafter Dinge“ (WERLEN 2008: 265), also die städtische Gestalt bzw. Anordnungen physisch-materieller Strukturen der Stadt verstanden. Diese Verwendung von *Raum* kann auch als Container oder gegenständlichen Behälter (vgl. HARD & BARTELS 1977: 17, 2016: 29f; WERLEN 2008: 365; WARDENGA 2002: 8) interpretiert werden, sie steht der alltags- und umgangssprachlichen Verwendung von *Raum* wohl am nächsten. Metaphorisch gesprochen ist dann „mit »Raum« oder »Räumen« ja fast ausschließlich begrenzte Teile von Gebäuden oder Ähnliches“ (HARD & BARTELS 1977: 17, 2016: 29, Herv. i. Orig.) wie Arbeits- oder Wohnräume gemeint. Ebenso führt BLOTEVOGEL (2005: 831, Herv. i. Orig.) das alltagsweltliche Raumverständnis mit dem gegenständlichen Raum bzw. absoluten Behälter- oder Container-Räumen zusammen. Dieser Raum „lässt sich veranschaulichen durch die Vorstellung eines „Kastens“ oder „Behälters““. Er (ebd.) vervollständigt:

„Einen elementaren Ausgangspunkt der wissenschaftlichen Begriffsbildung bildet das Alltagsverständnis des Raums als Ausgedehtheit von materiellen Dingen. (...) Über die Ausgedehtheit und Anordnung der Dinge nimmt das Ich den Raum als konkreten, gegenständlichen Raum wahr“.

HARD und BARTELS (1977: 16, 2016: 28) verstehen darunter eine „klassische Formulierung für die komplexe Gesamtheit der wahrnehmbaren bzw. sichtbaren Gegenstände einer Erdstelle (...) mit allen ihren räumlichen und anderen Relationen“. So verstanden wird mit *Raum* die physische Materialität *Leerstand* betrachtet und von ihm ausgehend subjektive Interpretationen, Überzeugungen und individuelle Handlungsmuster analysiert. Dementsprechend weist uns REUBER (1999: 327) richtigerweise daraufhin, dass die physisch-materiellen Gegenstände von jedem Akteur unterschiedlich wahrgenommen und bewertet werden, denn

„jeder Akteur nimmt entsprechend seiner eigenen Biographie, seinen Normen und alltagsweltlichen Rahmenbedingungen eine eigene subjektive Inwertsetzung der vorhandenen Ressourcen vor“.

Damit sind wir bei der *gesellschaftsinternen Kategorie* angekommen, denn von HARD und BARTELS (vgl. 1977, 2016) wissen wir, dass *Raum* mehrere Kategorien aufweist, und nach FLIEDNER (2001: 21) haben sie alle „noch heute ihre Berechtigung, (...) es kommt darauf an, was man beschreiben oder untersuchen möchte“. Mit dieser zweiten Perspektive wird *Raum* als sozial konstruiert begriffen:

„Mit der handlungstheoretischen Sozialgeographie wird eine Wende vom gegenständlichen [Container-Raum] zum begrifflichen Charakter von »Raum« vollzogen. (...) In der begrifflichen Form ist »Raum« dann als soziales Konstrukt zu verstehen“ (WERLEN 2008: 366, Herv. i. Orig.).

Weiter ist WERLEN (1995: 228f) der Meinung, „daß alle nicht rein natürlichen Gegebenheiten als beabsichtigte/unbeabsichtigte Folgen von Handlungen zu interpretieren sind“. An anderer Stelle erläutert er (ebd. 2002: 13) ausführlicher, dass wenn Handlungen den Kern der Untersuchung bilden, sich dann auch

„[d]ie Erklärungslast vom Raum auf die Tätigkeiten der Subjekte bzw. deren Gründe und Vermögensgrade der Verwirklichung (Machtkomponente) [verschieben]. Das Räumliche wird als Dimension des Handelns gesehen, nicht als Gegenstand per se. (...) Subjektive und sozial-kulturelle Bedeutungen werden materiellen Dingen auferlegt“.

Diese Beschreibungen „sind keine Konzepte von physisch-materiellen Räumen, sondern Konzepte von Raumkonzepten, die im Handeln (...) oder in der Kommunikation (...) konstituiert werden“, ergänzt HARD (1999: 152). In dieser zweiten Sichtweise werden folglich die subjektiven Bedeutungen, gesellschaftliche Kräfte, Handlungen, Aktivitäten und Machtpositionen, die auf die physische Materialität Leerstand ausgerichtet sind, analysiert. Zudem kann mit WARDENGA (2002: 8) hinzugefügt werden, dass handlungstheoretische Fragestellungen untersuchen,

„wer unter welchen Bedingungen handelt und aus welchen Interessen wie über bestimmte Räume kommuniziert und sie durch alltägliches Handeln fortlaufend produziert und reproduziert“.

Sie (ebd: 11) resümiert bezüglich der WERLEN'schen handlungsorientierten Sozialgeographie, „dass Subjekte mit ihrem alltäglichen Handeln einerseits die Welt auf sich beziehen, andererseits mit ihren Handlungen die Welt aber auch gestalten“. FLIEDNER (2001: 18) bestätigt die hier diskutierten internen Abhängigkeiten der beiden Sichtweisen auf *Raum* und führt detaillierter aus:

„Die Individuen als die Träger [von Handlungen] formen die Umwelt, durch Handgriffe wird Raum geschaffen. Umgekehrt wirkt die Umwelt auf die Individuen zurück und beeinflusst fördernd oder hindernd den Spielraum der nächsten Handgriffe. Ein handelndes Individuum schafft sich so seine räumliche Umwelt, seinen Raum. Viele Individuen bilden entsprechend den ihnen eignenden Vorgaben Formen (dauerhafte Anlagen als Artefakte, z.B. Häuser, Siedlungen, Straßen etc.), deren Gestalt und Funktion sich typisieren lassen und die dem Untersuchenden Rückschlüsse auf die Absichten der Individuen, die sie geschaffen haben, erlauben“.

Diese dargelegte reflexive Denkweise der beiden erläuterten Raumtypen berücksichtigt eine rekonstruktiv-analytische sowie die konstruktiv-planerische Perspektive (vgl. WERLEN 2008: 157). Erstens werden soziale Erklärungen für die räumlichen Erscheinungen und Ausprägungen angeboten. In dieser Denkrichtung wird nach WERLEN (2000: 611) ein Perspektivwechsel vorgenommen, von einer „Geographie der Objekte“ hin zu einer „Geographie der Subjekte“, es geht um die menschliche Gestaltungskraft von gesellschaftlichen sowie physisch-materiellen Gegebenheiten und ihren räumlichen Prozessen. Zweitens wird umgekehrt danach gefragt, wie räumliche und auch physisch-materielle Bedingungen auf das Individuum wirken und individuelles Handeln strukturieren. Es gilt hier räumliche Gegebenheiten und ihre Einflüsse auf das Individuum zu untersuchen bzw. steht die Bedeutung räumlicher Beschränkungen für gesellschaftliches Zusammenleben – man könnte sagen die Rückwirkungen des Raumes auf Individuum und Gesellschaft – im sozialgeographischen Interesse. Ähnlich formulieren dies die Autoren LÖW, STEETS und STOETZER (2008: 58f), denn die vorliegende Perspektive der mikroanalytischen Handlungstheorie

„versucht zwischen den materiell wahrnehmbaren Aspekten der Räume und den sozialen Folgen räumlicher Strukturen eine Vermittlungskategorie zu denken, nämlich das Handeln. Der Handlungsbegriff ermöglicht es, die körperliche Platzierung, das Wahrnehmen und die Konstruktionsleistung der Subjekte mit materiellen Artefakten und institutionellen Rahmungen zu verknüpfen“.

Auch PFAFFENBACH (2002: 22) hat sich mit den Wechselwirkungen von *Handlung*, *Gesellschaft* und *Raum* auseinander gesetzt und diskutiert die beiden erläuterten Sichtweisen wie folgt:

„Während Werlen jedoch von den Handlungen ausgeht und danach fragt, welche (Raum-) Strukturen bzw. Geographien damit produziert und reproduziert werden, gehen andere Sozialgeographen (...) vom Raum aus und fragen danach, wie Raum, Raumstrukturen, Raumbilder etc. durch welche Handlungen produziert wurden⁸ und reproduziert werden. Auch wenn der Ansatzpunkt ein anderer ist, ist die Intention, den Zusammenhang zwischen beidem zu untersuchen, dieselbe“.

Zusammengefasst sind *Handlung* und *Raum* als gegenseitige Prägeinstanzen weiterer sozialer und räumlicher Entwicklungen zu betrachten⁹, wobei nicht nach natürlichen Determinanten oder einem Geodeterminismus gesucht wird. Für die Geographie bedeutet der stärker individualistische Ansatz, dass die räumlichen und physisch-materiellen Komponenten der Lebenswelt eher als Randbedingungen für menschliche Entscheidungen und Handlungen abgestempelt würden. Umgekehrt trägt jene

⁸ Die Verwendung der Vergangenheitsform weist uns auf die rekonstruktive Analyse hin, auf welche wir in Kapitel 3.2.3.1 detaillierter zusprechen kommen.

⁹ Wir können uns an dieser Stelle an das in der Einleitung der Arbeit aufgeführte Zitat von ISNARD (1975 : résumé) erinnern: „Société et espace constituent un tout indissociable dans un système d’interactions où la société se crée en créant l’espace“.

Sichtweise, dass Raumstrukturen unser Handeln prägen, die Problematik mit sich, dass selbstbestimmtes Handeln ausgeblendet würde und gleichzeitig die Gefahr birgt, in deterministische Raumkonzeptionen zurück zu fallen. Folglich versucht die Arbeit die beiden Extrempositionen miteinander zu verschneiden, denn wenn WERLEN (2000: 617) festlegt, dass es bei der handlungszentrierten Betrachtung nicht darum geht „eine Erklärung der Raummuster zu leisten“ sondern die Herstellungsprozesse, die Rekonstruktion und die Konsequenzen von Handlungen für andere handelnde Akteure zu untersuchen, so muss doch konsequenterweise gleichzeitig auch danach gefragt werden, ob die entstehenden Raummuster nicht ebenso relevant für die Analyse der Handlungen und Prozesse der Herstellung von Räumen sind. Den Erläuterungen nach werden *Räume* sowohl durch Handlungen produziert und reproduziert, sie müssen aufgrund ihrer erläuterten Rekursivität und Dualität aber auch auf der Strukturebene umfasst werden. Demnach werden in der Arbeit anstelle einseitiger Positionierungen vermittelnde Perspektiven, also eine Dualität und Wechselwirkungen von *Handlung* und *Raum* gedacht: „Räume sind also nicht nur Produkte des Handelns, sondern können auch Handeln strukturieren und Hinweise auf frühere Handlungen geben“ (KNOX & MARSTON 2008: 246).

Die beiden Betrachtungsweisen sozialgeographischen Denkens, die in der Einleitung (vgl. Kap. 1.2) bereits als konstruktive und rekonstruktive Perspektiven angerissen wurden, sollen in den folgenden Abschnitten tiefergehend besprochen werden.

3.2.3.1 Rekonstruktive Perspektive

HARTKE (vgl. 1953, 1956, 1959) hat mit seinem indikatorischen Ansatz, den er am Beispiel der *Sozialbrache* (vgl. Exkurs II) diskutiert, einen starken Einfluss auf die Denkrichtung der Sozialgeographie: „Die Kernidee dieses Ansatzes besteht darin, von räumlich beobachtbaren Manifestationen, auf die dahinter stehenden sozialen Prozesse zu schließen“ (WERLEN 2008: 61f). Dies bedeutet nicht, dass hierbei *Raum* als außerhalb von Handlungen existiert oder diese deterministisch prägt, denn wer HARTKES (vgl. 1959) *Gedanken über die Bestimmung von Räumen gleichen sozialgeographischen Verhaltens* genauer liest wird erkennen, dass er dort bereits das Gesellschaft-Raum-Verhältnis thematisiert, nur eben aus rekonstruktiv-analytischer Perspektive.

Exkurs II: Das Phänomen der *Sozialbrache*

Der Begriff *Brache* wird meist mit Krisenperioden, Kriegen, Seuchen oder einem deutlichen Bevölkerungsrückgang in Verbindung gebracht. HARTKE (vgl. 1953, 1956, 1959) hat mit der Einführung des Begriffs *Sozialbrache* eine neue gesellschaftliche Bedeutung des Phänomens unbestellter landwirtschaftlicher Nutzflächen herausgearbeitet und damit eine neue richtungweisende und innovative Sichtweise der deutschsprachigen Sozialgeographie eingeleitet (vgl. FREUND 1993: 12; WERLEN 2008: 129ff). In seinem Artikel *Die „Sozialbrache“ als Phänomen der geographischen Differenzierung der Landschaft* erläutert HARTKE (1956: 258) seine Beobachtungen, die den obigen einleitenden Ausführungen zum Leerstandsphänomen in wachsenden deutschen Großstädten ähneln: Erstens ist „im Gegensatz zu den landläufigen Vorstellungen der historischen

und geographischen Siedlungsforschung der Rückgang kultivierten Landes nicht (...) mit einer Verminderung der Bevölkerung verbunden [sondern mit] eine[r] starke[n] Zunahme der Bevölkerung“. Als zweite Beobachtung hat sich gegenteilig zu den oben angesprochenen Entstehungsgründen landwirtschaftlicher Brachflächen „die Lebensführung der Menschen (...) verbessert, wie das Ortsbild deutlich zeigt. Die Dörfer, in deren Gemarkung diese Kümmererscheinungen auftraten nahmen häufig sogar in besonders hohem Maße an dem wachsenden Wohlstand teil“. Letztlich nennt er drittens, dass „keineswegs die schlechten Böden einer Gemarkung zuerst brach [fallen]. Nicht einmal immer die am weitesten vom Dorf entfernten Parzellen wurden zuerst aufgegeben“. Es kann also nach BRUNNER (1975: 42) ein „Brachphänomen trotz Bevölkerungszunahme, Flurwüstungen ohne Siedlungswüstungen“ festgestellt werden und zuletzt muss festgehalten werden, „dass nicht die schlechtesten Böden zuerst brach fielen, sondern dass die Qualität der Böden überhaupt kein signifikantes Kriterium dabei darstellt“ (ebd.).¹⁰ Letztlich beweist HARTKE mittels gesellschaftlicher Faktoren, dass es sich bei der Sozialbrache um eine Wandlung von Wertevorstellungen und um einen sozialen Aufstieg einer gesellschaftlichen Gruppe handelt: „Die genaue Untersuchung ergab, daß die soziale Struktur der Bevölkerung und soziale Entwicklungsprozesse dem Umlegungsprozeß einen Streich gespielt hatten. Weiterhin sollte sich zeigen, daß das ganze Phänomen [der Sozialbrache] ein physiognomisch-landschaftliches Ergebnis eines sozialen Umschichtungsprozesses war“ (HARTKE 1956: 259). Die Sozialbrache wird von HARTKE als landschaftlicher Indikator im Wandel der Agrarsozialstruktur verstanden, denn die Nutzung des Bodens wird nicht aufgrund natürlicher Gegebenheiten wie Unfruchtbarkeit sondern wegen neuer Wertevorstellungen der Eigentümer und einem damit einhergehenden Übergang in eine andere Sozialstruktur aufgegeben. Das Phänomen der Sozialbrache ist sozialer Art und mit den Umwälzungsprozessen der Gesellschaft zu begründen. Einige Bauern „neigten zunehmend dazu, die Landarbeit zum Nebenerwerb werden zu lassen. Die Industrialisierung schuf mit der Zeit auch außerhalb agrarischer Berufe Lebensraum und volle Erwerbschancen“ (HARTKE 1956: 260). Die Häufigkeit des Vorkommens der Sozialbrache innerhalb einer Region ist nach HARTKE (1956: 268) „ein wertvoller Index für den Stand der Entwicklung der sozialen Differenzierung der agrarischen zur industriellen Gesellschaft“. Aufgrund des Übergangs in eine neue Berufsgruppe bzw. Sozialstruktur wurde „der Bodenbesitz mit verschiedenen sozialen Trägern verbunden (...). Die Bedeutung des Bodens für den Bodenträger [Eigentümer] selbst ist aber sehr verschieden. Und entsprechend muss auch jede Veränderung der sozialen Lage des Bodenträgers ganz verschiedene Auswirkungen haben“ (HARTKE 1956: 260f). Er schlussfolgert: „Ist einmal dieser soziale Standortwechsel vollzogen, dann ist die Rechnung eindeutig. In diesem neuen Wertesystem hat die naturräumlich erwiesene „absolute“ [also messbare] Fruchtbarkeit der Böden (...) ihren Sinn verloren. Der Boden ist zwar bodenkundlich nach wie vor „fruchtbar“, doch könnte man sagen: in der sozialen Wertordnung, in die er durch den Übertritt seines Trägers in eine nichtagrarische Sozialgruppe geraten ist (...) hat der Boden in ganz kurzer Zeit seine „Fruchtbarkeit“ verloren“ (ebd.: 261, Herv. i. Orig.). Alle Böden, egal ob fruchtbar oder unfruchtbar, ob zentral oder peripher, sind für die Eigentümer gewissermaßen uninteressant und ‚wertlos‘ geworden, sie bleiben daher unbearbeitet und fallen brach. Demnach wirkt die Sozialbrache als Indikator für eine physiognomische Begleiterscheinung der sich ändernden gesellschaftlichen Zusammensetzung. HARTKE (1953: 18) schreibt, „daß das Bild der Flächennutzung in der Landschaft die soziale Entwicklung nicht nur durch Veränderungen der Funktionen der Einzelparzellen spiegelt, sondern daß im Zuge der sozialen Entwicklung eine Nutzfläche funktionslos wird. Sie fällt also aus sozialen Gründen brach“. Kurz gesagt handelt es sich „um ein sekundäres, vorübergehendes Ausdifferenzieren der Sozialstruktur im Landschaftsbild, als Augenblicksbild eines ständig wirksamen Differenzierungsprozesses“ (HARTKE 1953: 18). Auch weitere Definitionen der Sozialbrache zeigen diesen Ausdifferenzierungsprozess auf, denn bei dem Phänomen „gibt ein großer Teil der nicht vollbäuerlichen Bodenbesitzer unter dem plötzlich intensivierten Anreiz außeragrarischer Erwerbsmöglichkeiten die Landbewirtschaftung auf, ohne daß der Boden sogleich anderen Landwirten oder anderen Nutzungen zugeführt wird“ (FREUND 1993: 12). Einfach gesagt ist „es nicht mehr der Mühe wert“ (BRUNNER 1975: 42) sein Ackerland zu bestellen. Hauptkriterium des landschaftlichen Phänomens der Sozialbrache ist demnach das Ausscheiden des Bauers aus der agrarischen Sozialgruppe und dessen Eintreten in die Gruppe der Industriearbeiter: „Somit ist die Sozialbrache ein typisches Landschaftsphänomen für den Übergang

¹⁰ Für weitere Erklärungen für die Entstehungshintergründe einer *Sozialbrache* siehe HARTKE 1953: 13, 1956: 257ff; KÜNNECKE 1974: 413.

der agrarischen zur industriellen Gesellschaft“ (BRUNNER 1975: 43), bzw. sollte der Begriff nach RUPPERT (1958: 227) genutzt werden „to describe former agricultural areas now left fallow due to social differentiation“.

Nach HARTKE (1959: 426) ist *Raum* bzw. die Landschaft „weitgehend das Nebenergebnis menschlichen Lebens und Handelns“, der Mensch ist auch bei ihm „Gestalter und Betrachter“ und damit ist die Landschaft „in jedem Fall (...) Ergebnis menschlicher Wertung“. Letztlich sind es auch bei HARTKE (vgl. ebd.) Bedeutungszuschreibungen der Individuen die gleichartiges Handeln der Mitglieder einer Gesellschaft hervorbringen. Ähnlich wie oben definiert, beruht Handeln auch für ihn auf individuellen Bewertungen, subjektiven Zielsetzungen bzw. „subjektiven Spekulationen“ (ebd.), es hinterlässt – „geglückt oder mißglückt“ (ebd.; vgl. dazu ebenso WERLEN 1997: 30) – unterschiedliche Spuren im Raum. HARTKE ist der Meinung, dass diese räumlichen Spuren als Hinweise oder *Indikatoren*¹¹ gleichen Handelns aus der Landschaft ‚gelesen‘ werden können.

Indikatoren werden zur

„Kennzeichnung räumlicher Prozesse (...) benützt (...) mit dessen Hilfe man auf indirektem Wege nicht unmittelbar erfassbare Aspekte der Raumstruktur und raumprägende „typische Prozesse unseres heutigen sozialen Lebens“ ermitteln, analysieren und interpretieren kann“ (MAIER et al. 1977: 81, darin zit. HARTKE 1959: 429).

Mit dem indikatorischen Ansatz wird es möglich „wie auf einer photographischen Platte Aktionen und Reaktionen zu registrieren“ (HARTKE 1959: 428), sodass Geographen „nun vom Erscheinungsbild der Landschaft ausgehen und mit Hilfe dieser Indikatoren zu jenen menschlichen Verhaltensweisen [Handlungen] vorstoßen, die diese Raumstrukturen erzeugen“ (MAIER et al. 1977: 84).¹² Mit HARTKE kann anhand dieser rekonstruktiven Perspektive *Raum* als Registerplatte¹³ sozialer Prozesse und menschlicher Handlungen verstanden werden, sodass Räume Hinweise auf soziale, kulturelle oder

¹¹ Nach WEICHHART (2008: 50, Herv. i. Orig.) können *Indikatoren* allgemein „als „Hinweis“ oder „Zeiger“ für ein komplexeres Phänomen gedeutet werden“, sodass sie in der Sozialgeographie als eine komplexe Menge materialisierter Spuren bzw. Hinterlassenschaften des alltäglichen Geographie-Machens verstanden werden.

¹² Allerdings sollte hierbei klar sein, dass nicht jede brachgefallene landwirtschaftliche Nutzfläche als Sozialbrache und damit nicht mit jeder Brache gleiches individuelles Handeln interpretiert werden darf, sondern dass auch weiterhin multiple Gründe bzw. menschliche Aktivitäten zum Brachfallen von Ackerland führen können. Hier sind beispielsweise Flurwüstungen oder das Brachfallen im Rhythmus des Fruchtfolgezyklus der Dreifelderwirtschaft zu nennen, die zwar in ihrer Physiognomie ähnliche Erscheinungsformen aufweisen, jedoch unterschiedliche Gründe haben. Wohingegen bei Flurwüstungen „meist auf Entvölkerung, Abwanderung ganzer Volksgruppen, Aufgabe von Siedlungen usw.“ geschlossen wird, ist die Sozialbrache „immer begleitet von einer wirklichen oder scheinbaren Hebung des Lebensstandards, der sozialen Sicherheit, meist auch einer Zunahme der Bevölkerungszahl [und eben] keinesfalls durch eine Bevölkerungsabnahme hervorgerufen“ (MAIER et al. 1977: 84).

¹³ WERLEN (1997: 25f, Herv. i. Orig.) schreibt diesbezüglich beispielsweise, dass dadurch „die Kulturlandschaft nicht mehr als eigentlicher Forschungsgegenstand [betrachtet wird], sondern als „Registerplatte“ zur Erklärung menschlicher Tätigkeiten (...). Die Spuren der Kulturlandschaft sind als Anzeiger, als Indikatoren sozialer Prozesse zu interpretieren. Sozialgeographische Forschung wird damit zum „Spurenlesen“ sozialer Prozesse, ein Verfahren (...) [das] als eine pionierhafte Uminterpretation des Fachverständnisses zu sehen ist“.

ökonomische Sachverhalte geben (vgl. WEICHHART 2008: 41, 50; WERLEN 2008: 136, 166; 1997: 25, 30). Diese Perspektive bedingt, dass auch HARTKE anerkennt, dass Handeln von subjektiven Werten, Zielen, Motivationen, Bedeutungen und einem individuellen Urteilsvermögen geleitet ist und dass sich Handeln nach dem Handlungsvollzug in irgendeiner Weise räumlich niederschlägt, kurz: *Raum* ist das Ergebnis menschlicher Bewertungen und Handlungen. Zweifelsohne wird hier die Abkehr des natur- und geodeterministischen Denkens¹⁴ deutlich, HARTKES Indikatoren sind eine „grundlegende Wende“¹⁵ im Kausalitätsverständnis“ (WEICHHART 2008: 40), sie werden als Produkte menschlichen Wirkens, Wertens und Handelns gesehen, bloß „wird die Erklärungsrichtung nun gleichsam umgekehrt“ (ebd.). Da diese Vorgehensweise nach WEICHHART (2008: 105) einen „Umweg“ über die im Raum festgeschriebenen und materialisierten Indikatoren sozialer Prozesse darstellt, birgt die rekonstruktive Methode auch Schwierigkeiten. Diese werden in den folgenden drei Diskussionspunkten aufgegriffen. Erstens liegen Schwierigkeiten darin, dass eben nicht alle Handlungen einen materiellen Abdruck oder sichtbare Spuren hinterlassen, folglich können Indikatoren „nur einen begrenzten Ausschnitt der sozialen Wirklichkeit anzeigen“ (WERLEN 1997: 33). HARTKES Ansatz kann zwar „die Einheitlichkeit der Aktionen der betreffenden menschlichen Gruppen [Individuen] widerspiegeln“, es können also jene Räume identifiziert werden, gegenüber „denen sich die beteiligten Sozialgruppen [Individuen] in typischer Weise gleich verhalten [handeln]“ (HARTKE 1959: 427). Hierbei müssen ihre Handlungen materieller Art sein, sie müssen in ihren „materialisierten Spuren“ (WERLEN 1997: 36) erfassbar sein. Beim indikatorischen Ansatz handelt es sich „letztlich um ein einseitiges, reduktionistisches Verfahren“ (ebd.: 35), welches die „Fixierung auf kartographierbare Gegebenheiten als Ausgangs- und Endpunkt sozialgeographischer Forschung impliziert“ (ebd.: 36).¹⁶ Folglich ist das Ablesen menschlichen Wirkens nur dann möglich, wenn Handeln *Persistenzen* hinterlässt (vgl. WEICHHART 2008: 49f; MAIER et al. 1977: 79ff). MAIER et al. (1977: 79) bestätigen, dass für sozialgeographische Räume gleichen Handelns „vor allem die zeitliche Persistenz bedeutsam [ist]“. Der Mensch überformt den Raum zu einer

¹⁴ So nimmt HARTKE (1956: 260) schließlich von natürlichen Kausalitäten Abstand und kritisiert beispielsweise, „daß man (...) nur naturgeographisch zu denken vermochte. Man ging von der Tatsache aus, daß die naturräumlichen Voraussetzungen, u. a. Klima und Bodeneigenschaften (...) konstant geblieben sind und handelte dann aus zwei Prämissen heraus: Einmal, daß der Mensch gleich Mensch sei; und dann, daß der Mensch die feststehenden Eigenschaften der natürlichen Ausstattung des Raumes in feststehender Weise berücksichtigen müsse und nur so berücksichtigen könne“ (vgl. dazu ebenso ebd. 1959: 426f).

¹⁵ Ebenso schreibt WERLEN (1997: 25, Herv. i. Orig.) HARTKES „Neukonzeption der sozialgeographischen Forschung eine Art kopernikanische Wende der geographischen Perspektive“ zu, da er „sich vom Forschungsgegenstand „Raum“ bzw. „Landschaft“ abwendet und sich den menschlichen Aktivitäten und ihren Hintergründen zuwendet.

¹⁶ Aus diesem Grund sind im Rahmen der empirischen Arbeiten zu mehreren Zeitpunkten die Leerstände in der Innenstadt und den zentralen Lagen der Stadt Mainz kartiert worden. Die in Kapitel 4.2 thematisierten Begehungen und Kartierungen der Innenstadtlagen der Stadt Mainz dienen demnach nicht nur für eine bessere Übersicht über die Anzahl und Dynamiken leerstehender Immobilien, sondern die erhobenen Leerstände sind gleichzeitig Ausgangspunkt um Eigentümer und Verantwortliche gezielt nach ihren Motivationsgründen, Zwängen und Handlungsstrategien zu befragen. Leerstehende Immobilien können demnach als Indikatoren für räumliche Auswirkungen individuellen Handelns sowie Unterlassungen interpretiert werden (vgl. zu den Ergebnissen Kap. 5).

„„artefaktiellen“ Umwelt in Gestalt eines interdependenten Systems und räumlich-gesellschaftlichen Musters“ (ebd., Herv. i. Orig.). Ähnlich bringt WEICHHART (2008: 49, Herv. i. Orig.) Persistenzen mit dem Menschen als überformenden Akteur seiner Umwelt in Verbindung, weil die Umwelt „überwiegend aus „Artefakten“ besteht, also aus Dingen, die durch menschliche Tätigkeit hergestellt werden“. Den Menschen „stehen damit konkrete, häufig recht stabile Raumsituationen gegenüber“ (MAIER et al. 1977: 79f). Dabei handelt es sich beispielsweise um städtische Infrastrukturen wie Gebäude¹⁷, die als Persistenzen „gleichsam eine stabilisierende Gegenkraft gegen Veränderungstendenzen, die aus den gesellschaftlichen Entwicklungen erwachsen“ (ebd.), besitzen. Damit bezieht sich „der Aspekt der Persistenz (...) auf die Dauerhaftigkeit gesellschaftlicher wie räumlicher Erscheinungen“ (ebd.). Die Autoren MAIER et al. (1977: 79f) schließen ihren Gedankengang folgendermaßen ab:

„Jeder sozialgeographische Prozeß, der nicht nur systemerhaltender Vorgang ist, sondern strukturverändernd wirkt, ist in mehr oder weniger starkem Maße von der Existenz solcher zeitlich und räumlich persistenter Muster betroffen und hat sie gegen die Widerstände der beharrenden Kräfte umzubauen, um neue Raumstrukturen hervorzubringen“.¹⁸

Die in den letzten Abschnitten herausgestellten Gedankengänge zeigen, dass aus Räumen nicht nur soziale Prozesse und Handlungen gelesen werden können, sondern dass räumliche Strukturen auch einflussnehmende Wirkungen auf menschliches Handeln haben können. Hinsichtlich dieser Überlegungen und der Kritik an der rekonstruktiven Perspektive wird von WERLEN (vgl. 2008: 276f) ein dritter Kritikpunkt eingeräumt, nämlich jener „Zusammenhang zwischen materiellem Objekt und symbolischer Bedeutung, der aber nicht kartierbar ist“. Kartographiert werden können nur physisch-materielle Raumstrukturen, nicht aber ihre symbolischen Bedeutungen bzw. individuellen Zuschreibungen, ihnen fehlt jegliche Materialität. Die Bedeutungszuschreibungen sind subjektiver Art, es sind menschliche Leistungen und keine wesensimmanenten Eigenschaften der gebauten Umwelt. Die sozial-kulturellen Sinngehalte wie Normen, Werte und subjektive Bedeutungszuschreibungen sind außerhalb der Körper handelnder Individuen nicht lokalisierbar (vgl. WERLEN 1986: 75), sie müssen durch

¹⁷ Die Autoren MAIER et al. (1977: 79) nennen diesbezüglich beispielsweise „räumliche Investitionen in Form von Wohn-, Arbeits-, Versorgungs-, Bildungs-, Freizeit-, Gemeinschafts-, Kommunikations- und Verkehrseinrichtungen“, wobei dann Raum „gleichsam als Metapher für die Konfiguration materieller Strukturen“ (WEICHHART 2008: 49) steht.

¹⁸ Mit den zeitlich persistenten Mustern von Raumstrukturen wird darüber hinaus oftmals der Begriff *time-lag* (vgl. MAIER et al. 1977: 80) in Verbindung gebracht. Dieser Begriff beschreibt, dass Eingriffe in Raumstrukturen Zeit benötigen, deren Umwandlung durch soziale Kräfte sich erst später auswirken und eben nur unter „Einsatz von Zeit“ (WEICHHART 2008: 49) realisiert werden können. Der Begriff ist häufig mit immobilienwirtschaftlichen Vorgängen verknüpft und spiegelt dann die zeitlich verzögerten Auswirkungen beispielsweise zwischen dem Stadium der Planung eines Immobilienprojekts und dessen faktischen, physisch-materiellen Realisierung wider, oder wie MAIER et al. (1977: 80, Herv. i. Orig.) es beschrieben: „Die Folge dieses „time-lag“ ist das in der Kulturlandschaft immer wieder zu beobachtende Auseinanderklaffen von Physiognomie und Funktion bzw. von Raumstrukturen einerseits und sozio-ökonomischen Gegebenheiten und Entwicklungsprozessen andererseits“.

Interviews und Befragungen der Akteure herausgearbeitet werden.¹⁹ Beim indikatorischen Ansatz der rekonstruktiven Perspektive können lediglich die physisch-materiellen Raumstrukturen wahrgenommen werden, die gebaute Umwelt dient als Vermittler der ‚dahinter versteckten‘ und eingeschriebenen sozial-kulturellen oder ökonomischen Bedeutungen: „Räumlich darstellbar sind nur die Vehikel, nur die Träger der Bedeutungen, nicht aber die Bedeutungen selbst“ (WERLEN 2008: 277).²⁰ Sicherlich sind diese Kritikpunkte für die vorliegende Leerstandsthematik von zentraler Aussagekraft, doch dürfen wir gleichzeitig die Wichtigkeit materieller Gegebenheiten für eine handlungszentrierte Sozialgeographie nicht vernachlässigen. Gerade sie sind Ziel und Ausgangspunkte von subjektiven Bedeutungszuschreibungen und menschlichen Tätigkeiten. Diese Sichtweise bestätigt WERLEN (2008: 277f) gleichermaßen und unterstreicht die obigen Rückschlüsse:

„Damit ist aber nicht gesagt, dass physisch-materielle Aspekte sozialgeographisch (...) in jederlei Hinsicht irrelevant wären. Auch wenn natürliche Dinge immer nur zugewiesene Bedeutungen aufweisen können, stellen sie für viele unserer Tätigkeiten eine nicht hintergehbare Bedingung dar (...). Insofern sind wir bei der Ausführung unserer Tätigkeiten immer wieder mit räumlichen Konstellationen konfrontiert“.

An anderer Stelle schreibt er (1986: 75),

„daß der Erkennende und Handelnde seine Mitwelt subjektbezogen erfährt, so daß er die physische Welt in bezug auf sein Leib und die Sinndimensionen der sozial-kulturellen Welt in bezug auf die biographische Ausprägung des subjektiv verfügbaren Wissensvorrates strukturiert und sich dementsprechend in diesen Welten orientiert“.

Auf die Einflussnahme räumlich manifester Strukturen auf menschliches Handeln hat neben WERLEN SEDLACEK (vgl. 1982b) schon früh hingewiesen. Seiner Meinung nach sind Handlungen sogar raumbunden, Räume bzw. deren Interpretationen sind Ausgangspunkte von Handlungen. Er (ebd.: 191f) interpretiert materielle Artefakte als Bedingungen weiteren Handelns und bringt die bereits diskutierten Positionen eindrucksvoll zusammen:

¹⁹ Auch WEICHHART (1986: 90, Herv. i. Orig.) veranschlagt für die Rekonstruktion sozio-kultureller Sinnzuschreibungen passende Mess- und Erhebungstechniken: „Es wird notwendig sein, eine *handlungsbegleitende* Datenaufnahme (teilnehmende Beobachtung, Tagebuchaufzeichnungen, Serien von Tiefeninterviews) zu bewerkstelligen und die im zeitlichen Ablauf der Handlungssequenzen stattfindenden Reflexionen, Urteile und Wertungen des Handlungsträgers im Zusammenhang zu rekonstruieren“. In Kapitel 4.1 wird über die in dieser Arbeit angewandten Methoden diskutiert und herausgearbeitet, dass gerade teilnehmende Beobachtungen durch die Partizipation an regelmäßigen ‚Offenen Treffen‘ von Stadtinitiativen, die Teilnahme an Workshops und besonders das Führen von Experteninterviews und ihre qualitative Inhaltsanalyse eine Möglichkeit darstellen rekonstruierende Untersuchungen zu unternehmen (vgl. GLÄSER & LAUDEL 2010).

²⁰ An späterer Stelle bestätigt WERLEN (2008: 302, Herv. i. Orig.): „Einen subjektunabhängigen symbolischen Raum oder eine subjektunabhängige symbolische Landschaft kann es handlungstheoretische gesehen nicht geben. Was »Raum« oder »Landschaft« als Ensemble von Erfahrungsgegenständen ausmacht, hat ohne erfahrendes, erkennendes oder handelndes Subjekt keine eigenen symbolischen Bedeutungen. Die Bedeutungen sind immer (...) auf der Subjektseite »angesiedelt« und nie auf der Objektseite“.

„Die vorfindliche räumliche Ordnung (einzelner oder mehrerer Sachverhalte) stellt sich (...) als Ergebnis menschlichen Tuns, als ein Artefakt dar, wie es im Laufe der Zeit Stück um Stück hergestellt worden ist. (...) Da sie stets vom Menschen in konkreten Situationen hergestellt ist und wird, gerät die Herstellung der räumlichen Ordnung als gemeinsame Praxis notwendig zum Thema (...). Kulturgeographie läßt sich somit auffassen als theoretische Leistung über und für situationsbezogenes menschliches Handeln, wobei die räumliche (Un-)Ordnung von Sachverhalten als Folge des Handelns und Bedingungen weiteren Handelns den Ausgangs- oder Ansatzpunkt der (...) Betrachtung bildet“.

SEDLACEK meint damit die Möglichkeiten und Zwänge, welche uns durch Raumstrukturen auferlegt werden, sodass die physisch-materielle und soziale Welt in gewisser Weise untrennbar miteinander verbunden sind. Dies gilt besonders dann, wenn „für die Handelnden »Materielles« und »soziale Bedeutung« eine Einheit bilden“ (WERLEN 2008: 318, Herv. i. Orig.).

Zusammenfassend muss erstens festgehalten werden, dass HARTKES indikatorischer Ansatz es nicht ermöglicht alle Handlungen aus dem Raum zu lesen, sondern nur jene, die materialisierte Raumstrukturen hinterlassen. Zweitens gilt,

„dass die Bedeutungen von Objekten, Orten, Schauplätzen usw. nicht über die Objekt- oder Ortsforschung erschlossen werden können. Vielmehr ist eine wissenschaftliche Bezugnahme auf die Zuordnungsprozesse von Bedeutungen erforderlich“ (WERLEN 2008: 277).

Akzeptieren wir die geschilderten Denkperspektiven, so muss der hier diskutierten rekonstruktiven Herangehensweise die konstruktive Perspektive der handlungsorientierten Sozialgeographie nebenangestellt werden, denn

„in handlungszentrierter Perspektive [ist] davon auszugehen, dass die räumlichen Gegebenheiten ihre Bedeutungen immer erst über die Ausrichtung, die thematische Orientierung des Handelns erlangen. Demzufolge ist die spezifische Bedeutung materieller Artefakte über die Handlungsanalyse erschließbar“ (ebd.: 278).

3.2.3.2 Konstruktive Perspektive

BOBEK nimmt als ein Begründer der Sozialgeographie im frühen sozialgeographischen Denken und bis heute eine zentrale Position ein. Er fokussiert mit seinen Gedanken darauf, die Geographie weniger als eine Raumwissenschaft zu begreifen, weshalb er forderte den Menschen für die räumlichen Ausprägungen verantwortlich zu machen und sein Handeln ins Zentrum der Analyse zu stellen (vgl. Exkurs III). Für BOBEK (1948: 118, Herv. i. Orig.) ist es „eigentümlich, welche geringe Rolle der Begriff „Gesellschaft“ und alle die mit ihm verbundenen oder von ihm abgeleiteten Begriffe und Lehren in der deutschen Geographie bislang spielen“. Parallelen zur „Soziologie zu schlagen, sind bisher kaum

gemacht worden, trotzdem man sich hüben [in der Geographie] und drüben [in der Soziologie] mit den Menschen und ihren Betätigungen befasst“ (ebd.).²¹

Exkurs III: Raumprägende Handlungen sozialer Gruppen und Individuen

Seinen eigenen Forderungen nachgehend ist es BOBEK (1948: 120, Herv. i. Orig.) gewesen, der den Begriff *soziale Gruppe* in die Geographie ‚hinüber holte‘, sodass der Träger von Handlungen „nicht „der Mensch“ schlechthin ist, (...) sondern dass es sich dabei um *menschliche Gruppen* handelt, die sich im Raum betätigen“. Für BOBEK sind „ausschließlich Gesellschaften und Gruppen sozialgeographisch relevant (...), *nicht aber menschliche Individuen*“, stellt WEICHHART (2008: 20, Herv. i. Orig.) fest. Durch BOBEKs Forderungen erhielt ein zentrales Streitthema der Soziologie eine neue Betrachtung in der Geographie. In der Soziologie gibt es zwei Meinungen darüber, wer handelt: Individuum oder soziale Gruppe? In der Geographie wird seit BOBEKs Forderungen die Frage gestellt, wer raumpägend Einfluss hat: Individuum oder Gruppe? In dieser Frage prallen gegensätzliche Interpretationen aufeinander und ähnlich gibt WEICHHART (2008: 21, Herv. i. Orig.) beide Sichtweisen wieder: „Eine Gruppe betonte das Primat einer kollektivistischen Determiniertheit sozialer Phänomene und Prozesse. Soziale Systeme, wie Gruppen oder Gesellschaften, wiesen Eigenschaften auf, die *mehr* seien als die Summe der Eigenschaften der Individuen, aus denen das betreffende Aggregat besteht. Die gegensätzliche Auffassung betont die Vorrangstellung des Individuums. Nur das Individuum sei als handelndes Subjekt in der Lage, soziale Phänomene zu produzieren; soziale Aggregate könnten durch die Attribute der Individuen erklärt werden“. Beide Positionen können für die Sozialgeographie beispielhaft an den Auffassungen BOBEKs (vgl. 1948) und die Übernahme seiner geschilderten Forderungen durch die Wien-Münchener Schule mit MAIER et al. (vgl. 1977) sowie mit WIRTH (vgl. 1977, 1981), WERLEN (vgl. 1986, 1988, 1993, 1995, 1997, 1998a, 2008, 2016) und WEICHHART (vgl. 1986, 2008) als Kritiker dieser kollektivistischen Sichtweise auf Handlungen festgemacht werden. WIRTH (vgl. 1977: 179f) baut seinen Standpunkt gegen soziale Gruppen als Handlungsträger im Verlauf des Artikels über das *Verhältnis der Soziologie und Geographie des Menschen* aus. Er (ebd.: 172f, Herv. i. Orig.) ist der Meinung, dass es in sozialgeographischen Forschungsarbeiten zunehmend um individuelles, menschliches Handeln gehen wird: „Im gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang lassen sich meist Prägungen durch das „kulturelle System“ (...) in ihrem Individualverhalten erfaßbaren „Funktionsträger“ nachweisen – aber die zwischen Individuum und Gesellschaft stehende „Gruppe“ als „Träger“ (...) kann man daraus kaum ableiten. (...) An die Stelle der Gruppe tritt ein soziales Beziehungsgefüge zwischen Akteuren; man erwartet von ihnen, daß sie sich gemäß ihrer Rolle verhalten“. Und auch WEICHHART (vgl. 2008: 20) kann in diese Überzeugung eingereiht werden. Grundsätzlich befürwortet er die allgemeine Integration soziologischer Begriffe in die Geographie, doch diskutiert er soziale Gruppen als Handlungsträger kritisch. BOBEKs Forderung der Fokussierung auf soziale Gruppen wurde „von den Fachkollegen [besonders der Wien-Münchener Schule] nahezu begeistert und uneingeschränkt akzeptiert (...). Diese Anschauung hielt sich hartnäckig über viele Jahrzehnte als unwidersprochenes Dogma und beeinflusste die weitere Entwicklung der deutschsprachigen Sozialgeographie erheblich – und zwar negativ“ (ebd.). Demnach gilt für WEICHHART (ebd.: 258): „Handlungen sind gebunden an Akteure oder Handlungsträger. In der Regel handelt es sich dabei um einzelne menschliche Individuen oder Subjekte“. Ähnlich schreibt WERLEN (2008: 283, Herv. i. Orig.): „Jede »Handlung« setzt eine handelnde Person voraus. Über die Fähigkeit des Handelns verfügt immer nur eine individuelle Person, nicht aber ein Kollektiv, ein Staat oder eine soziale Gruppe usw.“. Den Ausführungen nach ist bei den Begriffen *Kollektivhandlung*, *kollektive Handlung* oder *kollektives Handeln* immer eine Gruppe aus individuell handelnden Akteuren gemeint, die ihre Handlungen auf vorher gemeinsam definierte Ziele und Vereinbarungen abstimmen und sich auf gemeinsame Werte und Normen beziehen. Entsprechender Meinung sind auch REIMANN et al. (1991: 86): „Der methodologische Individualismus ist der Meinung, dass alle Aussagen über große Kollektive (...) auf

²¹ Kapitel 3.1 befasst sich ausgiebig mit den soziologischen Handlungstheorien, ihren Perspektiven und Konzeptionen. Nun können die soziologischen Begriffe und Grundlagen mit geographischen Denkweisen verknüpft und kombiniert werden. Hinzuzufügen ist, dass BOBEKs Forderung heute, nach dem *social* und *cultural turn* in der Geographie und dem *spatial turn* in der Soziologie nichts neues darstellt, doch „Ende der 1940er Jahre war es eine geradezu sensationelle Äußerung, die auch entsprechendes Aufsehen erregte“ (WEICHHART 2008: 20).

Aussagen über die in diesen Kollektiven Handelnden oder deren Handlungen zurückzuführen, zu reduzieren seien“. Wie vorangehend bezüglich der mikroanalytischen Perspektive bereits erörtert (vgl. Fußnote 7, in diesem Kapitel), hält die vorliegende Arbeit an den Aussagen und Sichtweisen der Vertreter individuellen Handelns fest.

Durch BOBEKS Forderung eine stärkere Berücksichtigung soziologischer Konzepte zuzulassen, wandte sich die damalige geographische Raumforschung der konstruktiven Handlungsperspektiven zu. Die handlungszentrierte Sozialgeographie untersucht, wie menschliche Handlungen Raum konstruieren, sodass „das Räumliche als Dimension des Handelns gesehen [wird]“ (WERLEN 2008: 279). Die Argumentationslogik und -richtung der konstruktiven Sichtweise ist jener der rekonstruktiven, raumorientierten Perspektive analytisch entgegengesetzt: menschliche Handlungen bilden den Gegenstand sozialgeographischer Forschungen. Durch diesen Blickwinkel wird untersucht, nach welchen Zielen und warum ein einzelner Akteur handelt. Es wird danach gefragt, wieso und aus welcher Überzeugung und aufgrund welcher Motivation bzw. zu welchem Zweck Menschen tätig werden. Wichtig dabei ist, dass jedes Handeln unterschiedliche Raumstrukturen hervorbringt, in diese eingreift, verändert oder bestätigt. Darüber hinaus fragt eine

„sozialgeographische Forschungsperspektive, die auf der »Logik« des Handelns aufbaut, (...) nicht nur, wie die Geographie der Objekte bzw. Artefakte beschaffen ist. Sie interessiert sich vielmehr auch dafür, wie diese Geographie von den Subjekten hergestellt wird, was sie für wen bedeutet und inwiefern ihre Herstellungs-, Nutzungs- und Reproduktionslogiken mit gesellschaftspolitisch akzeptierten Standards zu vereinbaren sind“ (WERLEN 2008: 280).

Diese Blickrichtung der handlungszentrierten Sozialgeographie möchte folglich subjektive Erklärungsmuster, Motivationsgründe und Zielsetzungen für individuelles Handeln aufdecken, indem

„auf die ermöglichenden und begrenzenden Aspekte der sozial-kulturellen, subjektiven und materiellen Komponenten des Handelns [Bezug genommen wird]. Damit sind Erklärungen in den Kategorien von Bedingungen und Folgen des Handelns in bestimmten kulturellen, sozialen, politischen, ökonomischen und subjektiven Situationen gemeint. (...) Es ist zu klären, wie Handelnde (...) täglich ihre eigene Geographie immer wieder neu entwerfen“ (ebd.).

Aus diesen Erläuterungen wird ersichtlich, weshalb in der handlungszentrierten Perspektive der Sozialgeographie individuelles Handeln im Zentrum der Analyse steht und weshalb WEICHHART fragt, wie Handlungen im Forschungsprozess gemessen und erfassbar gemacht werden können. Für ihn (ebd. 1986: 90) muss der Handlungsakt analytisch in ein zeitliches Verlaufsmodell untergliedert und in einzelne Handlungssequenzen unterteilt werden:

„Wegen des Prozeßcharakters von Handlungen und der vielfältigen Rückkopplungen durch argumentierende und attributierende Reflexionen der Akteure müssen

handlungstheoretische Untersuchungen wohl überwiegend als zeitliche Längsschnittanalysen angelegt werden“.

Diese Meinung teilt auch WERLEN (vgl. 1988: 12ff, 2008: 288) und konzeptualisiert Handlung in vier zeitlich aufeinanderfolgende analytische Prozesssequenzen:

1. Der *Handlungsentwurf* beschreibt „die Bildung der Intentionalität der Handlung als vorbereitende, planende, antizipierende Sequenz des Aktes im Rahmen einer Situation (I)“, so WERLEN (1988: 12).
2. Während der Sequenz *Situationsdefinition* werden „die (ziel-)relevanten und verfügbaren (physisch-materiellen/sozialen) Mittel bestimmt sowie für die Handlungsverwirklichung ausgewählt und die nichtverfügbaren zielrelevanten Elemente als „Zwänge“ des Handelns bzw. der Situation angesehen, die die Situationsdefinition unter Berücksichtigung geltender Werte und Normen thematisiert“ (ebd.: 14, Herv. i. Orig.).
3. Die *Handlungsrealisierung* bzw. Konkretisierung des Handlungsaktes kann als aktive Umsetzung der Handlung verstanden werden und meint „die durchführende Sequenz des Aktes, in der Situation (I) umgewandelt oder vor einer Veränderung bewahrt wird“ (ebd.: 14, Herv. i. Orig.).
4. Das *Handlungsergebnis* umfasst „die beabsichtigten und nicht-beabsichtigten Folgen der durchgeführten Handlung; einerseits für den Handelnden selbst als Situation (II) und andererseits für andere Handelnde, für die dieselbe Situation als Situation (I) erscheinen mag. Dabei werden (...) die aus dem Handlungsakt resultierenden Folgen als neue Voraussetzung für zu wählende Zweck/Mittel-Relationen, als bestandserhaltende/-gefährdende Komponente für die Gesellschaft oder als neue (...) Voraussetzung zur Verständigung über Situationen bzw. Fähigkeit zur Interaktion von Bedeutung“ (ebd.: 15, Herv. i. Orig.).

Die nach WERLEN (vgl. auch WEICHHART 1986: 85) aufgelisteten vier Handlungssequenzen sind in Abbildung 6 mit den Bestandteilen individueller Handlungen (subjektive Motivation des intentionalen Handlungsaktes, gesellschaftliche Strukturen / sozial-kulturelle Komponenten, physisch-materielle Raumstrukturen / gebaute Umwelt) zusammengetragen.

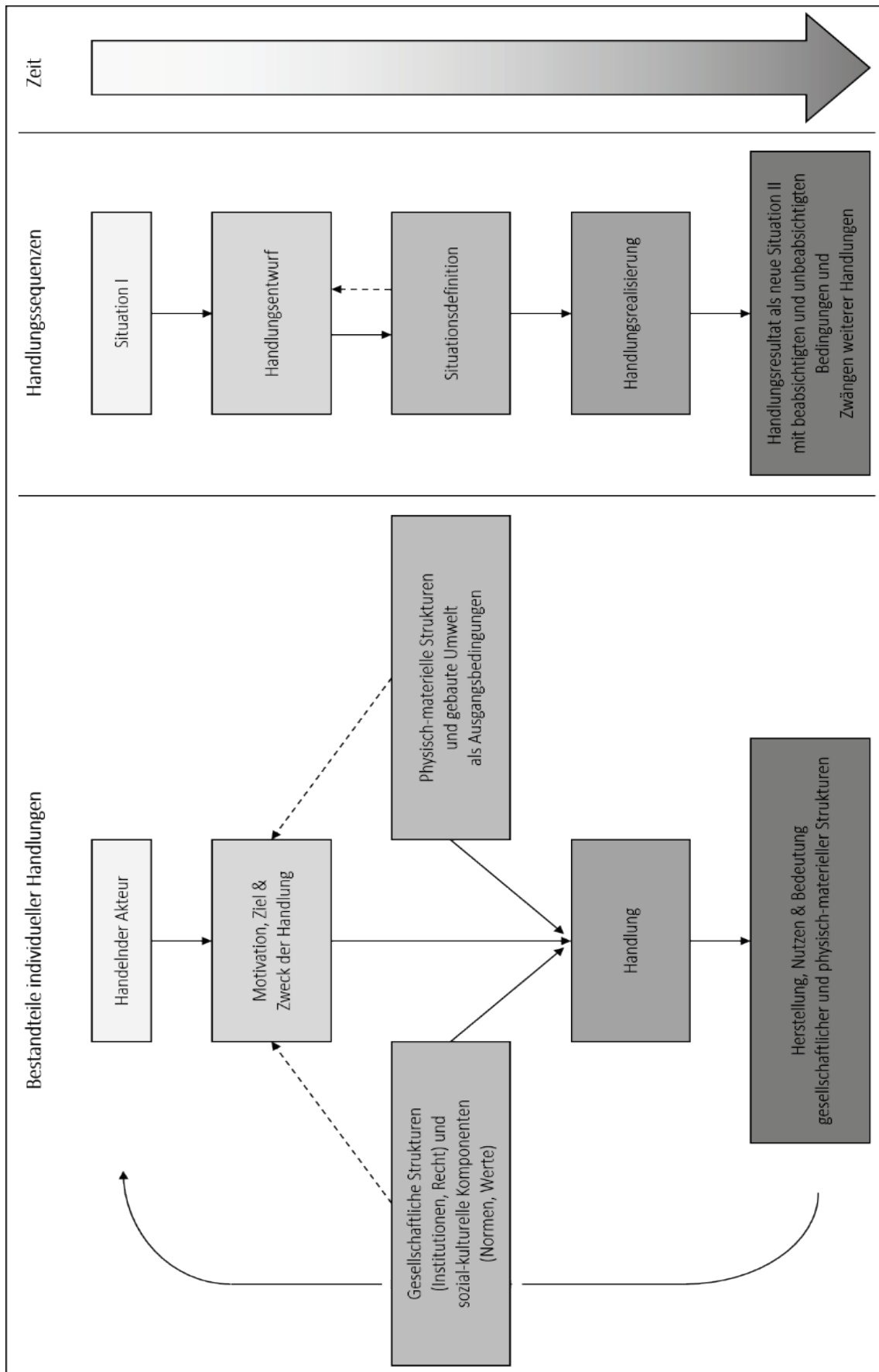


Abb. 6: Bestandteile individueller Handlungen nach Handlungssequenzen im zeitlichen Vollzug
 Quelle: eigene Darstellung, nach WERLEN 1988: 13, 1993: 251, 1997: 65, 1998a: 119, 1998b: 29, 2002: 13, 2008: 281, 284 und 2016: 57

Abschließend muss ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass der vorgenommenen analytisch-theoretischen Trennung der drei Grundbegriffe *Handlung*, *Gesellschaft* und *Raum*, die in den Abschnitten des Kapitels 3.2 ausführlich dargelegt wurde, lediglich *eine* Lebenswelt und damit *eine* Handlungswirklichkeit gegenübersteht. Die intensiv diskutierten Wechselbeziehungen von *Handlung*, *Gesellschaft* und *Raum* verzahnen sich in der gelebten Alltagswelt zu einem interdependenten Wirkungsgefüge (vgl. Abb. 7). Das theoretische Konzept der handlungszentrierten Sozialgeographie rückt intentionale Handlungen eines Akteurs in den Mittelpunkt der Analyse und versteht sie als „Produkt individueller Präferenzen, gesellschaftlicher Spielregeln und räumlichen Rahmenbedingungen“ (REUBER 2012: 118).

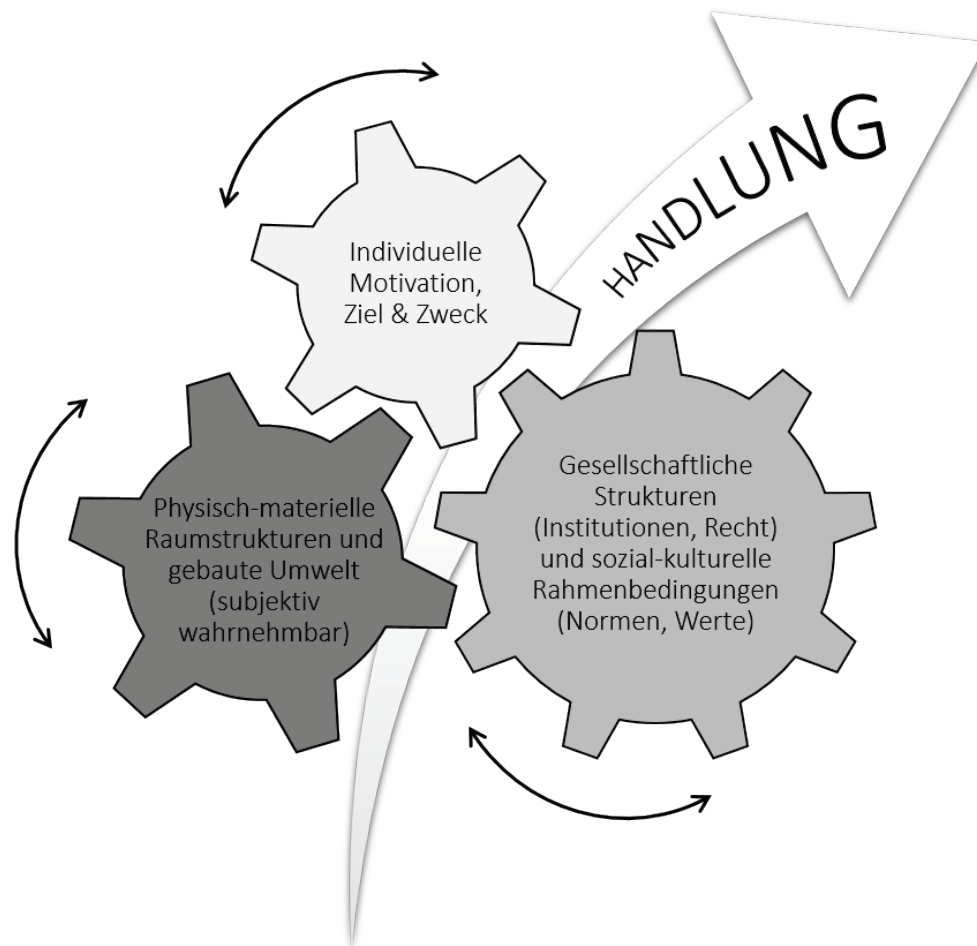


Abb. 7: Interdependentes Wirkungsgefüge von *Handlung*, *Gesellschaft* und *Raum*
Quelle: eigene Darstellung

3.3 Strategisches Handeln und strategische Räume

Die bis dato ausgearbeiteten theoretischen Überlegungen zu *Handlung, Gesellschaft* und *Raum* werden in den folgenden Abschnitten durch die Begriffe *Strategie* und *Taktik* inhaltlich geschärft und für die vorliegenden Untersuchungen konkretisiert. Es wurde bereits besprochen, dass während des kognitiven Verfahrens im Zuge des Handlungsentwurfs ein Akteur seine Handlung inhaltlich definiert. Er weist der Handlung durch Motivationsleistungen und vorab getätigten Überlegungen einen Sinn zu und gibt ihr bezüglich der angestrebten Zielsetzung eine festgelegte ‚Richtung‘ vor. Aufgrund der oben diskutierten Bestandteile individuellen Handelns zieht auch REUBER (2012: 120ff) den Strategie-Begriff heran und versteht *intentionales Handeln* als „individuelle Nutzenoptimierungs-Strategie“. Dass bei Abwägungsprozessen die eigens verfolgten Ziele jenen Zielen anderer handelnder Individuen gegenüberstehen, und dass sich Akteure in ihren konträren Zielsetzungen nicht einig werden, ihre Alternativen diskutieren und in Konflikt geraten, ist besonders in pluralistischen und demokratischen Gesellschaften vertreten. Dies wird besonders dann verständlich, sofern wir *Gesellschaft* mit RITSERT (2000: 9, Herv. i. Original) als das „*allgemeinste* (umfassendste) Gefüge (...) des ständigen Mit- und Gegeneinanderwirkens von Menschen bzw. bestimmter Kollektive von Menschen“ begreifen. Besonders wenn es um die Aneignung, Nutzung und Gestaltung von Orten und städtischen Räume geht streben Akteure und Gruppen häufig unterschiedliche Werte und Ziele an oder vertreten andere Vorstellungen und Überzeugungen. ESCHER und WEICK (2004: 262) formulieren, dass grundsätzlich eine gesellschaftliche „Konkurrenz um Ordnungen“ besteht. Die Autoren (ebd.: 262f) schreiben:

„Aufgrund der Extensionalität alles Seienden und damit auch aufgrund der Körperlichkeit des Menschen, kann niemand dort sein, wo ein anderer ist. Es kommt zu konkurrierenden Ansprüchen auf Plätze, Orte und Regionen. Alle Akteure stehen in konkurrierender Existenz und konkurrierender Tätigkeit zueinander (...). Alle stehen in irgendeiner Form gegeneinander (...), unabhängig von ihrem Wollen oder Nicht-Wollen“.

Konflikte über Orte und städtische Räume existieren nach ESCHER und WEICK demnach immer, wobei Menschen im Zuge der gegenwärtigen Reurbanisierungstendenzen, dem aktuell wachsenden Druck auf innerstädtische Areale, des Wohnraummangels und den steigenden Mieten in deutschen Großstädten verstärkt mit- und gegeneinander um die Aneignung, Nutzung und Bedeutung der knappen räumlichen Ressourcen streiten. Dies führt dazu, dass konkurrierende Ziele identifiziert, diskutiert und gesellschaftlich ausgehandelt werden müssen. Um das eigene Ziel gegenüber den Zielsetzungen konkurrierender Akteure zu erreichen, entwickeln die involvierten Akteure *Taktiken* und *Strategien*. Im Folgenden wird auf *taktisches* und *strategisches Handeln* und die Einbettung in gesellschaftliche Aushandlungsprozesse eingegangen (vgl. Kap. 3.3.1) und das theoretische Kapitel mit Gedanken über die Herstellung *strategischer Räume* (vgl. Kap. 3.3.2) abgeschlossen.

3.3.1 *Strategie* und *taktisches Handeln* in gesellschaftlichen Aushandlungsprozessen

Strategie und *Taktik* sind ursprünglich militärische Begriffe und sind in vielfältiger Weise theoretisch konzeptualisiert worden. Vorerst wird der Begriff *Strategie* vorgestellt und diskutiert um im Verlauf des Abschnitts den untergeordneten Begriff der *Taktik* einfließen zu lassen.

Etymologisch ist *Strategie* aus dem Griechischen von *stratēgós* (*στρατηγός*) abgeleitet und meint „Heerführung“, „Feldherr“ oder „Herrführer“ (KLUGE 2002: 889). Die heutige, alltägliche und inflationäre Verwendung des Begriffs hat mit dieser Herkunft nur noch wenig bis gar nichts mehr gemeinsam. Strategien finden praktisch überall statt, weshalb der Begriff seinen militärischen Bezug weitestgehend verloren hat: Regierungen möchten auf politische Problemfragen Lösungsstrategien entwickeln um besser reagieren zu können, Stadtverwaltungen etablieren Strategien um Kosteneinsparungen zu realisieren und Unternehmen verfügen über Wirtschaftsstrategien um konkurrenzfähig zu bleiben. Folglich hat sich

„die Verwendung des Wortes »Strategie« (...) im Laufe der Zeit erheblich verändert: es ist [inhaltlich] weiter geworden, und der Gebrauch des Begriffs hat zunehmend den Einfluss der Politik auf die Strategie anerkannt“ (HEUSER 2010: 17f).

Der breite Anwendungsbereich und die vielfachen Anknüpfbarkeiten können u. a. auf die Arbeit von VON CLAUSEWITZ (vgl. 1867) zurückgeführt werden, denn durch den preußischen Generalmajor und Militärwissenschaftler, der sich in seinem zentralen Werk *Vom Kriege* mit der Theorie der Kriegsführung beschäftigte, erlangte der Strategiebegriff eine Neubedeutung und alltägliche sowie wissenschaftliche Anwendbarkeit. Auch darauf bezieht sich HEUSER (2007: 142, Herv. i. Orig.), wenn sie an anderer Stelle schreibt, dass „the term ‘strategy’ has undergone a shift in meaning and usage since Clausewitz“. Seine theoretischen Ausführungen entwickelten den Inhalt weiter und führten ihn letztlich in die Politikwissenschaft und Wirtschaft über.²² Der militärische Begriff wurde aufgrund seines bekannten Zitates zum festen Bestandteil der Politik: „Der Krieg ist eine bloße Fortsetzung der Politik mit andern Mitteln“ (VON CLAUSEWITZ 1867: 22).²³ Jedoch wurde der Strategiegedanke damit nicht nur für die Politikwissenschaft anknüpfbar, sondern – und für die vorliegende Thematik von größerer Relevanz – zeigte VON CLAUSEWITZ in seinen theoretischen Auseinandersetzungen die Bedeutung der

²² Eine intensive Beschäftigung mit den militärtheoretischen Werken, politischen Ideen und Denkweisen von VON CLAUSEWITZ sowie eine Auseinandersetzung und Weiterentwicklung des Strategiebegriff nach VON CLAUSEWITZ kann in HEUSER 2005, 2007, 2010, STRACHAN 2007, STRACHAN und HERBERG-ROTHE 2007 sowie SMITH 2005: 127ff vertiefend nachgelesen werden. Darin finden sich auch begriffliche Neuinterpretationen und neue Perspektiven auf den Krieg im 21. Jahrhundert wieder. Zur Anwendung von Strategien in der Politikwissenschaft siehe einführend den Sammelband von RASCHKE und TILS 2010 sowie besonders RASCHKE und TILS 2011, 2013.

²³ Nicht nur aufgrund der angesprochenen häufigen Verwendung, sondern auch aufgrund dieses weltbekannten Zitates ist STRACHAN (vgl. 2005) der Ansicht, dass der Strategiebegriff seine Bedeutung verloren hat bzw. ist er überzeugt, dass seit VON CLAUSEWITZ eine Verschmelzung der Begriffe *Strategie* und *Politik* stattfindet: „Strategy is a word which has lost its meaning, too often being used as a synonym for policy“ (ebd.: 33).

Strategieführung für alltägliche politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Verhandlungsprozesse auf. Er ist überzeugt, dass die Kunst der Entwicklung eigener Strategien immer von der Berücksichtigung anderer Akteure abhängig ist und Strategien nur dadurch erfolgreich sein können. Allgemein versteht VON CLAUSEWITZ (1867: 81) unter Strategie „die Lehre vom Gebrauch der Gefechte zum Zweck des Krieges“, wobei der Krieg für ihn nicht nur die erwähnte Fortsetzung der Politik mit anderen Mitteln darstellt, sondern insgesamt „ein Akt der Gewalt, um den Gegner zur Erfüllung [des eigenen] Willens zu zwingen“ (ebd.: 3, 26) ist.²⁴ Hiermit stellt VON CLAUSEWITZ als zentrales Merkmal von Strategien die Betrachtung und Einbeziehung der Handlungsmotivationen und Handlungsentscheidungen dritter Akteure heraus und verweist auf die Implementation und Berücksichtigung deren Ziele im eigenen Handlungsverlauf. Strategien bedienen also Machtmechanismen und dienen um gegnerische Motivationen und Handlungsziele den eigenen Zielen unterzuordnen.

Analog zu den einführenden Sichtweisen nach VON CLAUSEWITZ kann allgemein formuliert unter *Strategie* „a plan or something equivalent – a direction, a guide or course of action into the future, a path to get from here to there“ (MINTZBERG 1994: 24) verstanden werden. MINTZBERG bestätigt damit seine früheren Gedanken, nämlich dass Strategien „a pattern in a stream of decisions“ (ebd. 1978: 935) darstellen:

„In other words, when a sequence of decisions in some area exhibits a consistency over time, a strategy will be considered to have formed“ (ebd.).

Auf diese Definitionsvorschläge und zeitlichen Bezüge wird später erneut zurückgreifen, denn sie weisen als zentrale Eigenschaft ein Handlungsmuster in einem langfristigen Entscheidungsprozess auf. Außerdem ähnelt die Beschreibung der Definition von zielgerichtetem Handeln (vgl. Kap. 3.1.2 und 3.2.1), jedoch fehlen ihr die von VON CLAUSEWITZ explizit angesprochenen in Konkurrenz oder Konflikt zueinander handelnden Individuen. Deshalb kritisiert BAHRDT (1997: 41, Herv. i. Orig.) grundsätzlich: „Vielfach wird jedes Handeln, das in einer bestimmten Weise geplant ist, als „Strategie“ bezeichnet“.²⁵ Aufgrund der Kritik setzt er (ebd.: 42) der Entwicklung von Strategien voraus, „daß ein Konsens über ein gemeinsames Handlungsziel nicht besteht (...) und daß versucht wird das eigene Handlungsziel trotzdem zu erreichen“. Den Ausführungen und dargelegten Interpretationen nach sind Strategien folglich mehr

²⁴ Hierin zeigt sich auch die Anknüpfbarkeit von Strategien an den Machtbegriff bzw. dass machtvoll handeln in Strategien implementiert ist. In handlungszentrierten Vorstellungen wird nach WEBER ([1922] 1972: 28) unter *Macht* „[...] jede Chance, innerhalb einer sozialen Beziehung den eigenen Willen auch gegen Widerstreben durchzusetzen, gleichviel worauf diese Chance beruht“ verstanden. In dieser Denkweise ist Macht folglich an den Akteur und sein Handeln geknüpft und kann als Antrieb sowie Lösung sozialer Konflikte in Gesellschaften interpretiert werden. Machtvoll Individuen besitzen also die Möglichkeit durch ihre Strategien ihre eigenen Interessen und ihren eigenen Willen in einer gegebenen Situation durchzusetzen.

²⁵ Wir haben auf die inflationäre Verwendung des Begriffs bereits zu Beginn des Abschnittes hingewiesen. An dieser Stelle sei lediglich hinzuzufügen, dass man diese Entwicklungen kritisieren kann, man mit ihnen dennoch umgehen muss. Ähnlich schreibt auch HEUSER (2007: 143), dass „the inflation of the term ‘strategy’ can be deplored or criticized as unhelpful, or taken as a matter of fact and worked with“.

als nur ein strukturierter Masterplan (vgl. ROSENGREN et al. 2018: 16), sie bestehen aus einem weitaus komplexeren Eigenschaftenkatalog. Unter *Strategie* wird jenes Handeln verstanden,

„das erstens einen hohen Grad an Zweckrationalität aufweist, das zweitens sich durch umfangreiche Geplantheit in einzelnen Schritten auf lange Sicht auszeichnet und das drittens bei der Planung der Handlungsschritte einkalkuliert, daß in dem Handlungsfeld, auf dem man agiert, andere Menschen auftreten, die andere, (...) entgegengesetzte Ziele verfolgen“ (BAHRDT 1997: 41).

Folglich überlegt und plant das strategisch handelnde Subjekt, wie es seine Absichten gegenüber anderen Gesellschaftsmitgliedern am sinnvollsten verteidigt und erreicht. Der Strategie bezieht die konkurrierenden Zielsetzungen anderer Akteure in seine Überlegungen mit ein. Ähnlich stimmen auch RASCHKE und TILS (2013: 127, Herv. i. Orig.) zu:

„*Strategien* sind erfolgsorientierte Konstrukte, die auf situationsübergreifenden Ziel-Mittel-Umwelt-Kalkulationen beruhen. Strategische Akteure sind strategisch denkende und (inter-)agierende Handlungsträger. Strategisches Handeln ist zeitlich, sachlich und sozial übergreifend ausgerichtet und an strategischen Kalkulationen orientiert“.

Die diskutierten Grundelemente strategischen Handelns sind in Abbildung 8 visualisiert.

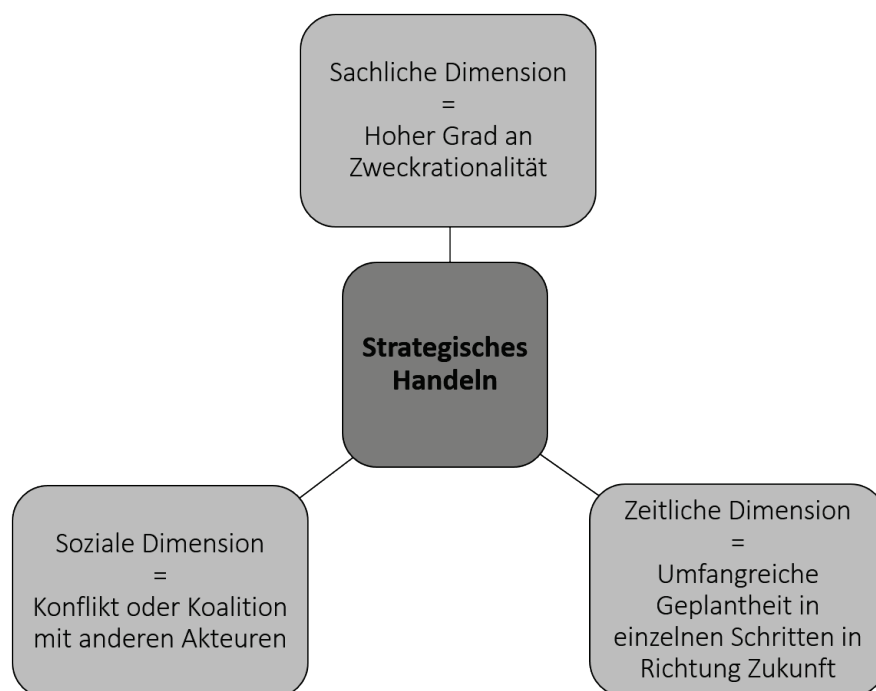


Abb. 8: Sachliche, zeitliche und soziale Dimensionen strategischen Handelns
Quelle: eigene Darstellung, nach RASCHKE & TILS 2013: 127 und BAHRDT 1997: 41

Die von BAHRDT (1997: 41) angesprochene „umfangreiche Geplantheit in einzelnen Schritten auf lange Sicht“ und die von RASCHKE und TILS (vgl. 2013: 127) thematisierte zeitliche Dimension strategischer

Handlungen meinen, dass Strategien in ihren Zielsetzungen zukunftsorientiert sind, sie aber etappenweise umgesetzt und damit in ihren Konkretisierungen oftmals situationsbezogen und flexibel realisiert werden müssen. Diese einzelnen Etappen bzw. kontextbezogenen Handlungsschritte können als *Projekte* oder besser als *Taktiken* verstanden werden. Unter *Projekten* versteht WEICHHART (1986: 90, Herv. i. Orig.) einzelne, zeitlich aufeinander aufbauende Handlungsgruppen, „die aus Einzelaktivitäten, Teilzielen, Interaktionspartnern und Hilfsmitteln zusammengesetzt sind und zur Verwirklichung übergeordneter Ziele unternommen werden“. Ebenso können *Taktiken* interpretiert werden, denn sie sind wie Bausteine zu einer Strategie zusammengefügt und helfen ein übergeordnetes Ziel schrittweise zu erreichen oder einen aktuellen Zustand vor einer Veränderung zu bewahren. Mit dieser hierarchischen Einteilung lehnen wir uns erneut an den Militärtheoretiker VON CLAUSEWITZ (1867: 155) an:

„Die Strategie ist der Gebrauch des Gefechts zum Zweck des Krieges; sie muß also dem ganzen kriegerischen Akt ein Ziel setzen, welches dem Zweck desselben entspricht, d. h. sie entwirft den Kriegsplan, und an dieses Ziel knüpft sie die Reihe der Handlungen an, welche zu demselben führen sollen, d. h. sie macht die Entwürfe zu den einzelnen Feldzügen und ordnet in diesen die einzelnen Gefechte an“.

Dementsprechend unterscheidet auch er zwischen *Strategien* und *Taktiken* und ordnet sie in ein ähnliches hierarchisches Verhältnis zueinander. Wohingegen *Strategien* einen Plan darstellen, wie einzelne Gefechte zum übergeordneten Ziel, dem Kriegsgewinn beitragen können, so versteht er unter *Taktiken* Handlungseinheiten, die den Einsatz der einzelnen Gefechte im Kriegsgeschehen darstellen:

„Daraus entspringt nun die ganz verschiedene Thätigkeit, diese einzelnen Gefechte *in sich anzuordnen und zu führen*, und sie unter sich zum Zweck des Krieges *zu verbinden*. Das eine ist die *Taktik*, das andere die *Strategie* genannt worden. Die Eintheilung in Taktik und Strategie ist jetzt im Gebrauch fast allgemein, und jeder weiß ziemlich bestimmt, wohin er ein einzelnes Faktum stellen soll, ohne daß er sich des Einteilungsgrundes klar bewußt ist. (...) Es ist also nach unserer Eintheilung die Taktik die *Lehre vom Gebrauch der Streitkräfte im Gefecht*, die Strategie die *Lehre vom Gebrauch der Gefechte zum Zweck des Krieges*“ (VON CLAUSEWITZ 1867: 81, Herv. i. Orig.).

Es wird deutlich, dass *Strategien* gedankliche Konstruktionen sind, welche durch die praktische Anwendung von Handlungsvollzügen ihre Konkretisierungen und Realisierungen erfahren. Ebenso bestätigt HEUSER (vgl. 2005, 2007, 2010: 17ff, 21ff), die sich intensiv mit VON CLAUSEWITZ' Überlegungen und Einordnungen der Begriffe auseinandergesetzt hat und diese damit für wissenschaftliche Zwecke weiter operationalisierbar gemacht hat, diese hierarchischen Beziehungen der beiden Begriffe.

Eine ähnliche Interpretation und Einbettung von *Taktiken* in *Strategien* formulieren auch die Autoren RASCHKE und TILS (2011: 56): „Taktik ist immer situationsbezogen und bleibt auf den Erfolg im Augenblick gerichtet“. Viel wichtiger bei ihren Ausführungen ist hingegen, dass sie (ebd.: 57) zusätzlich eine

„strategische Einheit“ benennen um damit außerdem durch zeitliche Bezüge klarer zwischen *Strategie* und *Taktik* unterscheiden zu können:

„Der Akteur selbst legt mit der strategischen Einheit fest, in welchem [zeitlichen] Rahmen sich alle weiteren strategischen Überlegungen und Handlungen abspielen. (...) Der Unterschied zwischen Strategie und Taktik bleibt auch bei einer kleinen Strategieeinheit wirksam. Situatives Reagieren in Einzelsituationen (...) ist dann taktisches Verhalten, das – mehr oder weniger – an die [...] übergreifende Strategie rückgebunden ist“.

Auch HEILER (vgl. 2011: 63f, s. auch HEILER 2013) unterscheidet strikt zwischen *Strategie* und *Taktik*. Letztere beschreibt für ihn eine „Herangehensweise, die auf die jeweilige Situation unterschiedlich und flexibel reagieren muss oder kann“ (ebd. 2011: 63f). Ebenfalls klingen hier die zeitliche Einteilung und der kontextspezifische Horizont taktischen Handelns durch. Der Taktik ordnet HEILER (ebd.) die *Strategie* über, welche

„ein Konzept für ein Vorgehen [ist], das in sich strukturiert ist und ein klares Ziel vor Augen hat. Eine Strategie erfolgt innerhalb des eigenen Systems bzw. die Akteure sind in der Lage ihr eigenes System zu etablieren, in dem sie vorgehen. Entscheidend ist, dass diejenigen, die die Strategie anwenden, die Kontrolle über den Bereich haben, den sie verändern wollen und im Besitz der dafür notwendigen Mittel sind“.²⁶

²⁶ Eine ähnliche hierarchische Beziehung gibt auch CERTEAU (vgl. 1988: 23f, 87) vor, an welche sich HEILER (vgl. 2011: 64) anlehnt. Diese Hierarchisierung und Abhängigkeit in der Beziehung zwischen Strategie und Taktik führt CERTEAU auf den Besitz eines eigenen Ortes als Machtzentrum zurück, von welchem aus Strategien entwickelt werden. Taktiken hingegen fehlt dieser eigene Ort, sie haben nur den „Ort des Anderen“ (ebd. 1988: 89), weshalb sie flexibel Möglichkeiten ergreifen und nutzen können, Schritt für Schritt agieren oder passiv auf Gelegenheiten zum Handeln warten müssen. CERTEAU (ebd., Herv. i. Orig.) schreibt weiter: „Eine Unterscheidung von *Strategien* und *Taktiken* scheint ein adäquates Grundschema zu liefern. Als *Strategie* bezeichne ich die Berechnung (...) von Kräfteverhältnissen, die in dem Moment möglich wird, wenn ein mit Willen und Macht versehenes Subjekt (...) ausmachbar ist. Sie setzt *einen Ort* voraus, der als etwas *Eigenes* beschrieben werden kann und somit als Basis für die Organisation von Beziehungen zu einer Exteriorität dienen kann, seien dies Stoßrichtungen oder Bedrohungen (...). (...) [J]ede strategische Rationalisierung [ist] vor allem darauf gerichtet, das „Umfeld“ von dem „eigenen Bereich“, das heißt vom Ort der eigenen Macht und des eigenen Willens, abzugrenzen“. Mit dieser Strategiedefinition lehnt sich CERTEAU an die oben erwähnten Definitionen von VON CLAUSEWITZ (vgl. 1867) an. Weiter stellt CERTEAU (ebd.: 89, Herv. i. Orig.) der Strategie die *Taktik* gegenüber: „Im Gegensatz zu den Strategien (...) bezeichne ich als *Taktik* ein Handeln aus Berechnung, das durch das Fehlen von etwas Eigenem bestimmt ist. Keine Abgrenzung einer Exteriorität liefert ihr also die Bedingung einer Autonomie. Die Taktik hat nur den Ort des Anderen. Sie muss mit dem Terrain fertig werden, das ihr so vorgegeben wird, wie es das Gesetz einer fremden Gewalt organisiert. Sie ist nicht in der Lage, sich bei sich selbst aufzuhalten, also auf Distanz, in einer Rückzugsposition, wo sie Vorausschau üben und sich sammeln kann: sie ist eine Bewegung (...), die sich in einem vom [Feind] kontrollierten Raum abspielt. Sie hat also nicht die Möglichkeit, sich einen Gesamtüberblick zu verschaffen und den Gegner in einem abgetrennten, überschaubaren und objektivierbaren Raum zu erfassen. Sie macht einen Schritt nach dem anderen. Sie profitiert von „Gelegenheiten“ und ist von ihnen abhängig (...) um im Fluge die Möglichkeiten zu ergreifen, die der Augenblick bietet. Sie muss wachsam die Lücken nutzen, die sich in besonderen Situationen der Überwachung durch die Macht der Eigentümer auftun. Sie wildert darin und sorgt für Überraschungen. Sie kann dort auftreten, wo man sie nicht erwartet. Sie ist die List selber“.

Demnach besteht auch für HEILER eine hierarchische Beziehung zwischen den beiden Begriffen. *Taktiken* werden von langfristigen strategischen Zielen und durch strategisches Denken diktiert, sie folgen einem klar gegliederten Plan innerhalb eines Gesamtkonzepts bzw. sind diesem untergeordnet.

Den Ausführungen nach verweisen *Strategie* und *Taktik* auf eine gemeinsame Perspektive. Obgleich der hier festgelegten analytischen Differenzierung und Hierarchisierung stehen die beiden Begriffe in enger Beziehung zueinander. Zwischen ihren inhaltlichen Bestimmungen besteht eine Balance und besonders in dialektischer Denkweise sind sie verknüpft zu- und miteinander zu denken. Auch *Strategie* und *Taktik* weisen eine gegenseitig abhängige Beziehung und rekursive Doppelheit auf, sie dürfen dementsprechend bei der Betrachtung konkreter Handlungen keineswegs exklusiv und nur für sich betrachtet werden. Daher wird an dieser Stelle ebenso an eine Gleichzeitigkeit und Dualität (vgl. GIDDENS 1984: 25) von *Strategie* und *Taktik* verwiesen. Strategien können nur durch Einzelprojekte, durch taktisches Handeln, welches flexibel und situationsabhängig eingreift und dabei die gemeinsamen und übergeordneten strategischen Ziele nicht aus den Augen verliert, realisiert werden (vgl. HEILER 2011: 65). Kurz gesagt: *Strategien* geben *Taktiken* Struktur und einzelne *Taktiken* formen sich zu einem strategischen Ganzen.

Trotz der erläuterten wechselseitigen Abhängigkeiten und internen Bezüge der beiden Begriffe wird in der vorliegenden Arbeit der übergeordnete Begriff der *Strategie* bzw. der *strategischen Handlung* verwendet, da nur er es vermag die ihr untergeordneten vielschichtigen Prozesse im Handlungsverlauf (Motivationsgründe, taktische Handlungen, Zielsetzungen, etc.) mitzudenken und in der Analyse zu integrieren. Außerdem kann die Anwendung des Strategie-Begriffs dadurch begründet werden, weil die dargelegte Untergliederung zwischen *Strategie* und *Taktik* zwar auf theoretischer Ebene gedacht und diskutiert bzw. analytisch möglich gemacht werden kann, im konkreten Handeln und der Handlungsanalyse sind sie dennoch schwer unterscheidbar. Diese Erkenntnis hat schon VON CLAUSEWITZ (1867: 165) prägnant formuliert, er stellt mahnd fest:

„Wenn man aber die Strategie nach diesen Elementen abhandeln wollte, so wäre das der unglücklichste Gedanke, den man haben könnte, denn diese Elemente sind meistens in den einzelnen kriegerischen Akten vielfach und innig miteinander verbunden; man würde sich in die lebloseste Analyse verlieren, und (...) würde man ewig umsonst versuchen von diesen abstrakten Grundlagen den Bogen zu den Erscheinungen der wirklichen Welt hinüber zu wölben. Der Himmel hüte einen jeden Theoretiker vor einem solchen Beginnen“.

Den erläuterten Diskussionen und Inhalten nach fügen wir den oben aufgeführten Kerngedanken der handlungsorientierten Basistheorie (vgl. Kap. 3.2) den Begriff der *Strategie* bzw. des *strategischen Handelns* hinzu. Ein Akteur entwirft eine Strategie als schrittweisen taktischen Handlungsplan mit welchem er einzelne Projektziele umzusetzen sucht und wodurch er gezielt andere Gesellschaftsmitglieder und Interessengruppen einbeziehen bzw. ‚Gegenspieler‘ ausspielen will. Für die

vorliegende Arbeit ist von zentraler Bedeutung, dass strategisch handelnde Individuen in ihren Handlungsentwürfen die Umwelt²⁷ und ihnen gegenläufig handelnde Mitmenschen berücksichtigen. Sie kalkulieren, wie sie ihr definiertes Ziel gegenüber anderen möglicherweise ebenso strategisch handelnden Akteuren trotzdem erreichen, mit wem sie Koalitionen und Bündnisse eingehen möchten und wie sie dadurch auch in Zukunft ihr Ziel sichern können. Mit dieser erweiterten und fokussierten Handlungskonzeption unterstreichen strategische Handlungen die Intention und Motivation ein definiertes Ziel gegenüber dritten Akteuren durchzusetzen. Strategien betonen die Zweckrationalität von intentionalen Handlungen und verschärfen die oben diskutierten Perspektiven der handlungsorientierten Sozialgeographie. So verstanden bedeutet strategisches Handeln

„die Entwicklung und Implementation rationaler Handlungsprogramme, mit deren Hilfe unter Berücksichtigung potentiell erwartbarer Änderungen der Logik der Situation übergeordnete Ziele erreicht werden sollen“ (NEUWERTH 2001: 69).

Ähnlich ist KNIGHT (1997: 53) überzeugt, dass ein Akteur Strategien plant, sofern er vom Bedürfnis motiviert ist „möglichst viele einzelne Ziele zu realisieren“. Außerdem bestätigt er (ebd.) die aufgeführten Aspekte und fasst mit dem folgenden Zitat die theoretischen Grundelemente *strategischen Handelns* zusammen:

„Die Tatsache, daß gesellschaftliche Resultate das Produkt interdependenter Wahlalternativen gesellschaftlicher Akteure sind, hat zwei Konsequenzen für strategische Entscheidungen. Um eine Strategie auszuwählen (...) müssen rationale Akteure zum einen die Handlungen anderer in Betracht ziehen. Zum anderen müssen sie sich bei ihrer Entscheidungsfindung bewußt sein, daß ihre Entscheidungen die Entscheidungen ihrer Interaktionspartner beeinflussen. (...) Strategische Akteure müssen Erwartungen darüber formulieren, was andere Akteure tun werden“.

3.3.2 Strategisches Herstellen und Aneignen strategischer Räume

Bei der Herstellung oder Aneignung von Orten, Plätzen und städtischen Räumen sind taktische Handlungen und Strategien wichtige Elemente heutiger stadtplanerischer Prozesse, denn durch die Involvierung vielfacher gesellschaftlicher Akteure stehen sich unterschiedliche Wahrnehmungen, Bedeutungen, Vorstellungen und Zielsetzungen gegenüber. Deshalb müssen Strategien immer gegeneinander abgewogen und ausgehandelt werden. Für BAHRDT (1997: 42) hat strategisches Handeln daher „immer mit Macht zu tun, mit Machtgewinnung, Machtbehauptung, vor allem mit ökonomischer Disposition über knappe Machtmittel“. Entsprechend betont HARVEY (1989: 186): „Command over space (...) is of utmost strategic significance in any power struggle“ und nach BELINA (2013: 79) ist „die

²⁷ RASCHKE und TILS (2011: 57) verstehen unter *Umwelt* „den jeweils relevanten, sich dynamisch verändernden Kontextausschnitt, der für das strategische Handeln der Akteure in besonderer Weise Voraussetzung und Wirkungsfeld ist. Darunter gehören vor allem Interaktionsakteure, Arenen und sonstige institutionell verfestigte bzw. gelegenheitsoffene Gegebenheiten“.

Produktion von Räumen ein machtvolleres Mittel und eine Strategie“ zugleich. Wie mehrfach herausgestellt, so sind sowohl gesellschaftliche Strukturen als auch die physisch-materiellen Umwelten durch Handlungen hergestellt, weshalb BELINA (ebd.: 81) folgert: „Die Produktion von Raum ist stets ein Mittel, das zu Zwecken eingesetzt wird. Raum wird nicht als Selbstzweck produziert, sondern um etwas zu erreichen“. Für ihn (ebd., Herv. i. Orig.) entstehen „Raumproduktionen (...) nie „einfach so“, sondern folgen immer benennbaren Zwecken. Deshalb ist die Untersuchung der Produktion des Raumes immer eine der verfolgten Zwecke“. In ähnlicher Weise diskutieren ESCHER und WEICK (2004: 263, Herv. i. Orig.), dass handelnde Akteure Strategien entwickeln um ihre Macht über den Raum zu festigen: „Die Menschen benützen in jeder Akteursform „Strategien“, um die Herrschaft über Raum zu erreichen“ bzw. „um die Herrschaft zu demonstrieren und zu erhalten“. Auch sie (ebd.) sind der Meinung, dass Strategien eingesetzt werden, um in „der Konkurrenz um die Gestaltung und Herrschaft über den Raum“ bestehen zu können. Strategien lassen sich dann als intentionale „Handlungen interpretieren, die zum Gewinn der Herrschaft über den Raum führen“ (ebd.) bzw. zu diesem Zweck vollzogen werden. An die Überlegungen anknüpfend kann konstatiert werden, dass das gezielte Herstellen bestimmter und konkreter Räume als Strategie handelnder Akteure fungieren kann:

„Weil die verfolgten Zwecke in den bestehenden Gesellschaftsverhältnissen häufig gegen andere Zwecke oder in Konkurrenz zu ihnen stehen, kann die Produktion von Räumen auch eine Strategie gegen diese anderen Zwecke darstellen“ (BELINA 2013: 81).

Auch an dieser Stelle wird der oben diskutierte Strategie-Begriff deutlich, nämlich dass einzelne Akteure Strategien entwickeln um die Ziele und Zwecke anderer Akteure zu durchkreuzen. Aus diesem Gedankengang kommt BELINA (ebd.: 84) zu folgendem Entschluss:

„Mittels Raum, indem Raumproduktionen strategisch eingesetzt werden (...) lässt sich hervorragend indirekt Macht und Herrschaft ausüben“ und genau deshalb können „räumliche Strategien (...) aber auch seitens des Widerstands gegen diese Prozesse in Anschlag gebracht werden“ (ebd.: 85).

Das Herstellen von *strategischen Räumen* ist dann nichts anderes als

„das Ergebnis zahlreicher Einzelstrategien [verschiedener Akteure], in die diverse Abwägungen und Interessen eingegangen sind. Das Ergebnis ist ein Zwischenstand, ein Kompromiss, dem die (Miss-)Erfolge der einzelnen Strategien eingeschrieben sind. (...) Raum resultiert also nicht nur als die erfolgreiche Umsetzung einer Strategie, sondern – viel öfter – als Resultat verschiedener, aufeinandertreffender strategischer räumlicher Praxen [Handlungen]“ (ebd.: 82).²⁸

²⁸ In Anlehnung an die Diskussionen in Kapitel 3.3.1 zur theoretischen Unterscheidung von *Strategie* und *Taktik* kann an dieser Stelle mit HEILER (vgl. 2011: 65) hinzugefügt werden, dass Taktiken die Möglichkeit generieren, auf die aufeinandertreffenden komplexen und oft unüberschaubaren Strategieziele flexibel reagieren zu können. Sehr punktuell und kontextabhängig kann mit geringen Mitteln improvisiert und agiert werden. Dementsprechend

Die Ausführungen beschreiben die konkurrierenden Ziele unterschiedlicher strategisch handelnder Akteure und dass von ihren Motivationen, Zielsetzungen und Machtpositionen ausgehend unterschiedliche strategische Räume hergestellt und angeeignet werden.²⁹ Im Kontext kritischer Sozial- und Stadtgeographie stehen strategisch handelnde Individuen als in Konflikt, Konkurrenz oder Kooperation zueinander, sodass an dieser Stelle daran erinnert werden darf, dass die vorliegende Arbeit strategische Handlungen unterschiedlicher Akteure im Umgang mit Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands untersucht. Wie in der Einleitung als sozialgeographische Art des Denkens (vgl. Kap. 1.2) angesprochen und innerhalb dieses Kapitels mehrfach hergeleitet, schreiben die vorliegenden theoretischen Perspektiven dem Umgang mit Leerstand eine dialektische Verbindung³⁰ zwischen Herstellungs- und Aneignungsprozessen zu. Strategisches Handeln thematisiert einerseits die Herstellung von strategischen Räumen und andererseits setzen sich strategisch handelnde Akteure mit bestehenden Räumen oder Raumstrukturen gezielt auseinander und eignen sich diese an, denn immer können „Räume“ in ihrer physischen Materialität und/oder in ihrer Bedeutung produziert bzw. angeeignet werden“ (BELINA 2013: 79, Herv. i. Orig.). Aus diesen theoretischen Perspektiven ableitend muss deshalb gezielt danach gefragt werden: Welchen Strategien unterliegt Leerstand? Wer handelt strategisch bzw. wieso, warum und aus welcher Überzeugung handelt ein Akteur strategisch? Was ist deren Handlungsmotivation und aus welcher Position heraus handeln sie? Durch die Untersuchung dieser Fragen kann herausgearbeitet werden, welche gesellschaftlichen sowie physisch-materiellen Räume als Resultat der aufeinandertreffenden Strategien hergestellt werden und wie sich diese strategischen Räume im Prozess der strategischen Aneignung verändern?

nutzen taktische Handlungen ihren Überraschungseffekt und passen sich in die neuen Grundvoraussetzungen ein: „Als Raumgestalter ist man [mit Taktiken] wendiger, auch im Urbanismus, um eine gegebene Raumsituation zu verändern“ (ebd.).

²⁹ Seit der Einleitung steht fest, dass eine Unterscheidung bzw. scharfe Trennung auf die Frage in welcher Weise Räume hergestellt und angeeignet werden nur analytisch möglich ist. Dies bestätigt BELINA (2013: 24): „Jede konkrete Praxis geht in irgendeiner Weise mit Aneignung oder Produktion von konkreten Räumen im Sinne physisch-materieller Räume und/oder ihrer Bedeutung einher“. Die von BELINA (2013: 24f, Herv. i. Orig.) genannte Produktion und Aneignung von Räumen „basiert darauf, dass das Räumliche an sozialer Praxis mal mehr den Aspekt der Produktion neuen Raums aufweist, wobei „Raum“ als Mittel und Strategie fungiert, und mal mehr jenen der Auseinandersetzung mit bestehenden räumlichen Strukturen, wobei „Raum“ Voraussetzung und Terrain sozialer Praxis ist“ (vgl. fast wortgleich ebd.: 79).

³⁰ Auch für OLLMAN (1993: 10, Herv. i. Orig.) sind solche internen Relationen und Dialektiken eine Art des Denkens: „Dialectics restructure our thinking about reality by replacing the common sense notion of „thing“, as something that *has* a history and *has* external connection with other things, with notions of „process“, which *contains* its history and possible futures, and „relations“, which *contains* as part of what it is its ties with other relations“. Anhand HARVEYS (1996: 48) „principles of dialectics“ kann darüber hinaus hinzugefügt werden: „Dialectical thinking emphasizes the understanding of processes, flows, fluxes, and relations over the analysis of elements, things, structures, and organized systems“ (ebd.: 49). Auf diese Sichtweise und Verständnis von internen Abhängigkeiten und Verbindungen werden wir am Beispiel der Herstellung und Aneignung von Leerstand im weiteren Verlauf der Arbeit immer wieder zu sprechen kommen.

4 EMPIRISCHER FORSCHUNGSPROZESS UND LEERSTANDSERFASSUNGSMETHODEN

„Du sollst dir ein Bild von der Geographie der Plätze und Häuser machen,
auf und in denen sich das Leben abspielt,
das du erforschen willst“
(GIRTLE 1996: 378, 2009: 3)

„Geographische Forschung war und ist eine zutiefst empirische Wissenschaft“
GEISELHART et al. (2012: 83)

„Zu spielen bedeutete, bewusst die Regeln zu brechen und eigene Regeln zu erfinden,
es bedeutete die Kreativität von sozio-kulturellen Fesseln zu befreien
und ästhetische und revolutionäre Aktionen zu ersinnen,
die die soziale Kontrolle untergruben oder sich dieser entzogen“
(CARERI 2007: 39)

Die folgenden Abschnitte erläutern die empirischen Verfahren der Datenerhebung und die methodischen Aufarbeitungen der Ergebnisse, die im Rahmen des Forschungsprozesses angewandt wurden. Allgemein liegen der Arbeit ein zyklischer Forschungsprozess und einige Gedanken der *grounded theory* (vgl. BREUER 2009; GLASER & STRAUSS 2005; STRÜBING 2008, 2014; GEISELHART et al. 2012; SCHIRMER 2009) zugrunde. Die Forschungspraxis und angewandten empirischen Methoden werden im ersten Abschnitt des Kapitels detailliert erläutert. Dort wird auf die Prozesse der Themenfindung, der empirischen Feldforschung und der Datenerhebung durch Interviewführung, auf die Verfahren der vergleichenden Datenanalyse sowie auf die Auswertung und Interpretation des gewonnenen Datenmaterials eingegangen (vgl. Kap. 4.1). Im Verlauf des vierjährigen Forschungszeitraums sind wiederholt Leerstandskartierungen durchgeführt worden. Deshalb werden im zweiten Kapitelabschnitt konventionelle und neuere Methoden zur Erfassung von Leerstandsdaten sowie ihre Vor- und Nachteile dargelegt (vgl. Kap. 4.2), um darauf aufbauend eigene Überlegungen zur Situationistischen Internationale (SI) und zum *Dérive* als Kartierungsmethode für leerstehende Immobilien zu diskutieren. Um ein Leerstandskataster, welches als

grundlegendes und unbedingt notwendiges Instrument im Umgang mit Leerständen erachtet wird¹, zu entwickeln, wird ein Methodenmix aus dem *Dérive* als praktische Form der Ortsbegehung und Aneignung städtischer Räume und den crowdsourcing-Daten des *Leerstandsmelder.de* durchgeführt (vgl. Kap. 4.3). Dieser Methodenmix und der Aufbau eines digitalen Leerstandskatasters in einem Geographischen Informationssystem (GIS) werden gegen Ende des Methodenkapitels erörtert.

4.1 Zyklischer Forschungsprozesses und *grounded theory*

Im Folgenden werden die angewandten empirischen Methoden zur Datengewinnung in einzelnen Abschnitten dargestellt. Dabei sind die jeweiligen Forschungsphasen nicht als getrennt voneinander zu betrachten, sondern sie sind zeitlich ineinander verschoben und thematisch miteinander verwoben. FROSCHAUER und LUEGER (2009: 71) beschreiben den sozialwissenschaftlichen Forschungsprozess „als eine Verschachtelung verschiedener zyklischer Prozesse“, da eine

„zyklische Forschungsorganisation (...) die permanente Hinterfragung des verfügbaren Wissens sowie die kritische Abstimmung und Modifikation der aus dem jeweiligen Wissensstand abgeleiteten Anforderungen an Fragestellung und Analyseverfahren“ (ebd.: 72) zulässt.

Demnach sollte die folgende Auflistung der Forschungsphasen nur bedingt in chronologischer Reihenfolge gedacht werden. Richtig ist, dass *Orientierungs-, Planungs-, Forschungs- und Auswertungsphase* in gewisser Weise aufeinander aufbauen, die einzelnen Forschungsaktivitäten wie Literaturarbeit, Interviewführung und empirische Feldforschung, das Isolieren von inhaltlichen Kategorien im Analyseverfahren bzw. die Auswertung von empirischen Daten sowie das schriftliche Ausarbeiten strenggenommen jedoch nicht linear verlaufen, sondern sie werden zu vielen Zeitpunkten wiederholend durchgeführt. In einem so verstandenen zyklischen Forschungsprozess werden nach jeder empirischen Phase neu gewonnene Daten isoliert und herausgefiltert, erneut durch Literaturarbeit abgeglichen und inhaltlich überprüft und daraufhin durch wiederholende Interviewarbeit nachverdichtet, sodass sich die einzelnen Forschungsaktivitäten wiederholen und immer auch zeitlich überlappen. Ein vergleichendes ‚Hin- und Herspringen‘ zwischen den Forschungsphasen und ein ständiges Nachkalibrieren der Forschungsorganisation spiegeln die Grundsätze eines zyklischen Forschungsdesigns wieder (vgl. Abb. 9).

¹ Die Notwendigkeit eines Leerstandskatasters wird in Kapitel 6.1.1 im Rahmen der Handlungsempfehlungen als erster Schritt zur Aufnahme der Leerstandsthematik in Stadtplanungsprozessen ausführlicher diskutiert.

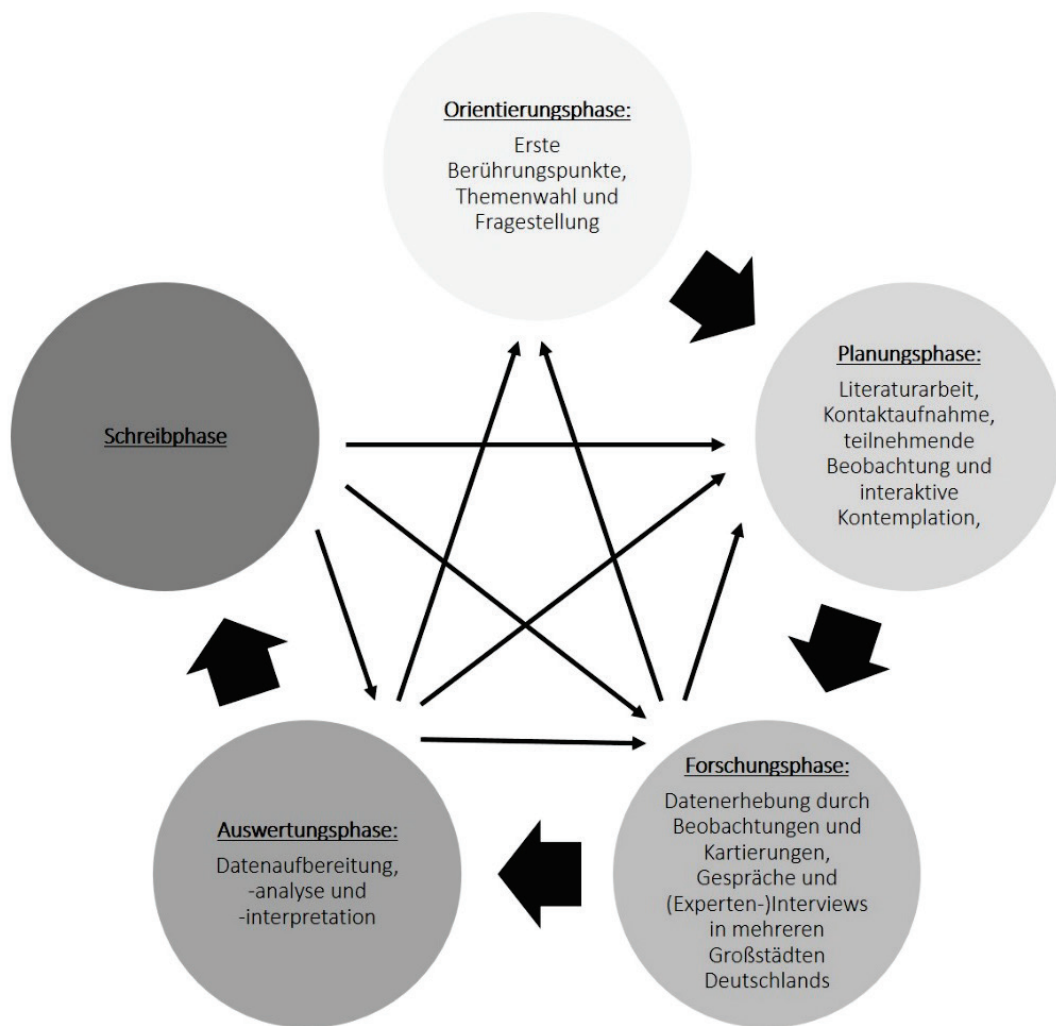


Abb. 9: Schematische Darstellung des zirkulären Forschungsdesigns und die zeitliche Verschachtelung der Forschungsprozesse
 Quelle: eigene Darstellung nach SCHIRMER 2009: 16; FROSCHAUER & LUEGER 2009: 73, 76

Gegenüber den hier dargelegten Kernaussagen eines zirkulären Forschungsdesigns sind die folgenden Erläuterungen zum methodischen Vorgehen trotzdem in einzelne Kapitelabschnitte unterteilt. Dieses Vorgehen meint jedoch nicht, dass der Forschungsprozess in einzelne, getrennte oder zeitliche nacheinander geordnete Phasen gegliedert ist – die Untergliederung dient lediglich einer besseren Ordnung der Inhalte und Forschungsabläufe.

Ebenso ist es nach dem Verständnis der *grounded theory* von Bedeutung durch wiederholende Interviewführung und erneute theoretische Einbettung der gewonnenen Erkenntnisse zu einer engen Verknüpfung von Empirie, Theorie und Fragestellung zu gelangen, denn „[i]n ihrer Grundidee“, so GEISELHART et al. (2012: 84, Herv. i. Orig.),

„möchten Untersuchungen mit der *Grounded Theory* Phänomene (...) nicht im Licht vorformulierter Ausgangshypothesen untersuchen. Stattdessen liegt der Schwerpunkt auf den empirischen Daten selbst, aus ihnen sollen in einem reflektierten Prozess mittels systematischer Techniken und Analyseverfahren eine *grounded theory* (...) abgeleitet werden“.

SCHIRMER (2009: 49) stellt als Kern der *grounded theory* „die gegenstands begründete Theoriebildung“, also eine „Theorieentwicklung auf Grundlage des untersuchten Forschungsmaterials“ heraus. Seiner Meinung nach sollen Theorien anhand der gewonnenen Daten neu begründet oder (weiter-)entwickelt werden und nach GLASER und STRAUSS (2005: 8) kann die Forschungspraxis der *grounded theory* „als auf empirisches Material gestützte“, „in den Daten verankerte“ und „gegenstandsbezogene Theorie“ definiert werden (vgl. ähnlich STRÜBING 2008: 13; 2014: 9). Diesbezüglich wurde bereits erwähnt, dass in der vorliegenden Arbeit keine eigenständige Neuentwicklung einer Theorie stattfand. Dennoch wurde auf dem erläuterten Grundverständnis der *grounded theory* aufgebaut. Im Verlauf des zirkulären Forschungsprozesses der empirischen Phasen, durch das ständige Vergleichen der Interviewdaten und durch das Analysieren von Leerständen in den untersuchten Städten (vgl. Abb. 10) wurde Schritt für Schritt die soziologische Handlungstheorie näher in Erwägung gezogen und schließlich als passende Basistheorie identifiziert. Da aus den empirischen Daten auch weitere theoretische Aspekte isoliert werden konnten bzw. zur Erklärung der sozialen Phänomene weitere theoretische Konzepte benötigt wurden, mussten der handlungstheoretischen Sichtweise verdichtende Theoriebausteine hinzugefügt werden. Folglich wurde die handlungszentrierte Basistheorie mit einer theoretischen Konzeption des Strategie-Begriffs angereichert (vgl. Kap. 3.3). Diese methodische Vorgehensweise ist der Idee der *grounded theory* nahe, da eigene theoretische Aspekte aus dem empirischen Material abgeleitet werden konnten und auf diese Weise eine Theoriefindung stattfand (vgl. Abb. 10).

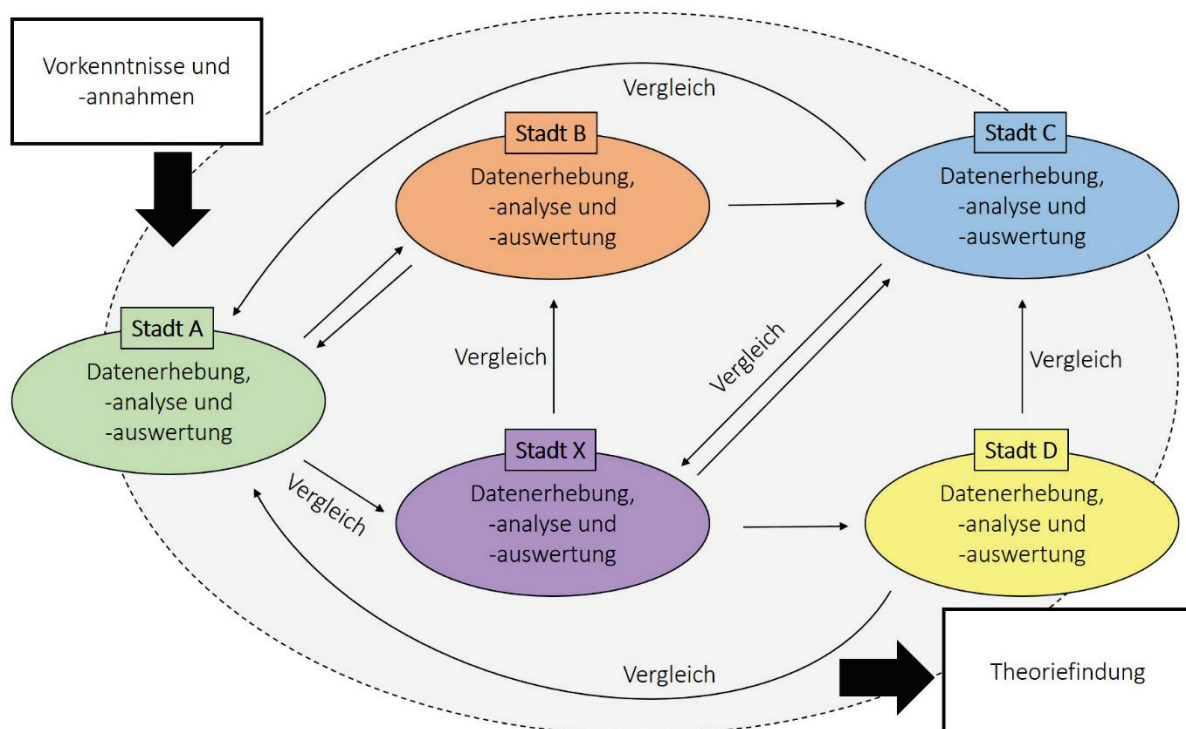


Abb. 10: Prozess des ständigen Vergleichens der Daten und empirisch begründete Theoriefindung
Quelle: eigene erweiterte Darstellung nach FLICK 2002: 73

4.1.1 Orientierungsphase

Immobilienleerstand in wachsenden Städten ist eine unmittelbar relevante Thematik mit großer Bedeutung für die jeweiligen Lebenswelten lokaler Anwohner. Erste Berührungspunkte mit der vorliegenden Thematik waren Diskussionen über die Problematik der Raumnot für soziale und kulturelle Projekte, die neu aufkommende bzw. wiederkehrende Wohnungsfrage und viele Diskussionsrunden über steigende Mieten trotz gleichzeitiger Immobilienleerstände. Aus den frühen Gesprächsrunden verfestigte sich im Jahr 2011 eine Gruppe von interessierten und fachkundigen Personen, die sich dem Thema intensiver annahmten und schließlich im Jahr 2013 den Verein *Schnittstelle5 // Raum für Stadtentwicklung und urbane Projekte e.V.* gründeten (vgl. SCHREINER 2013; RADGEN 2013). Als Ziel setzte sich die Initiative die Vermittlung leerstehender, ungenutzter Räume an kulturelle und soziale Akteure und bediente sich dem anwendungsbezogenen Instrument der Zwischennutzung. Parallel zu dieser Vermittlungsarbeit schrieben sie das Konzept *T.U.R.N. – Temporär urbane RaumNutzung*, welches nicht nur das Thema Leerstand und Zwischennutzung in Mainz diskutiert, sondern gleichzeitig ein kreatives und nachhaltiges Umdenken, einen gedanklichen ‚Turn‘ im Umgang mit innerstädtischen Leerständen fordert (vgl. Schnittstelle5 e.V. 2012; WADHAWAN 2013). Erste Berührungspunkte mit dem Thema bestanden folglich schon vor der Promotionsarbeit, sodass zu Beginn des Promotionsvorhabens Anfang 2014 bereits ein gewisser Grundstock an Vorwissen und Überlegungen hinsichtlich Fragestellung und zu untersuchenden Akteuren und Städten existierten. Die seit 2013 im Namen der *Schnittstelle5* ausgeführte ehrenamtliche Vermittlungsarbeit zwischen Raumsuchenden und Raumbietenden hat viel zum Hintergrund- und Fachwissen beigetragen und Spuren in der Promotionsarbeit hinterlassen. Die Gründung der *Schnittstelle5* und die aktive Mitgliedschaft können rückblickend als erste Berührungspunkte und Orientierungsphase verstanden werden. Diese ehrenamtlichen Tätigkeiten haben auch in vielen weiteren Forschungssituationen unterstützend geholfen, sodass der Einstieg in die Planungsphase und wissenschaftliche Feldforschung bestens umgesetzt werden konnte. Weiter sei an dieser Stelle erwähnt, dass das Zusammenführen von stadtpolitischen Aktivitäten und kritischer Stadtforschung zahlreiche Potentiale beherbergt. Ähnlich argumentiert auch FÜLLNER (2014: 87):

„Wer beispielsweise in politischen Zusammenhängen aktiv ist, weiß um die Konflikte innerhalb einer Stadt. Zudem besteht ein direkter Zugang zu den Menschen und Initiativen vor Ort. Dadurch lassen sich Problemfelder erkennen, Hintergründe und Zusammenhänge erforschen, politische Handlungen nachvollziehen und neue Untersuchungsansätze ableiten“.

4.1.2 Planungsphase

Zu Beginn des Promotionsvorhabens wurde eine möglichst breite und interessengeleitete Literaturrecherche beispielsweise über die unterschiedlichen Ursachen und Problematiken von Leerstand gestartet. Als zweiter Schritt wurde eine Onlinerecherche nach Leerstandsakteuren und Praxisbeispielen

im Umgang mit Immobilienleerstand durchgeführt. Dabei fielen bereits die vielen lokalen Initiativen und urbanen Bewegungen auf, die sich dem Thema angenommen haben. Mit ihnen wurde Kontakt aufgenommen und an unterschiedlichen Treffen und Diskussionsrunden der *Recht auf Stadt*-Bewegungen teilgenommen, zugehört und mitdiskutiert. Dadurch wurden weitere Kontakte geknüpft, die zur Teilnahme an Veranstaltungen oder Demonstrationen führten. Dieser Einstieg in die Forschungsthematik kann mit den Methoden der Ethnologie und Kulturanthropologie verglichen werden. Von den Stadtsoziologen der Chicagoer Schule um Robert E. Park werden solche Herangehensweisen als „nosing around“, „getting your feet wet“ oder „getting the feel of the city“ bezeichnet (LINDNER 1990: 11). Dabei gilt es den Formulierungen nach, den Forschungsgegenstand kennen zu lernen und zu fühlen und meint „Umherstreifen², Beobachten, Herumschnüffeln, die Nase direkt in die Stadtgesellschaft zu stecken“ um sich „in wirklicher Forschung die Hände schmutzig, die Füße nass [zu] machen“ (KELLER 2009: 38; 2012: 60, vgl. ebenso GESTRING & WEHRHEIM 2008: 105f). Ähnlich dieser Methode der teilnehmenden Beobachtung definieren ESCHER und BECKER (2013: 146, Herv. i. Orig.) Feldforschung als „ein empirisches Verfahren der Erhebung kultur- und sozialwissenschaftlicher Daten *an Ort und Stelle sowie in ihren lebensweltlichen Zusammenhängen*“ und GEISELHART et al. (2012: 83) schreiben in ihrem Artikel *Die Grounded Theory in der Geographie* der geographischen Feldforschung eine hohe Bedeutung zu: „Geographische Forschung war und ist eine zutiefst empirische Wissenschaft. Die Forschenden gehen ins Feld und beobachten“.

Bezüglich der ethnographischen Methode der teilnehmenden Beobachtung bzw. dem „Erwerb der praktischen Mitgliedschaft an dem Geschehen, das erforscht werden soll, und damit der Gewinn einer existentiellen Innensicht“ (HONER 2000: 198) können die weiterführenden Gedanken von ESCHER und BECKER (vgl. 2013: 147f) hinzugefügt werden. Sie diskutieren die Methode der teilnehmenden Beobachtung als Datenaufnahme von lebensweltlichen Zusammenhängen und plädieren dafür Feldforschung als interaktive Kontemplation zu betreiben. Obwohl die teilnehmende Beobachtung „bis heute als zentrales Verfahren zur Erkenntnisgewinnung“ dient (ebd.: 147), so „muss das Konzept (...) stark in Frage gestellt werden und zwar sowohl aus ethischen als auch aus methodentheoretischen Gründen“ (ebd.: 148). Ihrer Meinung nach steht die teilnehmende Beobachtung der Überwachung zu nahe, weshalb sie vorschlagen

„Feldforschung als Konzept der Partizipation durch ein Konzept der Interaktion zu ersetzen und an die Stelle von Beobachtung »Kontemplation« zu setzen, um einen dialogischen Prozess der Erkenntnisgewinnung auf Augenhöhe zu ermöglichen“ (ebd., Herv. i. Orig.).

² Auf das Umherstreifen, Sichtreibenlassen und Erkunden von Stadtraum wird in späteren Abschnitten (vgl. Kap. 4.2.2) am Beispiel des *Dérive* als kritische Kartierungsmethode von Leerstand detaillierter eingegangen.

Anlehnend an die zitierten Überlegungen reicht es für die Generierung von Erkenntnis nicht aus als Forscher ‚nur‘ teilnehmende Beobachtung am Geschehen zu betreiben. Lediglich über die aktive Teilnahme und Mitwirkung in städtischen Prozessen, nur durch ein gemeinsam konzentriertes Diskutieren und Reflektieren lässt sich der Forschungsgegenstand von innen heraus erschließen. Durch die praktische Einbindung in und aktive Mitgestaltung von Diskussionsrunden und Arbeitskreisen über Leerstand eröffnen sich vielseitige Einblicke in Strukturen, Prozesse und Inhalte. Auch hier zeigt sich, dass es für ein tiefergehendes Verständnis in die jeweiligen Motive und Strategien der Akteure vorteilhaft ist, selbst Teil einer urbanen Bewegung oder Mitglied einer Initiative zu sein. Aufgrund der erwähnten Gründung und aktiven Mitgliedschaft in der Initiative *Schnittstelle5* konnte eine regelmäßige Einbindung und Mitarbeit an Positionspapieren, an Formulierungen und Forderungen im Umgang mit Leerstand, an der Organisation von Aktionsbündnissen und Zusammenschlüssen erfolgen. Weiter erfolgten durch die stadtpolitischen Aktivitäten auch Einladungen von Dezernaten zu Arbeitsgremien wie beispielsweise *Raum und Kultur*, es konnten Treffen mit dem kommunalen Flüchtlingsbeauftragten organisiert werden oder auch die Teilnahme an Beratungsgesprächen mit den Liegenschafts- und Leerstandsmanagern diverser Städte realisiert werden. Demnach ist eine tiefe Einsicht in den Forschungsgegenstand durch die Einbindung in städtische, regionale und deutschlandweite Netzwerke um die Thematik Leerstand gesichert, sodass die von ESCHER und BECKER (2013: 147) formulierte „Forderung nach dem persönlichen Aufgehen des Forschers in den zu erforschenden Kontext“ gewährleistet ist. Darüber hinaus fordert WEICHHART (1986: 90) aufgrund des „Prozeßcharakters von Handlungen“ und für die Analyse sozial-kultureller Sinnkonstellationen handelnder Akteure, dass handlungsbegleitende Forschungsmethoden nicht nur durch teilnehmende Beobachtungen und Tagebucheinträge stattfinden, sondern die handlungsbegleitenden Datenaufnahmen zusätzlich durch „Serien von Tiefeninterviews“ gestützt werden. Eine wiederholende Interviewtätigkeit hat einen hohen Stellenwert, da dadurch die ablaufenden Handlungssequenzen, mentalen Reflexionen, Urteile und Wertungen der befragten Akteure erfassbar werden.

Auf die in zeitlichen Abschnitten stattgefundenen Interviews und Expertengespräche wird im folgenden Abschnitt über die Forschungsphase detailliert eingegangen.

4.1.3 Forschungsphase

Die Mitgliedschaft in einer Initiative für einen aktiven Umgang mit Leerstand und die Umsetzung von Zwischennutzungsprojekten half auch in der Forschungsphase in vielerlei Hinsicht als ‚Türöffner‘ und erleichterte die Kontaktaufnahme mit den Akteuren. Die Kontakte zu den diversen Interviewpartnern konnten durch ein aktives Netzwerken und per Schneeballverfahren ausgebaut werden (vgl. SCHIRMER 2009: 114; PRZYBROSKI & WOHLRAB-SAHR 2009: 180f). Ziel der Kontaktaufnahmen war es, offene und explorative Gespräche sowie qualitative Interviews im Sinne strukturierter, leitfadengestützter und problemzentrierter Experteninterviews zu führen (vgl. KAISER 2014; BOGNER, LITTIG & MENZ 2005, 2009, 2014;

BOGNER & MENZ 2005; GLÄSER & LAUDEL 2009, 2010; LITTIG 2009; MIEG & BRUNNER 2004; MIEG & NÄF 2005; PFADENHAUER 2009; VOGEL 1995; MAYRING 1996, 2007; FLICK, VON KARDOFF & STEINKE 2000). Grundsätzlich können durch Interviews „subjektive Bedeutungsstrukturen“ (MAYRING 1996: 54) sowie „latente Sinnstrukturen“ (ebd. 2007: 9) der befragten Akteure aufgedeckt werden, die im Analyseprozess zu inhaltlichen Sinnzusammenhängen zusammengetragen werden und eine Typenbildung ermöglichen (vgl. KLUGE 1999, 2000). Die Gespräche zielten darauf ab Informationen zu sammeln und eine tiefere Orientierung in die Thematik zu bekommen, das Untersuchungsgebiet thematisch zu strukturieren und zu ordnen und um einen besseren Überblick über die jeweiligen Akteure und deren Interessen zu erlangen. Ähnlich argumentieren auch FLICK, VON KARDOFF und STEINKE (2000: 14), denn mit Hilfe der Interviewmethoden werden „Abläufe, Deutungsmuster und Strukturmerkmale“ aufgeschlossen, wodurch „Lebenswelten ‚von innen heraus‘ aus Sicht der handelnden Menschen“ erfassbar werden. Nach GLÄSER und LAUDEL (2010: 13, Herv. i. Orig.) handelt es sich bei Experteninterviews grundsätzlich „um Untersuchungen, in denen soziale Situationen oder Prozesse rekonstruiert werden sollen, um eine sozialwissenschaftliche Erklärung zu finden“. Solche Untersuchungen werden als „rekonstruierende Untersuchungen“ (ebd.) bezeichnet, denn sie haben „die Aufgabe, dem Forscher das besondere Wissen der in die Situation oder Prozesse involvierten Menschen zugänglich zu machen“ (ebd.).

Zu Beginn der Feldforschung trugen die noch sehr offenen Interviews zur Schärfung des Problembewusstseins bei und haben in Form von Hintergrund- und Fachwissen ihren Weg in die Arbeit gefunden. In späteren Phasen der Feldforschung wurden die offenen Gespräche zunehmend strukturierter gestaltet und gegen Ende zu problemzentrierten Interviews teils mit Leitfaden ausgearbeitet (vgl. KURZ et al. 2009), sodass auf den frühen Erkenntnissen aufbauend im Verlauf des Jahres 2014 die ersten Experteninterviews folgten. Dabei „ist kein Fragebogen und keine Liste von Fragen, die die InterviewerIn der Interviewperson zur Beantwortung stellt oder vorliest“ (SCHIRMER 2009: 186), gemeint, sondern der jeweiligen Interviewperson wurden aufgrund ihres speziellen und expliziten Wissens vorab spezifische Themen zugeordnet, welche dann in einem natürlichen³ Gesprächsverlauf möglichst gemeinsam aufgearbeitet und diskutiert wurden. Diese Herangehensweise wurde mit den unterschiedlichen Akteursgruppen in den untersuchten Städten wiederholt durchgeführt. PFADENHAUER (2009: 451) schildert, dass Experteninterviews auf einen besonderen Wissensbestand und Sonderwissen fokussieren und sie in der empirischen Sozialforschung dafür als „ideales Instrument“ dienen. Sie (ebd.: 451f, Herv. i. Orig.) schreibt weiter:

„Die gesellschaftlichen Sonderwissensbestände differenzieren sich immer weiter aus und müssen sich oft in langwierigen ‚sekundären‘ Sozialisationsprozessen erworben werden, aus denen jener Typus eines Wissenden hervorgeht, den man als ‚Spezialisten‘ [im Sinne

³ Nach PFADENHAUER (vgl. 2009: 449ff) ist es sinnvoll eine Normalisierung und Veralltäglicung der meist außergewöhnlichen Gesprächssituation durch übliche Gewohnheiten des Miteinander-Redens zu konstruieren, um mit den Experten „ein Gespräch auf gleicher Augenhöhe“ (ebd.) zu führen.

von Experten] bezeichnen kann. Er verfügt über ein aufgabenbezogenes, relativ genau umrissenes Teil-Wissen innerhalb eines Sonderwissensbereichs, das zur Erfüllung seiner Spezialistenfunktion erforderlich ist“.

Aufgrund der thematischen Spannweite der Akteure und ihrer teils konträren Strategien im Umgang mit Leerstand erwies sich das Zuschneiden der jeweiligen problemzentrierten Gesprächsthemen als sinnvoll. Da die Interviewpartner in Stadtplanungsämtern oder in städtischen Verwaltungen arbeiten, in Initiativen oder sozial urbanen Bewegungen um die Thematik Leerstand aktiv sind, also Aktivisten, Künstler, Wissenschaftler, Kulturschaffende oder Hausbesetzer sind, sowie in Architekturateliers, Zwischennutzungsagenturen, Immobilienfirmen und Investmentbüros tätig sind oder private Eigentümer leerstehender Immobilien sind, waren ihre jeweiligen Strategien und Motive, ihr spezielles themenbezogenes Sonderwissen, ihr Handeln und ihre Sichtweisen Ziel der Interviews: sie alle fungierten als ‚Leerstands-experten‘. Auch nach GLÄSER und LAUDEL (vgl. 2010: 12f, 2009: 137f) sind Experten Menschen, die ein besonderes fachliches Wissen über ein Thema verfügen und dadurch eine besondere Stellung einnehmen. Experten besitzen „gegenüber anderen Akteuren im untersuchten Ausschnitt der sozialen Wirklichkeit einen spezifischen Vorsprung an Wissen und Fähigkeiten“ (ebd. 2009: 138). Deshalb unterstreicht LITTIG (2009: 117) die „Machtpositionen“ solcher Personen und ihre Bedeutung für die Erkenntnisgewinnung, da sie durch ihr spezifisches Wissen und ihre Stellung im Netzwerk in beiden Hinsichten eine Schlüsselposition besitzen:

„Methodologisch betrachtet sind ExpertInnen (...) aufgrund ihres spezifischen Deutungs- und Handlungswissen für die (...) Forschung bedeutsam. Konsequenterweise sind dann Interviews (...), die auf die Generierung expliziten wie impliziten, professionellen oder berufsbezogenen Wissens abzielen, als Experteninterviews anzusehen“ (ebd.).

Den interviewten Akteuren wurde aufgrund ihrer beruflichen Stellung oder ihrer langjährigen Auseinandersetzung mit dem Thema Leerstand eine entscheidende strategische Position zugewiesen, da sie erstens breite Wissens- und Erfahrungsbestände, sogenanntes Kontextwissen besitzen, und sie zweitens Informationskanäle zu Netzwerkknoten bündeln. Ähnlich beschreiben BOGNER und MENZ (2005: 46) Experten als Personen, die

„über technisches, Prozess- und Deutungswissen [verfügen], das sich auf sein spezifisches professionelles oder berufliches Handlungsfeld bezieht. Insofern besteht das Expertenwissen nicht allein aus systematisiertem, reflexiv zugänglichem Fach- oder Sonderwissen, sondern es weist zu großen Teilen den Charakter von Praxis- oder Handlungswissen auf“.

Abschließend kann mit PFADENHAUER (2009: 452) hinzugefügt werden, dass Experten aufgrund ihrer Position(ierung) und ihres Sonderwissens im zu erforschenden sozialen Sachverhalt dazu befähigt sind

„nicht nur zur Problemlösung, sondern zur Erkenntnis und zur Begründung sowohl von Problemursachen als auch von Lösungsprinzipien“ beizutragen. Resümierend kann festgehalten werden, dass an etlichen ‚Offenen Treffen‘, Diskussionsrunden, Workshops und Konferenzen (vgl. Exkurs IV) teilgenommen und daraufhin mit vielfachen Leerstandsexperten Gespräche und Interviews geführt wurden.

Exkurs IV: ‚Offene Treffen‘, Diskussionsrunden, Workshops und Konferenzen

Besonders die vielen offenen Treffen und Diskussionsrunden, die Arbeitsgruppen und Workshops⁴ sowie Konferenzen⁵ und eigenen Vorträge⁶ verhalfen zu unterschiedlichen Einsichten und Sichtweisen im praktischen Umgang mit Leerstand. Bereits der erste besuchte Kongress, der *LEERgang* vom *Leerstandsmelder.de* im Hamburger Gängeviertel vom 22.-24. März 2013 zeigte die Bandbreite der deutschlandweiten bottom-up Initiativen, deren unterschiedliche lokalpolitische Ausgangslagen und deren Motivationen im Umgang mit Leerstand auf. Zu dieser Kongressreihe werden jährlich alle Initiativen aus Städten, in denen *Leerstandsmelder.de* aktiv ist, eingeladen. Da die Plattform eines der größten und aktivsten Netzwerke um das Thema Leerstand ist, konnten schon früh viele Kontakte in andere Städte geknüpft werden, woraus sich später die erwähnten Gespräche und Interviews entwickelten. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden in den Folgejahren durch Wortmeldungen in den unterschiedlichsten Diskussionsrunden und Konferenzen eingebracht und durch Vorträge präsentiert. Auch wurde am 25.10.2014 durch eine Kooperation zwischen dem Geographischen Institut der Johannes Gutenberg-Universität Mainz, der *Schnittstelle5 // Raum für Stadtentwicklung und urbane Projekte e.V.* und *Leerstandsmelder.de/mainz* die Konferenz *Strategien zur Öffnung und Nutzung von Leerständen* in Mainz ausgerichtet. Hierzu wurden sieben Initiativen und Organisationen, die seit Jahren in der Leerstandsthematik arbeiten und die unterschiedlichsten Projekte in Leerständen umgesetzt hatten, eingeladen. Auch die Organisation dieser Konferenz trug zur Kontaktaufnahme, Vernetzung und zum Ideenaustausch bei. Grundsätzlich verhalfen die Konferenzbesuche und Workshops einen detaillierteren Einblick in die jeweiligen praktischen Erfahrungen und Herangehensweisen an die Öffnung und Nutzung von Leerständen zu bekommen. Die verschiedenen Konferenzen und Fachveranstaltungen bestanden dabei nicht nur aus bottom-up Akteuren und Stadtrauminitiativen, sondern sie wurden sehr häufig für Akteure aus der Stadtplanung, Stadtverwaltung sowie für Investoren und Architekten ausgerichtet und von deutschlandweit anerkannten Instituten organisiert⁷, sodass die eigenen Besuche und Teilnahmen einen breiten Überblick über unterschiedliche Problematiken und best-practice Beispiele garantierten. Darüber hinaus dienten die Konferenzteilnahmen um mit den Teilnehmern ins Gespräch zu kommen, sich auszutauschen, die eigenen Erkenntnisse, Standpunkte und Sichtweisen einzubringen sowie weitere Kontakte aufzubauen und Netzwerkarbeit zu betreiben.

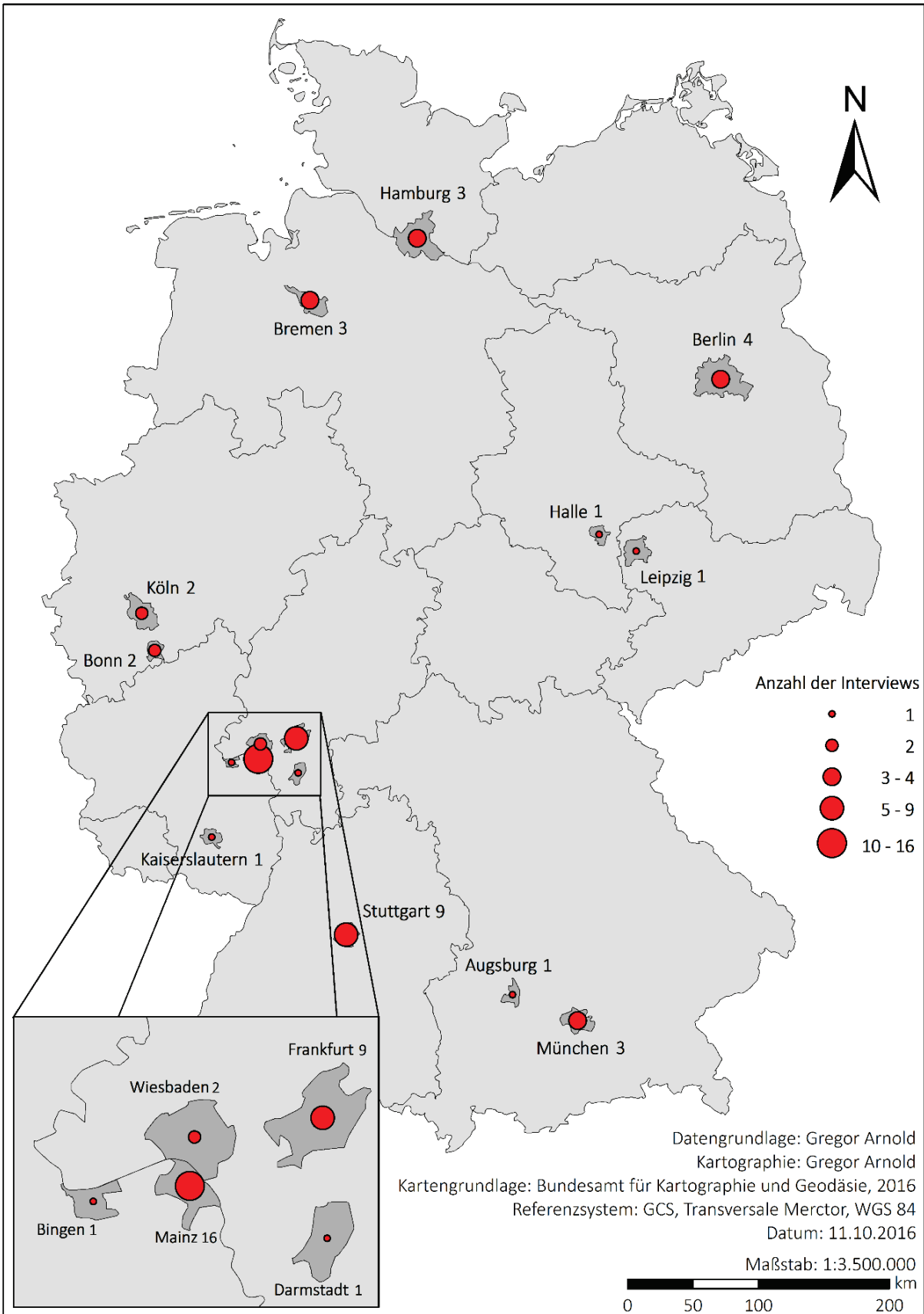
⁴ Beispielsweise der internationale Workshop in Bremen *It's raining space* (06.-08.07.2015) zur Thematik urbane und kulturelle Vielfalt in Städten oder die Projektwoche *Mach was gegen LEER* (07.-09.05.2015) im Wendland, Lüchow.

⁵ Beispielsweise der *LEERgang* vom *Leerstandsmelder.de* im Hamburger Gängeviertel (22.-24. März 2013) oder das Fachsymposium *Tatort_Leere* (07.-09.02.2014) in Kyllburg.

⁶ Beispielsweise während der *Neuen Kulturgeographie NKG 11* in Bremen zu *Infrastrukturen der Stadt* (31.01.-01.02.2014), im Rahmen der Konferenz in Mainz über *Strategien zur Öffnung und Nutzung von Leerständen* (25.10.2014), Diskussionsvorträge zu *Leerstand, Protestbewegungen und Stadtentwicklung* während diverser Vorlesungen am Geographischen Institut in Mainz, ein Vortrag zu Subkultur und Gentrifizierung bei einem *24h-Projekt Hausbesetzung* in Wiesbaden (14.12.2014) oder die internationale Konferenz *New Wave 7* in Prag mit dem Vortragstitel *Online-offline strategies of urban movements against vacancies*.

⁷ Siehe hierzu beispielsweise die Konferenz *Zwischennutzung als Impulsgeber für Stadtentwicklung und Wirtschaft* (2014) in Bremen, die Konferenz *Kontext Immobilie – Wertsteigerung im Bestand* (2015) in Frankfurt, die Fachveranstaltung des BBSR über den *Umgang mit verwahrlosten Immobilien in der kommunalen Praxis* (2015) in Köln oder auch die internationale Konferenz *LeerGut* der *IBA Thüringen* (2016), auf welcher verschiedene Positionen zum Umdenken, Umprogrammieren und Umnutzen von Leerstand diskutiert wurden.

Nur wenige Interviewpartner lehnten aus unterschiedlichen Gründen eine Aufzeichnung auf Tonband / MP3 ab. In diesen Fällen wurden handschriftliche Mitschriften der Inhalte, also Notizen und Aufzeichnungen zu den Interviewsituationen, Beobachtungsprotokolle und sogenannte Ergebnis- bzw. Gedächtnisprotokolle (EGP) angefertigt. Insgesamt wurden 59 Interviews in 16 Städten geführt (vgl. Karte 3 und Tabelle 3). Davon durften 45 Interviews digital aufgezeichnet werden, die Inhalte der verbleibenden 14 Interviews wurden mittels Ergebnis- und Gedächtnisprotokollen (EGP) festgehalten. Karte 3 visualisiert alle 59 geführten Interviews nach Städten, wohingegen Tabelle 3 die 45 auf Tonband / MP3 aufgenommen Interviewpartnern (IP) und die 14 Ergebnis- und Gedächtnisprotokollen (EGP) auflistet. Aus nachvollziehbaren Gründen sind die Namen aller Interviewpartner anonymisiert. Unter der Rubrik *Leerstandsexpertise* ist eine Zuordnung der Akteure nach Arbeitsfeld, Positionen und Perspektiven zu verstehen. Diese können sich überschneiden, sofern ein Akteur in mehreren Tätigkeitsfeldern aktiv ist.



Karte. 3: 59 geführte Interviews in 16 deutschen Städten
 Quelle: eigene Darstellung

Tab. 3: Eigenschaften der 59 geführten Interviews in 16 deutschen Städten

NR	Datum	Ort	Dauer (h)	Leerstandsexpertise	Code
1	23.03.2013	Hamburg	k.A.	Aktivist & Künstler	EGP01
2	24.03.2013	Hamburg	k.A.	Aktivist & Stadtplaner	EGP02
3	05.02.2014	Bremen	03:25:32	Zwischennutzungsagentur	IP01
4	11.03.2014	Mainz	01:29:21	Kommune, Politik & Verwaltung	IP02
5	18.03.2014	Frankfurt	02:22:37	Leerstandsinitiative	IP03
6	19.03.2014	Frankfurt	02:48:22	Zwischennutzungsagentur	IP04
7	03.09.2014	Mainz	07:58:53	Leerstandsinitiative	IP05
8	12.09.2014	Hamburg	k.A.	Kommune, Politik & Verwaltung	EGP03
9	13.09.2014	Bremen	k.A.	Kommune, Politik & Verwaltung	EGP04
10	13.09.2014	Bremen	k.A.	Leerstandsinitiative & Künstler	EGP05
11	18.09.2014	Köln	k.A.	Kommune, Politik & Verwaltung	EGP06
12	19.09.2014	Köln	k.A.	Zwischennutzer & Existenzgründer	EGP07
13	29.11.2014	Mainz	00:54:50	Zwischennutzungsagentur	IP06
14	09.12.2014	Mainz	01:30:27	Immobilienagentur (Verkauf, Verwaltung & Vermarktung)	IP07
15	28.01.2015	Mainz	02:06:14	Kommunales Wohnungsunternehmen & Eigentümer	IP08
16	29.01.2015	K'lautern	01:57:21	Leerstandsinitiative & Zwischennutzungsagentur	IP09
17	02.02.2015	Mainz	01:45:44	Architekt, Projektentwickler & Eigentümer	IP10
18	10.02.2015	Frankfurt	02:01:56	Aktivist & Jurist	IP11
19	12.03.2015	Mainz	01:03:51	Leerstandsinitiative & Zwischennutzungsagentur	IP12
20	17.03.2015	Mainz	02:57:59	Kommune, Politik & Verwaltung	IP13
21	30.03.2015	Stuttgart	00:46:58	Zwischennutzer & Existenzgründer	IP14
22	31.03.2015	Stuttgart	00:39:10	Zwischennutzer & Künstler	IP15
23	31.03.2015	Stuttgart	01:47:35	Leerstandsinitiative & Zwischennutzungsagentur	IP16
24	01.04.2015	Stuttgart	00:44:49	Aktivist & Leerstandsinitiative	IP17
25	01.04.2015	Stuttgart	01:28:14	kommunale Zwischennutzungsagentur	IP18
26	14.04.2015	Mainz	01:03:39	Aktivist & Zwischennutzer	IP19
27	25.04.2015	Augsburg	01:06:24	Leerstandsinitiative	IP20
28	27.04.2015	München	k.A.	Aktivist & Leerstandsinitiative	EGP08
29	27.04.2015	München	k.A.	Zwischennutzer & Existenzgründer	EGP09
30	28.04.2015	München	k.A.	Kommune, Politik & Verwaltung	EGP10
31	06.05.2015	Frankfurt	01:10:28	Projektentwickler & Eigentümer	IP21
32	01.07.2015	Frankfurt	01:39:03	Stadtplaner & Architekt	IP22
33	28.07.2015	Mainz	03:42:55	Kommune, Politik & Verwaltung	IP23
34	11.08.2015	Frankfurt	00:47:27	Stadtplaner & Projektentwicklung	IP24
35	25.11.2015	Stuttgart	01:00:33	Aktivist & Leerstandsinitiative	IP25

36	26.11.2015	Stuttgart	00:42:03	kommunale Zwischennutzungsagentur	IP26
37	26.11.2015	Stuttgart	01:42:03	Aktivist & Leerstandsinitiative	IP27
38	17.12.2015	Bingen	01:00:34	Kommune, Politik & Verwaltung	IP28
39	18.12.2015	Bonn	k.A.	Aktivist & Leerstandsinitiative	EGP11
40	18.12.2015	Bonn	k.A.	Zwischennutzer & Existenzgründer	EGP12
41	19.01.2016	Mainz	01:36:51	Zwischennutzer & Künstler	IP29
42	27.01.2016	Darmstadt	01:14:05	Architekt & Projektentwickler	IP30
43	11.02.2016	Mainz	01:13:35	Kommune, Politik & Verwaltung	IP31
44	23.03.2016	Halle	02:12:33	Leerstandsinitiative	IP32
45	25.03.2016	Leipzig	01:54:19	Leerstandsinitiative	IP33
46	07.04.2016	Mainz	00:56:04	Kommune, Politik & Verwaltung	IP34
47	15.04.2016	Mainz	00:31:36	Kommune, Politik & Verwaltung	IP35
48	06.05.2016	Mainz	01:05:35	Leerstandsinitiative & Zwischennutzungsagentur	IP36
49	10.05.2016	Wiesbaden	k.A.	Leerstandsinitiative	EGP13
50	23.05.2016	Berlin	01:08:58	Aktivist	IP37
51	07.06.2016	Mainz	00:54:27	Leerstandsinitiative	IP38
52	29.06.2016	Frankfurt	03:00:42	Kommune, Politik & Verwaltung	IP39
53	05.07.2016	Frankfurt	02:53:45	Projektentwickler & Eigentümer	IP40
54	25.07.2016	Frankfurt	01:20:04	Stadtplaner & Projektentwicklung	IP41
55	26.07.2016	Wiesbaden	k.A.	Leerstandsinitiative	EGP14
56	23.08.2016	Berlin	01:24:35	Aktivist	IP42
57	16.09.2016	Stuttgart	01:42:39	Kommune, Politik & Verwaltung	IP43
58	27.09.2016	Berlin	01:24:26	Stadtplaner & Architekt	IP44
59	27.09.2016	Berlin	01:38:41	Zwischennutzungsagentur	IP45

Quelle: eigene Darstellung

4.1.4 Auswertungsphase

Die Auswertungsphase und der Prozess der inhaltlichen Datenanalyse mit der Identifikation von Kernaussagen und ihrer Interpretationen darf ebenso wenig wie die voranstehenden Forschungsphasen als eine in sich geschlossene und letzte, die Arbeit abschließende Forschungsphase verstanden werden. Die ersten Inhaltsanalysen von Gesprächsmitschriften und Interviewaussagen haben schon früh stattgefunden, wobei dafür die Interviews transkribiert werden mussten: „Für eine ausführliche Auswertung ist die Herstellung von Transkripten (...) unabdingbar“ (MAYRING 1996: 69). Wie erwähnt, sind auf diese Weise die schon früh gewonnenen Erkenntnisse in spätere Befragungen von Experten eingeflossen. Auch SCHIRMER (vgl. 2009: 139) schildert, dass erhobenes Material, um es systematisch verarbeiten, analysieren und verstehen bzw. interpretieren zu können, in eine dafür geeignete Form gebracht werden muss, wobei er (ebd.) festhält, dass der oder die

„ForscherIn mit der Auswahl des Themas, des Untersuchungsmaterials, der Erhebungsverfahren, der Erhebung, der Fixierung, der Analyse und der Verschriftlichung des Materials (...) eine Interpretation von Daten, Informationen oder Sachverhalten [vornimmt]. Diese Interpretation findet unter dem Einfluss von sozialen, zeitlichen, persönlichen, politischen und anderen Umständen statt (...). Daten sind damit Ergebnis eines Prozesses der Orientierung, der Auswahl, der Einengung und der Verständigung. Neutrale oder objektive Daten gibt es also nicht“.

Ähnlich argumentieren auch andere Autoren und weisen darauf hin, dass der Forschende als Person auf den Forschungsprozess einwirkt: „Seine Merkmale, sein persönlicher (Arbeits-) Stil und seine individuellen Entscheidungen sind für den Erkenntnisprozess wie das Erkenntnisprodukt von Bedeutung“ (BREUER 2009: 116). Der Forschende wird zwangsläufig zum Interpret der Daten und entscheidet über den Verlauf des Forschungsprozesses, denn „[w]enn Forschung (...) als dialektisches Wechselverhältnis zwischen Subjekt und Objekt aufgefasst wird, dann muss das Resultat des Prozesses (...) immer auch ein subjektiv geprägtes Produkt sein“ (STRÜBING 2008: 16; 2014: 12). Demnach haben soziale und persönliche Umstände, die genannten ehrenamtlichen Aktivitäten im Rahmen der Arbeiten der *Schnittstelle5*, Kooperationsformate und Arbeitstreffen mit diversen Dezernaten, das private und berufliche Umfeld aus Geographen, Stadtplanern und Architekten sowie der Kontakt zu raumsuchenden Künstlern, Kreativwirtschaftlern und Aktivisten einen Einfluss auf den Forschungsprozess genommen. Nichts desto trotz soll an dieser Stelle das methodische Auswerten der Daten intersubjektiv nachvollziehbar und transparent dargelegt werden (vgl. SCHIRMER 2009: 141): Die erwähnten digitalen Aufzeichnungen haben eine Länge von 39:10 Minuten (kürzestes Interview) bis 7:58:53 Stunden (längstes Interview). Davon wurden fast alle Interviews größtenteils bzw. in vollem Umfang transkribiert, also in Textform gebracht und mit Hilfe des Verfahrens der qualitativen Inhaltsanalyse Schritt für Schritt ausgewertet. Durch die vollständige Verschriftung konnten die Äußerungen der Interviewpartner in ihrem Aussagekontext besser analysiert werden (vgl. GLÄSER & LAUDEL 2009, 2010; MEUSER & NAGEL 2005; MAYRING 2007; KAISER 2014). Bei der Auswertung standen die Inhalte der Aussagen im Vordergrund, sodass die Transkription in bereinigter Form stattfand und Pausen, abgebrochene Sätze oder grammatikalische Fehler nicht berücksichtigt bzw. korrigiert wurden. Auch wurden sprachlich schwierige Textbausteine geglättet, sodass eine bessere Lesbarkeit in den Auswertungskapiteln erreicht wurde. Ziele der inhaltsanalytischen Verfahren sind erstens die Reduktion der Transkriptionstexte zu themenrelevanten Inhalten und zweitens eine Strukturierung der inhaltlichen Daten, also eine Analyse und Zuordnung der zuvor isolierten Textpassagen zu inhaltlichen Kategorien bzw. Typen (vgl. KAISER 2014: 91; KLUGE 1999, 2000). Durch dieses induktive Vorgehen konnten systematisch zentrale Kernaussagen und inhaltliche Sinnzusammenhänge identifiziert und gruppiert werden. Die kategoriale Kodierung ist folglich ein weiterer Schritt der Zusammenfassung, Vereinheitlichung und Verdichtung von Dateninhalten und erleichtert die Identifikation und Interpretation von Kernaussagen (vgl. KAISER 2014: 105). Durch eine solche „Analyse nach expliziten Regeln“ (ebd.:

92) kann eine Sicherstellung der Intersubjektivität und eine Nachvollziehbarkeit des Forschungs- und Auswertungsprozesses gewährleistet werden. Ebenso kann durch die Herausstellung von Kategorien der transkribierte „Text für sich selbst sprechen“ (ebd.), sodass im Auswertungskapitel (vgl. Kap. 5) durchaus längere Textpassagen als Interviewzitate⁸ hervorgehoben und in den Fließtext integriert sind und dadurch kaum weitere Erläuterungen benötigen. Desweiteren ermöglicht das Identifizieren und die Interpretation von Kernaussagen, dass sie durch Paraphrasierungen, also durch „eine textgetreue Zusammenfassung einer Aussage (...) in (...) eigenen Worten, wobei die ursprünglichen Informationen, Deutungen und Meinungen nach wie vor enthalten sind“ (ebd.: 96), umschrieben werden. Diese Technik, den transkribierten Text der Interviewpartner für sich sprechen zu lassen, ist dann möglich und sinnvoll, wenn die Interviewpartner erstens ihre Rolle und Position in der Leerstandsthematik auf hohem Niveau selbst reflektieren, sie zweitens aufgrund ihrer Beschäftigungen in Planungsämtern oder Initiativen über viel themenspezifisches Expertenwissen verfügen und drittens auch über lokale Abläufe, spezielle Planungsprozesse, Streitigkeiten um Leerstände oder komplexe Rechtslagen genauestens Bescheid wissen. Längere Interviewauszüge haben das Potential eine unter anderem auch kritische Selbstreflexion darzustellen und außerdem spiegeln sie das detaillierte Wissen, die lokale Involviertheit sowie die Zielsetzungen der interviewten Personen ausführlich wider. Darüber hinaus darf an dieser Stelle explizit unterstrichen werden, dass die zitierten Interviewausschnitte dazu dienen, um die individuellen Denkweisen, Handlungsstrukturen und Handlungszwänge der Akteure (Ämter, Initiativen, urbane Bewegungen oder Eigentümer) offen zu legen bzw. um deren Sichtweisen und strategischen Zielsetzungen für sich sprechen zu lassen. Die längeren Interviewpassagen sind in der Lage die eigenen Standpunkte in der Konfrontation mit ihren Interessengegnern abzubilden. Durch das Zitieren der umfassenden Beschreibungen der jeweiligen Planungsvorgänge und klar definierten Vorgehensweisen der Akteure wird das zweckdienliche Verfolgen ihrer raumbezogenen Handlungsziele und strategischen Raumkonstruktionen ersichtlich. Dementsprechend konnten die Handlungsstrategien der untersuchten Akteure erstens durch ein hohes Maß an Selbstreflexion, zweitens durch die individuelle, subjektive Interpretation der eigenen Handlungsoptionen und Zielsetzungen und drittens durch deren gründliche Einordnungen in die jeweiligen städtischen Kontexte herausgearbeitet werden. Die detaillierte Darlegung rationaler Motive und das Beschreiben und Benennen der eigenen Handlungsprogramme sowie die Schilderung der erhofften Handlungseffekte ermöglichten es, die Akteure und deren Strategien zu isolieren und diese gegenseitig abzugrenzen. Strategien können folglich durch einen hohen Grad an Zweckrationalität der Handlungen, durch eine umfangreiche Geplantheit und zukünftige Ausrichtung und durch das Mitden-

⁸ Wie erläutert handelt es sich um transkribierte Interviewaussagen, bei welchen der Text sprachlich wie grammatikalisch korrigiert und geglättet wurde, ohne dabei den Inhalt und die Aussagen zu verfremden. Die zitierten Textpassagen weisen ein hohes Maß an inhaltlicher Originalität auf.

ken anderer Akteurshandlungen und deren Zielsetzungen in den eigenen Handlungsprogrammen definiert werden. Dementsprechend helfen die in Kapitel 5 zitierten dichten bis sehr dichten Beschreibungen von Gedanken, Handlungsoptionen und die sehr klar definierten und angestrebten Handlungsziele bei der Identifikation von Strategien, wobei die Interviewpartner in ihren Aussagen ihre vielfältigen Beweggründe und Optionen häufig mit den möglichen Zielsetzungen anderer Akteure abgewogen, sie gegeneinander ausloteten und gegebenenfalls optimierten. Die Interviewpartner haben ihr eigenes Vorgehen detailliert und fokussiert beschrieben, wobei sie sozial übergreifend argumentierten, weil sie Erwartungen darüber formuliert haben, wie andere Akteure agieren werden. Die intensiven Schilderungen der Interviewpartner und deren klaren Benennung von diskreten und punktuellen, zweckdienlichen Handlungsapparaten ermöglichen es individuelle Strategien von routinierten und alltäglichen Praktiken scharf abzugrenzen. Die isolierten strategischen Handlungen sind durch die jeweiligen Handlungsziele und -kontexte der Interviewpartner sowie durch die herrschenden gesellschaftlichen Machtgefüge ‚zusammengesetzt‘, welche die Interviewpartner auf beeindruckende Weise in ihren Aussagen reflektieren. In den Auswertungen und zitierten Textpassagen zeigt sich, dass die Interviewpartner sehr genau über ihre Handlungsmöglichkeiten und -ziele aufgrund der herrschenden gesellschaftlichen und städtischen Kontexte und der je eigenen Positionierung in diesen Kontexten Bescheid wissen.

4.2 Konventionelle und neuere Methoden der Leerstandserfassung

Während den geführten Gesprächen wurde von den Interviewten immer wieder die Thematik fehlender Informationen zu Leerständen, keine quantitativen und qualitativen Datengrundlagen, also fehlende institutionalisierte Leerstandskartierungen angesprochen. Wiederholt verwiesen viele Interviewpartner darauf, dass es für eine aktive Integration der Thematik in Stadtplanungsprozesse unumgänglich ist, auf flächendeckende Kartierungen und Register von Immobilienleerständen zugreifen zu können. Es wurde deutlich, dass für die meisten deutschen (Groß-)Städte kein institutionalisiertes Leerstandskataster vorhanden ist bzw. die städtischen Ämter und kommunalen Zwischennutzungsagenturen keine regelmäßigen und umfassenden Leerstandskartierungen vornehmen und sie folglich auch keine Verortungen und offiziellen Zahlen zu leerstehenden und ungenutzten Immobilien haben.⁹ Überlegt man jedoch, auf welcher Basis Entscheidungen getroffen werden, dann ist dies meist aufgrund von Zahlen, Daten und Fakten, denn „erst das genaue Erforschen und Wissen über die vorhandenen Potentiale ermöglicht eine Diskussion über Leerstand bzw. damit einhergehend auch eine sinnvolle Stadtentwicklung“ (ENZENHOFER & RESCH 2012a: 243). Die Intensivierung von Leerstandsbeobachtungen nennt auch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2014b: 7) als dringende Aufgabenstellung und bestätigt „einen deutlichen Verbesserungsbedarf bei Leerstandserhebungen. Bisher besteht keine kontinuierliche,

⁹ Die Gründe für ein Fehlen von Leerstandskartierungen sind unterschiedlich. Sie reichen von nicht aufzubringenden finanziellen und personellen Ressourcen bis Unwissenheit sowie Desinteresse an der Thematik Leerstand.

amtliche Erfassung der Wohnungsleerstände in Deutschland. Nicht-amtliche Erhebungen sind entweder räumlich begrenzt, nur für bestimmte Gebäudesegmente verfügbar oder aber über Stichproben ermittelt“. Auch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) lässt sich in diese Forderungen einreihen und unterstreicht, dass Kartierungen, Informations- und Entscheidungsgrundlagen selbst für Langzeitleerstände und sogenannte Schrottimmobilien fehlen und damit auch Abschätzungen zum Interventionsbedarf durch Stadtplanungsämter kaum vorgenommen werden können. Das BMUB (2014: 98f) schildert in einer detaillierten Studie zu verwahrlosten Immobilien ihre Ergebnisse folgendermaßen:

„In vielen Kommunen fehlt es noch an einer systematischen Bestandsaufnahme der verwahrlosten Immobilien im Stadtgebiet und damit auch an einer Informations- und Entscheidungsgrundlage zum Umgang mit ihnen. (...) Es empfiehlt sich, eine Bestandsaufnahme im Überblick nicht nur auf die bekannten und besonders unter Beobachtung stehenden Quartiere mit städtebaulichen Problemen und die ausgewiesenen Gebietskulissen der Städtebauförderung zu beschränken, sondern möglichst auch die anderen Teilräume mit in den Blick zu nehmen“.

Da die Kritik fehlender und flächendeckender Kartierungen und Entscheidungsgrundlagen für die meisten Städte in Deutschland zutrifft¹⁰, wuchs im Verlauf der Promotionsarbeit die Zielsetzung ein solches Leerstandskataster für die in Kapitel 6 formulierten Handlungsempfehlungen zu erstellen. Folglich wurde im Rahmen der Promotionsarbeit eine eigenständige Leerstandskartierung angegangen und es

¹⁰ An dieser Stelle kann daraufhin gewiesen werden, dass selbst wenn Leerstandskartierungen durchgeführt werden, dass diese meist nur unter zu engen und zu fokussierten Gesichtspunkten vorgenommen werden. So werden Leerstände lediglich im Rahmen von Beobachtungen zu Gewerbe- und Wirtschaftsräumen kartiert bzw. ‚nebenher‘ aufgenommen. Diese weit verbreitete Herangehensweise zur Einschätzung der Wirtschaftlichkeit und Kaufkraft einer Stadt kann beispielhaft am *Einzelhandelsmonitoring Mainz* aus den Jahren 2011, 2013, 2014 und 2016 erläutert werden (vgl. Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Mainz 2011, 2013, 2014, 2016). Im Rahmen der Monitorings der Stadt Mainz „wurden die Straßen der Mainzer Innenstadt kartiert und systematisch nach Namen der Geschäfte, Branchen, Filialisierung sowie Leerständen erfasst“, wobei es erklärtes Ziel ist, „festzustellen, wie sich die Entwicklung des Einzelhandels in der Mainzer Innenstadt aktuell“, also zum Erhebungszeitpunkt darstellt (Wirtschaftsförderung der Stadt Mainz 2016: 3). Wie für ein Einzelhandelsmonitoring üblich, werden erstens die zentralen Innenstadtbereiche, die City-Meile und Fußgängerzonen sowie „Straßen, teils nur Abschnitte, die den „Einkaufsbereich Mainzer Innenstadt“ ausmachen (ebd.: 5, Herv. i. Orig.) untersucht. Diesen Beschreibungen nach handelt es sich bei der Kartierung um einen thematisch und geographisch deutlich zu eng gezogenen Innenstadtbereich. Zum einen lässt das Monitoring nicht nur angrenzende Straßenzüge und Gebiete der Mainzer Innenstadt und Altstadt außen vor, sondern auch die ganze Mainzer Neustadt und weite Teile des Stadtgebietes bleiben unberührt. Zum anderen werden zweitens aufgrund der Spezialisierung des Monitorings auf den innerstädtischen Einzelhandel viele andere Leerstandstypen (Wohnungsleerstand, Büro- und Dienstleistungsleerstände, Industriebrachen) von Grund auf nicht berücksichtigt. Diese Nachteile gilt es zu kritisieren und in einer umfassenden Leerstandsaufnahme zu berücksichtigen. Die vom Autor erstellte Kartierung (vgl. zur Kartierungsmethode Kap. 4.2.2 und zu weiteren inhaltlichen Ausführungen über die Etablierung von Leerstandsmanagements Kap. 7.1) umfasst konsequenterweise nicht nur den Leerstand in den Erdgeschosslagen des Einzelhandels, sondern versucht alle weiteren Immobilienleerstände der gesamten innerstädtischen Bereiche der Mainz Alt- und Neustadt in zeitlichen Intervallen zu erfassen. Dadurch spiegelt die Kartierung ein anderes Bild und deutlich andere Leerstandszahlen wider (vgl. auch ARNOLD 2015: 160f).

wurde ein detailliertes, digitales Leerstandskataster eines definierten Projektgebietes aufgebaut und realisiert.¹¹

Für das Aufbauen eines Leerstandskatasters stellten sich die Fragen, wie und mit welchen Methoden Leerstände erfasst werden können? Wie können Städte ein Leerstandsregister aufbauen und welche Methoden der Informationsgewinnung sind dabei vielversprechend? Zur Beantwortung dieser Fragen werden in den folgenden Kapitelabschnitten zuerst konventionelle Methoden zur Erfassung von Leerstand sowie ihre Vor- und Nachteile vorgestellt. Außerdem nimmt die Verschränkung von digitalen Medien mit dem städtischen Raum eine immer wichtiger werdende Rolle in der Stadtplanung und -entwicklung ein. Deshalb werden ebenso neuartige Web 2.0 open source und crowdsourcing Plattformen bezüglich des Themas Leerstandserfassung diskutiert. Allgemein unterscheidet das BBSR (vgl. 2014a) zwischen der Erfassung von Leerstandsdaten mit bundesweit flächendeckender Abdeckung gegenüber jener mit lokaler Abdeckung.¹² Für den lokalen Bereich können im Wesentlichen folgende konventionelle Erfassungsmethoden und Informationsquellen zur Erhebung von Leerstandsdaten durch die Kommunen gelistet werden (vgl. BBSR 2014a: 18; STREICH 2011: 30ff):

- Inaugenscheinnahme durch Ortsbegehungen
- Statistische Schätzverfahren durch bspw. das Einwohnermelderegister
- Ver- und Entsorgungsdaten (Strom, Gas, Wasser, Müll)
- Befragung von Eigentümern, Ortsansässigen und kommunalen Funktionsträgern

Darüber hinaus können neuartigere Methoden und Anregungen zur Erfassung und Visualisierung bzw. Sichtbarmachung von Leerstand genannt werden (vgl. STREICH 2011: 30ff; HÖFFKEN et al. 2015; ARNOLD 2015; ARNOLD & KASHLAN 2016; ENZENHOFER & RESCH 2012a, 2012b; ZIEHL 2013; ORWALD 2015):

- Meldepflicht von Leerstand für Eigentümer
- Geographische Informationssysteme (GIS), Web 2.0 und crowdsourcing Plattformen

4.2.1 Inaugenscheinnahme durch Ortsbegehungen

Allgemein stellen Ortsbegehungen die sicherste und genaueste Methode zur Datengewinnung dar, wobei die Kenntnisse von ortsansässigen und ortskundigen Menschen in vielerlei Hinsicht weiterhelfen können

¹¹ Eine weitere intensive Kartierungsarbeit fand in Zusammenarbeit mit bb22 stadtplaner + architekten im Sommer 2015 statt. Hier wurde im Rahmen des *Architektursommers Rhein-Main 2015* (ASRM 2015) eine interaktive Karte erstellt, welche die leerstehenden und ungenutzten Potentiale und Ressourcen des Rhein-Main Gebietes bzw. der Innenstädte von Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz visualisiert. Unter der Thematik *Städte wachsen zusammen – Brückenschlag* wurden das Wachsen an den Stadträndern und der Flächenverbrauch den innerstädtischen Leerständen gegenübergestellt. Die interaktive Karte mit dem Layer *Leerstände für FFM, WI und MZ* ist online einsehbar (s. Homepage des ASRM 2015).

¹² Aufgrund der Thematik der Arbeit liegt der Fokus auf der Erfassung von Leerstand auf lokaler Ebene, weshalb die bundesweiten Erfassungsmethoden nicht weiter berücksichtigt werden.

(vgl. STREICH 2011: 31). Viele Gebäude heben sich aufgrund ihres Pflegezustands und ihrer baulichen Substanz vom übrigen Stadtbild ab und sind als Leerstände sofort ersichtlich. Auffällig sind besonders Leerstände in Erdgeschosslagen wie Einzelhandelsflächen oder Büroräume sowie verwahrloste Langzeitleerstände, die bereits mehrfach als Schandflecke oder Schrottimmobilien in lokalen Presseartikeln standen (vgl. Abb. 1 und gleichzeitig KNAPP 2012; ERFURTH 2013; NELLESSEN 2014). Solch auffällige und berüchtigte Leerstände können sofort notiert und durch klassische Kartierungsarbeit ergänzt und strukturiert in Datentabellen übertragen werden. Aufgrund der Dynamik der Leerstandsentwicklung müssen die Begehungen kontinuierlich oder zumindest regelmäßig in zeitlichen Abständen durchgeführt werden. Dies ist für Kommunen je nach Größe und je nach personeller und finanzieller Situation oftmals nur schwer realisierbar. Die Kartierungsmethode durch Ortsbegehungen ist zeit-, personal- und kostenintensiv. Diese Problematik zeichnet sich besonders bei den hier thematisierten Großstädten und Metropolen ab und ist oftmals Grund für ein Fehlen von Leerstandskartierungen. Ähnlich verdeutlichen GEIBLER und MARKERT (2015: 3, Herv. i. Orig.) sogar für kleinere und mittelgroße Kommunen zwischen 10.000 und 100.000 Einwohnern ähnliche Problematiken:

„Das Problem [Leerstand] ist zwar da, die Möglichkeiten zur aktiven Gestaltung sind (...) aber stark begrenzt. Gerade einmal 15 Stunden pro Monat stehen für das Thema (...) in den Kommunen zur Verfügung – letztlich also ein halber Tag pro Woche. Dies erstaunt, wird doch die Leerstandssituation von mehr als jeder dritten Kommune als „bedrohlich“ definiert“.

4.2.2 Statistische Schätzverfahren durch bspw. das Einwohnermelderegister

Kommunen bzw. kommunale Liegenschaftsämter können recht unkompliziert auf die Daten im Einwohnermelderegister zugreifen und daraus schließen, wie viele Personen in einem Wohnhaus wohnen. Problematisch hierbei ist, dass ein Einwohnermelderegister lediglich anzeigt, welche Gebäude bewohnt sind, nicht aber, welche Wohnungen im Gebäude leer stehen oder ungenutzt sind. Diese Schiefelage kann nur durch ein Abgleichen der Haushaltszahlen des Melderegisters mit Informationen zum Wohnungsbestand der amtlichen Statistik, des Katasteramtes oder mit anderweitigen kommunalen Listen zum vorhandenen Gebäude- oder Wohnungsbestand behoben werden. Kurz: „Bei diesem Verfahren werden Haushaltszahlen den Daten zum Wohnungsbestand gegenüber gestellt“, so das BBSR (2014a: 23). Wie ersichtlich wird, beinhaltet auch dieses Vorgehen eine zeitintensive und mühevoll Arbeit und auch hierbei werden Ortsbegehungen zur detaillierten Überprüfung der Ergebnisse nicht ausbleiben. Außerdem weisen ebenso Einwohnermelderegister Lücken auf (vgl. STREICH 2011: 31; SPELLERBERG & STREICH 2011: 54).

4.2.3 Ver- und Entsorgungsdaten (Strom, Gas, Wasser, Müll)

Kommunen können durch die Zusammenarbeit mit städtischen Ver- und Entsorgungsbetrieben an nützliche Daten gelangen, wobei manchmal Kosten für die Bereitstellung der Daten anfallen. Die Daten solcher Betriebe und Unternehmen können den Kommunen zur Erstellung eines Leerstandskataster insofern weiterhelfen, denn grob gesagt: Wo kein Strom fließt, kein Wasser verbraucht und auch kein Müll abgeholt wird, dort wird auch niemand wohnen oder wirtschaften. Zur Erhebung von Leerstand über Verbrauchsdaten wird in der Praxis fast ausschließlich die Stromzählermethode angewandt, sie kann flächendeckende, aktuelle und kontinuierliche Daten mit vergleichsweise geringem Aufwand liefern (vgl. BANGERT, NELIUS & SCHMELCHER 2006). Leider ergeben sich auch hier bei der praktischen Handhabung Datenerfassungsprobleme, da sich im Zuge der Liberalisierung des Strommarktes und mit der freien Wahl des Stromanbieters durch den Verbraucher Anzahl der Anbieter erhöht hat (vgl. BBSR 2014a: 19; STREICH 2011: 31f). Deshalb werden meist nur „Vereinbarungen mit demjenigen örtlichen Stromversorger geschlossen, der die höchste Versorgungsdichte aufweist“ (BBSR 2014a: 19). Um Informationslücken zu vermeiden müssten folglich die Daten aller Stromanbieter untersucht werden. Ähnlich formuliert es STREICH (2011: 32) und macht gleichzeitig auf weitere Schwierigkeiten dieser Methode aufmerksam:

„Eine sehr häufige Methode zur Erfassung von Gebäudeleerständen basiert auf Stromzählerdaten. Die Idee ist, dass man von einem Leerstand ausgehen kann, wenn in Gebäuden entweder gar kein Stromzähler existiert oder bei vorhandenen Stromzählern kein oder nur geringer Stromverbrauch zu registrieren ist. Dieses Vorgehen kann allerdings auch zu Fehleinschätzungen führen, wenn etwa bei Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen aufgrund eines geringen Stromverbrauchs auf einen Leerstand geschlossen wird, obwohl dies nicht den Tatsachen entspricht“.

Ab welchem Zeitraum und ab welcher Verbrauchsgrenze bei dieser Methode von Leerstand gesprochen wird, darüber entscheidet der Einzelfall (vgl. BBSR 2014a: 19). Weiter birgt die Informationsgewinnung aus dem Bereich der Ver- und Entsorgungsdaten in Sachen Datenschutz eine gewisse Grauzone, wobei eine empirische Studie (vgl. ENZENHOFER & RESCH 2012b: 3ff) in Graz zeigt, dass solche Privatdaten anonymisiert werden und im Rahmen von Kooperations- und Nutzungsverträgen zwischen Stadt und stadtnahen Versorgungsunternehmen als Leerstandsindikatoren nützlich sein können. Die Autorinnen zeigen, wie Verbraucherdaten bei der Erstellung eines digitalen Leerstandskatasters eingesetzt und erste definitive Leerstände identifiziert werden können. Trotzdem bleiben zur Plausibilisierung der gewonnenen Daten zusätzliche Ortsbegehungen nicht aus.

Die Methode Leerstandsinformationen über Wasserzähler oder Müllentsorgungsfirmen zu sammeln funktioniert sehr ähnlich, wird jedoch noch seltener genutzt. Außerdem besitzen diese beiden Methoden eine begrenzte Aussagekraft, denn die Anzahl der Wohnungen müsste beispielsweise mit der An-

zahl an angemeldeten Mülltonnen abgeglichen werden. Darüber hinaus können Haushalte sich Abfalltonnen teilen oder es kann aufgrund defekter Wasserleitungen trotz Leerstand Wasserverbrauch registriert werden (vgl. STREICH 2011: 32; SPELLERBERG & STREICH 2011: 54; BBSR 2014a: 21). Folglich müssen auch hier zur Validierung der gewonnenen Daten abschließende Ortsbegehungen durchgeführt werden.

4.2.4 Befragung von Eigentümern, Ortsansässigen und kommunalen Funktionsträgern

Auch von Eigentümern und Wohnungsunternehmen können Leerstände abgefragt werden, am einfachsten von stadtnahen oder kommunalen Wohnungsgesellschaften. Desto größer der Anteil der kommunalen Wohnungsgesellschaft am Gesamtwohnungsbestand ist, desto sinnvoller ist diese Methode, wobei auch hier Kooperationsbereitschaft Voraussetzung ist. Die Vorteile der Erfassungsmethode liegen im geringen Aufwand für die Kommune und in der Möglichkeit auch weitere Daten und Zusatzinformationen wie Gebäudealter und -zustand, Anzahl und Größe der Wohnungen im Gebäude, etc. abzufragen (vgl. BBSR 2014a: 22). Außerdem können von den Unternehmen die jeweiligen Gründe für die Leerstände mitgeliefert werden. Problematisch bleibt, dass die Leerstände privater Eigentümer nur schwer erfasst werden können. Für die in der Regel schriftliche Abfrage müssen aktuelle Grundbucheinträge und Eigentümeradressen vorhanden sein und es muss grundsätzlich eine Antwortbereitschaft der Eigentümer bestehen. Bei der Befragung von Privateigentümern ist die Rücklaufquote meist sehr gering, weshalb keine vollständige Erfassung gelingen wird (vgl. BBSR 2014a: 23). Aus diesen Gründen stellt die Befragung von privaten Eigentümern lediglich eine zusätzliche Chance dar an Informationen zu gelangen. Grundsätzlich sollten Ortsansässige, lokale Initiativen und kommunale Funktionsträger wie Ortsvorsteher bei solchen Befragung berücksichtigt und integriert werden, denn diese haben oftmals den besten Überblick über die Eigentums- und Leerstandssituation vor Ort. Letztlich, wie bei allen anderen Methoden auch, bleiben Ortsbegehungen unerlässlich.

4.2.5 Meldepflicht von Leerstand für Eigentümer

Wie das BBSR (vgl. 2014a: 23) erwähnt, sind bei Umfragen zur Gebäudenutzung und Befragung privater Eigentümer zur Thematik Leerstand die Antwortbereitschaft und Rücklaufquoten bescheiden. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle der Gedanke einer Meldepflicht von Leerständen¹³ durch die Eigentü-

¹³ Die Idee der Meldepflicht von Leerständen hat sich in Hamburg aufgrund von enormen Wohnraummangel, steigenden Mieten und nach politischem Druck durch mehrere Initiativen der lokalen *Recht auf Stadt*-Bewegung durchgesetzt. Das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG) verpflichtet Eigentümer ihre Leerstände ab dem ersten Tag beim Bezirksamt zu melden, nach dem dritten Monat können sogar Bußgelder bis zu 50.000€ entstehen. Unter §9 *Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum*, Absatz 2 heißt es: „Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Ohne Genehmigung verboten ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird. Als Zweckentfremdung gelten

mer angeregt. Hierdurch könnte die diskutierte Problematik angegangen und teilweise behoben werden. Eine solche Meldepflicht kann zu deutlich lückenloseren und sicheren Datenbeständen führen und zu einem besseren Überblick über Leerstandszahlen beitragen. Beispielsweise erhält jedes Wohnungsunternehmen Verbrauchsdaten zu ihren Beständen und weiss um die leerstehenden Wohnungen. Es bedeutet also keinen großen Mehraufwand, wenn diese Informationen per Onlinedatenmaske in ein Leerstandskataster eingepflegt werden würden. Ähnlich wäre jeder private Eigentümer dazu angehalten leerstehendes Eigentum zu benennen. Auch könnte darüber nachgedacht werden, dass die Öffentlichkeit zu solchen Onlinedatenbeständen im Sinne von *open data* Strukturen (eingeschränkter) Zutritt erhält. Ähnlich argumentieren auch ENZENHOFER und RESCH (2012a: 249):

„Die Idee einer Meldungspflicht für Leerstand ermöglicht, genaue Daten über vorhandene Raumressourcen zu sammeln und ein nachhaltiges Leerstandsmanagement als Instrument der Stadtplanung zu organisieren“.

Trotzdem besteht weiterhin das Problem, dass dieser Pflicht nicht jeder Eigentümer nachkommt und die Kommunen nicht genug Personal aufbringen können, um die Meldepflicht oder die gemeldeten Informationen zu überprüfen. Eine Überprüfung würde wiederum nichts anderes bedeuten, als Ortsbegehungen durchzuführen, Leerstände zu kartieren und diese mit dem Register der freiwillig gemeldeten Leerstände abzugleichen. Auf die angesprochene Problematik wird in den Handlungsempfehlungen (vgl. Kap. 7) erneut Bezug genommen.

4.2.6 GIS, Web 2.0 und crowdsourcing Plattformen

Seit einigen Jahren artikulieren sich zunehmend soziale und urbane Bewegungen und Initiativen gegen steigende Mieten trotz Leerstand und auch sie sammeln vielfältige Informationen zu leerstehenden Gebäuden bzw. organisieren kollektive Leerstandskartierungen (vgl. ZIEHL 2013; MORAWSKI 2014: 148f; OBWALD 2015; ARNOLD 2015; ARNOLD & KASHLAN 2016; s. auch MIHAYLOVA 2015). Im Rahmen von Onlinekartierungen durch crowdsourcing und Web 2.0 Techniken – also das kollektive Sammeln von Daten und deren Visualisierung bzw. Geolokalisierung im Internet – entstehen öffentlich zugängliche Datenpools, die aufgrund von jahrelangem Abgleichen, der Aktivität der crowd und aufgrund von Korrekturfunktionen lokaler Administratorenrechte eine gute ‚Trefferquote‘ und Datendichte beinhalten. Solche kollektiven Kartierungsmethoden können die diskutierten konventionellen Methoden in vielerlei Hinsicht

insbesondere (...) das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum länger als vier Monaten. (...) Als Beginn des Leerstehenlassens von Wohnraum gilt grundsätzlich der Auszug des letzten Bewohners“ (Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz – HmbWoSchG) sowie BALASKO (2012) und BALASKO und TIEDEMANN (2012). Ähnliche Entwicklungen wurden beispielsweise in Berlin durch das *Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbG)* am 29. November 2013 verabschiedet und in Stuttgart seit dem 01.01.2016 in der *Satzung gegen Zweckentfremdung* festgeschrieben. Auch dem Hessischen Landtag liegt zum Zeitpunkt dieser Arbeit ein Antrag zu einem Gesetzentwurf gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum vor.

ergänzen. Dementsprechend sollten Kommunen überprüfen, inwiefern sie solche crowdsourcing Plattformen als Erweiterungen zu eigenen Leerstandskartierungen in Planungsprozesse integrieren können, denn das Thema crowdsourcing in der Stadtplanung ist aktuell, nimmt an Bedeutung zu und ist in den letzten Jahren in den unterschiedlichsten Zusammenhängen sowie in Bezug auf Leerstand ausgiebig diskutiert worden (vgl. STREICH 2014: 103-119; ORWALD 2015; ARNOLD 2015; ARNOLD & KASHLAN 2016; HÖFFKEN et al. 2015; THIEL 2015, ZIEHL 2013; PETRIN 2012a, 2012b). Es ist Konsens, dass Web 2.0 und geolokalisierte Daten einen wesentlichen Beitrag für eine neuartige Stadtentwicklung leisten können: „Raumbezogene Daten sind“, nach HÖFFKEN et al. (2015: 34) „eine wichtige Grundlage, um die vielfältigen urbanen Entwicklungen und Phänomene genauer zu verstehen und analysieren zu können. Im digitalen Zeitalter eröffnen GIS, Geo-Web und mobile Technologien vielfältige Möglichkeiten der Datenerfassung, -bearbeitung, -verwaltung und -visualisierung. Dementsprechend wird das Monitoring, d.h. die Beobachtung und Erfassung urbaner Prozesse, ein zunehmend wichtiges Aufgabenfeld der räumlichen Planung“. Dass diese Monitorings besonders in dynamisch wachsenden Großstädten und Metropolregionen von zunehmender Wichtigkeit sein werden, muss an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt werden. Darüber hinaus transportiert das Web 2.0 demokratische Formen der Mitsprache und kann zu partizipativen Momenten der bürgerinitiierten Entwicklung städtischer Räume anregen. Wie ARNOLD (vgl. 2015) diskutiert, so können die Potentiale und das lokale Wissen der Anwohner nach intensiver Prüfung aktiv in Stadtplanungsprozesse integriert werden. Aufgrund der wachsenden Tendenz bürgerschaftlichen Engagements in Stadtentwicklungsprozessen müssen den Aktivitäten von Anwohnern und lokalen Initiativen zukünftig eine größere Bedeutung zugeschrieben werden. Ihr Einfluss wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen und die lokalen Initiativen werden vielfältige Prozesse anstoßen. Auch für PETRIN (2012b: 66) bietet crowdsourcing „einen Grad an Mitbestimmung, der weit über die meisten Angebote aus dem planerisch-politischen Raum hinausgeht“. Er schlussfolgert (ebd. 68): „Hier geht es tatsächlich um die offene und gemeinschaftliche Gestaltung von Zukunft“. Ähnlich halten HÖFFKEN et al. (2015: 37) die Einbindung teilnehmender Akteure in der Stadtplanung als einen wichtigen und zentralen Aspekt zukünftiger Entwicklungen fest:

„Denn Plattformen für die kollaborative Erfassung räumlicher Daten bieten durch die Möglichkeit zur Nutzung der Schwarmintelligenz der vernetzten Masse einen enormen Mehrwert für die Planung. Der Einsatz solcher Ansätze mit offenen Organisationsstrukturen und den technischen sowie partizipativen Möglichkeiten würde das bestehende planerische Instrumentarium nutzbringend erweitern“.

Im Zentrum des Themas crowdsourcing in der Stadtplanung stehen folglich das gemeinschaftliche Entwickeln von Ideen und das Lösen von drängenden Fragen und Aufgaben der Stadtplanung. In der vorliegenden Leerstandsthematik heißt dies für die Autoren (ebd.: 36) folgendes: „Hier zeigt sich das Potential für bürgerschaftliches Engagement, durch das gruppenspezifische Prozesse initiiert werden

können, die zu einer stärkeren Auseinandersetzung mit dem Thema Leerstand führen und teilweise konkrete Aktivitäten nach sich ziehen“. Bezüglich Leerstand und urbanen Bewegungen zeigt ARNOLD (2015: 168) auf, dass es um gemeinsam entwickelte Stadtvisionen geht und dass die Ideen in der virtuellen Welt des Web 2.0 Rückkopplungseffekte im Stadtraum nach sich ziehen:

„The appropriation and usage of georeferenced online services has far-reaching consequences for the appropriation and usage of urban space. Promisingly, web 2.0 crowdsourcing maps have the potential to give power to the people. Urban collectives and online actors are powerful, they have to be regarded as political entities as they create new urban realities and also designate specific geographies“.

So ist es die Kombinationsmöglichkeit von sozialen Medien, partizipativen Web 2.0 Kommunikationsplattformen und die kartographischen Verortungsmöglichkeiten von Objekten in neuen GeoWeb-Konstellationen, welche neue Methoden und vielerlei Verfahren der Stadtplanung ermöglichen. HÖFFKEN et al. (2015: 30, Herv. i. Orig.) thematisieren, wie eine Kombination von kommunalen Leerstandsdaten mit jenen der Plattform *Leerstandsmelder.de* realisiert werden kann:

„Hier bieten webbasierte Technologien ganz neue Möglichkeiten zur Erweiterung des klassischen Methodenrepertoires. Die Plattform „Leerstandsmelder.de“ beispielsweise ermöglicht die kollaborative Erfassung von Leerständen mittels Crowdsourcing und kann kommunale Daten ergänzen. (...) Im Kontext von Open Data bietet dies die Chance für die Entwicklung einer offenen Daten-Allmende“.

Die Lösung eines erfolgreichen Leerstandsmonitorings liegt in der Kombination von kommunal erhobenen Leerstandsdaten durch Ortsbegehungen, Erfassung von Daten durch Ver- und Entsorgungsbetriebe und einer Vervollständigung durch kollektive Daten-Allmenden des Web 2.0. In ihrer Studie (ebd.: 35) wird deutlich, „dass beide Verfahren jeweils auch Leerstände erfassen, die nicht mit der anderen Methode erhoben wurden – womit Potential für eine gegenseitige Ergänzung besteht“. Grundlage eines solchen Methodenmix bildet eine gegenseitige Kooperationsbereitschaft und das Zusammenarbeiten auf Augenhöhe von Crowd und Stadtverwaltung sowie die Sicherstellung von Transparenz und „informationelle Waffengleichheit“ (ebd.: 39). Inwiefern digitale Leerstandskataster und –managements bei der Unterbringung von Flüchtlingen integriert werden können und wie diese Potentialanalysen bei der Lösung anderweitig drängender Fragen weiterhelfen können, thematisieren beispielsweise ARNOLD und KASHLAN (vgl. 2016) und THIEL (vgl. 2015). Die Autoren ARNOLD und KASHLAN (2016: 34, Herv. i. Orig.) sind hierbei gleicher Meinung wie HÖFFKEN et al. (vgl. 2015):

„Die gegenseitige Verschränkung von Crowdsourcing und kommunalen Datenbeständen kann zu einem erfolgreichen und zukunftsweisenden Leerstandsmanagement auf Augenhöhe führen. Im Hinblick auf den stetig wachsenden Bedarf von Möglichkeitsräumen – sei es in Form von (bezahlbarem) Wohnraum, niedrighwelligen Entfaltungsräumen für Gewerbetreibende sowie Kunst- und Kulturschaffende oder als Unterbringungsmöglichkeit

für Flüchtlinge und Wohnungslose – kann der Leerstandsmelder als ein Instrument dienen, um die aktuellen Anliegen und Forderungen nach Räumen als „shelter for all“ strategisch zu thematisieren“.

Demnach muss abschließend nachdrücklich in den Worten von THIEL (2015: 235) unterstrichen werden, dass „[o]hne Kooperation der liegenschaftsbezogenen Fachverwaltungen und ohne Geodaten austausch (...) keine humane, adäquate Flüchtlingsunterbringung realisierbar [ist]“.

4.3 Angewandter Methodenmix zur Erfassung von Leerstand

Die voranstehenden Diskussionen zeigen, dass es eine Vielzahl an Möglichkeiten und Herangehensweisen gibt, Leerstand zu erfassen und dass besonders die thematisierten Kombinationsmöglichkeiten von Ortsbegehungen, Erfassungen von Leerstand durch Ver- und Entsorgungsdaten und die Potentiale der kollektiven Daten-Allmenden des Web 2.0 zukunftsweisend sind.¹⁴ In der vorliegenden Arbeit wurde eine Kombination aus Ortsbegehungen und kollektiven Web 2.0 Kartierungen entwickelt. Es wurde durch wiederholende Kartierungsarbeiten, die laut STREICH (2011: 31) „zweifellos die genauesten Informationen“ und die bestmöglichen Ergebnisse erzielen, ein eigenes Leerstandskataster entwickelt und aufgrund der diskutierten Potentiale von Web 2.0 und crowdsourcing Plattformen wurde zusätzlich die Onlineplattform *Leerstandsmelder.de/mainz* als Kontroll- und Ergänzungsfunktion inkorporiert. Folglich wird Einführend das *Dérive* der Situationistischen Internationale als kritische Kartierungsmethode thematisiert um abschließend den eigenen, der vorliegenden Arbeit zugrundeliegenden Methodenmix zur Kartierung und Erfassung innerstädtischer Leerstände zu beschreiben.

4.3.1 *Dérive* als kritische Ortsbegehung und Inaugenscheinnahme von Leerstand

Bevor wir näher über das *Dérive* als Kartierungsmethode von Leerstand diskutieren, ist es sinnvoll, einleitend über einige grundlegende Gedanken, Techniken und Anwendungspraktiken dieser Methode und ursprünglichen Kunstform zusprechen.

Der Ansatz des *Dérive* ist von der Grundeinstellung der Situationistischen Internationale als kritisch einzustufen und kann ihren Ausführungen nach Widersprüche in der Konstruktion von städtischen Räumen aufdecken und diese umkehren (vgl. DEBORD 1955). Der Ansatz thematisiert die Verschiedenheit des Stadtraumes, wobei man unter *Dérive*

„ein Abschweifen im Sinne einer ästhetisch-praktischen Kulturtechnik, die sich gegenüber den Bewegungs-, Wahrnehmungs- und Aneignungsimperativen, denen die Menschen in

¹⁴ Für die vorliegende Arbeit hätten – wie erläutert – die vielseitigen Datenbestände stadtnaher Ver- und Entsorgungsbetriebe und anderer Gesellschaften interessante Ergebnisse liefern können. Ursprüngliches Ziel war es, durch mehrere Kooperationen einen umfangreichen Datenpool und Informationen zu Leerständen aufzubauen. Es wurde die Entwicklung eines aus unterschiedlichen Datenprovidern kombinierten Leerstandskatasters angestrebt. Leider konnten keine Kooperationsbeziehungen mit Ver- und Entsorgungsbetrieben aufgebaut werden.

der kapitalistischen Stadt unterworfen sind, als subversiv weil dysfunktional versteht“ (MÜLLER 2007: 81).

DEBORD (1956: 6) erwähnt in seinem veröffentlichtem Essay zur *Théorie de la dérive*, dass „un relief psychogéographique des villes, avec des courants constants, des points fixes, et des tourbillons qui rendent l'accès ou la sortie de certaines zones fort malaisés“ existiert.¹⁵ Auch LEWITZKY (2005: 74) ist in ähnlicher Weise überzeugt, dass „sich der Mensch, ähnlich einer Lokomotive, auf vorgegebenen Schienen und auf dem kürzesten Weg durch den städtischen Raum bewegt“. Den Zitaten von MÜLLER, DEBORD und LEWITZKY nach werden Fußgänger starr und ‚wie automatisch‘ durch den städtischen Raum gelenkt, ohne dass ihnen die Durchquerung und Auswahl ihrer Wege bewusst ist und die durchkreuzten städtischen Räume nicht wahrgenommen werden bzw. nicht im Bewusstsein bleiben.¹⁶ Demgegenüber zielen die Methode des Dérive und das Einführen eines subjektiv-narrativen Elements auf die Überwindung und Umkehrung dieser unbewussten Durchquerungen ab. Die planlosen Stadtspaziergänge dienen um sich Raumstrukturen aktiv anzueignen, sie versuchen Einflüsse zu isolieren und zu hinterfragen (vgl. IG Kultur Wien 2011: 6; LEWITZKY 2005: 74). Auch laut CARERI (2007: 38) erstellt das Dérive „eine bis dahin fehlende Kartographie von Einflüssen“. DEBORD (vgl. 1956: 6) beschreibt das experimentelle Umherschweifen als das Beobachten von zufälligen oder vorhersehbaren, sich auf den Straßen abspielenden Vorgängen und Prozessen. Er führt aus, dass das Dérive eine Technik des Durchschreitens und Überquerens städtischer Räume impliziert, wobei der Herumschweifende konstruktive Spielregeln kreiert:

„Le concept de dérive est indissolublement lié à la reconnaissance d'effets de nature psychogéographique, et à l'affirmation d'un comportement ludique constructif, ce qui l'oppose en tous points aux notions classiques de voyage et de promenade“ (ebd.).

STEINER (2007: 29) erklärt diese Methode weitaus umfassender und detaillierter:

„Das Umherschweifen ist eine Bewegungsart, die sich durch ihre Ziel- und Planlosigkeit, durch ihre Verachtung ausgetretener Pfade, ihren Verzicht auf alle bisherigen Bewegungs- und Handlungsmotive den funktionalisierten Zwangstrukturen der Stadt entzieht, ja diese zweckentfremdet. Mit der Methode des Umherschweifens soll die Stadt als Erfahrungs- und Erlebnisraum ausgelotet und auf ihre Möglichkeiten zur Konstruktion von Situationen befragt werden. Sie dient zur Beschaffung von Material, das die Situationisten für ihre Kritik des bestehenden Urbanismus einsetzen“.

¹⁵ CARERI (2007: 38) übersetzt folgendermaßen: „Aus dem Blickwinkel des Dérive haben Städte psychogeographische Konturen, mit ständigen Strömungen, Fixpunkten und Strudeln, die einen mit aller Macht davor abschrecken, bestimmte Zonen zu betreten oder zu verlassen“.

¹⁶ Auch in den Forschungen der Wahrnehmungsgeographie zu kognitiven Karten und der Wahrnehmung des Stadtraumes werden unterschiedliche Merkmale herausgestellt, die eine Person bei der Orientierung und Durchquerung des Stadtraums beeinflussen, leiten oder quasi die Richtung vorgeben. Es sind besonders Plätze, markante Gebäude oder breite Straßen sowie Schienen, die die Fortbewegung im städtischen Raum anregen oder (um-)lenken (vgl. LYNCH 1960: 46-78).

In ähnlicher Weise definiert auch CARERI (2007: 38) *Dérive* als

„eine geplante Operation, die den Zufall akzeptiert, aber nicht auf diesem basiert. Tatsächlich erfolgt es sogar nach eigenen Regeln: eine im Vorfeld getroffene Entscheidung, basierend auf psychogeographischen Stadtplänen mit Richtungsangaben für die Penetration des städtischen Areals, das analysiert werden soll; die Größe des zu untersuchenden Raums kann variieren, vom Häuserblock bis zum Stadtviertel und maximal bis zum Komplex einer Großstadt samt deren Außenbezirken“.

Anders ausgedrückt ersetzen die Mitglieder der Situationistischen Internationale

„die Ziellosigkeit des surrealistischen Umherschweifens durch die Festlegung von Spielregeln. Zu spielen bedeutete, bewusst die Regeln zu brechen und eigene Regeln zu erfinden, es bedeutete die Kreativität von sozio-kulturellen Fesseln zu befreien und ästhetische und revolutionäre Aktionen zu ersinnen, die die soziale Kontrolle untergruben oder sich dieser entzogen“ (CARERI 2007: 39).

Die hier besprochenen theoretischen Grundzüge und Praktiken des *Dérive* erfahren als kritische Beobachtungsmethode städtischer Räume aktuell eine Wiederentdeckung, so LINDNER (2015: 179): „Das ziellose Umherschweifen, ob als „*dérive*“, als „*drifting*“ oder als „*rambling*“ bezeichnet, hat derzeit als Methode der Stadterschließung Konjunktur“. Das erläuterte Verständnis und die praktischen Umsetzungsweisen wurden als Kartierungsmethode von Leerständen angewandt, sodass hier als *geplante Operation* und *im Vorfeld getroffene Entscheidung* das Kartieren von Leerständen diente, und das Ablaufen und die Durchquerung des Stadtraumes *den Zufall akzeptierte*. Durch das ziellose Umherschweifen und Treibenlassen wurden unbekannte Zonen und fremde Bereiche betreten, die bei einer Durchquerung der Stadt entlang bekannter Wege, nicht betreten worden wären. Auf diese Weise wurde sich „eine spielerisch erfahrene, spontane Stadt“ (CARERI 2007: 39) mit Blick auf innerstädtische Leerstände angeeignet. Durch das spielerische und spontane Hinzufügen eigener Fortbewegungsregeln wurden Grenzen, Barrieren und Zäune im Stadtraum überschritten und in Leerstände ein- und vorgedrungen. Schilder wie beispielsweise *Achtung Baustelle!*, *Zutritt für Unbefugte verboten!* oder *Privateigentum. Kein Durchgang!* wurden aufgrund eigener Spielregeln nicht akzeptiert. Auch das Erklettern von Dächern oder das Betreten bzw. Beklettern von Bau- und Renovierungsgerüsten für einen besseren Überblick über den Stadtraum verhalf beim Aufdecken und Finden von Leerständen. Durch neue Spielregeln konnte in vielen einzelnen Fällen verschlossener Raum angeeignet und vereinzelt Blicke hinter unzugängliches Terrain geworfen werden. Durch diese Vorgehensweise wurden Areale, Brachen und Leerstände, die vorher vergessen, absichtlich unterdrückt oder scheinbar unsichtbar waren, sichtbar. Auch

um Leerstände in Hinterhöfen ‚aufzuspüren‘ und ‚aufzudecken‘ hat sich die Methode des planlosen Flanierens¹⁷ als sinnvoll und erfolgreich erwiesen. Letztlich war schon den Situationisten bewusst: „Nutze man Zeit und Raum [nach den eigenen Spielregeln], so wäre es möglich, den Regeln des Systems zu entkommen, sich neue Freiräume zu schaffen und diese selbst zu gestalten“ (ebd.).

Zusammenfassend kann festgehalten werden dass im Rahmen der wiederholenden Ortsbegehungen à la *Dérive* durchaus nach wissenschaftlichen Kartierungsregeln gearbeitet wurde. Es wurden Leerstände, ihre Nutzungsfunktionen und Eigenschaften nummerisch und postalisch festgehalten und fotodokumentiert. Weiter muss an dieser Stelle ausdrücklich hinzugefügt werden, dass zu der Methode des *Dérive* auf eine lückenlose Kartierung von Leerständen im Stadtraum stets geachtet wurde. Demnach wurden zusätzlich zu dem planlosen Durchqueren städtischer Areale immer auch ein absichtliches und gezieltes Ablaufen wiederholt durchgeführt, sodass eine regelmäßige Überprüfung von noch nicht kartierten Straßen stets stattfand. Letztlich wurde zu drei Zeitpunkten (März 2015, Februar/März 2016 und Januar 2017) eine vollständige Kartierung und Datenaufnahme der Mainzer Alt- und Neustadt durchgeführt.

4.3.2 Onlineplattform *Leerstandsmelder.de/mainz* als Datenquelle

Außerdem konnte auf die kollektiven Onlinekartierungen der crowdsourcing Plattform *Leerstandsmelder.de* für jene untersuchten Städte zugegriffen werden, in denen die Plattform aktiv ist. Solche kollektiven Datenpools bieten interessante Wissensbestände und können zu regulären empirischen Verfahren weitere wichtige Funktionen wie Datenkontrolle, Bildmaterial oder Hintergrundinformationen beifügen (vgl. für das Potential der Community-Plattform *Leerstandsmelder.de* und dessen Verständnis sowie technische Realisation ARNOLD 2015, 2019; ARNOLD & KASHLAN 2016; HÖFFKEN et al. 2015, OßWALD 2015; ZIEL 2013; MORAWSKI 2014: 149ff). Am Beispiel vom Gemeindegebiet der Stadt Mainz, soll kurz das Verfahren der Datengenerierung erläutert werden, welches auch für einige andere untersuchte Städte wie beispielsweise Berlin, Bremen, Hamburg, Frankfurt am Main, Stuttgart oder auch Augsburg angewandt wurde.

Für Mainz konnten auf Daten und Leerstandmarkierungen ab Juli 2014¹⁸ zugegriffen werden. Um diese auszuwerten wurden die Daten von *Leerstandsmelder.de/mainz* sowie von anderen Städten mit einer

¹⁷ Auch McDONOUGH (2009: 11) weist auf den Flâneur als Vorgänger und Prototypen des ziellosen Umherschlendens à la *Dérive* hin und schreibt: “This technique of urban wandering has often been compared to its nineteenth century forebear, the poetic *flânerie* (...) and indeed something of the privilege of the *flâneur* – the paradigmatically male stroller who, equipped with his encyclopedic knowledge of the city and its denizens, travels incognito through the most varied milieus – remained a component of the S.I.’s approach“ (vgl. auch ebd. 2007).

¹⁸ Der Zeitpunkt Juli 2014 markiert das Datum der Onlineschaltung der crowdsourcing Plattform *Leerstandsmelder.de/mainz*. Für die lokale Seite des Mainzer Gemeindegebiets ist der Autor bis heute (Januar 2019) mit anderen Mitgliedern der *Schnittstelle5 // Raum für Stadtentwicklung und urbane Projekte e.V.* Administrator und direkter Ansprechpartner (vgl. ARNOLD 2015, 2019; ARNOLD & KASHLAN 2016), sodass zusätzliche Hintergrundinformationen zugetragen werden konnten und ein vielfältiger Austausch mit anderen Leerstandsakteuren stattfand. Auch eine

extra programmierten Datei ausgelesen und in Datenblättern zum Abgleichen isoliert gespeichert und aufgearbeitet (vgl. Tab. 4). Durch das ständige Vergleichen und durch eine Verschränkung der eigenen unter wissenschaftlichen Kriterien erhobenen Kartierungsarbeiten mit den Daten von *Leerstandsmelder.de/mainz* konnte eine gegenseitige Überprüfung und Kalibrierung der Leerstände durchgeführt werden. Die Zusammenführung multipler Datenbestände bietet die Chance die jeweiligen Nachteile der Kartierungsverfahren zu reduzieren und Vorteile zu kombinieren, sodass auch über die Nutzung der digitalen Plattform Wissensbestände aufgearbeitet werden konnten und unter kritischer Betrachtung ihren Weg in die Arbeit und Auswertung fanden (vgl. Kap. 5.2.1).

Tab. 4: Auszug der 141 Einträge auf der Onlineplattform *Leerstandsmelder Mainz*

ID Leerstands-melder	Gebäude-funktion	Latitude	Longitude	Postalische Adresse	Bezeichnung / Name des Leerstands	Melde-datum
5534	Gewerbegebäude	50,0022827	8,259429	Bahnhofplatz 8, 55116 Mainz	Zentral Hotel Eden	09.07.2014
5562	Wohngebäude	50,0054609	8,2588467	Kurfürstenstraße 5, 55118 Mainz	Kurfürstenstraße 5	15.07.2014
5563	Wohngebäude	49,9981046	8,277462	Weintorstraße 16, 55116 Mainz	Ecke Rheinstr. / Weintorstr.	15.07.2014
5585	Wohngebäude	50,0049181	8,2577209	Aspeltstraße 12, 55118 Mainz	Aspeltstraße 12	25.07.2014
5614	Wohngebäude	50,0059172	8,2590569	Nackstraße 1, 55118 Mainz	Nackstraße 1	30.07.2014
5630	Bürogebäude	50,00119	8,26032	Bahnhofplatz 2, 55116 Mainz	Ehemaliges Ärztehaus	05.08.2014
5631	Wohngebäude	50,00027	8,26665	Große Langgasse 16, 55116 Mainz	Große Langgasse 16	05.08.2014
5633	Gewerbegebäude	50,0085565	8,2625071	Frauenlobplatz 5, 55118 Mainz	Ehemalige Apotheke	05.08.2014
5637	Gewerbegebäude	49,9999	8,26648	Große Langgasse 9, 55116 Mainz	Große Langgasse 9	06.08.2014
5638	Gewerbegebäude	50,0117617	8,2565687	Sömmerringstraße 27, 55118 Mainz	Ehemaliger Downtown Diner	06.08.2014
5657	Gewerbegebäude	50,0055148	8,2239579	Elbestraße 92, 55122 Mainz	Ehemaliger Pizzalieferdienst	12.08.2014
5659	Wohngebäude	49,99976	8,20606	Budenheimer Straße 33, 55124 Mainz	Budenheimer Straße 33	12.08.2014
5660	keine Angabe	50,0118067	8,2434007	Rheingauwall 3, 55122 Mainz	Rheingauwall	12.08.2014
....
6519	Wohngebäude	50,00179	8,2724	Hintere Christofsgasse 5, 55116 Mainz	Hintere Christofsgasse 5	05.05.2015

Quelle: eigene Aufarbeitung und Darstellung nach www.leerstandsmelder.de/mainz (05.05.2015)

aktive Einbindung in das Themenfeld über die Mainzer Stadtgrenzen hinaus in das deutschlandweite digitale Netzwerk und urbane Bewegung von *Leerstandsmelder.de* ist durch diese Aktivitäten sichergestellt worden (vgl. hierzu Kap. 5.2.1).

4.3.3 Digitalisierung der kombinierten Leerstandsdaten in ein GIS

In einem letzten Schritt wurden die eigenen Kartierungsarbeiten (vgl. Kap. 4.3.1) digitalisiert. Für die Umsetzung des Vorhabens wurde zum Stadtplanungsamt der Stadt Mainz im Februar 2015 Kontakt aufgenommen und zahlreiche Kartenlayer angefragt. Gemeinsam mit der Stadt Mainz (Amt 61, Stadtplanungsamt Mainz, und Amt 60, Bauamt, Sachgebiet Vermessung und Geoinformation) wurde am 13. April 2015 ein Nutzungsvertrag unterzeichnet. Daraufhin wurden Auszüge aus der Stadtgrundkarte als digitale Kartenlayer (Straßen, Katastergrundrisse, Gebäudefunktionen, Hausnummern, physisch-geographische Elemente, etc.) und weitere Informationsbestände des Geographischen Informationssystems (GIS) der Stadt Mainz zur Nutzung bereitgestellt.

Durch diese Digitalisierungsarbeiten und die Layerstrukturen im GIS ist es möglich zwischen kurz-, mittel- und langfristigem Leerstand zu unterscheiden und auch die jeweiligen Gebäudefunktionen zu markieren. Dadurch können unterschiedliche Typen von Leerständen nach Nutzungsart (Ladenleerstand, Büro-, Wohnungs- und Industriebrachen) kategorisiert werden. Die oben erwähnte Fotodokumentation ist ebenso im GIS integriert, die Fotos sind demzufolge kartographisch verortet. Zudem ist erneut zu erwähnen, dass das Projektgebiet neben den diskutierten kontinuierlichen und kritischen Begehungen zusätzlich zu drei Zeitpunkten (März 2015, Februar/März 2016 und Januar 2017) vollständig kartiert wurde, sodass auch eine zeitliche Layerorganisation möglich ist. Die Ergebnisse und Auswertungen dieses Leerstandskataster sind an Ort und Stelle ausschnittsweise dargelegt.

Anhand der geschilderten Methoden und ihren Ergebnissen wurde erstens die in der Einleitung des Kapitels 4.2 geäußerte Kritik an fehlenden Kartierungsarbeiten behoben. Die geäußerte strukturierte Herangehensweise und die detaillierten Kartierungsarbeiten schließen die vielfach kritisierten „Lücken in der Leerstandsforschung“ (BBSR 2017). Zweitens visualisiert und ruft die Kartierung die physisch-materielle, leere Infrastruktur und ungenutzte Bausubstanz ins Bewusstsein. Die in der Arbeit an Ort und Stelle diskutierten Karten öffnen die Augen für jene Raumpotentiale, die sonst unsichtbar verborgen bleiben. Folglich möchten sie Kommunen dazu anregen ein eigenständiges Leerstandskataster und -management aufzubauen, um auf diese Weise die Thematik aktiv in Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsprozesse einzubinden. Der dargestellte Methodenmix aus Ortsbegehungen à la *Dérive*, klassischen Kartierungsarbeiten nach wissenschaftlichen Kriterien zu drei Zeitpunkten und die Integration von crowdsourcing Ansätzen mithilfe des *Leerstandsmelder Mainz* können als Ausgangspunkt für ein in der Stadtplanung integriertes Leerstandsmanagement gesehen werden: Zu wissen *wo* sich *wieviel* und *welche Art* von Leerstand *wie lange* befindet ist die wesentlichste Voraussetzung für eine detaillierte, wissenschaftliche Untersuchung des Phänomens und für ein koordiniertes und ganzheitliches Managen von Leerstand. Auf die Etablierung und Einbindung eines Leerstandskatasters und Leerstandsmanagements in Stadtplanungsprozessen werden in den Handlungsempfehlungen (vgl. Kap. 7.1 und 7.2) erneut Bezug

genommen. Die im Verlauf der empirischen Arbeiten ermittelten Leerstände dienten drittens als Ausgangspunkte, um die jeweiligen strategischen Handlungen diverser Leerstandsakteure in rekonstruktiver Perspektive einzufangen. Gerade wenn Leerstände im Sinne der handlungszentrierten Sozialgeographie als Handlungsprodukte begriffen werden, dann rücken sie ins Zentrum der Aufmerksamkeit.

III ERGEBNISSE & EMPIRIE-THEORIE-DIALOG

5 STRATEGIEN UND KONFLIKTE IM UMGANG MIT LEERSTAND IN WACHSENDEN STÄDTEN UND METROPOLREGIONEN DEUTSCHLANDS

„Stadt ist – gelungen oder mißlungen, kultiviert oder trübsinnig –
Gruppenausdruck und Ausdruck der Geschichte von Gruppen,
ihrer Machtentfaltung und Untergänge“
(MITSCHERLICH 1965: 32)

Das einleitende Zitat spiegelt die im Theorieteil (vgl. Kap. 3) ausgiebig diskutierten Aspekte der handlungstheoretischen Sozialgeographie wider: *Raum* bzw. Stadt ist und wird jeden Tag aufs Neue gemacht und strategisch von den vielfältigen ökonomischen, gesellschaftlichen und politisch-rechtlichen Akteuren und ihren Kräfteverhältnissen hergestellt. Das Zitat fokussiert auf die konfliktreiche Herstellung und Nutzung städtischer Räume sowie darauf, dass diese Prozesse untrennbar mit Macht und mit strategischen Handlungen und Koalitionen einflussreicher Akteure verbunden sind. Folglich ist der Umgang mit Leerstand auch eine grundlegende Frage danach, wie wir in Zukunft in unseren Städten leben wollen, wie Städte in ihrer Physiognomie aussehen und hergestellt werden, wie sie genutzt werden sollen und wer dies (mit-)entscheidet. Dementsprechend rücken besonders in wachsenden Städten leer stehende und ungenutzte Gebäude als letzte Raumressourcen (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin 2007: 28) verstärkt in den Fokus unterschiedlicher Akteure. Der Umgang mit der Ressource *Leerstand* und die damit verbundene Herstellung städtischer Räume lassen sich durch das Wechselspiel von Interessen und Gemengelagen konkurrierender Ansichten und den daraus resultierenden strategischen Handlungen involvierter Leerstandsakteure nachzeichnen. Hierbei sind die einzelnen Strategien so vielfältig und variantenreich, dass sie im Detail kaum zu fassen sind bzw. wiedergegeben werden können.

Für die Präsentation der Ergebnisse ist es zielführend die zentralen, wesentlichen Strategien zusammenzufassen und ihre Wirkmechanismen in der Herstellung städtischer Räume herauszuarbeiten. Auf diese Weise gestatten die empirischen Ergebnisse einen komplexen Blick auf die differenzierten Umgangsweisen mit Leerstand.

5.1 Kapitalistische Strategien der Leerstandsverwaltung und Leerstandsverwertung immobilienwirtschaftlicher Akteure zur Herstellung von ökonomischen Profiträumen

Immobilienwirtschaftliche Akteure, egal ob die öffentliche Hand, institutionelle Anleger, Fonds-Gesellschaften, Investoren oder private Eigentümer sind bestrebt ihre Immobilie am Markt zu platzieren und einen geeigneten Mieter respektive Käufer für ihre leer gefallene Immobilie zu finden. Eigentümer suchen nach zahlungsfähigen Nachmietern oder kaufinteressierten Neueigentümern, sodass Leerstände in wachsenden Städten meist ungewollt, nicht intendiert und dementsprechend kurzfristig sind.¹ Sicherlich nehmen Planungs- und Umbauphasen oder der Verkaufsprozess Zeit in Anspruch. Neben solchen kurzzeitigen Leerständen, die als Fluktuations- oder Mobilitätsreserve bezeichnet werden und die für einen funktionierenden Markt durchaus notwendig sind (vgl. Kap. 2.1.1), finden sich auch in wachsenden Städten nicht selten längerfristig und jahrelang leer stehende Immobilien wieder. Meist wird argumentiert, dass Leerstände nur dann lange Zeit bestehen bleiben, wenn die Eigentümer sich streiten oder sie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, Sanierungsstau ansteht oder Vermietungsprobleme mit Räumungsklagen aufgetreten sind. Die folgenden Abschnitte diskutieren diese und weitere Gründe für Leerstand und nehmen dabei die Perspektive ein, dass Eigentümer mit Leerstand gezielt Intensionen verfolgen um ihren subjektiv erwarteten Nutzen durchzusetzen. Sie beabsichtigen mittels Leerstand ein definiertes Ziel zu erreichen, Leerstand wird strategisch als Mittel zum Zweck eingesetzt bzw. ‚instrumentalisiert‘: „räumliche Strukturen und Repräsentationen [sind] in Konflikten aber auch Machtmittel. Sie werden von Konfliktbeteiligten Akteuren [strategisch] eingesetzt, ja sogar instrumentalisiert, um mit ihrer Hilfe die Durchsetzungsfähigkeit der eigenen Interessen zu erhöhen“ (REUBER 2012: 125). Der theoretischen Folie nach (vgl. Kap. 3.3), nimmt der Gegenstand *Leerstand* dann einen wesentlichen Baustein strategischen Handelns ein, Leerstand dient in Konflikten als Mittel raumbezogenen Handelns und kann helfen einen individuellen Planungsprozess umzusetzen. Demnach bilden manche Leerstände aus Eigentümerperspektive eine Möglichkeit ab, Vorstellungen und Absichten zu realisieren, Leerstände können also dabei ‚behilflich sein‘ definierte Ziele zu erreichen. Den Ausführungen nach muss an dieser

¹ Hierbei ist wichtig zu thematisieren, dass Eigentümer nicht immer allein aus ökonomischem Interesse oder profitorientierten Gründen handeln. Auch Eigentümer haben als Marktteilnehmer ein breites Spektrum an Handlungsmotiven, sodass sich neben den zweckrationalen Handlungen auch wertorientierte Motivationen und Handlungsvollzüge zeigen, die aus subjektiver Zufriedenheit oder emotionalen Bindungen sowie anderen Überzeugungen resultieren. Da diese Handlungsmotivationen weniger an ökonomischen Motiven ausgerichtet sind und besonders in kooperativen Vereinbarungen mit anderen Akteuren zur Geltung kommen, werden ihre stadträumlichen Effekte in den nachfolgenden Kapitelabschnitten an Ort und Stelle thematisiert.

Stelle erneut herausgestellt werden, dass das Gro immobilienwirtschaftlicher Akteure eine schnelle Wiedernutzbarmachung und Vermietung leer gefallener Objekte anstrebt. Gleichzeitig sollte das breite Spektrum der Strategien einzelner Eigentümer, die mit und durch Leerstand agieren, nicht unbeachtet bleiben, besonders da deren Handlungseffekte weitreichende Folgen für den städtischen Raum und das soziale Miteinander nach sich ziehen. Den Eigentümerstrategien liegen aufgrund der aktuell stabilen und steigenden Grundstücks- und Immobilienpreisentwicklungen in wirtschaftlich dynamischen Städten ökonomisch motivierte Intensionen im Umgang mit ihrer leer stehenden Immobilie zu Grunde. Dementsprechend können Inwertsetzung und Profitmaximierung als übergeordnete Kernstrategien isoliert werden, weshalb in den folgenden Abschnitten gezielt auf die kapitalistischen Strategien im Umgang mit Leerstand eingegangen und der damit verbundene Prozess vom Leerstand zur Wiedernutzung aus Eigentümerperspektive nachgezeichnet wird. Dabei bleibt zu berücksichtigen, dass auch kapitalistische Strategien in vielfache Abläufe und Prozesse, die auf die Immobilie, ihre Umgebung und damit auch auf die Einstellungen und Entscheidungen der Eigentümer rückwirken, eingebunden sind. Der Zeitraum zwischen dem Leerfallen(lassen) und der Wiedernutzung ist nicht ohne Interventionen, Einsprüche und Einmischungen dritter Akteure denkbar. Eigentümer können von zivilgesellschaftlichen Akteuren wie Vereinen, Kulturinitiativen oder urbanen Bewegungen als auch von öffentlicher Hand und politischen Akteuren Handlungsdruck erfahren. Um die Thematik Leerstand entsteht auf diese Weise ein Konglomerat aus unterschiedlichen Zielsetzungen und strategischen Handlungen. Demnach muss in den folgenden Abschnitten immer wieder daran erinnert werden, dass der Umgang mit Leerstand sich je nach Interessenslage anderer Akteure und je nach Entscheidung des Eigentümers sehr unterschiedlich vollziehen kann. Während diesem iterativen Prozessablauf kann die Immobilie mehrfach den Eigentümer wechseln, was oftmals eine Neuausrichtung und einen neuen Umgang mit der erworbenen Immobilie nach sich zieht. Dies bedeutet, dass eine Immobilie nach Verkauf aufgrund neuer Eigentümerinteressen beispielsweise sofort nutzbar gemacht oder umgebaut werden kann. Gleichermaßen kann der Fall eintreten, dass der neue Eigentümer ähnliche Spekulationsabsichten verfolgt und das Leerstehenlassen in die Länge zieht bzw. er sich gegen die Fremdeinwirkungen dritter Akteure wehrt und durchsetzen kann. Folglich kann eine Immobilie einerseits schnell ihren Weg zurück an den Markt finden oder sie kann andererseits aufgrund von anhaltendem Desinteresse sowie Kreativität oder Dreistigkeit des Eigentümers zwischen einigen Monaten bis zu mehreren Jahren absichtlich vom Markt ferngehalten werden und leer bleiben. Den Ausführungen nach dehnen sich kapitalistische Strategien immobilienwirtschaftlicher Akteure in Einzelfällen über einen langen Zeitraum aus, sodass an dieser Stelle an die in Kapitel 3.3 diskutierte zeitliche Komponente der strategischen Einheit nach RASCHKE und TILS (vgl. 2011: 57) erinnert werden muss: Verwertungsstrategien ziehen sich über einzelne Leerstandsphasen hin. Entsprechend dieser Beobachtungen ist eine weitere Untergliederung in einzelne Handlungsabschnitte – man

könnte auch Taktiken² sagen – nötig. Mittels der vorliegenden Untergliederung kann ein idealtypischer, strategischer Umgang und Verwertungsprozess von Leerstand aus Eigentümerperspektive nachgezeichnet werden.³ Aufgrund der theoretischen Konzeptualisierung des individuellen Handlungsbegriffs, welche Handlung als Produkt aus individuellen Präferenzen und Zielsetzungen, gesellschaftlichen Normen und Strukturen sowie räumlich, physisch-materiellen Rahmenbedingungen begreift (vgl. Kap. 3.2 sowie Abb. 6 und 7), wird an Ort und Stelle zusätzlich auf Interventionen dritter Akteure, die in die jeweiligen Eigentümerstrategien eingreifen und diese transformieren, hingewiesen. Dadurch wird verdeutlicht, wie durch gesellschaftliche Fremdeinwirkungen oder räumliche Umgestaltungen ein neuer Status der Immobilie und folglich eine Neuausrichtung der Eigentümerstrategien bewirkt werden kann.⁴

5.1.1 Eine Immobilie fällt nicht einfach so leer

Leerstand in wirtschaftlich wachsenden Städten entsteht aus persönlichen Umständen und privaten Anlässen, also aufgrund von Eigentümerentscheidungen und nicht weil keine Nachmieter gefunden werden konnten. Es ist also wichtig *hinter die Geschichte der Gebäude zu schauen, denn das sind manchmal völlig verrückte Gründe, wieso eine Immobilie leer steht* (IP07, 00:44:46). Damit stehen besonders Leerstände in prosperierenden Städten bzw. an florierenden Standorten in einem direkten Bezug zu den Entscheidungen der Eigentümer, deren Gründe sind individuell aber vielfältig:

Ein Grund für Leerstand sind die Eigentümergefühlungen, also ein völlig überhitzter Preis. Ein weiterer Grund ist das Desinteresse der Eigentümer an der Immobilie und damit der Zustand der Immobilie, also dass die Immobilie vom Komfort so schlecht ist, sodass da auch keiner mehr einzieht. (...) Was auch ein Grund sein kann, sind Erbstreitigkeiten, also eine Immobilie ist übergegangen in die nächste Generation und dann müssen sich da mehrere Leute einig sein: Wird die Immobilie verkauft, wird sie saniert, was passiert damit? Die Erben streiten sich und so lange steht die Immobilie eben leer, also bis sie sich einig sind. Einen Leerstand muss man immer individuell betrachten (IP07, 00:41:26).

Ähnlich dieser Argumentation formuliert ein Architekt und Geschäftsführer eines Projektentwicklungsunternehmens (IP10, 00:04:12), der selbst mehrfacher Immobilieneigentümer ist, die vielfältigen Gründe für Leerstand:

² Wie in Kapitel 3.3 diskutiert, ermöglichen kontextabhängige Taktiken es den Eigentümern, dass sie einzelne Handlungsschritte flexibel an neuen Ausgangssituationen und Anforderungen ausrichten und sie dadurch ihr übergeordnetes Strategieziel zu entscheidenden Zeitpunkten neu abwägen oder durchsetzen können bzw. neu ausrichten.

³ Da sich die Umgangsweisen zwischen einzelnen leer stehenden Wohnungen im innerstädtischen Geschosswohnungsbau, Immobilien im Sinne von Ein- und Mehrfamilienhäusern oder ganzen Büroimmobilien im Wesentlichen kaum unterscheiden, werden auch in den folgenden Abschnitten diesbezüglich keine Unterschiede gemacht. Sofern es sinnvoll ist Abweichungen im Umgang aufzuzeigen – beispielsweise bei der Umwandlung von Büroleerstand zu Wohnraum – wird explizit darauf eingegangen.

⁴ Ausführlicher werden die zivilgesellschaftlichen Strategien und die Maßnahmen kommunaler Institutionen in Kapitel 5.2 und 5.3 erörtert. In diesem Kapitel geht es vorrangig um die kapitalistischen Handlungsmotivationen und Strategien der Eigentümer, sodass lediglich einzelne Querverweise angesprochen werden.

Leerstand kann die verschiedensten Gründe haben, also dass die Grundstückseigentumsverhältnisse nicht ganz geklärt sind, oder weil die bisherigen Besitzer Erträge aus einer Immobilie generieren wollen, die ihnen der Markt aktuell nicht hergibt, oder weil Projekte leer gezogen werden um eine neue Projektentwicklung aufzulegen, sprich Abriss und Neubau. (...) Ich denke, in Städten können es nur individuelle Gründe sein.

Der Interviewpartner spricht nicht nur die Immobilienspekulation durch Leerstehenlassen an, sondern er hebt das gezielte Leerziehen von Immobilien hervor, um in der Folge eine Wertsteigerung zu erreichen. Ohne Nutzungen können neue Projekte unkomplizierter, schneller und damit kostengünstiger entwickelt werden. Auch andere Interviewpartner verorten das Leerstandsphänomen in wachsenden Städten auf Seite der Eigentümerentscheidungen und nicht in makrostrukturellen Problemen oder Prozessen. Ein Städtebaurechtler (IP43, 00:55:36) vermutet *hinter Leerstand* klare strategische Handlungsinteressen der Eigentümer, in Städten stehen Immobilien nicht ohne Absichten leer, sondern sie sind bewusst hergestellt und gemacht:

Sie können davon ausgehen, von Ausnahmen abgesehen, die Eigentümer sind nicht doof! Auch wenn sie ihr Eigentum leer stehen lassen, dafür haben sie meistens ihre sachlich nachvollziehbaren Gründe. Sie sagen ihre Absichten vielleicht nicht öffentlich, aber irgendwas steckt schon hinter dem Leerstand. Dummheit ist das in den seltensten Fällen!

Wie in Kapitel 2.1.3 diskutiert, so zeigen diese Interviewaussagen, dass Leerstände in dynamisch wachsenden und prosperierenden Städten aufgrund von mittelbaren Faktoren, sogenannte Leerstandstrigger entstehen, wobei kein abschließender Katalog an Leerstandsgründen formuliert werden kann. Leerstandstrigger sind direkte, individuelle und somit sehr unterschiedliche Kausalitäten, sie können sowohl emotional begründet als auch rein ökonomisch-spekulative Motivationen beinhalten⁵: *Die Eigentümer sagen manchmal ‚Ich will mir keinen fremden Mieter ins Haus setzen, ich lasse die Wohnung lieber leer stehen!‘, das hören wir von den Leuten immer wieder* (IP43, 00:30:16). Später führt dieser Interviewpartner (00:50:52) seinen Gedankengang detaillierter aus und ist überzeugt, dass

Leerstand, ganz viel in kleinen Einheiten, also Wohnungen, die leer stehen, existiert. Außerdem haben wir das Zweifamilienhaus, da wohnt in der einen Hälfte der Eigentümer und die andere Haushälfte steht leer. (...) Da muss man eben unterscheiden zwischen den Familienhäusern, wo der Eigentümer selber mit drin wohnt, da ist er emotional näher dran und bekommt auch mit, was da so geschieht, und das möchte er eben nicht. Und andererseits gibt es auch Mietshäuser mit zehn Wohnungen, wo der Eigentümer nicht drin wohnt und die trotzdem leer stehen. Tja, da sind wir bei dem Thema Spekulation.

⁵ Eigentümerlogiken entstehen u. a. aus negativen Erfahrungen. Sie können aufgrund einer finanziell Situation heraus entstehen, schlichtweg weil die Eigentümer nicht auf die Vermietung angewiesen sind: „Es gibt natürlich schon Fälle und da sind wir bei dem nächsten grundsätzlichen Problem, dass Eigentümer mit Mietern ganz schlechte Erfahrungen gemacht haben und sowas wird weiter erzählt und das Problem ist, dass der Mieter durch Mieterschutzgesetzte einen hohen Schutz hat und der Eigentümer muss Glück haben, wenn er überhaupt noch reingucken darf. Aus dieser Angst und den Erfahrungen und aus der guten wirtschaftlichen Situation, also dass jemand das Geld der Miete nicht braucht und es ist in der Immobilie gut angelegt, bleibt es leer“ (IP43, 00:32:22).

Der Aussage und Differenzierung zufolge lassen Privateigentümer hier und da aus emotionalen Gründen leer stehen, sie wollen nicht, dass fremde Mieter neben ihnen wohnen oder in das Haus ihrer Eltern einziehen. Andere Eigentümer agieren marktorientierter und spekulieren mit Immobilien und Wohnraum, sodass die Aussage von SMITH, MUNRO und CHRISTIE (2006: 94) über den Wohnungsmarkt auch für die vorliegende Thematik zutrifft:

„There is, indeed, an argument that the format of housing markets is as much an emotional geography as an economic landscape“.

Allerdings muss dieses Zitat tiefergehend diskutiert werden, denn die vorliegenden empirischen Untersuchungen zeigen, dass zwischen den Gründen für Leerstand, also der Eigentümermotivation und dem Zeitpunkt des Leerfallens und dem Folgeumgang strikt differenziert werden muss. Zum einen fallen die von den Eltern gebauten Häuser aus emotionalen Gründen leer, doch auch diese verfallen aufgrund fehlender Nutzungen, sodass das Halten von Leerstand und die Verschlechterung der Gebäudesubstanz nur schwer mit emotionalen Bezügen begründet werden kann. Kritisch betrachtet erscheinen solche emotionalen Begründungen für Leerstand paradox, denn wer würde sein Elternhaus gerne verkommen sehen? Wo hierbei die emotionalen Bindungen, Bedeutungszuschreibungen oder ideellen Werte handlungsprägend wirken, ist besonders auf lange Distanz fraglich. Vielmehr spiegeln die folgenden empirischen Ergebnisse einen prozessualen Wertewandel wider, sie zeigen, dass sich die emotionalen Gründe für die Entstehung von Leerstand im zeitlichen Vollzug abschwächen und sich im Umgang mit Leerstand eine auf den Cent kalkulierbare Hoffnung der Gewinnmaximierung einstellt bzw. dieses Ziel schließlich handlungsprägend in den Vordergrund rückt. Auch für solch emotional begründbare Leerstände gilt auf Dauer gesehen, dass sie mit der Zeit zu Schrottimmobilien werden und spätestens dann die umliegenden Aufwertungsprozesse und Inwertsetzungszyklen abgewartet und ausgesessen werden. Es wird mittels anderweitiger Strategien versucht, den Wert der Immobilie oder des Grundstücks nach oben zu treiben. Das diesem Wertewandel ein Wachstumsparadigma zugrunde liegt muss nicht weiter ausgeführt werden, es sei lediglich erwähnt, dass es die ursprünglich vielseitigen Handlungsmöglichkeiten der Eigentümer im Umgang mit Leerstand handlungsprägend beeinflusst: „The city is, for those who count, a growth machine“ (MOLOTCH 1976: 310).

5.1.2 Leerstand ist strategisch gut – Leerstand als strategisches Gut

Es wurde aufgezeigt, dass auch die emotional bedingten Leerstände sich strategisch einsetzen lassen. Dies rührt auch daher, da sich die umliegenden Anwohner und kommunalen Ämter während der frühen Leerstandssphase nur geringfügig für den neu entstandenen Leerstand interessieren. Ihre Erfahrungen sowie die eingangs diskutierten Ergebnisse zeigen, dass es sich aufgrund der hohen Nachfrage und dem

angespannten Markt in wachsenden Städten überwiegend um kurzzeitigen, fluktuativen Leerstand handelt (vgl. EGP04; EGP10). Für die Eigentümer von Immobilien in wachsenden Städten stellt es kaum keine Herausforderungen dar, sich auf dem Markt zu orientieren und schnell einen geeigneten Nachmieter zu finden, es sei denn, sie warten gezielt auf das bestmögliche Angebot und hoffen auf eine noch bessere Vermietung. *Die Leute, die derzeit mit Leerstand spekulieren, das sind höchstens welche, die es sich aus anderen Gründen leisten oder weil sie auf den Traummieter warten* (IP08, 01:40:32). Zu einem späteren Zeitpunkt des Interviews erläutert IP08 (01:58:55) das Abwarten und das Beobachten der aktuellen und zukünftigen Entwicklungen der städtischen Umgebung anhand eines Beispiels weitaus detaillierter. Wie erwähnt, so kann dieser Wartezustand je nach Entwicklung vor Ort mehrere Jahre in Anspruch nehmen:

Es ist also schon so, dass der Leerstand mit der geplanten Eröffnung des Einkaufszentrums [in unmittelbarer Umgebung] was zu tun hat und der Eigentümer abwartet und spekuliert. Er schaut sich mal an, was mit ECE passiert, denn ein weiteres Jahr Leerstand, das tut ihm nicht weh. Wenn das Gebäude ihm gehört, dann hat er nicht wirklich was an Kosten, er hat halt keine Einnahmen mehr.

Ähnlich argumentiert auch IP07 (01:16:59), auch für ihn ist Leerstand dann spekulativ,

d. h. der Eigentümer nimmt das vorerst in Kauf, dass er Kosten hat, denn er spekuliert darauf, dass er durch den Verkauf diese Kosten wieder rein bekommt. (...) Das gibt es im Bereich der Aktien und das gibt es im Bereich der Immobilien.

Während dieser Spekulationsphase und dem Abwarten muss die leer stehende Immobilie gegenüber den oben getätigten Ausführungen nicht zwangsweise verfallen. Viele Eigentümer erhalten aktiv ihren Bestand um den Immobilienwert zu sichern.

Es gibt Fälle, wo Eigentümer Häuser komplett leer stehen lassen, weil sie keinen Bock darauf haben, sich mit dem Vermieten müde zu machen. Oft verfallen diese Häuser aber nicht, sie bleiben in Schuss, die werden gewartet, denn die Eigentümer sind auch der Meinung, dass sich das Eigentum nicht entwerten darf, sie schauen schon nach ihrem Eigentum. Aber sie sagen, dass sie die Mieteinnahmen finanziell nicht brauchen (IP43, 00:30:57).

Diesbezüglich schreibt HIRSCHMANN (2014: 27f), dass Wartung der Gebäude, Reinigung der Fenster oder privater Sicherheitsdienst zur „Inszenierung“ von Leerstand gehören, solche Auftragsarbeiten „tragen unter anderem dazu bei, dass (...) Leerstand überhaupt weniger wahrgenommen und benannt wird“. Zu dieser Kaschierung von Leerstand durch Reinigungs- und Wartungsarbeiten muss jedoch hinzugefügt werden, dass viele Eigentümer die anfallenden Kosten für Fenster- oder Treppenhausreinigung sowie für kleinere Reparaturen an der Fassade oder anfallende Instandhaltungskosten steuerlich abschreiben

können. Darüber hinaus können Eigentümer in ihren Steuerabrechnungen die Verluste aus Mietausfällen und laufenden Betriebskosten ihren sonstigen finanziellen Einnahmen gegenüberstellen, also ebenso steuerlich geltend machen (vgl. EGP03; EGP06 sowie HoLM 2010b).

Aus den dargelegten Perspektiven zeigt sich, dass es für Eigentümer finanziell Sinn macht Leerstand zu halten: *Leerstand ist strategisch gut*. Durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und andere finanzielle Schlupflöcher und Grauzonen werden die laufenden Leerstandskosten minimiert, sodass Leerstände sich für ‚kreative Eigentümer‘ rechnerisch fast als Nullsummenspiel darstellen lassen:

Natürlich, er rechnet in der Rubrik Vermietung und Verpachtung bei den Einnahmen 0€, Abschreibung hat er trotzdem, also die Kosten, und dann geht die Rechnung auf. Steuerlich ist das von Vorteil, wenn er keine Einnahmen hat, braucht er keine versteuern, aber Ausgaben kann er trotzdem absetzen und die Abschreibung auch. Er müsste eine Gewinnerzielungsabsicht⁶ nachweisen, aber damit kann er sich ein paar Jahre über die Runden halten, da gibt man Scheinargumente vor (IP43, 00:52:58).⁷

Weiter besteht die Möglichkeit einen Teilerlass der Grundsteuer einzureichen (vgl. IP28, 00:08:12). Dies meint, dass die Eigentümer sofern im Vorjahr Mietausfälle durch Leerstand entstanden sind, eine Senkung der Grundsteuer beantragen können. Solche Rechenbeispiele zeigen, dass die finanziellen Gewinne durch reguläre Vermietung und Verpachtung nach Steuerabzug privatisiert werden, wohingegen die finanziellen Verluste durch Mietausfall sowie die laufenden Leerstandskosten steuerlich geltend gemacht werden können. In Deutschland dürfen allgemeine Leerstandskosten durch steuerliche Abschreibungstaktiken umgelegt werden, womit für die Eigentümer kaum eine ökonomische Mehrbelastung eintritt. Die Mehrkosten eines Leerstands werden nicht selten an die öffentliche Hand weitergereicht.⁸

⁶ Der Bundesfinanzhof (BFH, s. Urteil vom 20.7.2010, IX R 49/09) entschied zum Thema Einkünfteerzielungsabsicht, dass „Verluste aus Vermietung und Verpachtung“ (...) künftig nur noch dann steuerlich geltend gemacht werden [können], wenn der Vermieter nachweist, dass er mit der beabsichtigten Vermietung auch tatsächlich Einkünfte erzielen wollte“. Wie IP43 im oben zitierten Abschnitt bestätigt, werden diese Vermietungsabsichten oft mit „Scheinargumenten“ begründet und der Entscheid des Bundesfinanzhofs damit ausgehebelt.

⁷ Ein anderes Interview bestätigt diese Möglichkeit, jedoch mildert die Immobilienmaklerin IP07 (00:04:41) die steuerlichen Vorteile etwas ab: *Dann hat man daneben auch einen Block aus „Vermietung und Verpachtung“, also Mieteinnahmen und rechnet dagegen, welche Aufwendungen man hat um zu dieser Vermietung zu kommen. Das sind zum Beispiel Nebenkosten, die man nicht dem Mieter aufbürden darf oder Investitionen, die man vielleicht in dem Jahr Leerstand gemacht hat, also Instandhaltungsmaßnahmen. Die Differenz unterliegt dann auch der Steuer, die geht dann auch in den Topf des zu versteuernden Einkommens. Wenn jetzt die Mieteinnahmen oben wegfallen, dann produziere ich natürlich Verluste in dem Block „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ und diese Verluste kann ich jetzt natürlich verrechnen mit anderen Einkunftsarten, sie schmälern also schon meine Steuer. Also wenn ich einen Leerstand habe, dann habe ich natürlich in dem Jahr eine negative Geschichte, ich kann damit meine Steuerlast etwas runter drücken. Das funktioniert aber nicht ewig oder über Jahre hinweg, weil irgendwann kommt das Finanzamt und sagt: ‚Hier fehlt ja wohl die Gewinnerzielungsabsicht und das erkennen wir nicht an!‘*

⁸ Viele Leerstandsinitiativen aus dem politisch linken Spektrum sehen in diesen steuerrechtlichen Möglichkeiten gar einen finanziellen Anreiz für Eigentümer ihre Immobilie ungenutzt leer stehen zu lassen.

Bleibt die Immobilie weiter leer, wächst das öffentliche Interesse am Leerstand. Zum einen machen sich in der Anwohnerschaft Unbehagen und Unzufriedenheit über die Tatsache, dass vor Ort keinerlei Nutzungen, Aktivitäten oder Umbaumaßnahmen stattfinden, breit. In den meisten Fällen verschlechtert sich der bauliche Zustand der Immobilie, sodass umliegende Anwohner in dauerhaft leer stehenden Immobilien Probleme für das Viertel heranwachsen sehen. Darüber hinaus vermehren sich bei den Anwohnern die Sorgen und Befürchtungen bezüglich der zukünftigen Eingriffe und Entwicklungen vor Ort. Dies zeigt, dass Leerstand immer auch in die städtische Lebensqualität und in die Quartiere ausstrahlt bzw. Einfluss auf umliegende persönliche Lebenslagen nimmt (vgl. EGP05). IP06 (00:43:14) formuliert aus eigenen Erfahrungen,

dass das Engagement zu diesem Thema von Leuten übernommen wird, die eine Notwendigkeit erkennen. Wenn ich erkenne, dass viele Gebäude in meinem Umfeld leer stehen und da was gegen getan werden muss, dann ist das der erste Schritt. (...) Allgemein heißt das, dass sich Menschen erst dann um dieses Thema kümmern und aktiv werden oder einen Verein gründen, das passiert erst dann, wenn Anwohner merken ‚Hier ist ein Problem oder Phänomen, wo etwas passieren müsste, aber dies nicht passiert‘. Es kümmert sich keiner drum, es hat niemand auf dem Schirm, es passiert nichts. Aber ich finde es wichtig und deshalb nehme ich es in die Hand und werde aktiv.

Dieses Unbehagen und die Gefühle über die zukünftigen Entwicklungen im Viertel sind nicht unbegründet. In anschaulicher Weise beschreibt der Geschäftsführer eines Immobilienunternehmens (IP08, 01:41:40) die überlagernden Interessen von Eigentümern, Kommune und anderweitigen Immobilienakteuren anhand eines einzigen Standortes. Er stellt klar, dass die Nichtnutzung einer Immobilie ebenso in die Entwicklungen des städtischen Umfelds eingebunden ist, wie eine umfassende Standortentwicklung durch Abriss und Neubau bzw. die damit verbundenen Aufwertungsmaßnahmen. Ungenutzte Immobilien sind seiner Formulierungen nach nicht nur als Auslöser für negative Entwicklungen im Viertel verantwortlich, sondern sie blockieren anderweitige Entwicklungen und sind oftmals Ausgangspunkt für großräumigere Aufwertungs- und Investitionsmaßnahmen. Sie haben dann weitreichende Folgen für die umliegenden Mieter bzw. Anwohner, wie aus dem Zitat hervorgeht:

Da ist dieses Wohnhaus leer und da war früher noch unten die Fahrschule drin, die ist auch schon lange weg, also das ganze scheiß Ding steht seit Jahren leer und der [Eigentümer] lässt das verkommen. Das ist ein Unternehmer, ein Familienclan und da hängen mehrere mit drin, aber die sind sich alle einig. Mit denen haben wir schon vor drei Jahren ein Gespräch geführt, dass wir das Ding ankaufen möchten, doch er hat sich einen Dreck drum gekümmert, der hat Geld genug. Der meinte damals: ‚Die Stadt will mir auf der Nase rumtanzen, aber denen zeig ich’s jetzt mal‘. Aber auch wir sind alle sitzen geblieben, haben uns nicht gerührt und haben gesagt: ‚Das warten wir ab, sitzen bleiben, irgendwann kommt der Eigentümer an, denn Geld treibt‘. Vor kurzem kam er, nun sind wir in Verhandlung und finden gegebenenfalls dort eine Lösung. (...) Da gehören der Pavillon dazu und das Haus und der Parkplatz. Praktisch der gesamte Bereich und der Parkplatz könnten komplett neu geplant und neu gestaltet werden, da könnte man einiges machen nur der Leerstand stört.

Auch die Häuser hinten drin, die gehören alle uns (...) und sobald mir der Leerstand in die Finger kommt, werden auch hinten drin die Mietverhältnisse enden und dann wird abgerissen. (...) Wenn wir das alles entwickeln, dann sind das ca. 20 Millionen, das ist ein richtig großer Apparat. Insgesamt sind das zwei kleine Straßenzüge, dieses Leerstandsabrissgebäude und der Parkplatz mit den Häusern (...) und von uns aus würde in dem Bereich sofort was passieren.

In diesem längeren Zitat spricht IPO8 die Möglichkeit der Immobilienspekulation durch gezieltes Leerstellenlassen an. Der Standort der Immobilie (vgl. Karte 9) wirft bei Verkauf für den Eigentümer gegenwärtig noch nicht genügend Rendite ab, aber die Zukunftsaussichten und bereits veröffentlichten Neubaupläne der in den Startlöchern stehenden Investoren, die geplanten städtischen Investitionen für die angekündigten Entwicklungen der Verkehrsinfrastrukturen und Verbesserungen im öffentlichen Raum sowie die Maßnahmen im gesamtstädttebaulichen Konzept⁹ versprechen für diese Lage eine deutliche Preissteigerung. Der Idee nach bleibt die Immobilie so lange unberührt, bis der Markt angezogen hat bzw. bessere Zahlen erzielt werden können.

Anhand des empirischen Beispiels wird deutlich, dass Leerstand intensiv in Verwertungsstrategien ganzer städtischer Areale eingebunden ist und sowohl Eigentümer als auch potentielle Käufer ihre Chance der Profitmaximierung wahrnehmen wollen. Für den privaten Eigentümer des leer stehenden Hauses ist noch nicht der richtige Verkaufszeitpunkt gekommen, er harrt aus und wartet die Preisentwicklungen in der Umgebung weiter ab. Wichtig hierbei ist, dass Eigentümer in solchen Spekulationsphasen das absichtliche Verkommenlassen des Leerstands und des gesamten Standortes als strategisches Druckmittel nutzen. In diesen Strategien wird *Leerstand als strategisches Gut* interpretiert. Aus Sicht des Interviewpartners bzw. Investors stellt der Schandfleck ein Bremsklotz der geplanten Aufwertungsmöglichkeiten dar. Für ihn würde sich der Kauf lohnen, da dann das gesamte Areal abgerissen und dichter bebaut werden könnte (vgl. erneut Karte 9).

⁹ Zu den Investitionen und großflächigen Umbaumaßnahmen im städtebaulichen Kontext des thematisierten Standorts vgl. Stadtplanungsamt Mainz 2009 sowie die Homepage der Landeshauptstadt Mainz 2017.



Karte 4: Langzeitleerstand in einem von Aufwertung und Investitionsdruck betroffenen Areal
 Quelle: eigene Darstellung

Die beschriebene Vorgehensweise als Verwertungsstrategie von Leerstand beschreibt SICHTERMANN (2015), wenn sie das Buch *Reclaim Your City* (vgl. MORAWSKI 2014) kommentiert:

„Eine Stadt steht mit ihren Häusern auf Grund und Boden, und der kann Privatleuten gehören, die ganz andere Interessen haben als ein unbeschwertes urbanes Leben. Im Prinzip ist die Sache bekannt: Eigentümer und Investoren möchten ihre Immobilien möglichst pro-

fitabel verwerten. Sie lassen deshalb schon mal ein altes, aber noch gut erhaltenes Miets-
haus leer stehen und verrotten, um dann die Abrissgenehmigung zu bekommen und an
seiner Stelle ein schickes Geschäftshaus hochzuziehen, das ihnen – im Vergleich zu dem
alten Kasten – ein Mehrfaches an Gewinn verspricht“.

Aus den Formulierungen wird deutlich, dass nicht allein die leer stehende Immobilie als Spekulations-
objekt dient, sondern vielmehr die Lage und der damit verknüpfte Grund- und Bodenwert. Auch erklärt
dies Leerstand und ungenutzte Immobilien in guten und innenstadtnahen, zentralen City-Lagen, wie die
empirischen Fälle belegen:

*Die beste Wertanlage, die Sie haben können ist ein Grundstück und die zweitbeste ist ein
Gebäude. Wir hatten in den letzten ca. zehn Jahren mehrere Preissteigerungen¹⁰ von min-
destens 5%, da braucht man keinen Mieter, denn so eine Rendite bekommen Sie im Moment
mit keiner Finanzanlage (IP43, 00:52:19).*

Die Wertsteigerungen der letzten Jahre haben in den wachsenden Städten und Metropolregionen stark
zugelegt und können strategisches Leerstehenlassen einzelner Eigentümer begründen. Diese Um-
gangsweise und Perspektive auf Immobilien und Grundstücke als renditekräftige Spekulationsmöglich-
keiten wird auch in folgender Aussage bestätigt (IP07, 00:10:33):

*Es ist relativ wurscht ob das Gebäude bewohnt ist, oder nicht. (...) Das Spekulative an einer
Immobilie ist im Grunde der Bodenwertanteil, also das Grundstück auf dem die Immobilie
steht, denn das ist das aller knappste Gut, das lässt sich nicht vermehren, Boden ist be-
grenzt, Ende! Die Bodenrichtwerte sind in den Städten in den letzten Jahren ziemlich in die
Höhe gegangen. Das ist ein bisschen politisch gemacht und es ist ein Ausdruck von Knapp-
heit, aber an dem Bodenrichtwert lässt sich Spekulation gut feststellen.*

Mit diesen Umgangsweisen ungenutzter Immobilien und Grundstücke gehen allerdings auch anderwei-
tige Einflüsse, Entwicklungen und weitreichende Effekte einher, welche das ausführliche Zitat (vgl. er-
neut oben IP08, 01:41:40) beiläufig anspricht. Gravierend ist nicht nur, dass der Eigentümer das *ganze
scheiß Ding seit Jahren leer [stehen lässt]*, die Immobilie damit verkommt, weil er *sich einen Dreck drum*

¹⁰ Um auf die Preissteigerungen am Beispiel der Stadt Stuttgart detaillierter zu verweisen, sei an dieser Stelle auf
den Grundstücksmarktbericht 2016 (Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart
2016: 5) hingewiesen. Darin steht: „Im Jahr 2015 wurden beim Gutachterausschuss mit 6.398 Verträgen 10,9%
mehr Verträge als im Vorjahr registriert. Damit konnte (...) wieder ein Zuwachs verzeichnet werden. Mit 3,71 Mil-
liarden Euro lag der Geldumsatz mit einer Steigerung von 36,1% um 984 Millionen Euro deutlich über dem Umsatz
des Jahres 2014. In dieser Umsatzsteigerung spiegeln sich die Preissteigerungen (...) wider. (...) In den Marktseg-
menten bebauter Wohnbaugrundstücke war die Preisentwicklung im vergangenen Jahr mit einem Plus von 8% bei
Einfamilienhäusern, 10% bei Mehrfamilienhäusern und 11% bei Zwei- bis Dreifamilienhäusern weiter steigend. (...) Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen im Vergleich zum Jahr 2014 im Wiederverkauf durchschnittlich 15%
und bei Neubauwohnungen um rund 4%. (...) Die Bodenrichtwerte (...) wurden mit Steigerungen von 10 bis 15%
fortgeschrieben“. In diesen Zeilen zeigt sich nicht nur der weiter anhaltende und zunehmende ‚Run‘ auf Immobili-
en, sondern sie beziffern die enormen Preissteigerungen von Wohnimmobilien und Grundstücken für wachsende
Städte exemplarisch.

gekümmert hat und dadurch das ganze Areal sowie die Anwohner unter den Auswirkungen der Gammelimmobilie leiden. Sondern ebenso schlimm ist, dass dieser Leerstand den nötigen Wohnraum blockiert. Die darüber hinaus formulierte Ansage, dass die ansässigen Anwohner in naher Zukunft enorme Umwälzungsprozesse zu erwarten haben, darf dabei nicht unbeachtet bleiben, denn spätestens nach dem Verkauf des Leerstands, welcher die gegenwärtige Entwicklung am Standort hinauszögert, folgt eine massive Aufwertung und komplette Neustrukturierung des gesamten städtischen Areals. Diese Eingriffe werden das gewohnte Lebensumfeld der lokalen Anwohner verändern und auf den Kopf stellen. Einher mit der angesprochenen Immobilienspekulation und Inwertsetzung des Standortes sind weitreichenden Folgen für die angrenzenden Anwohner abzusehen, denn wenn der Leerstand dem Interviewpartner und Investor *in die Finger kommt, werden auch hinten drin die Mietverhältnisse enden und dann wird abgerissen* (vgl. erneut oben IP08, 01:41:40). Die Folgen sind also Kündigungen und auslaufende Mietverträge der Anwohnerschaft, kurzum Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse durch Abriss, Um- und / oder Neubau.¹¹

Die empirischen Ausarbeitungen verdeutlichen, wie für manche Eigentümer das Halten von Leerstand *strategisch gut* ist als auch als *strategisches Gut* fungieren kann. Ersteres ist Leerstand nicht nur hinsichtlich der Steuer- und anderweitigen Abschreibungsmöglichkeiten, sondern Leerstand wird auch wirkungsvoll in Auseinandersetzungen und Konflikten mit städtischen Ämtern in Szene gesetzt. Folglich ist Leerstand nicht nur rechnerisch *strategisch gut*, sondern auch in Verhandlungs- und Aushandlungsprozessen über die zukünftige Entwicklung von Standorten wird mit Leerstand strategisch und gezielt argumentiert. Eigentümer blockieren absichtlich städtische Entwicklungen um ihre eigenen Vorstellungen, Vorteile und Zielsetzungen und ihr weiteres Vorgehen, Vorbereiten und Agieren im städtischen Raum zu erreichen. Zweitens konnte argumentiert werden, dass dann mit Leerstand immer auch Einsparungstaktiken angewandt sowie höhere Gewinnerzielungsabsichten angestrebt werden. *Strategisches Gut* meint, dass mit Leerstand und vom Leerstand ausgehend ökonomische Ziele und die Inwertsetzung städtischer Räume verfolgt werden. Diese Ergebnisse illustrieren nicht nur die voranstehenden Aussagen, sondern auch der folgende Interviewausschnitt eines Kommunalpolitikers (IP13, 00:29:25) fasst Leerstand als strategisches Druckmittel sowie Immobilienspekulation beeindruckend zusammen:

Warum die Eigentümer das Areal so verrotten lassen? Natürlich wollen sie Druck auf die Stadt ausüben, sie haben das bewusst verrotten lassen. Für die Eigentümer ist das toll, wenn das mit Plakaten zugeklebt und völlig verdreckt wird, dadurch erreichen sie eine neue Ausgangssituation und dadurch haben die Eigentümer die Möglichkeit Druck auf die Politik auszuüben. Die Stadt soll zum Beispiel eine bestimmte Fläche zum Bebauen freigeben oder sie

¹¹ Auf diese Entwicklungen und Verdrängungsprozesse werden wir in den Handlungsempfehlungen (vgl. Kap. 7) erneut Bezug nehmen.

soll mehr Einzelhandel zulassen, als es bis dato dort erlaubt ist. Das heißt, der Eigentümergewinn liegt einerseits darin, dass sie Druck ausüben und möglicherweise ein anderes Baurecht [eine andere Nutzung] erwerben, und ihr Gewinn liegt auch darin, dass sie dadurch verdienen, indem sie abwarten und Zeit gewinnen, also in der Hoffnung, dass die Spekulationsblase weiter anwächst und sie höhere Preise erzielen können.

5.1.3 Eigentümerstrategien im Umgang mit Leerstand

Ab einem gewissen Zeitpunkt beginnen Eigentümer darüber nachzudenken, ob die Immobilie weiterhin leer bleiben soll (*stay*), ob sie nun ‚Geld in die Hand nehmen‘ und investieren sollen (*invest*) oder ob sie die Immobilie wieder zurück auf den Markt geben und veräußern sollen (*exit*). Auf diese drei Handlungsalternativen und die damit verbundenen Ausgangssituationen und Argumentationsweisen der Eigentümer wird in den jeweiligen Abschnitten tiefergehend eingegangen, wobei an Ort und Stelle auch die unterschiedlichen einhergehenden Folgen für den städtischen Raum diskutiert werden. Wichtig hierbei ist, dass nicht jede Strategie jederzeit durchgeführt werden kann, sondern es müssen die lokalen Entwicklungen im Stadtraum und der direkten Umgebung passen, damit Eigentümer Strategien entwickeln und diese sich umsetzen lassen. Entsprechens diesen Überlegungen werden wir uns in den folgenden Abschnitten mit der *Ertragslückentheorie* nach SMITH (vgl. 1979, 1996) auseinandersetzen und diese auf die drei Handlungsalternativen im Umgang mit Leerstand anwenden.

Stay: „und es hat sich im Prinzip nichts getan!“

Nach einigen Jahren mehrt sich sowohl aus der Zivilgesellschaft Unbehagen über die mittlerweile auffällig gewordenen Leerstände und Gammelimmobilien. Auch lokale Medien, Magazine und Onlineblogs thematisieren Langzeitleerstand trotz steigenden Mietpreisen und berichten kontinuierlich über neue Entwicklungen vor Ort sowie über die geringen Möglichkeiten des Eingreifens der kommunalen Verwaltungen in den Gammelprozess (vgl. beispielsweise Steinberg 2018). Diese mediale Aufmerksamkeit und der gesellschaftliche Einfluss erhöhen den Handlungsdruck auf Eigentümer und kommunale Politik gleichermaßen. Die (An-)Fragen an Eigentümer, Politik und Verwaltung, wieso es an diesen Standorten keine Entwicklungen und keine Lösungen gefunden werden, häufen sich: *wie gesagt, dieses Thema bedrückt ja viele und irgendetwas musste da ja mal gemacht werden, das muss man publik machen, da muss man Druck machen* (IP28, 00:03:20). Das öffentliche Interesse verwundert nicht, denn nach Jahren hinterlässt die Nichtnutzung sichtbare ‚Spuren‘ im Stadtraum. Die Fassaden beginnen zu bröckeln, kritische Akteure bringen Graffitis und Sprüche über Leerstand, Immobilienspekulation und Wohnraum als Ware an (vgl. Abb. 11). Darüber hinaus greifen verstärkt die kommunalen Ämter zu hoheitlichen Instrumenten, sodass Eigentümer stärker unter Druck geraten und ihre Gebäude zum Schutz der Passanten absichern müssen. Es folgen Schutzmaßnahmen gegen den Einsturz sowie das Absperren von Gehwegen aufgrund der Gefährdung der Öffentlichkeit (vgl. Abb. 12).



Abb. 11: Leerstandskritische Schriftzüge: Häuser rotten weiter... / Freiraum?!
Quelle: eigene Aufnahmen



Abb. 12: Absperrung und Sicherung von Gammelimmobilien zwecks Gefährdung der Öffentlichkeit
Quelle: eigene Aufnahmen

Passend zu Abbildung 12 teilen einige Interviewpartner (hier IP02, 00:44:38) ihr Unbehagen über den Umgang mit der Bausubstanz mit:

Der Leerstand ist (...) da schon lange und inzwischen ist das Treppenhaus eingestürzt, aber erst vor kurzem, das ist noch nicht lange her. Als ich vor gut fünf Jahren hierher gezogen bin (...) habe ich dort noch geklingelt und habe mich gewundert, dass da nie jemand aufgemacht hat, da war das wohl schon leer. Jetzt, inzwischen ist da ein Zaun vorne dran und da ist jetzt diese Treppe eingestürzt. Der Eigentümer hat das einfach vergammeln lassen und in der Regel verkauft er dann, der ist ein klassischer Spekulant.

Aufgrund solch negativen Entwicklungen vor Ort und den Einschränkungen im Stadtraum – denn *solche Leerstände verwahrlosen, es ist ja niemand da, der die Straße kehrt, Scheiben werden eingeschmissen und keiner macht was und das sind dann schon Missstände. Es gab verschiedene Leerstände, wo es dann sehr gravierend war* (IP28, 00:21:12) – laden kommunale Verwaltungsangestellte zu Gesprächen mit

Eigentümern ein. Sie wollen ermitteln, was die genauen Gründe für den Leerstand und dessen langjähriges Fortbestehen sind und sie möchten ermutigen und dazu auffordern, dass die Eigentümer ihre leer stehende Immobilie wieder am Markt anbieten, wie beispielsweise IP43 (00:15:52) berichtet:

Dieses Vorgehen ist es auch, was meine Mitarbeiter andauernd machen: Erklärungsgespräche mit jenen Eigentümern führen, die einzelne Gebäude oder Wohnungen leer stehen lassen, über deren Verantwortung reden und sie so dazu zu bringen, dass die Räume wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. (...) Wenn wir den Eigentümern einen Gesprächstermin angeboten hatten, dann sind die gar nicht gekommen und andere haben sich das angehört und haben gesagt ‚Ja, ok, gut, ist ja schön und gut, vielen Dank, auf Wiedersehen‘ (vgl. bzgl. der kommunalen Strategien Kap. 5.3).

Richtigerweise beginnen die Kommunen gezielter zu handeln und Druck auf unkooperative Eigentümer aufzubauen¹², doch diese reagieren trotz einer Vielzahl an Anschreiben kaum, *ab 2009 war dann der Leerstand da und es hat sich im Prinzip nichts getan* (IP28, 00:01:07).

Die oben diskutierten Untersuchungen zeigen, dass Eigentümer nicht handeln, weil sich die Marktlage für sie als (noch) nicht rentabel darstellt. Um ihre Immobilie an die aktuellen Wohn- oder Bürostandards anzupassen, müssten sie renovieren, sanieren, umbauen oder andere intensive Investitionen tätigen. Dies geschieht bei ökonomisch handelnden Akteuren erst, wenn nach den Maßnahmen ein Gewinn realisiert werden kann. Solche Renditeberechnungen bestätigen die Geschäftsführer eines städtischen Wohnungsunternehmens (IP08, 00:22:15):

Leerstand spielt für uns eine besondere Rolle, weil das wieder mit unseren Kosten zu tun hat. (...) Da stellt sich die Frage, zu welchem Preis du sie [Leerstände] kaufen kannst und welches Entwicklungspotential sie haben: Wieviel muss ich reinstecken, um durch Umbaumaßnahmen wie Brand- und Lärmschutz wieder herzustellen, energetische Anforderungen zu erfüllen, [also um einen neuen und städtebaurechtlich akzeptierten Standard zu erreichen,] und rechnet sich das über den Mietpreis? (...) Es ist letztendlich immer die Frage des Potentials und des Preises.

Den Aussagen und dem Grundgedanken der Ertragslückentheorie (engl. *Rent Gap Theory*) (vgl. SMITH 1979, 1996: 49ff) nach, bleiben Investitionen so lange aus, bis sich entweder das Umfeld und Viertel oder die allgemeine Marktlage dahingehend entwickelt haben, dass eine Neuvermietung abzüglich der Investitionskosten oder der Verkauf genügend Rendite erwirtschaften. Bei einem solchen spekulativen Abwarten und Hoffen auf eine Entwicklung dieser Ertragslücke muss immer auch die Preissteigerung des Grund und Bodens mitbedacht werden – in Einzelfällen geht es nicht um die Immobilie selbst, sondern um den wachsenden Marktwert des Bodens. Die Auslöser können zum einen eine zunehmende Knappheit an Wohnraum bzw. Baugrundstücken sein, sodass eine wachsende Nachfrage den Marktpreis (nicht den Wert) nach oben treibt. Zum anderen kann eine Preisentwicklung einer bestimmten

¹² Auf die kommunalen Strategien wird in Kapitel 5.3 detailliert eingegangen.

Lage durch Investitionen im Umfeld ausgelöst werden; oder wie SMITH (1996: 68, vgl. fast wortgleich 1979: 545) es ausdrückt:

“Only when this gap emerges can reinvestment be expected since if the present use succeeded in capitalizing all or most of the ground rent, little economic benefit could be derived from redevelopment. (...) Gentrification occurs when the gap is sufficiently wide that developers can purchase structures cheaply, can pay the builder’s costs and profit for rehabilitation, can pay interest on mortgage and construction loans, and can then sell the end product for a sale price that leaves a satisfactory return to the developer”.

Das Abwarten und spekulative Hoffen auf diese Entwicklungen meint jedoch nicht, dass die Eigentümer nicht auch anderweitig aktiv werden. Parallel zu ihren ‚Rechenspielchen‘ versuchen sie mittels Zeit, die Kommune unter Druck zu setzen. Als eindringliches Beispiel darf der Umgang mit leer- und unter Denkmalschutz stehenden Häusern angebracht werden. Leerstand und Denkmalschutz sind ein Problemfeld, welches an anderen Stellen bereits diskutiert wurde (vgl. BMUB 2014: 58ff; SPARS & BUSCH 2014). Sicherlich können Eigentümer aufgrund steigender Instandhaltungskosten denkmalgeschützter Häuser in finanzielle Schwierigkeiten geraten, weshalb sie nach Auswegen und Gestaltungsmöglichkeiten im Umgang mit ihrer Problemimmobilie suchen. Eingereichte Sanierungsvorschläge derjenigen Eigentümer, die mit ihrer Immobilie definierte Ziele verfolgen, können jedoch seitens der Stadt oftmals nicht genehmigt werden. Das Denkmalschutzamt kann aufgrund von gesetzlichen Regularien in diesem Bereich die Vorstellungen mancher Eigentümer schlichtweg nicht akzeptieren: *Der Eigentümer als eine Konfliktpartei hat für das denkmalgeschützte Haus eigentlich kein wirkliches Konzept, eher hat er wilde Vorstellungen, die dem Denkmalschutz [als andere Konfliktpartei] nicht passen, ja gar nicht passen können* (IPO2, 00:15:23). In Denkmalschutzämtern herrscht die Meinung, dass manche Eigentümer absichtlich utopische Konzepte einreichen, um Zeit zu gewinnen. Durch die Beschäftigung der Ämter schlagen sie im Verhandlungsprozess Zeit raus, die sie für notwendig erachten. Außerdem zeigt sich in diesem Beispiel ein weiteres Mal, dass der Streit zwischen den Konfliktparteien nicht im Leerstand selbst begründet ist, sondern in den jeweiligen „*unverträglichen Zwecksetzungen*“ (DORSCHER 1989: 147, Herv. i. Orig.) der Handlungen, also im Umgang mit Leerstand liegt. Es geht den Konfliktparteien gar nicht um

„den »Gegenstand«, sondern [um] den »zu erreichenden Zustand«, denn der Zustand, den die *eine* Partei als »zu erreichenden« betrachtet, mag das glatte Gegenteil desjenigen Zustandes sein, den die *andere* Partei als »zu erreichenden« betrachtet: eben *darum* gibt es *Streit*“ (ebd., Herv. i. Orig.).

Denkmalschutzämter sind angehalten den Denkmalschutz einzuhalten und zu wahren, die Eigentümer verfolgen jedoch andere Zwecke mit ihrem Handeln. Folglich zeigt sich auch hier im Verstreichenlassen von Zeit ein strategisches Vorgehen:

Da denkmalgeschützte Häuser nicht einfach so umgebaut oder abgerissen werden dürfen, vernachlässigen Eigentümer den Erhalt der Gebäude, also sie lassen diese gezielt verkommen. Am Ende dieses Prozesses steht letztlich doch der Abriss aufgrund wirtschaftlicher Verwertungsinteressen, denn der Kostenaufwand für die Sanierungsinvestitionen ist unverhältnismäßig hoch gegenüber der erzielten geringen Restnutzungsdauer und des Mietpreisvolumens eines solchen Gebäudes. Das wäre ein wirtschaftlicher Totalschaden! (vgl. EGP10).

Eigentümer erhöhen durch ihr Nichtstun den Druck auf die städtischen Verwaltungen und Entscheider, diese sehen sich einer verhärteten Konfliktsituation gegenüber, die sie bei der aktuellen Gesetzeslage und ihren Handhabungen gegen Leerstand oftmals nur verlieren können. Die involvierten Ämter wissen aus ihrem Erfahrungsschatz, dass es an Ort und Stelle nicht vorwärts gehen wird bzw. sich die Bausubstanz und damit die Ortsgestalt weiter verschlechtert. Man muss demnach nicht fragen wieso an manchen Orten seit Jahren historische Gebäude leer stehen und wieso mancherorts nichts passiert: Die Eigentümer verfolgen ihren Zweck im Umgang mit Leerstand und den Kommunen sind hier schlichtweg die Hände gebunden. Eigentümer sitzen solche Konfliktsituationen aus, sie haben die Zeit auf ihrer Seite:

Es ist immer das gleiche Thema und die gleiche Frage: Warum gibt es da Leerstand? Weil die Stadt an Regularien gebunden ist und sie gerne eine gewisse Planung durchsetzen möchte, wir haben ein gewisses Interesse an dem Standort. Dann gibt es andere Investoren, die Wirtschaftsinteresse haben und das musst du alles übereinander bringen (IP08, 01:44:34).

In der Zwischenzeit lassen die Eigentümer ihre Investitionen ruhen. Entweder warten sie die gewünschten Entwicklungen am Immobilienmarkt ab oder sie warten auf die Einsicht der Kommune letztlich doch die gewünschte Umbaugenehmigung, den Abrisstitel oder ein anderes Nutzungsrecht zu vergeben:

Oftmals ist die einzige Möglichkeit die historische Bausubstanz zu erhalten dem Willen der Eigentümer nachzugeben, ansonsten endet es [der Streit bzw. das zweckdienliche Abwarten] im Abriss (vgl. EGP10).

In einigen Fällen entwickelt sich das Quartier positiv, die Marktlage zieht an und Eigentümer stellen sich auf die neuen Ausgangssituationen ein; sie ändern ihre Strategien, sodass es noch rechtzeitig zu Investitionen kommt.

Invest: „Wieviel muss ich reinstecken (...) und rechnet sich das über den Mietpreis?“

Investitionen in eine Immobilie in Form von Renovierungsarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen zeigen sich für Eigentümer in vielerlei Hinsicht als ökonomisch sinnvoll. Wie in den oben stehenden Interviewauszügen herauszulesen ist, besteht ein zentrales Anliegen immobilienwirtschaftlicher Akteure darin, durch die Renovierung und Modernisierung der leer stehenden Immobilie ihren Wert zu steigern bzw. durch die Rückflüsse Gewinn zu erwirtschaften. Wir haben mit der *Rent Gap Theory* nach

SMITH (vgl. 1979, 1996) bereits auf diese Vorgehensweise hingewiesen. Aufgrund der erläuterten räumlich konzentrierten Bevölkerungsentwicklungen, der allgemeinen Reurbanisierungstendenz und dem Credo zurück in die Stadtzentren zu ziehen, geht für viele Leerstandseigentümer dieses Strategieziel auf. In dynamisch wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands geht mit den diskutierten Möglichkeiten ein weiterer, spezieller und noch recht junger Trend einher: die Umwandlung von Büroleerstand in Wohnungen.

Wie in der Einleitung der Arbeit (vgl. Kap. 1.1) als Problem thematisiert, fehlt es in den Innenstädten und Zentren der Großstädte an (günstigen) Wohnungen, gleichzeitig stehen hier unzählige Büroräume und ganze Bürotürme leer. Eine Teillösung könnte in der Kombination dieser beiden Phänomene liegen:

„Die Umwandlung ungenutzter Nichtwohngebäude in Wohnimmobilien bietet insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten eine gute Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und z.B. ungenutzte Büroimmobilien wieder einer Nutzung zuzuführen. In den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart stieg zum Ende des Jahres 2010 die durchschnittliche Leerstandsrate bei Bürogebäuden auf mehr als 10% an. Die höchste Leerstandsrate mit 18,5% hat Frankfurt am Main, gefolgt von Düsseldorf mit mehr als 12%“ (SPARS & HEINZE 2013: 123).

Auch andere Quellen bezeugen, dass beispielsweise Frankfurt am Main überdurchschnittlich hohe Leerstandsquoten im Büroimmobilienmarkt aufweist, meist mehr als 15 Prozent (vgl. CLAMOR, HAAS & VOIGTLÄNDER 2011: 4; ZIEHL 2013, HEEG & DÖRRY 2009). FUHRHOP (2015b: 87) berechnet, dass der Frankfurter Büroleerstand ca. „anderthalb Millionen Quadratmeter“ beziffert, auch er schließt daraus, dass sich dieser allein „in zwanzigtausend Wohnungen je 75 Quadratmeter umnutzen [ließe]“. Die von FUHRHOP sowie SPARS und HEINZE angesprochene Idee der Umnutzung findet seit wenigen Jahren reichlich Zuspruch und die bestehenden Projekte zeigen, dass in vielen Großstädten der Zeitpunkt gekommen ist, aus Büroleerstand Wohnungen zu realisieren¹³ oder wie SCHMIDT (2014: 88) diese Beobachtungen beurteilt:

„Während sich Eigentümer und Investoren mit einem beträchtlichen Leerstand von Büroimmobilien konfrontiert sehen, sind explodierende Mieten in Metropolen Indikator für den wachsenden Mangel an Wohnraum. In diesem Zusammenhang spielt das «Redevelopment» eine zunehmend wichtige Rolle in der Immobilienwirtschaft und bietet gleichzeitig große Potentiale für die Stadtentwicklung“.

¹³ In der Strategie *Exit* wird aufgezeigt, dass bis zu dem Zeitpunkt der Umwandlungen von Büroräumen in Wohnungen, Büroimmobilien mehrfach den Besitzer gewechselt hatten. Hierbei wurden Gewinne durch Ankauf und Verkauf angehäuft. Diese Verkaufsstrategien werden ab einem bestimmten Zeitpunkt durch die Umwandlung in Wohnungen (*Invest*) abgelöst, denn die Mietpreise im Bereich Wohnen haben ein Niveau erreicht, ab welchem sich die Umbaumaßnahmen rentieren. In diesem Sinne kann der ständige Kauf und Verkauf (*Exit*) von Leerstand auch als Abwarten und Aufschieben (*Stay*) interpretiert werden, bis der richtige Investitionszeitpunkt (*Invest*) gekommen ist. Das Beispiel zeigt erneut, wie die erläuterten Strategien *Stay*, *Invest* und *Exit* miteinander verknüpft sind und teilweise aufeinander aufbauen können.

Im Folgenden wird vorerst über die Möglichkeit der Umwandlung von Büroleerstand in Wohnungen diskutiert, welche SCHMIDT (ebd.) aus Eigentümerperspektive als neue „Umnutzungseuphorie“ und „Investmentstrategie“ beschreibt, um dann auf die von ihr (ebd.) ebenso angesprochenen „Potentiale“ für den städtischen Raum eingehen zu können.

Die Nachfrage nach Wohnraum in zentrumsnahen Vierteln ist mittlerweile derart gewachsen, dass sich die Investitionen in Umbau und Umnutzung von Büroräumen der 1960er und 1980er Jahre rentieren, da die Ausgaben durch Mieteinnahmen oder Verkauf ‚reingeholt‘ und ‚abgeschöpft‘ werden können. Diverse Beispiele der Frankfurter Innenstadt zeigen, wie die jahrelang brachliegenden Bürohäuser nun revitalisiert und in Wohnlofts umgewandelt werden (vgl. SIKAND 2016). Die Strategie in die Umwandlung von Büroleerstand in Wohnungen zu investieren bettet ein Projektentwickler (IP21, 00:11:02) in den historischen Kontext am Beispiel des Frankfurter Westends ein und hebt dabei die lokalen Entwicklungen in Bezug zur oben angesprochenen *Rent Gap Theory* hervor:

Diesbezüglich [ist] in Frankfurt (...) das Westend ganz interessant, allein auch aus der Historie, denn das Westend war Schauplatz für Auseinandersetzungen als damals relativ viele Bürogebäude gebaut wurden. Das Westend ist eigentlich schon immer ein gehobenes Wohnviertel und in den 1970er Jahren hat man angefangen Bürohäuser da rein zu knallen – das muss man so sagen, denn es wurden Gründerhäuser abgerissen und mit der Bausubstanz wurden damals viele Sünden begangen – und damit hat man das Viertel grundlegend verändert. Dies war ein Wandel von einem gesunden Wohnviertel in eine halbe Bürostadt, man hat die Bewohner regelrecht verdrängt und das ist durchaus intensiv diskutiert worden. Heute erleben wir quasi diese Entwicklung rückwärts, denn jetzt werden besonders im Westend Bürogebäude in Wohnungen umgewandelt. Das Westend ist meines Wissens das Viertel, wo die höchsten Mietpreise erzielt werden, d. h. der Markt hat sich dort einfach geändert.

Der Projektentwickler macht deutlich, wie sich die Situation im Frankfurter Westend über die letzten Jahrzehnte änderte. Erst wurden Wohngebäude abgerissen, da in den 1970er und 1980er Jahren ein Mangel an Büros herrschte, nun werden die ausgedienten und leer stehenden Büros aufgrund des steigenden Bedarfs an Wohnraum und der hohen Mietniveaus in Lofts umgewandelt. Bis vor wenigen Jahren spielten die meisten Eigentümer von Büroleerstand noch mit Abrissgedanken, doch hat sich die Situation drastisch gewandelt (vgl. SCHMIDT 2014). Den Ausführungen der Interviewpartner nach liegt auch hier eine Gewinnerzielungsabsicht als Erklärungsfolie zu Grunde, die finanzielle Motivation der Eigentümer, die entstandene Ertragslücke zu schließen, ist ausschlaggebend. Die hohen Mieten, die nach einem Umbau des Büroleerstands in Wohnungen erzielt werden können, versetzen Eigentümer in eine völlig neue Ausgangssituation. Ökonomisch betrachtet lohnt es sich in Zeiten des Wohnraummanagements solche Umbaumaßnahmen anzugehen, die Investitionen werden durch die hohen Mieteinnahmen refinanziert, kurzgesagt: Umprogrammierung und *redevelopment* von Büroimmobilienbestand sind zu einer Investmentstrategie geworden. Jedoch lässt uns IP21 (00:12:34) wissen, dass die Umwidmungen

„kein soziales Anliegen [um mehr Wohnungen zu schaffen] sind, sondern dort stehen so viele Büroflächen leer, dort stehen auch ganze Bürogebäude leer, die von ihrer Struktur her nicht mehr zu modernen Büronutzungen passen, da sie alle sehr kleinteilig sind. Darum machen wir jetzt wieder Wohnen draus, dann kriegen wir auch wieder mehr Miete“.

Den Formulierungen kann entnommen werden, dass Eigentümer gegenwärtig gerne dazu bereit sind, an Ort und Stelle tätig zu werden. Zwar ist für solche Umwandlungen eine Änderung des Bebauungsplanes nötig, allerdings befinden die Kommunen sich aufgrund der aktuell engen Lage am Wohnungsmarkt in Zugzwang, die Eigentümer müssen demnach nicht allzu großen Druck aufbauen – im Gegenteil. In vielen Städten lässt sich beobachten, dass die Ämter Bebauungspläne umschreiben und neues Baurecht schaffen, damit durch Umwidmungen von Büroleerstand schleunigst Wohnungen auf den Markt gebracht werden. Ein Kommunalpolitiker (IP02, 00:45:43), der sich im Rahmen seiner politischen Laufbahn intensiver mit Leerstand auseinandergesetzt hat, erzählt hierzu und über die machtvolle Bedeutung lokaler Immobilienmarktinformationen eine ‚eindrucksvolle Geschichte‘:

Es gibt (...) ein großes Kur- und Krankenhausgelände, das seit Jahren leer steht (...) und vor zwei, drei Jahren kaufte ein Herr dieses Areal. Dann erzählte mir ein Bekannter, der sich selbst mit Grundstücken gut auskennt und immer wieder selbst mal schaut: ‚Er verstehe nicht, dass der Typ das Grundstück gekauft hat, da kann er nur Klinik und Kur draus machen! Er verstehe das hinten und vorne nicht!‘ Keine zwei Wochen später erklärt die Stadt, dass sie auf einem Nachbargrundstück, welches ebenso nur für Klinik- und Kurnutzung vorgesehen ist, einen gemischten Wirtschaftsbetrieb mit Wohnungen einrichten wollen. Das bedeutet, die Stadt muss in dem gesamten Bereich den Bebauungsplan ändern, denn hiermit steuern sie die städtebauliche Entwicklung. Daraufhin kam der Bekannte zu mir zurück und sagte: ‚Jetzt weiß ich, wieso der Typ das Grundstück gekauft hat, er wusste nämlich, dass wenn die Stadt auf ihrem Grundstück die Nutzung ändert, dann wird sie das auch in der Umgebung machen, und das hat ihm vorher jemand gesteckt‘. In diesem Moment hat der Herr über Nacht mehrere Millionen verdient!

An diesem Beispiel ist erkennbar, wie durch die Neuzeichnung des Bebauungsplanes und Überarbeitung des Flächennutzungsplanes aus Langzeitleerständen rentable Orte entstehen können. Der neue Flächennutzungs- und Bebauungsplan und die damit einhergehende Umwidmung von Büroleerstand in Wohnraum entpuppen sich für Eigentümer als ökonomischen Mehrwert, *das Warten lohnt sich* (vgl. EGP06).

Auch die Strategie Leerstand abzureißen und statt des alten Gebäudes einen Neubau zu realisieren muss im Rahmen der Investitionsstrategien beleuchtet werden. Ein wesentlicher Anreiz für Eigentümer besteht darin, dass der Neubau meist kostengünstiger zu realisieren ist und gleichzeitig eine höhere Miete abwirft. Auch dies bestätigen die Interviewpartner: *Die Version Abriss und Neubau fällt kostengünstiger aus, als Leerstand zu erhalten, zu renovieren und ihn durch Umbau an die neuen Standards anzupassen* (vgl. ebd.). Darüber hinaus kann im Zuge des Neubaus zum einen die erläuterte Strategie der Nutzungsänderung besser realisiert werden, quasi indem der Gebäudegrundriss und die -infrastruktur direkt auf

die neue Nutzung zugeschnitten werden. Ebenso von Bedeutung ist, dass im Zuge des Neubaus Grundstücke meist deutlich dichter bebaut und mehr Stockwerke realisiert werden. Solche Nachverdichtungen bedeuten für Eigentümer immer auch eine Realisierung von mehr Mietfläche.

Nach SCHMIDT (2014: 88) sollen diese Umwidmungen von Büroleerstand in Wohnraum „Potentiale für die Stadtentwicklung“ transportieren, beispielsweise durch eine Entspannung des Wohnungssektors. Allerdings zeigen die vorliegenden Auswertungen andere Effekte. Stadtplaner und Immobilienwirtschaftler sprechen von *Sickereffekten*: Durch die Umwidmung von Bürohäusern in Wohntürme wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Hierdurch wird eine Umzugskette und Prozess im Wohnungsmarkt ausgelöst, bei welchem Haushalte mit höherem Einkommen in die neu geschaffenen und teureren Wohnungen ziehen, wodurch günstigere Wohnungen frei werden, usw. Es wird argumentiert, dass nicht nur durch die Ausweitungen des Wohnungsmarktes, sondern auch durch die ausgelösten Verlagerungsprozesse die Mietpreise nach unten durchgereicht werden. Für das Mietniveau sind jedoch gegenteilige Effekte die Regel, dies hat zwei Gründe. Erstens:

Durch die sehr hohen Mieten, die nach solchen Umnutzungsprojekten realisiert werden, steigen lediglich die durchschnittlichen Mietpreise einer Stadt an, sodass eine allgemeine Verteuerung des städtischen Wohnungsmarktes erzielt wird. Die Umwandlungsstrategien treiben die ohnehin schon hohen Mieten nur noch weiter in die Höhe, für die meisten Bürgerinnen und Bürger bleiben diese Wohnungen unbezahlbar (ebd.).

Auch berichten SPARS und HEINZE (2013: 128), dass sich nach den Umwandlungen der Bürohäuser „diese Wohntürme insbesondere an eine wohlhabendere Klientel [richten], d.h., es wären hieraus keine Entlastungen für das untere Wohnungsmarktsegment zu erwarten“. Ähnlich diskutiert SCHMIDT (2014: 88), dass die realisierten Wohnungen „in der Oberliga des Wohnungssektors mitspielen [und dies] lässt Zweifel offen, inwiefern sich unter diesen Bedingungen ein heterogenes Wohnquartier entwickeln kann“. Zweitens handelt es sich bei den angesprochenen *Sickereffekten* um einen falschen Trugschluss, denn die Sickereffekte sickern auf dem gesamten Mietmarkt nach oben. EGP6 fasst die beschriebenen Entwicklungen prägnant zusammen:

Jede leere Wohnung, Immobilie oder Leerstand im Allgemeinen wird zunächst renoviert und danach wird sie mit dem neuen Wert an die lokalen Mietpreise angepasst. Allerdings wird nicht nur durch Wohnungsneubau oder Umnutzung von Büroleerstand der lokale Mietspiegel angehoben, diese Wohnungen sind nämlich meist teurer als der Durchschnitt, sondern das ist schon bei jedem einzelnen innerstädtischen Umzug der Fall: Wenn du ausziehst, zahlt der nächste Mieter mehr und wenn jetzt jemand in den neuen Wohnturm zieht, dann wird seine alte Wohnung auch teurer, ganz einfach! Insgesamt findet also eine Kettenreaktion der Verteuerung des Wohnungsmarktes statt. Der Gedanke des Sickereffektes, der ist schön und gut, hier vor Ort konnten wir das nicht beobachten.

Exit: „Auf dieses Angebot habe ich gewartet, jetzt verkauf ich!“

Schließlich ist nach jahrelangem Nichtstun der Moment ‚gereift‘, an welchem der Eigentümer den Leerstand gewinnbringend veräußert. Bis zu diesem Verkaufsmoment konnte kontinuierlich über Steuervergünstigungen und Abschreibungstechniken Geld eingespart werden. Die angestrebten Gewinnaussichten liegen allerdings im Verkauf der Immobilie und des Grundstücks:

Dabei steht oftmals nicht der Wert der Immobilie im Vordergrund, sondern der gestiegene Grundstückswert, die Parzelle, auf welcher sich ein lohnender Neubau realisieren lässt (vgl. EGP6).

5.2 Kommunikative, kritisch-subversive und kooperative Strategien der Leerstandsaneignung und Leerstandsaktivierung zivilgesellschaftlicher Akteure zur Herstellung von gelebten Stadträumen

Die in der Einleitung des fünften Kapitels angesprochene Idee, dass alle Stadtbewohner gleichermaßen den – im doppelten Sinne – ‚Wert‘ einer Stadt ausmachen, zeigt sich auch in den mannigfaltigen (Gegen-)Strategien zivilgesellschaftlicher Akteure im Umgang mit Leerstand. Ungenutzte, leer stehende Wohnungen und Büros bei gleichzeitig wachsenden Miet- und Kaufpreisen stoßen zunehmend auf gesellschaftliches Unverständnis, weshalb Wohnungssuchende, Vereine, Initiativen und Zusammenschlüsse aus Künstlern, Kreativen, Protestbewegungen und Aktivisten regsam Antworten auf die in Kapitel 5.1 dargelegten Entwicklungen suchen. Unter diesen zivilgesellschaftlichen Akteuren befinden sich sowohl radikale Stoßkräfte, welche in innerstädtischen Leerständen die aufgezeigten ökonomischen Profitstrategien und damit eine investorengetriebene Stadtentwicklung sehen. Diese Akteure kreiden Leerstand als ein Produkt neoliberaler Stadtentwicklungsprozesse an und stellen durch ihre Organisation von Protest, Straßendemos und Hausbesetzungen, also mit teils illegalen Mitteln und Methoden der direkten Aktion und Aneignung leer stehender Immobilien, die oben diskutierten etablierten räumlichen Ordnungen der *urbanen Neoliberalbrachen* in Frage. Andere zivilgesellschaftliche Akteure zeigen sich in der Aneignung von Leerstand und ihrer Wiedernutzbarmachung weniger konfrontativ, dafür kommunikativ und kooperativ. Im Folgenden werden diese verschiedenen Einflussgrößen zivilgesellschaftlicher Akteure isoliert¹⁴ betrachtet, wobei wichtig ist, dass eine eindeutige und klare Trennung dieser Strategien unmöglich ist. Dies ist zum einen der Fall, weil einzelne Akteure mehreren Gruppierungen gleichzeitig angehören und damit mehrere Position(ierung)en und Zugehörigkeiten gleichzeitig einnehmen, zum anderen weil die Akteure in intensivem Kontakt miteinander stehen, Informationen austauschen und in dichten digitalen wie urbanen Netzwerkstrukturen agieren. Folglich findet die alltägliche Aneignung und

¹⁴ Mit der hier getätigten Aufteilung der zivilgesellschaftlichen Akteure und ihrer kommunikativen, kritisch-subversiven und kooperativen Strategien ist nicht jenes „Spannungsfeld“ gemeint, welches KUHN (2016: 209) in „Zugeständen gegenüber Besetzer_innen und ihrer Vermarktung als Teil einer bunten, kreativen Stadt“ sieht, also „einerseits [in der] Einbeziehung [von Hausbesetzern] als kreative Zwischennutzungsprojekte und andererseits Abdrängung [von Hausbesetzern] in radikale, subkulturell geschlossene Nischen“. Diese von KUHN (ebd.) thematisierte Trennung zeigt die Instrumentalisierung von einzelnen Hausbesetzungen auf, seiner Meinung nach prägt sie „die gegenwärtige Situation und hat in vielen Städten zu Spaltungen der Besetzungsbewegungen geführt“. Diese stadtpolitische Strategie der Spaltung von lokalen Hausbesetzungsbewegungen hat MAYER bereits 1999 beobachtet. Sie (1999: 266) schreibt: „Eines dieser Probleme besteht in den neuartigen Spaltungen innerhalb des Bewegungssektors, die unter anderem Resultat der Ausweitung des städtischen politischen Systems sind, das nun zwar manche Akteursgruppen ein-, aber andere ausschließt“. Damit meint sie, dass die in neuen städtischen Verhandlungs- und Implementationsstrukturen integrierten Gruppen Ablehnung und Ausgrenzung von anderen Bewegungsakteuren erfahren bzw. sie von jenen Aktiven, die weiterhin lieber Häuser besetzen, kritisiert werden. Die in der vorliegenden Arbeit vorgenommene Unterscheidung nach Handlungsstrategien trennt zwischen Hausbesetzern und weniger konfrontativ vorgehenden Akteuren, sie fokussiert jedoch nicht auf die innerhalb der Hausbesetzungsbewegungen herrschenden Unterschiede und Konflikte. Dies bedeutet nicht, dass es keine Spannungen zwischen subversiv-kritischen Akteuren gibt. Auch bedeutet es nicht, dass sich die subversiven Akteure des Bewegungssektors und Hausbesetzer mit jenen kommunikativ-kooperativ arbeitenden Zwischennutzern, Initiativen und städtischen Kollektiven gut verstehen – im Gegenteil, auch hier existieren oftmals Streit, Redebedarf oder Funkstille.

Aktivierung von Leerstand in eher kombinierten Formen diverser Strategien Anwendung und nicht allein mittels einer einzigen strategischen Handlung. Alle miteinander in Verbindung stehenden und sich gegenseitig ergänzenden Strategien zivilgesellschaftlicher Aneignungs- und Reaktivierungsprozesse sind in den raumbezogenen Konflikten um Leerstand involviert, sie können nur schwer eindeutig getrennt werden. Da die zivilgesellschaftlichen Strategien in der Regel auf den Nutzwert für lokale Gemeinschaften und das gesamtstädtische Umfeld abzielen, werden abschließend auch die Chancen und Grenzen der Teilhabe, Partizipation und der (Mit-)Gestaltungsmöglichkeiten am städtischen Raum durch Leerstandsaktivierung thematisiert.

5.2.1 Kommunikative Strategien der symbolischen Leerstandsaneignung zur Herstellung gesellschaftlich-medialer Diskursräume

Wir haben bereits an anderer Stelle (vgl. Kap. 3.3.2) theoretisch reflektiert, dass Akteure sich mit Räumen oder umkämpften Raumstrukturen strategisch auseinandersetzen und sich diese mittels unterschiedlicher Methoden aneignen. Diesbezüglich darf erneut angebracht werden, dass „Räume“ in ihrer physischen Materialität und/oder in ihrer Bedeutung produziert bzw. angeeignet werden“ (BELINA 2013: 79, Herv. i. Orig.). An das Zitat anknüpfend werden in den folgenden Abschnitten Aktivitäten im Vordergrund stehen, die Leerstände kritisieren und sich ihrer symbolischen Bedeutungen annehmen und in einen gesellschaftlichen Diskurs tragen. Hierbei werden besonders die Verschränkungen und wechselseitige Dynamisierung von Aktivitäten im urbanen Raum und ihrer medialen Inszenierung und Repräsentation diskutiert. Die digitalen Codes und Muster, Bilder, APPs und die sogenannten Informations- und Kommunikationstechnologien (ICTs) haben längst die Bereiche des täglichen Lebens erreicht und verändern unseren Alltag in vielerlei Hinsicht. Auch haben neuere Technologien des Web 2.0 und soziale Netzwerke revolutionären Einfluss auf unsere Denk-, Verhaltens- und Arbeitsweisen, sie wirken auf die städtische Gesellschaft, ihre Vorstellungen und Handlungsoptionen und damit auch auf den urbanen Lebensraum ein (vgl. TOSONI, TARANTINO & GIACCARDI 2013; GEORGIU 2013, McQUIRE 2008, 2016 sowie LEURS, VUOLTEENAHO & SUMIALA 2015). Gleichzeitig bieten diese Technologien revolutionäres Potential und so ist auch von einer verstärkten Einflussnahme zivilgesellschaftlicher Akteure bzw. politisch aktiver Gruppen in der Herstellung und Gestaltung städtischer Räume durch digitale Medien zu lesen. LEURS, VUOLTEENAHO und SUMIALA (2015: 15) sind sich sicher, „that the rapid development of digital technology has not only benefitted the already economically ruling or culturally hegemonic groups, but also the less powerful“. ELWOOD und LESZCZYNSKI (2013: 544) verweisen diesbezüglich auf die Neuerungen und progressiven Einflüsse durch interaktive, vernetzte, offene und selbstbestimmte, geolokalisierte Medien hin: „New spatial media (...) represent new opportunities for activist, civic, grassroots, indigenous and other groups to leverage web-based geographic information technologies in their efforts to effect social change“ (siehe auch LESZCZYNSKI 2012).

Die Mediatisierung und Digitalisierung unserer alltäglichen Lebenswelten und deren gesellschaftlichen Effekte zeigen sich auch in den gegenwärtigen Entwicklungen und Forderungen von urbanen Kollektiven und Hausbesetzern, die sich die Möglichkeiten und neuen Chancen der medialen Einflussnahme auf bestehende gesellschaftliche Perspektiven zu Nutze machen. Dabei argumentieren sie wie eh und je, nämlich dass es nicht legitim sei, Privateigentum leer stehen zu lassen, doch agieren sie in neuen Protestformen und in einer bis dato ungekannten Art und Weise. Auch Hausbesetzer und andere kritische Akteure aus der Zivilgesellschaft ziehen verstärkt die Möglichkeiten der medialen Visualisierung und Sichtbarmachung von Leerstand zur Hand und kommunizieren zielgerichtet ihre Kritik, wie CATTANEO und MARTÍNEZ (2014b: 3f) schreiben:

“The right of use should be prior to the defence of absolute private property. Making profit from private property does not justify social inequalities regarding access to housing or social space. As a consequence, such an explicit criticism becomes manifest through direct action, public complain, the production of visual and written documents, political debates, press releases, confrontation with institutional powers and other forms of active or passive resistance”.

An diese einleitende Diskussion anknüpfend werden zuerst Beispiele über *Leerstandsspaziergänge*, *Straßendemos* und andere Veranstaltungen und Aktionen im urbanen Raum, die sich die Thematik Leerstand aneignen und medial spiegeln, präsentiert. Um die symbolischen Aneignungsstrategien anschaulich demonstrieren zu können, werden aus Darstellungs- und Argumentationsgründen auf Presseartikel u. ä. der Aktionen verwiesen. Sie zeigen, wie die Akteure ihre Unternehmungen im urbanen Raum durchführen und sie gezielt und aktiv durch die Print- wie digitalen Medien kommunizieren, damit ihre alternativen Sichtweisen auf urbane Prozesse möglichst breit in der Gesellschaft rezipiert werden können. Als zentrales Beispiel dieser kommunikativen Strategien wird zweitens auf die Onlineplattform *Leerstandsmelder.de*¹⁵ eingegangen. Die Onlineplattform ist eine digitale Karte des *social web 2.0* und darf als digitales Werkzeug der Gegenöffentlichkeit interpretiert werden. Es wurde von Stadtaktivisten und Besetzern entwickelt, weshalb das Instrument eng mit den kritisch-subversiven Strategien der Besetzerbewegungen (vgl. Kap. 5.2.2) verknüpft ist und ihren Zielsetzungen nahesteht. Die Absicht besteht darin, geolokalisierte Informationen über Leerstände zu verbreiten bzw. diese zu verorten und damit sichtbar und existent zu machen. *Leerstandsmelder* stellt damit eine Informationsplattform und offenen Zugang zu allgemeinen Entwicklungen der Leerstandsthematik dar und schafft durch interaktive, vernetzte Formen des *crowdsourcing*-Ansatzes Transparenz in der Nichtnutzung von urbanen Räumen und Immobilien. Die Untersuchung der Onlineplattform als Netzwerk aus unterschiedlichen Akteuren zeigt eindringlich, wie die Verschränkungen städtischer mit digitalen Protestformen funktionieren und wirken.

¹⁵ Auf Basis empirischer Daten hat der Autor der vorliegenden Arbeit diesbezüglich bereits einige Artikel publiziert, auf welchen die folgenden Abschnitte aufbauen (vgl. ARNOLD 2019, 2015 sowie ARNOLD & KASHLAN 2016).

Leerstandsspaziergänge, Straßendemos, Adventskalender und die Bedeutung medialer Präsenz

In vielen Städten existieren eine breite Palette an kritischen Stadt- bzw. Leerstandsspaziergängen. In Bremen unternehmen das *Autonome Architektur Atelier (AAA)* kritische Leerstandsspaziergänge, einen sogenannten *Leerlauf* durch Stadtteile und zu *entschleunigten Orten*. Hierbei diskutieren sie mit den Teilnehmern über aktuelle Entwicklungen und existierende Leerstände:

Wir haben mit solchen Spaziergängen schon 2006 angefangen, da sind wir durch die Stadt gelaufen und haben die Entwicklungen kritisch hinterfragt, also wir sind den Leuten richtig auf die Füße getreten. Außerdem hatten wir immer die Presse dabei und haben alle Leerstände öffentlich gemacht. Solche Spaziergänge haben wir alle vier Wochen durchgeführt, monatlich also, und schon beim ersten Spaziergang sind über 180 Leute mitgelaufen. Damals sind wir durch die Bremer Überseestadt marschiert, das Ding [der Spaziergang] hieß „Volle Becken – leere Speicher“ und dann wurden wir von der Stadt eingeladen (IP01, 00:07:08).

Die primäre Motivation der kritischen Spaziergänge ist es, den Teilnehmern und der Öffentlichkeit einen Eindruck davon zu vermitteln, wie sehr Leerstände und urbane Brachen die Stadtteile beeinflussen, die Gesellschaft prägen und welche Aktivitäten an solchen Orten hätten stattfinden können. Zweitens haben die Macher ihre Spaziergänge gezielt in lokalen Zeitungen sowie auf ihrer Internetseite angepriesen, auch wurden über E-Mail-Verteiler und mittels *Facebook* die Aktionen beworben. Ziel ist es die leer stehenden Immobilien und die Forderungen der Wiedernutzbarmachung dieser Orte in die massenmediale Öffentlichkeit zu bringen und ein kritisches Bewusstsein in der Bevölkerung zu schaffen. Nach OY (2002: 72) stellen soziale Bewegungen eine „Netzöffentlichkeit [her], indem sie im Rahmen eigener Angebote – Newsgroups, Mailinglisten und Web-Seiten – ihre inhaltlichen Anliegen in den virtuellen Raum tragen und zum anderen innerhalb des Prozesses der Implementierung einer neuen Technologie gleichzeitig Nutznießer und Akteure dieser Implementierung sind“. Folglich teilen sie die Überzeugung, dass sie über ihre Kommunikationskanäle und über eine mediale Präsenz Einfluss auf die Bürger und den Stadtraum nehmen können. Die Organisatoren solcher Leerstandsspaziergänge bilden Netzwerke aus, nutzen diverse Medienformen (Zeitungen, Blogs, Soziale Medien, etc.) und eigene Kommunikationskanäle um Leerstände in den gesellschaftlichen Diskurs zu tragen. Hierbei zeigen sich unterschiedliche Formate und Vorgehensweisen, denn auch die in Frankfurt am Main stattfindende *Luxus-Leerstand-Häuserkampf-Radtour*, die auf den Spuren der Geschichte der Frankfurter Häuserkämpfe der 1970er Jahre unterwegs ist, aktuelle Leerstände etikettiert und ihre Tour in die breiten Forderungen einer *Stadt für Alle* einbettet, kann an dieser Stelle als ein weiteres Beispiel angeführt werden (vgl. Abb. 13).

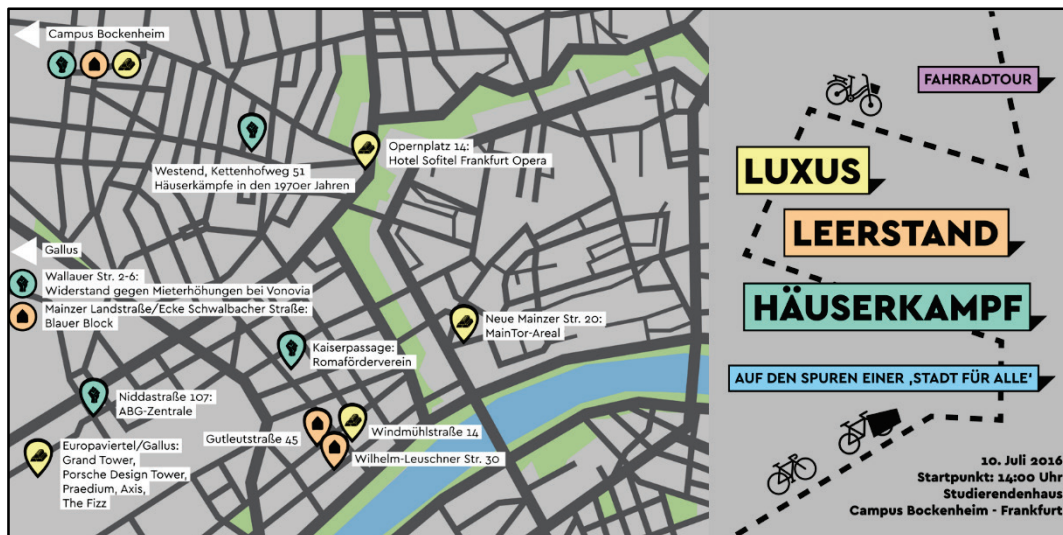


Abb. 13: Flyer zur Fahrradtour *Luxus-Leerstand-Häuserkampf*

Quelle: eigene Darstellung, verändert nach der Kampagne „Eine Stadt für Alle! Wem gehört die AGB?“

Während solchen kritischen Leerstandsspaziergängen sowie angemeldeten Straßendemos wie die deutschlandweit stattfindenden *Nachttanzdemos* kommen die Initiatoren und Teilnehmer gezielt an leer stehenden Immobilien vorbei, markieren diese, protestieren für deren Nutzung und sensibilisieren die Öffentlichkeit für die umkämpften Stadträume. Sie verteilen Dokumente, Bilder und Karten um den Leerständen ein Gesicht zu geben. Neben den angesprochenen Aktionen lassen sich im öffentlichen Raum unzählige Hinweise wie Schriftzüge, Plakate, Banner und Sticker dokumentieren. Sie greifen Leerstand in verschiedenen Interpretationsformen auf bzw. an und möchten andere zivilgesellschaftliche Initiativen zum Mitmachen aktivieren (vgl. Abb. 14). Die Macher und Teilnehmer der im Rahmen unterschiedlicher *Recht auf Stadt*-Bewegungen organisierten Touren und Straßenproteste nutzen ihre Vorgehensweisen als Form einer kommunikativen Strategie sowohl gegenüber der Stadtpolitik als auch den Eigentümern und um Menschen zum Mitmachen zu mobilisieren. Durch ihre gezielten Aktionen und Medienberichte eignen sie sich die leer stehenden Immobilien symbolisch an und weisen dadurch auf die städtischen Fehlentwicklungen und Missstände hin.¹⁶

Wenn man was ändern will, muss man in seiner Stadt auch Aktionen starten (...) und den Leuten klar machen, warum die Stadt so ist, wie sie ist. Auch der Leerstandsmelder¹⁷ macht hier einiges aus, daraufhin kommt dann die Presse, das nimmt richtig Einfluss und dann läuft alles an. Auch so Spaziergänge sind dafür super, wirklich, das hört sich vielleicht nach ‚Larifari‘ und ‚Blablabla‘ an, aber das alles zusammen schafft eine riesige Öffentlichkeit. Außerdem ist eine Homepage wichtig, so eine Art Blog auf dem man immer draufstellt, was man gerade macht und wo man aktiv ist. Den Blog muss man halt ständig updaten und dort

¹⁶ Diese Beobachtungen beruhen auf der Teilnahme und den Gesprächen mit anderen Teilnehmern an der Radtour am 10. Juli 2016. Die Gespräche sind nicht in der Auflistung der Interviews in Kapitel 4.1.3 (vgl. Tab. 3) genannt, da sie informell stattfanden und sie den Gesprächspartnern nicht als Interviews kenntlich gemacht wurden (vgl. zusätzlich Exkurs IV).

¹⁷ Zu der Onlineplattform *Leerstandsmelder.de* kommen wir in späteren Abschnitten gezielter zu sprechen.

muss man die Leerstände benennen, die es gibt. Das alles darf man nicht unterschätzen, das lesen viele Leute und schafft Aufmerksamkeit. Gleichzeitig muss man in den Medien richtig ‚action‘ machen, denn das Thema Leerstände und kritische Spaziergänge durch die Stadt finden viele interessant (IPO1, 00:13:28).¹⁸



Abb. 14: Plakat LEERSTAND NUTZEN
Quelle: eigene Aufnahme

Ähnlich der geschilderten Vorgehensweise fand in Bonn in der Weihnachtszeit des Jahres 2012 eine aufwendig geplante Inszenierung von Leerstand statt, die wiederum eine große mediale Aufmerksamkeit erlangte: ein urbaner Weihnachts- bzw. Leerstandskalender zeigte 24 ‚verschlossene Türchen‘ und die Bonner Initiative ordnet ihre Aktion wie folgt ein (vgl. EGP11; s. auch DAIM 2012; FRIES 2013):

In einer Guerilla-Aktion markierten wir die diversen ungenutzten Wohn- und Wirtschafts-räume Bonns. Mit Luftballons und Nummern, also von 1-24 sind wir von Leerstand zu Leerstand gefahren. Von der Aktion haben wir auch ein Video ins Netz gestellt. Durch die roten Luftballons wurden nicht nur die lokalen Anwohner über den Missstand aufmerksam gemacht, sondern diese Irritationen fanden eine weitreichende Medienpräsenz, wodurch die Diskussion über die leer stehenden Ressourcen in Bonn insgesamt neu entfacht wurde. Außerdem hielten wir vor den verschlossenen Türen an Wochenenden vereinzelt kulturelle

¹⁸ An gegebener Stelle schreiben die Macher selbst, dass sie die städtischen Entwicklungen und Akteure auf ihren „Urbanen Spaziergängen nicht selten öffentlichkeitswirksam hinterfragt [hatten]“ (HASEMANN, SCHNIER, ORWALD und ZIEHL 2012: 84; vgl. auch ZZZ- ZwischenZeitZentrale 2012: 9).

Events ab, auch um medienwirksam und symbolisch auf den ungenutzten Raum bei gleichzeitiger Raumnot der kulturellen Szene und Kulturschaffenden, die quasi auf der Straße sitzen, aufmerksam zu machen.

Diese Aktionen wirken auf die kommunale Politik ein, es wurden Gespräche über die Situation der kulturellen Szene trotz Leerstand im Rathaus angeboten. Ursprünglich entwickelt wurde die Idee des Leerstands-Adventskalender, die durch Initiativen in vielen anderen Städten¹⁹ mehrfach adaptiert und kopiert wurde, durch die Besetzer des Hamburger Gängeviertels bereits im Jahr 2010 (vgl. Abb. 15). Als Weihnachtsmänner verkleidet schmückten sie Leerstände in der Hamburger Innenstadt und inszenierten deren Nutzungen.

Die symbolische Aneignung [und Sichtbarmachung] diente gleichzeitig als Protest gegen die Ohnmacht der städtischen Verwaltung und Politik, die nichts gegen diese Leerstände unternimmt. Auch sollte die Aktion die Eigentümer anklagen und bewegen, denn stell dir vor, ein Jahr vorher wurde das Gängeviertel besetzt, das ging deutschlandweit durch die Medien, da war richtig ‚Rämmi-Dämmi‘ und dann diese Aktion...dadurch wurde das Thema Leerstand ein weiteres Mal aufgetischt! Außerdem, eigentlich war die Aktion durchgeführt worden, weil die Onlineplattform ‚Leerstandsmelder‘ freigeschaltet wurde, also als Hinweis, dass es nun eine Meldeplattform für Leerstände gibt, die jeder nutzen kann (vgl. EGP01, EGP02).

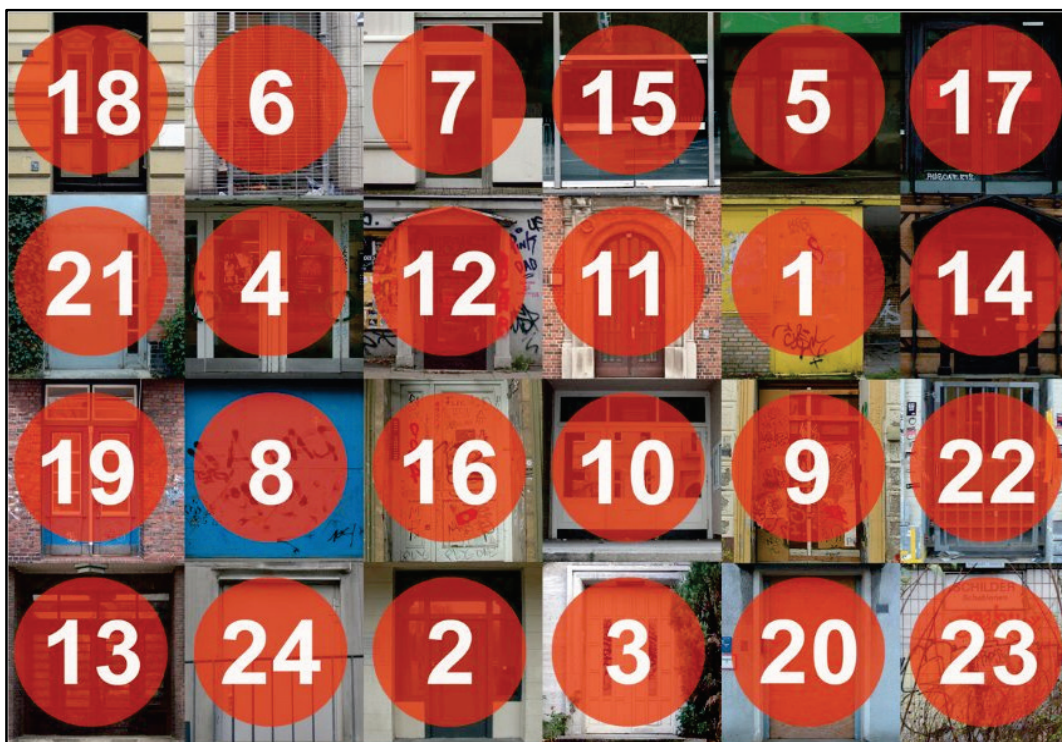


Abb. 15: Leerstands-Adventskalender der Initiative *Komm in die Gänge*
Quelle: www.leerstandsmelder.de

¹⁹ Auch in Bremen fand diese Aktion positive Resonanz, weshalb die Macher des *Bremer Leerstandsmelders* einen digitalen Leerstandskalender entwickelten. Hierzu fotografierten sie ebenso 24 lokale Leerstände unterschiedlichster Art und posteten diese mit ihren Eigenschaften wie Leerstandsdauer oder Eigentümer sowohl über das Netzwerk des *Leerstandsmelders* als auch bei *Facebook* und anderen Plattformen der sozialen Medien.

Die Aktivisten des Gängeviertels bespielten dabei nicht nur die Leerstände im Hamburger Stadtraum, sondern sie nutzen ihre Kontakte zur lokalen und regionalen, sogar deutschlandweiten Presse²⁰ um eine möglichst weitreichende mediale Inszenierung der Leerstände zu erreichen und um das Thema abermals in den gesellschaftlichen Diskurs zu tragen. Viel wichtiger jedoch als die mediale Berichterstattung und Inszenierung der Leerstandsproblematik sind den Akteuren die politischen Folgen und Auswirkungen, die sich rückwirkend auch im Stadtraum niederschlagen: *Es geht uns nicht um den Fernsehbericht oder einen weiteren Presseartikel, sondern um die stadtpolitischen Effekte, die durch diese Aktionen und symbolischen Aneignungen erreicht werden. Die Medien sind nur Mittel zum Zweck, was da steht ist mir egal! Viel wichtiger ist, dass es thematisiert wird, weil dadurch was bewegt wird und Dinge ins Rollen kommen* (vgl. EGPO1). In Hamburg – ähnlich wie in Bonn und anderen Städten – konnte beobachtet werden, dass nachdem die jahrelang leer stehenden, ungenutzten Wohnungen im Leerstands-Adventskalender anprangert wurden, das Bezirksamt eingriff und mit einem Mahnbescheid den Handlungsdruck auf die Eigentümer erhöhte und damit die Chance auf die Wiedernutzbarmachung bzw. Wiedervermietung von leer stehenden Wohnungen erhöht wird (vgl. hierzu FÜLLNER 2016).

Ein letztes Beispiel zeigt eine Kampagne des *Deutschen Mieter Bundes* (DMB) und *Mietervereins Stuttgart*, welche durch eine Plakataktion die Stadtpolitik auffordert, das bereits vom Land Baden-Württemberg frei gegebene Zweckentfremdungsverbot gegen Leerstand und gegen die Umnutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke anzuwenden. Die Plakate wurden sowohl auf mehr als 300 Litfaßsäulen im gesamten Stadtraum angebracht, als auch in den digitalen und analogen Medien breit verteilt. Die Plakate thematisieren 11.400 leer stehenden Wohnungen im Stadtraum Stuttgart. Auf diesen öffentlichkeitswirksamen und politischen Druck reagierte die Stadt Stuttgart mit einer eigenen Kampagne und appelliert an die Eigentümer ihren sozialen Verpflichtungen gerecht zu werden und die Stadt durch die Nutzung ihres Leerstands für Wohnraum zu unterstützen. Auch die städtischen Plakate und Flyer wurden digital zirkuliert als auch an prominenten Stellen im Stuttgarter Stadtraum positioniert (vgl. zu beiden Kampagnen Abb. 16).

²⁰ Ähnlich der Ausführungen schreibt TWICKEL (2010, Herv. i. Orig.): „Sie kamen mit Rauschbart, rotweißer Robe und Weihnachtsschmuck. Sie brachten große rote Punkte an den Türen an, versehen mit weißen Ziffern - und verschwanden wieder. "Leerstandsmelder" nennen sich die anonymen Dekorateure. Sie haben brachliegende und verwaiste Gebäude in Hamburg in den größten Adventskalender der Republik verwandelt. 1 bis 24, verteilt über die ganze Stadt. Jeden Tag bis Heiligabend präsentieren die Aktivisten auf ihrer Website einen neuen Leerstand“.



Abb. 16: Kampagnen gegen Leerstand des DMB-Mieterverein Stuttgart und der Stadt Stuttgart
 Quelle: eigene Aufnahmen sowie DMB-Mieterverein Stuttgart 2014, Stadt Stuttgart o.J.

Der im Stuttgarter *Deutschen Mieter Bund* sowie im Netzwerk des lokalen *Leerstandsmelder* aktive Interviewpartner (IP25, 00:12:23 und 00:24:04) interpretiert bezüglich dieser Spannungen, wie die erläuterten kommunikativen Strategien politisches Handeln bewirken:

Zu Beginn wurde der Leerstandsmelder als Expertenportal interpretiert, da wurde sich auch drauf berufen um das Zweckentfremdungsverbot zu begründen (...). Wir haben hier den ganzen [politischen] Laden aufgemischt. Der Leerstandsmelder kam genau vor der Kommunalwahl und dadurch musste sich jede Partei zu dem Thema Leerstand positionieren. Auch die Stadt und der Mieterbund haben unmittelbar auf den Leerstandsmelder reagiert: Die einen wie die anderen haben eine Plakatkampagne gegen Leerstand gemacht und überall in der Stadt aufgehängt. Der Leerstandsmelder hat in meinen Augen viel bewirkt, denn Leerstand war vorher kein Thema und jetzt kommt die Zweckentfremdung und dafür ist der Leerstandsmelder mitverantwortlich, auf jeden Fall.

Durch solche bewussten Markierungen von Leerstand in der Stadt und durch die damit verbundene Sichtbarmachung und Benennung eines Problems kommunizieren zivilgesellschaftliche Akteure ihre Sichtweise auf Stadt. Über die Medien richten sie ihre Forderungen an die kommunalen Politiker. Die Absicht dieser kommunikativen Strategien ist es auf einen Zustand aufmerksam zu machen, der ihrer Meinung nach in vielerlei Hinsicht unsichtbar bleiben würde bzw. von den kommunalen Verwaltungen und Stadtpolitik zu wenig berücksichtigt und bearbeitet wird, obwohl ausreichend Anwendungsmöglichkeiten und Druckmittel vorhanden sind:

„Um den skandalösen Wohnungsleerstand den Stuttgarter Bürgern anschaulich zu machen, plakatiert der Mieterverein 7 Wohngebäude mit Fotos und Adressen an Stuttgarts Litfaßsäulen. Darin befinden sich ca. 40 von 11.400 leerstehenden Wohneinheiten (...). Der Mieterverein verbindet die Plakataktion mit dem Appell an Stuttgarts Gemeinderäte, den Leerstand endlich zu verbieten. (...) Die Stadt kann unerwünschten Leerstand untersagen und mit Ordnungsgeldern die Wiedervermietung erzwingen“ (DMB-Mieterverein Stuttgart 2014).

Durch die dargelegten kommunikativen Strategien und ihre zum Teil subversiven Protestformen versetzen sie gleichzeitig die Eigentümer in unangenehme Situationen und zwingen sie Haltung einzunehmen. Mittels der medialen Anklagen geraten Eigentümer in Zugzwang und müssen ihre Wartepositionen und ihr Vorgehen bzw. ihre ‚Versäumnisse‘ begründen. Auf diese Weise werden Eigentümer von Leerständen zum Handeln gezwungen.

Digitale Vernetzung und online-offline Strategien von Leerstandsmelder.de

Die folgenden Abschnitte thematisieren am Beispiel des *Leerstandsmelder.de* die angesprochene kommunikative Strategie durch den Einsatz sozialer Medien und Web 2.0-Systeme tiefergehend (vgl. DIANI 2003a, 2003b; CRAMPTON 2001, 2009; ELWOOD 2008a, 2008b, 2009; ELWOOD & LESZCZYNSKI 2013; GARTNER 2009; FLANAGIN & METZGER 2008). Die deutschlandweit und international präsente Internetplattform ist

eines der aktivsten online wie offline Netzwerke, denn *es geht ums online melden und offline besetzen [auch symbolisch besetzen, aneignen]* (vgl. EGP01). Der *Leerstandsmelder* muss als crowdsourcing Plattform und kritisches Kartierungsinstrument verstanden werden, welches urbane Interventionen vorbereitet, ermöglicht und durchführt. Aufgrund seiner beobachteten Strukturen, Eigenschaften und weitreichenden Effekte im Stadtraum und der Nachwirkungen in der jeweils lokalen Stadtpolitik gilt es, der online Plattform und demstädtischen Netzwerk eine gesonderte Berücksichtigung einzuräumen, auch um gezielt auf die damit verbundenen „online-offline strategies of urban collectives for making vacancies available for public use“ (ARNOLD 2015: 147) eingehen zu können.

Die Hamburger Morgenpost berichtete 2010 über die Plattform und schrieb, dass es in Hamburg und anderen deutschen Großstädten beinahe unmöglich sei, günstigen Wohnraum ohne entsprechende Kontakte oder monatelanges Warten zu finden, sodass sich aus dieser Situation heraus nun „Aktivisten gegen den Leerstand-Skandal“ (o. A. 2010) wehren. Ähnlich kann über *Leerstandsmelder.de* aus der Frankfurter Rundschau (o. A. 2011) zitiert werden: „Das Problem ist bekannt: Es fehlt an Wohnraum, die bebaubare Fläche wird immer knapper und viele Büros liegen brach. Eine mögliche Lösung könnte der Leerstandsmelder bieten“.

Doch wie genau soll die Lösung aussehen? Was kann *Leerstandsmelder.de* zu der beschriebenen Situation beitragen, was können die Nutzer bewirken? Was bringt das kollektive kritische Kartieren und welche Erfolge lassen sich mit den Internetkarten erzielen? Welche Positionierungen können die städtischen Kollektive mittels solch neuer Techniken einnehmen und welche Ergebnisse werden dadurch im Stadtraum sichtbar? Ähnlich fragt GLASZE (2009: 188), wie die neuen „Angebote des Geoweb und die neuen georeferenzierten Dienste genutzt [werden]? Inwiefern verändern diese die Nutzung und Aneignung von [Stadt]Raum?“.

In vielen deutschen (Groß-)Städten in denen *Leerstandsmelder.de* aktiv ist, sind es städtische Kollektive, Initiativen oder Vereine, die oftmals Teil einer inhaltlich breit aufgestellten städtischen Bewegung, wie jene der angesprochenen *Recht auf Stadt*-Netzwerke oder anderer Aktionsbündnisse sind, oder ihnen und ihren Forderungen nahe stehen und die Dateneingabe und Betreuung der Plattform für ‚ihre‘ Stadt begleiten.²¹ *Leerstandsmelder.de* ist ein städtisches Netzwerk sowie Internetplattform mit digitaler Karte auf kommunaler Ebene. Diese lokalisiert Informationen und Bilder zu Leerständen, welche durch Web 2.0 und durch das Wissen der *prosumer*²² zusammengetragen bzw. sichtbar gemacht werden (vgl.

²¹ Einige Beispiele für lokale Initiativen können bei ARNOLD (vgl. 2015: 159) nachgelesen werden.

²² Unter diesem Begriff ist das gleichzeitige Produzieren und Konsumieren eines Gegenstandes zu verstehen, sodass in der vorliegenden Thematik die Grenzen zwischen Kartenproduktion und Kartenkonsumption ineinanderfließen. Nach GLASZE (2009: 188) ist der Begriff *Prosumer* „ein Neologismus, der die Verschmelzung von Produzenten und Konsumenten im Web 2.0 fassen soll“ (vgl. auch BITTNER et al. 2011: 61).

zur Historie, technischen Realisierung, den Funktionen und der deutschlandweiten Bedeutung von *Leerstandsmelder.de* Exkurs V). In den Interviews wird deutlich, dass die lokalen Initiativen die technischen Optionen des Leerstandsmelders für gut befinden, da sich durch die offenen Strukturen der Plattform auch andere Akteure und Initiativen dem Thema Leerstand annehmen und sie dadurch gemeinsam Projekte im städtischen Raum entwickeln. Die partizipativen Funktionen sind gut,

damit auch andere Leute, die was bewegen wollen, nun etwas tun können. Der Leerstandsmelder ist ein Tool für Leute, die was bewegen wollen, (...) und die gehören nicht alle zur gleichen Gruppe, sie vermischen sich. Das besondere bei den Gruppen, die den Leerstandsmelder betreiben, ist, dass die sich explizit für andere einsetzen, aber die Nutzer sind ja viele, die gehen in einander über und man kennt sich und macht das ja auch gemeinsam (IP12, 00:00:18).

Exkurs V: Historie, technische Realisierung und Bedeutung von *Leerstandsmelder.de*

An dieser Stelle darf auf das Gründungsmoment der deutschlandweiten Erfolgsgeschichte des *Leerstandsmelder.de* und dessen technische Umsetzung und Bedeutung eingegangen werden. Im Jahr 2009 wurde im Rahmen der Besetzung des Hamburger Gängeviertels, ein ungenutztes Areal mit zwölf Gebäuden, gegen den Verkauf der leeren Häuser an einen ausländischen Investor und allgemein gegen die unternehmerische Stadt Hamburg und deren neoliberale Stadtentwicklung protestiert (vgl. Kap. 5.2.2 sowie FÜLLNER & TEMPLIN 2011: 80; FÜLLNER 2014: 89; HÖPNER 2010: 45ff; KOCH 2011: 103ff; NOVY & COLOMB 2013; HACKBUSCH & TWICKEL 2010; VRENEGOR 2012, 2014: 106f; VRENEGOR & HAARMANN 2012: 11f; ZIEHL 2012, 2013: 61ff, 2014: 68; RINN 2016; HELTEN 2015a, 2015b). Aus diesem Hamburger *Recht auf Stadt*-Netzwerk bzw. genauer gesagt im Zuge der Besetzung des Gängeviertels und dessen kreativen Geist wurde im darauffolgenden Jahr die Idee eines Instruments zur kollektiven kritischen Kartierung und online Visualisierung von Leerständen entwickelt und umgesetzt: „Aktivist_innen aus dem Gängeviertel starteten 2010 die Internetseite *Leerstandsmelder.de*, um auf die Verschwendung von Ressourcen hinzuweisen, die der aktuelle Leerstand bedeutet, und um Menschen in Hamburg zu unterstützen, die Leerstände nutzen wollen“, so ZIEHL (2013: 63), einer der Mitgründer der Onlineplattform. In der Selbstbeschreibung ist auf der Homepage zu lesen, dass durch das Instrument „die Diskussion um einen nachhaltigen Umgang von Leerständen und Ideen zur Neunutzung der Objekte vorangetrieben werden“ soll. Durch den crowdsourcing-Gedanken „entsteht nach und nach ein kollektiver und frei zugänglicher Daten- und Raumpool, unabhängig von städtischen Informationskanälen“, schreiben die Macher auf der Plattform *Leerstandsmelder* oder wie ZIEHL (2013: 64) es ausdrückt: „In der Praxis bewährt sich *Leerstandsmelder.de* vor allem als Korrektiv. Die Plattform fördert die Informationsgleichheit und ist eine wichtige Grundlage im Kampf um die Nutzung von Räumen in der Stadt“. KOCH (2011: 110) formuliert den Anspruch des *Leerstandsmelders* institutionell und politisch unabhängig zu sein und gleichzeitig Informationsgleichheit und Teilhabe an Stadtentwicklungsprozessen zu ermöglichen wie folgt: „Es geht um mehr Transparenz und Partizipation unabhängig von städtischen Informationsquellen“.

Lange Zeit gab es die Möglichkeit, Leerstand zu visualisieren und online für alle Interessierten zugänglich zu machen, nur für Hamburg. Aktuell ist das Kartierungstool in 31 ausschließlich deutschsprachigen Städten aktiv und wird vor Ort von jeweils lokalen Initiativen begleitet und gepflegt. Aufgrund dieser Reichweite spielt die Internetplattform in der Visualisierung von Leerständen, ungenutzten Räumen oder städtischen Brachen eine einzigartige und herausragende Rolle, ihr muss die Funktion des deutschlandweit aktivsten und lebendigsten Onlinenetzwerkes zur Thematik Leerstand zugesprochen werden.²³ Dabei ermöglicht es die Plattform jeder Person nach einmaliger Anmeldung durch Online-Identität und Mailadresse, anhand von Ortseingabe des Objektes, Informa-

²³ Dabei handelt es sich nicht nur um ein online-Netzwerk, sondern auch um eine Vernetzung städtischer Akteure, die sich beispielsweise auf diversen Treffen austauschen und zumindest ein Mal im Jahr im Rahmen der Veranstaltung „LEERgang – der Kongress von *Leerstandsmelder.de*“ über die deutschlandweite Situation und zukünftige Entwicklungen diskutieren.

tionsinput wie Dauer des Leerstands, Nutzungsart u. ä. sowie Fotodokumentation und Kommentarfunktion Leerstände auf einer interaktiven Karte zu markieren und damit seinen Teil zum kollektiven Wissen und zum konstruktiven Umgang mit Leerständen beizutragen, aber auch sich an diesem Wissen frei zu bedienen. Um falsche Einträge korrigieren zu können, können Nutzer auch Fehlermeldungen abschicken, die vom jeweiligen lokalen Administrator bzw. der jeweiligen lokalen Initiative erhalten werden, da nur diese Editier- und Löschfunktion bzw. solche Rechte besitzen. Darüber hinaus erhält jeder eingetragene Leerstand ein Info-Fenster und Detailseite auf welcher die bearbeiteten Informationen jedem Nutzer zu Verfügung stehen. Dem Entstehungsort und -moment sowie den Ambitionen und Zielen nach steht der Leerstandsmelder einer subversiven Form der Stadtentwicklung nahe und kann als Instrument für eine Stadtentwicklung von unten interpretiert werden (vgl. ARNOLD 2015; ARNOLD & KASHLAN 2016; HÖFFKEN et al. 2015; OßWALD 2015; GRABOWSKI 2012). Ähnlich dieser Gestaltungsmöglichkeiten hat sich im Jahr 2015 in München in Anlehnung an *Leerstandsmelder.de* eine weitere Plattform gegründet: *Leerstand089*, der Leerstandsmelder für München (vgl. KRELLER 2015; BACKES 2015).

Richtigerweise schreibt ZIEHL (2013: 64) allen lokalen Initiativen unterschiedliche Intentionen zu: „Die einen wollen neoliberale Stadtentwicklungspolitik grundsätzlich destabilisieren, andere suchen Räume für eigene Projekte. Auch dabei sind Initiativen, die für Dritte Leerstände suchen und zwischen Nutzer_innen und Eigentümer_innen vermitteln“. Die Bandbreite der Beweggründe und Überzeugungsansätze der Leerstandsmelder-Akteure ist demnach sehr divers, denn den jeweiligen Initiativen liegen aufgrund demographischer, wohnungsmarktpolitischer sowie ökonomischer Kontexte teils konträre Leerstandsquoten und allgemein unterschiedliche städtische Ausgangssituationen²⁴ zugrunde. Ähnlich argumentiert IP18 (00:00:58), dass in schrumpfenden Städten die hohe Leerstandsquote und Deutlichkeit der Schrumpfung massiv auf das soziale Leben auswirkt, wohingegen sich Leerstand in wachsenden Städten aus anderen Gründen kritisieren lässt. Hier kann aus dem Spannungsverhältnis zwischen steigenden Mieten und dem Fehlen an kostengünstigen Freiräumen und existierenden Wohnungen und Immobilien, die Jahre ungenutzt bleiben, das Onlinekartieren von Leerständen abgeleitet werden:

Generell hängt das von der Stadt bzw. der Problematik in einer Stadt ab und [hier], das sagt der Oberbürgermeister ja selbst auch, ist das ganz klar aufgrund des begrenzten Platzes und deswegen wird um jeden Quadratmeter gekämpft. Also ich empfinde das schon als aufreibenden Kampf! In anderen Städten ist mehr Platz, auch im Sinne von mehr Leerstand, teils so viel, dass man sich was einfallen lassen muss, um ihn wieder zu beleben. Es gibt für mich außerdem noch einen anderen Faktor, das eben wie in anderen Großstädten auch, wie in Hamburg und sonst wo, (...) Leute mit Ideen zu Stadtgestaltung und Zusammenleben in der Stadt ankommen und zu ‚Recht auf Stadt‘ aktiv sind, die protestieren für Freiraum und das auch Künstler ihren Platz brauchen. (...) Und der Leerstand ist dann eben die Stelle wo es weh tut, wenn er denn sichtbar wird.

²⁴ Die hier präsentierten Ergebnisse basieren auf Interviews jener Leerstandsmelder-Initiativen und Nutzer aus wachsenden Städten und Metropolregionen wie Berlin, Hamburg, Bonn, Stuttgart, Bremen, Frankfurt am Main oder Mainz. Die lokalen Initiativen und die kontextbedingten Strategien der Leerstandsmelder-Akteure aus kleineren Städten wie Saarbrücken, Reutlingen, Meiningen, Kassel oder Oldesloe sind nicht untersucht worden.

Auch IP12 (00:02:24) berichtet, das sich die Nutzung und inhaltliche Ausrichtung der Onlineplattform aufgrund unterschiedlicher lokaler Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt verschieden darstellt:

Der Leerstand hat direkte Auswirkungen auf das soziale Leben, aber das ist woanders noch schlimmer. Wenn die Hälfte hier leer stehen würde, dann hast du auch kein gutes Leben hier, das wäre trist und traurig. Aber das Leben hier ist ja ein anderes und auch das Problem mit dem Leerstand liegt woanders, es ist nicht unmittelbar erfahrbar. Das Problem hier ist eher, dass wenn du nicht viel Geld hast, kannst du hier nichts mieten und aus der Perspektive kommt man aus einer direkten Notwendigkeit zum Thema Leerstand. Wenn sich in Städten soziale Probleme und Ungleichheiten verschärfen und Stadtentwicklung zu sehr nur einer Richtung folgt, dann besteht aus diesem Hintergrund für viele Menschen eine Problematik in der Stadt und deshalb spielt Leerstand als vielfältiges Potential auch hier eine wichtige Rolle.

Der Argumentation nach ist für den Interviewpartner „Leerstand eine, mitunter die zentrale, Bezugsgröße in den Diskussionen zu steigenden Mieten, Wohnungsknappheit und Gentrifizierung. Hier werden (sehr) niedrige Leerstandsquoten von drei oder zwei Prozent bzw. weniger als Belege für Wohnungsknappheit herangezogen“, bestätigen RINK und WOLFF (2015: 312). Damit einher beschreibt der aktive Nutzer nicht nur die teils konträren Ausgangssituationen der Plattform aufgrund unterschiedlicher städtischer Prozesse, sondern auch seine Motivationen zur Kartierung von Leerstand schwingen mit. Ihm geht es um das direkte Spannungsverhältnis zwischen Aufwertung, Mietpreiserhöhungen und Verdrängung in wachsenden Städten und den prekären Verhältnissen ökonomisch schwacher Bevölkerungsgruppen bei gleichzeitig existierendem Leerstand in direkter Nachbarschaft. Dies erläutert er (IP12, 00:07:57) im direkten Anschluss:

Wenn ich zur Arbeit gehe, dann laufe ich an zwei seit Jahren leer stehenden Wohnhäusern vorbei und direkt daneben passiert Aufwertung pur und genau diesen Prozess finde ich wichtig zu visualisieren, denn kaum jemand nimmt sich dieser Problematik an. Im Prinzip ist das ein Skandal, wenn aus dem einen Haus Leute ausziehen müssen, weil die Mieten zu teuer werden und es diesen Raumdruck gibt, und direkt daneben stehen Häuser leer, für die sich keiner interessiert. Es geht also auch darum, auf solche Prozesse aufmerksam zu machen und deshalb haben wir immer wieder mal Leerstände in Listen aufgenommen, damit wir wissen, was möglicherweise kostengünstig genutzt werden kann. Damit wollten wir uns einen Überblick schaffen, denn es gibt ja niemanden, der sich dafür verantwortlich fühlt. Es ist problematisch, dass sonst keiner weiß, ja selbst die Stadt nicht wirklich, wo was leer steht, wo die Leerstände verteilt sind und viel wichtiger, wieviel eigentlich leer steht!

Die Nutzer und Betreiber der Plattform kämpfen demnach gegen die Verstetigung und Ausuferung marktwirtschaftlicher Richtlinien und gegen die ökonomische Überformung und Kommodifizierung städtischer Räume. In der Konsequenz dieser in Kapitel 5.1 am Beispiel von Leerstand diskutierten ökonomischen Entwicklungen und den daraus resultierenden gesellschaftlichen Spannungen werden die Anwohner tätig. Den Web 2.0-Kartographen geht es erstens um die Visualisierung eines ‚unsichtbaren

Phänomens'. So bestätigt IP18 (00:07:56) die Möglichkeit und den Erfolg der Plattform in der Sichtbarmachung ungenutzter Wohnungen, denn

*auf den ersten Blick sieht man den leerstehenden Wohnraum nicht. Dann kam das Tool Leerstandsmelder, der war dann in der Zeitung, im Radio und im Fernseher kamen Berichte und jetzt haben wir 310 Einträge und davon sind es tatsächlich 90 Häuser oder Wohnungen. Das hätte ich selbst auch nie gedacht, aber die liegen überall in der Stadt verteilt, auch im Zentrum. Ich ging jeden Morgen seit 10 Jahren an einem Haus vorbei, das komplett leer steht – ich selbst habe es nicht bemerkt, bis es jemand eingetragen hat. Die Motivation ist Leerstand sichtbar zu machen und außerdem bekomme ich nur positives Feedback, von Mieter*innen und unpolitischen Menschen, die finden das gut.*

Ähnlich zeigt sich die Motivation für das Begleiten des Leerstandsmelders bei IP09 (00:54:39), weil es *einfach einen Bedarf an Raum gibt und die Leerstände waren so offensichtlich und deswegen hat es nach dem Leerstandsmelder geschrien. Von der Stadt wird Leerstand nur wenig thematisiert, dann tut sich da auch nichts.* Darüber hinaus wird in vielen Interviews ersichtlich, dass die Gründe für die Betreuung und Datenfütterung des Leerstandsmelders über eine reine Visualisierung und Verortung hinausgehen. Als zweite Strategie können besonders Öffentlichkeitsarbeit, Bewusstseinsförderung der Aufwertungs- und Leerstandsthematik und die Vernetzung von Akteursgruppen als wesentliche Beweggründe isoliert werden (IP 12, 00: 20:33):

Der Leerstandsmelder dient als ein Baustein zur Öffentlichkeitsarbeit und Inszenierung von Leerstand. Die Leerstandsthematik bedarf in Zeiten erhöhten städtischen Raumdrucks einer größeren Aufmerksamkeit und die ist über solche Medien heutzutage einfach herzustellen. Nicht nur Bewohner einer Stadt werden durch den Leerstandsmelder auf das Vorhandensein von freistehenden Wohnungen aufmerksamer, der Leerstandsmelder vernetzt ja auch die Menschen und Gruppen, sondern die Thematik kann dadurch insgesamt in den stadtdesellschaftlichen oder politischen Diskurs eingebracht werden. Auch, also besonders die Eigentümer werden auf ihre Verantwortung hingewiesen, denn Eigentum geht laut Grundgesetz mit Verpflichtungen einher und auch das prangert der Leerstandsmelder an.

Den Machern geht es um mehr als nur um eine reine Visualisierung und Zählung der Leerstände. Vielmehr steckt hinter ihrem Tun das Ziel, dass ihre Perspektiven auf urbane Prozesse und ihre politische Stimme durch die Plattform eine größere Aufmerksamkeit, Gehör und erhöhte Schlagkraft gewinnen. Die Initiativen und Unterstützer verfolgen einen Ansatz, der den Überzeugungen einer gleichberechtigten Nutzung städtischer Räume und den Forderungen der *Recht auf Stadt*-Bewegungen nahe steht. Ihre Motive in der Unterstützung der Internetplattform sind geprägt durch demokratische Überzeugungen und das Recht auf Mitsprache und Teilhabe bei den Entscheidungen gesellschaftlicher und stadtpolitischer Fragen. Primär liefert der Leerstandsmelder Zahlen und deshalb ist *er ein Vehikel um Argumente zu liefern. Überleg mal aufgrund von welcher Basis etwas entschieden wird? Meist aufgrund von Zahlen,*

Daten und Fakten und das erhebt die Crowd des Leerstandsmelders, bestätigt IP12 (00:34:16) und fügt hinzu:

Das größte Problem liegt aktuell darin, dass keine politische Unterstützung von Seiten der Stadt angeboten wird, es fehlen institutionalisierte Strukturen sowohl in der Kommunikationsarbeit als auch in der Vermittlungsarbeit von leer stehenden Gebäuden für Wohnungssuchende oder von Gewerbeeinheiten für Raumnutzer. Die Problematik ist, dass alle Vermittlungs- und Kartierungsarbeit auf freiwilligem Engagement beruht, von Aktivisten gemacht wird, man könnte es auch Ehrenamt nennen, aber das muss man sich leisten können, also zeitlich und auch finanziell, ewig wird das niemand übernehmen.

Auf eine reine Visualisierung, Informations- und Öffentlichkeitsarbeit um auf ein Ungleichgewicht aufmerksam zu machen und um den politischen Handlungsdruck zu erhöhen, lassen sich die Möglichkeiten des Leerstandsmelders jedoch nicht begrenzen. So gedacht wären die Onlinekarten unbrauchbar, denn „Karten [zeitigen] Machteffekte nicht qua Existenz, sondern nur insofern sie in soziale Praxen eingehen, diese anleiten oder legitimieren. Karten wirken nicht als Artefakte gesellschaftlich, als solche sind sie einfach nur bedrucktes Papier oder Pixel auf dem Monitor“ (BELINA 2013: 152). Bedeutend hierbei ist, dass die digitale Plattform von Nutzern betrieben wird und diese sind intensiv mit den urbanen Bewegungen verknüpft, in die Wohnraumdebatten involviert und mit den jeweiligen lokalen Prozessen und städtischen Entwicklungen verwoben.

In Städten mit Raumdruck kann er [der Leerstandsmelder] politischen Druck aufbauen, und eine politische Diskussion in Gang setzten, denn wenn eine Stadt sagt: „Leerstand, das haben wir nicht“ und dann auf einer Karte rote Punkte aufpoppen, dann bringt das einiges in Bewegung. Es geht darum den Leerstandsmelder als Instrument zu nutzen und ihn auch politisch einzusetzen, dann können auch Forderungen nach Freiraum, nach günstigen Räumen für alternative Nutzungsideen und für Wohnraum eingefordert werden. Natürlich kann der Leerstandsmelder alleine und für sich genommen wenig bewegen, aber in einem größeren Zusammenhang und Kontext kann er was bewegen²⁵ (IP12, 00:33:26).

Den Aussagen nach sind Karten machtvolle Instrumente um soziale und räumliche Aspekte gesellschaftlichen Zusammenlebens in Städten zu verbildlichen (vgl. BITTNER & MICHEL 2014: 64f; s. ebenso BITTNER & MICHEL 2013) und für BELINA (2013: 149, Herv. i. Orig.) sind Karten überhaupt die „wichtigste[...] Form der Darstellung von „Raum““. Die Interviewauszüge belegen, wie die roten Markierungen räumliche

²⁵ Es ist für die Initiativen und ihre lokalpolitische Schlagkraft von Bedeutung Teil einer deutschlandweiten Bewegung und Netzwerkes zu sein. Dadurch erfahren die Leerstandsgegner eine breitere Unterstützung, wie IP09 (00:54:51) erläutert: *Der Leerstandsmelder war uns nicht unbekannt, ich kannte den und ich finde auch den Gedanken gut. Wir waren die dritte, vierte Stadt, nämlich nach Hamburg, Frankfurt zeitgleich mit Berlin und vielleicht war das mit ein entscheidender Punkt. Wir wollten früh bei der Bewegung dabei sein, denn in den anderen Städten hat der Leerstandsmelder Schwung in die Sache [Leerstandsthematik] gebracht und wir brauchten hier mehr Unterstützung.*

Handlungen anleiten und Interventionen im Stadtraum legitimieren. Sie dienen damit nicht nur in Diskussionsrunden mit Schlüsselpersonen der Stadtpolitik, in Bürgerversammlungen oder in Presseartikeln als Argumentationsgrundlage, sondern sie erzeugen konkrete Folgehandlungen und Effekte im Stadtraum. Der Einsatz und die strategischen Benutzungen der digitalen Karten belegen, dass der *Leerstandsmelder* als vorbereitendes Mittel für aktive Interventionen im urbanen Raum interpretiert werden müssen. Sie provozieren einen solch großen Handlungsdruck, dass es bei ausbleibenden politischen Maßnahmen gegen Wohnungsleerstand immer wieder zur aktiven Gegenwehr aus der Zivilbevölkerung kommt. Dann werden Demos organisiert, Hausbesetzungen werden angekündigt oder realisiert und auch künstlerische Interventionen vor Leerständen, die die prekäre Lage und Raumnot der Kulturszene inszenieren, werden abgehalten (vgl. erneut Kap. 5.2.1).

Die entscheidende Frage ist also nicht, was die Plattform bzw. Karte bewirkt und auch nicht wie die Angebote des Geoweb und die neuen georeferenzierten Dienste des Web 2.0 genutzt werden, sondern vielmehr in welchen Situationen und Kontexten sie strategisch eingesetzt werden und wie mittels ihrer Inhalte argumentiert wird. Auch IP25 (00:23:52) diskutiert, dass die partizipativen Onlinekarten für sich genommen nichts bewirken, sondern sie erst durch ihren Einsatz zu kritischen, politischen und machtvollen Instrumenten werden:

Mich fragen immer alle, was man dann mit dem Leerstandsmelder machen kann und sie haben recht, denn mit dem Tool gibst du ja keine Handlungsanweisungen, es sei denn du setzt es politisch ein und zum richtigen Zeitpunkt, dann bewirkst du ordentlich was. Wir haben hier den ganzen [politischen] Laden aufgemischt. Der Leerstandsmelder kam genau vor der Kommunalwahl und dadurch musste sich jede Partei zu dem Thema Leerstand positionieren. Auch die Stadt und der Mieterbund haben unmittelbar auf den Leerstandsmelder reagiert: Die einen wie die anderen haben eine Plakatkampagne gegen Leerstand gemacht und überall in der Stadt aufgehängt. Der Leerstandsmelder hat in meinen Augen viel bewirkt, denn Leerstand war vorher kein Thema und jetzt kommt die Zweckentfremdung und dafür ist der Leerstandsmelder mitverantwortlich, auf jeden Fall.

IP12 (00:37:05) merkt diese Sichtweise gleichermaßen an:

Natürlich kann der Leerstandsmelder, also nur die Karte, wenig bezwecken, prinzipiell ist er ein Kartierungswerkzeug. Durch die Visualisierung und Skandalisierung kann der Leerstandsmelder bewirken, dass der Druck auf Besitzer erhöht wird und wohnungspolitische Maßnahmen eher ermöglicht werden. Die Art, wie er genutzt wird, ist abhängig von den unterschiedlichen Situationen und städtischen Kontexten, in denen sich die Menschen befinden. Er kann also schon Bezüge herstellen und was auf die Beine stellen, wenn er angemessen und zweckdienlich genutzt wird, also wenn sein Inhalt politisch und zum richtigen Zeitpunkt aktiviert wird. In einer boomenden Stadt, die in den letzten Jahren 10 000de Zuzüge hatte, wo Wohnraum knapp ist, Mieten steigen und Leute verdrängt werden, genau dann wird der Leerstandsmelder zu einem wichtigen Werkzeug.

IP25 (00:33:06) bringt es auf den Punkt und zeigt die online-offline Beziehungen der kommunikativen Strategien und der dahinter stehenden direkten Handlungen im Stadtraum auf:

Jaaaaa, der [Leerstandsmelder] ist eine politische Plattform, er ist in dem Moment politisch, wenn man mehr als nur diese Markierungen liefert, diese müssen natürlich entsprechend unterfüttert werden, man muss zu den Markierungen was sagen, Infos geben und konkret handeln. Wir haben mit der Plattform angefangen und dann muss man aber auch Infoveranstaltungen machen, in der Zeitung Interviews geben, denn alleine, nur für sich, kann man die Symbole anklicken und es sieht hübsch aus. Aber durch die Visualisierungen sehen es die Leute und ärgern sich über den Leerstand und dazu muss man dann auch die passende Politik machen und die Plattform unterstützen. Es ist ein wichtiges Thema, ob jemand eine Wohnung hat oder braucht: Habe ich einen Platz, wo ich hin kann? Das ist Politik! Es ist ein von der Politik massiv beeinflussbares Thema, von der Verwaltung. Die politische Handlung muss dann Zweckentfremdung und Beschlagnahmung sein und dass diese Prozesse erkämpft werden und eine außerparlamentarische Lösung wäre eine Besetzung.

Dass die Akteure des Leerstandsmelders strategisch vorgehen und den ‚richtigen‘ Zeitpunkt für den Einsatz des kritischen Potentials der Plattform abpassen und eine Mobilisierung vieler städtischer Akteure und Initiativen zu wissen nutzen, zeigt sich nicht nur an dem zitierten Beispiel der Kommunalwahlen. Besonders eindrücklich setzte der Leerstandsmelder im September und Oktober 2015 und in einigen Folgemonaten seine kritische Masse in Bewegung. Zu diesem Zeitpunkt kamen hunderttausende Flüchtlinge in den deutschen Kommunen an, welche in der kurzen Zeit nur schwer Flächen und Unterbringungsmöglichkeiten bereitstellen konnten. Durch die in vielen deutschen Städten aktiven *refugee welcome*-Bewegungen, welche eng mit den Aktivisten der *Recht auf Stadt*-Bewegung und den Initiativen des *Leerstandsmelders* koalierten, wurden die Forderungen nach einer demokratischen Stadt, in welcher jeder Bewohner das Recht auf Schutz und Wohnraum besitzt, artikuliert. Die Plattform veröffentlichte mehrere Presseerklärungen zur Unterbringung der Flüchtlinge und Wohnungslosen in Wohnungsleerständen. Sie forderten:

„Tausende Menschen flüchten jeden Monat nach Deutschland. Die meisten müssen in Massenunterkünften oder sogar Zelten hausen, während gleichzeitig Millionen von Quadratmetern Fläche leer stehen. Nun steht der Winter vor der Tür, und viele Leerstände eignen sich als Unterkünfte, wenn sie dafür hergerichtet werden. Wir von Leerstandsmelder.de rufen daher dazu auf, Leerstände zu dokumentieren, um deren Umnutzung zu Unterkünften für Geflüchtete voranzutreiben“ (Leerstandsmelder 2015a).

Einher mit diesen Forderungen benannte das Netzwerk eine Vielzahl an konkret bestehenden Langzeitleerständen und verlangte deren Beschlagnahmung und Herrichtung als Wohnraum (vgl. Leerstandsmelder 2015b). Zu den beschriebenen Entwicklungen schreibt ARNOLD (2019: o. S.):

„Concerning this matter, the activists of these [refugee welcome- and right to the city-] movements expressed and positioned themselves during the so-called ‘refugee crisis’ with

one single voice for the opening of vacancies and their use as housing possibilities for refugees. This appeal was spread through public relations and was supported actively in many major cities through street protest and squatting“.

Erneut wird die Verknüpfung der kommunikativen Strategien und Forderungen des Leerstandsmelders mit direkten Aktionen im Stadtraum deutlich. Auch IP25 (00:07:49; vgl. auch Abb. 17), Aktivist und Betreiber einer lokalen Plattform des Leerstandsmelders war involviert. Er organisierte eine Besetzung und Demo vor einem leer stehenden Bürogebäude mit und berichtet von der Aktion wie folgt:

Für die Besetzung hatten wir mit den Flüchtlingen ein Banner gemacht „100 leerstehende Zimmer – sofort Beschlagnahmen! Für Wohnungssuchende, Studenten und Flüchtlinge“, denn das war die aktuelle Situation am 19. Oktober. Da ging es gerade akut darum, dass die ersten Turnhallen in Stuttgart belegt wurden, und demnach musste die Aktion genau zu diesem Zeitpunkt sein. (...) Die Aktion ging völlig durch die Decke und erlangte natürlich politische und dann auch mediale Aufmerksamkeit, denn in Stuttgart gab es seit Jahrzehnten keine Hausbesetzung mehr!

Die Initiativen des Leerstandsmelders und der Besetzerbewegung übernehmen eine unterstützende Rolle für marginalisierte Gruppen (vgl. Kap. 5.2.2) und eine Schlüsselfunktion in der Veröffentlichung, Sichtbarmachung und Reaktivierung leer stehender Wohnungen und andere ungenutzte Immobilien. Durch ihre kommunikativen Strategien in den sozialen Medien und Web 2.0 erfährt der städtische Raum eine kollektive Neuinterpretation und durch ihre direkten Handlungen werden die angestrebten Nutzungsmöglichkeiten realisiert. Die alternativen Sichtweisen auf gesellschaftliches Zusammenleben in Städten und einen konstruktiven Umgang mit Leerstand reflektiert IP 25 (00:13:52) und fährt fort:

Mit unserer Besetzung des leer stehenden Gebäudes haben wir ausgedrückt, dass dies für uns nicht akzeptierbar ist. Wir haben das Banner gezielt an ein seit Jahren leer stehendes Gebäude gehängt, dadurch sieht man, dass die Öffnung von Leerstand für Flüchtlinge viel zu lange dauert. In diesem Moment war die Motivation, dass es draußen kalt wurde, es regnete draußen und die Menschen müssen draußen in Bierzelten schlafen, 150 Mann pro Zelt und das ist in meinen Augen keine menschenwürdige Unterbringung. Auch in Turnhallen schlafen sie und da kommen dann Baustellengitter und Boxen rein, da stehen dann die Betten drin. Privatsphäre hast du da nicht! Klar muss man dankbar sein, dass man ein Dach über dem Kopf hat, aber die Art der Umsetzung und Unterbringung in Zelten und Turnhallen ist nicht die richtige Lösung, wenn es gleichzeitig genug freien Wohnraum gibt.



Abb. 17: Besetzung und Demo als symbolische Beschlagnehmung
Quelle: eigene Aufnahme

Ähnlich bestätigt ein anderer Interviewpartner (IP27, 01:11:33):

Also haben wir uns durch die Besetzung solidarisch mit den marginalisierten Bevölkerungsgruppen gezeigt und gleichzeitig zwei akute Probleme hervorgehoben. Wir haben nicht nur den Leerstand sichtbar gemacht und hinterfragt, warum da Eigentum seit Jahren leer steht, sondern wir haben gleichzeitig thematisiert, wo die Neuankömmlinge und Wohnungslosen Wohnraum finden können. In der Konsequenz – leider ist es immer noch so, dass Privateigentum für die Flüchtlinge nicht beschlagnahmt wird – schaut nun wenigstens die Stadt die öffentlichen Liegenschaften durch, sie gucken nach Leerständen der öffentlichen Hand und besseren Unterkunftsmöglichkeiten. Das leer stehende städtische Eigentum ist natürlich auch online [auf dem Leerstandsmelder] markiert, sodass die Plattform und unsere Besetzung in gewisser Weise erfolgreich für bessere Unterkunftsmöglichkeiten beigetragen haben.

Die diskutierten Aspekte zeigen, wie sich städtische soziale Bewegungen und andere Kollektive gegen Leerstand wehren. Sie machen sich die Möglichkeiten der Sozialen Medien und des Web 2.0 zu Nutze, eignen sich Leerstand online symbolisch an und artikulieren durch Presseveröffentlichungen und digitale Kommunikationswege ihre Perspektiven. Durch diese eigens entwickelten Strukturen verstärken sie den Einfluss auf Eigentümer und erhöhen den politischen Druck auf die Entscheider der Stadtentwicklung. Es ist deutlich zu erkennen, dass die kommunikativen Strategien nicht ungehört im digitalen Raum verweilen, sondern die Initiativen in ihren Forderungen und Handlungen die Bildschirme verlassen und Effekte und Wirkungen im urbanen Raum vollzogen werden. Die demonstrierten kommunikativen Strategien müssen also als Onlineprotest für die Nutzung von Leerstand im Stadtraum begriffen werden.

Auf die hier bereits angesprochenen direkten Aneignungsstrategien durch kritische-subversive Protestformen wie Demos und Hausbesetzungen wird im folgenden Abschnitt tiefergehend eingegangen.

5.2.2 Kritisch-subversive Strategien der physisch-materiellen Leerstandsaneignung zur Herstellung von kulturellen Frei- und günstigen Wohnräumen

Die angesprochenen Wohnraumengpässe und das Ausbleiben von politischen Maßnahmen gegen Leerstand liefern Erklärungen, warum Hausbesetzer wieder aktiv werden und weshalb Besetzungen zurzeit *en vogue* sind. An Pfingstsonntag, den 20. Mai 2018 wurden durch eine Gruppe praktischer Gentrifizierungskritiker neun komplett leer stehende Wohnhäuser, die über den gesamten Stadtraum Berlins verteilt sind, besetzt. Die Gruppe *#besetzen* machte alle einzelnen Leerstände, ihre Aneignungen, Motivationsgründe und Forderungen durch Pressemitteilungen und auf ihrer Homepage (www.besetzen.noblogs.org) sowie auf *twitter* (*#besetzen*) bekannt (vgl. Abb. 18). Zurzeit sind sie nicht die einzigen Aktivisten, die aufgrund der aktuellen Schiefelage von Wohnraumangel und Leerstand Häuser besetzen – ähnlich fordern andere Stimmen „Reiht euch ein!“ (TWICKEL 2014) und diverse Zeitungen machen Besetzungen sogar zum Titelthema und begründen „Warum Deutschland einen neuen Häuserkampf braucht“ (vgl. Abb. 19).



Abb. 18: Wohnhausbesetzungen in Berlin durch die Gruppierung *#besetzen*
Quelle: eigene Darstellung nach www.besetzen.noblogs.org



Abb. 19: Besetzt eure Städte – Warum Deutschland einen neuen Häuserkampf braucht
Quelle: der Freitag, Ausgabe 42 vom 16. Oktober 2014 (Scan der Titelseite)

Es sind nicht einzelne Stimmen oder einzelner Aufschrei Leerstände wieder zu besetzen und es ist auch nicht allein ein rein medialer Diskurs. Neuerdings wird recht offen, nüchtern, sachlich bestimmt und vorurteilsfrei über Hausbesetzungen diskutiert und ihre Zunahme thematisieren eine Bandbreite wissenschaftlicher Publikationen sowie (europaweite) Untersuchungen, die sich aus unterschiedlichen Perspektiven wie autonomen und radikalen Bewegungen, *Recht auf Stadt*-Netzwerken und ihren Protestformen mit der Thematik auseinander setzen (vgl. HOLM & KUHN 2010, 2011, 2013; KUHN 2012, 2014, 2016; CATTANEO & MARTÍNEZ 2014a; VAN DER STEEN, KATZEFF & VAN HOOGENHUIJZE 2014a, 2014b; MUDU & CHATTOPADHYAY 2017; HELTEN 2015a, 2015b; MORAWSKI 2014: 53ff.; NOVY & COLOMB 2013; ARNOLD 2015). So spricht beispielsweise FUHRHOP (2015b: 100) diesen Anstieg an Hausbesetzungen an und weist daraufhin, dass nach einer langen Phase des Stillstands von neuen Besetzungen die Rede ist:

„Lange Zeit schienen die Hausbesetzungen Geschichte zu sein. Doch nun drehen sich wieder viele Diskussionen um Miete und Wohnen – und die Hausbesetzer kommen zurück“.

Weiter bestätigt KUHN (2016: 209), dass

„die seit den 2000er Jahren zunehmenden Proteste gegen Gentrifizierung, gegen großflächige Entwicklungsprojekte und Wohnungsnot und zuletzt gegen Zwangsräumungen im Rahmen der Finanz- und Immobilienkrise (...) eine Renaissance der Hausbesetzungen ausgelöst [haben]“.

Ähnlich argumentiert auch MORAWSKI (2014: 59), nämlich dass seit ca. 2012 eine neue Welle an Besetzungen zu beobachten ist, spätestens seit „dem Erstarren der verschiedenen urbanen Protestbewegungen“. Die Besetzungen von Gebäuden sind eine wiederkehrende Strategie gegen steigende Mieten und Aufwertungsprozesse, gegen neue städtische Umwälzungen und Umsiedlungen von Anwohnern, gegen Flächen- und Substanzsanierung und besonders gegen dauerhafte Leerstände trotz Wohnungsknappheit (vgl. Abb. 20). Azozomox (2014: 189) fasst diese meist politische Handlung der physisch-materiellen Aneignung leer stehender Räume wie folgt zusammen:

„Squatting as a political movement has been constituted against gentrification, property speculation, vacancy of buildings, shortage of flats, and redevelopments for the wealthy“.

Auch mit KUHN (2016: 206) können

„Hausbesetzungen als Aneignung von Wohn-, Arbeits- oder Lebensraum sowie als politische Aktionsform gegen die städtischen Eigentums- und Machtverhältnisse“

definiert werden und er (ebd.) fügt hinzu, dass diese Strategien

„immer eine Antwort auf den Mangel an bezahlbarem Wohn-, Arbeits und Lebensraum bei gleichzeitigem Leerstand“ sind.

Damit sind Hausbesetzungen subversive und kritische Instrumente sowie illegale Handlungen, indem sie rechtliche Grenzen und Gesetzgebungen bewusst übertreten und fremdes Eigentum in Besitz nehmen ohne sich vorab eine Zustimmung des Eigentümers eingeholt zu haben: „Urban squatting is living in – or otherwise using – a dwelling without the consent of the owner“ (PRUIJT 2013a: 19).



Abb. 20: Besetzung eines geräumten Studentenwohnheims als Projektionsfläche gegen steigende Mieten und Wohnraumknappheit
Quelle: eigene Aufnahmen

Ähnlich wie die oben angesprochenen Demonstrationen und Straßenproteste (vgl. Kap. 5.2.1) sind Hausbesetzungen subversive, kritische sowie sehr konkrete Handlungen mit direkter Wirkung. Neben den erwähnten Definitionsansätzen lassen sich Hausbesetzungen zusätzlich nach Motivationen, Zusammensetzungen und im Handeln der Besetzer unterscheiden, wobei GERONIMO (2014: XIII) überzeugt ist: „There are many reasons to squat an empty building“. Das komplexe Thema Hausbesetzung beinhaltet anschließend an solidarische Überzeugungen, die gewachsenen sozialräumlichen Milieus zu erhalten u. a. die Idee die Lebensdauer baulicher Strukturen zu verlängern. Meistens handelt es sich gleichzeitig um politisch motivierte Besetzungen, welche sich ungenutzte Immobilien aneignen um neue gesellschaftliche Freiräume und Wohnraum zu schaffen, die als fern von Markt und Staat konzipiert werden. Folglich

sind sie auch Kritik an der herrschenden Wirtschaftsform, besonders weil Besetzer den Nutzwert einer Immobilie über den Markt- bzw. Tauschwert stellen. Anhand der ausgewählten Aufzählungen wird erneut ersichtlich, dass mit der Aneignung von *Räumen* immer auch eine Herstellung und Schaffung neuer *Räume* einhergeht. Folglich dienen auch hier Leerstände als Ziel und Ausgangspunkt um andere Gesellschaftskonzepte oder alternative Gedanken des Zusammenlebens und -wohnens zu etablieren. Durch die gezielte Betrachtung dieser heterogenen Überzeugungen, Ideen, Motivationen und Handlungen der Akteure lassen sich Hausbesetzungen – trotz ihrer vielseitigen Gemeinsamkeiten, Überschneidungen und Mehrfachnennungen – kategorisieren. Auch PRUIJT (vgl. 2013a: 22, 2013b: 21; vgl. Tabelle 5) konzipiert fünf „configurations“ von Hausbesetzungen, die auf den Einstellungen und Eigenschaften der Besetzer beruhen und aus ihren zentralen Motivationskombinationen resultieren. Weiter macht er darauf aufmerksam, dass sie aufgrund vorherrschender physisch-materieller Umwelten und Kontexte entstehen und sie sich stabil und dauerhaft in gesellschaftliche Prozesse und Überzeugungen einschreiben: „Configurations [of squattings] are combinations of features that are logically consistent and fit to the environment“ (ebd.). Folglich sind Besetzungen, die gegen bestimmte gegenwärtige gesellschaftliche Ansichten oder gezielt gegen Stadtentwicklungspläne aktiv werden, immer „time- and place-specific“ (ebd. 2013a: 22, 2013b: 22). Die Methode der direkten Aneignung von Leerstand hat eine starke zeitliche und räumliche Situierung, denn Hausbesetzungen orientieren sich an den jeweiligen lokalen stadträumlichen oder politischen Entwicklungen und sind in sie eingebettet. Es sind politische Handlungen, die auf die herrschenden städtischen Gegebenheiten und gesellschaftlichen Kontexte antworten²⁶ (suchen) und diese ändern wollen. Beispielsweise sind politische Entscheidungen sowie städtische Prozesse und Entwicklungen immer durch Normen, Ansichten und durch eine gesellschaftlich herrschende Meinung geprägt, die durch Hausbesetzungen gezielt aufgegriffen und hinterfragt werden.

²⁶ Diese Art der Formulierung bedeutet nicht, dass Besetzungen lediglich Reaktionen auf gesellschaftliche oder physisch-materielle Gegebenheiten und Umwelten darstellen. Dies meint nicht, dass Hausbesetzungen passive Antworten liefern, indem sie auf gegebene gesellschaftliche Strukturen reagieren. Im Gegenteil, denn sie sind immer auch aktive gesellschaftliche (Gegen-)Prozesse, die gewollt bestimmte Umstände angehen, und davon überzeugt sind, diese zu transformieren um neue Situationen zu erschaffen.

	Deprivation-based Squatting	Squatting as an Alternative Housing Strategy	Entrepreneurial Squatting	Conservational Squatting	Political Squatting
Activists' goals	Providing housing for needy people	Creating housing for themselves, while adding to the affordable housing stock	Setting up an establishment	Preserving a cityscape or landscape	Building up a counter-power to the state
Class	Working-class squatters supported by middle-class activists	Middle class (but not exclusively)	Middle class (but not exclusively)	Middle class (but not exclusively)	Middle class (but not exclusively)
Organization	Top-down, division between activists and beneficiaries	Horizontal	Mixed	Mixed	Top-down
Type of buildings	Regular low-income housing stock inexcusably left empty	Buildings that are either too bad or too good to be rented out as low-income housing	Non-housing spaces	Buildings emptied because of a planned change in land use	Few restrictions
Demands	Modest; temporary housing or alternative accommodation; (better) place on waiting list	To be left alone	To be left alone	Reversal of planning	Confrontation is the essence, demands are at most supplementary
Framing	Clear message: insensitive bureaucrats ignore needs of homeless people	Focus on action, framing not very important	Valuable role of the establishment in the community	Against technocratic planning and destruction of the environment	Depicting social-democrats as traitors
Cultural and political embedding	Sometimes a tenuous link with radical politics	Embedded in counterculture; ties with other movements	Embedded in counterculture; ties with other movements	Embedded in counterculture, ties with other movements	Links with Marxist organizations or movements
Outcomes	Cooptation likely	Repression and legalization	Repression and legalization	Sometimes concessions won	Makes squatting a more prominent target for repression; may also – in the short term – help squatters win concessions
Specific problems	Does not work for people whose housing needs are not widely acknowledged; top-down organization limits movement spread and increases vulnerability	Social control	Preserving identity after legalization; trade-off between alternative identity and wide appeal	None	Conflicts with squatters in other configurations

Tab. 5: Überblick über Hausbesetzungskategorien nach PRUIJTS
Quelle: PRUIJT 2013a: 23

Ähnlich der diskutierten gesellschaftlichen Einbettung von Hausbesetzungen strukturiert PRUIJT (2013a: 22, 2013b: 21) seine fünf „configurations“ in „deprivation-based squatting, squatting as an alternative housing strategy, entrepreneurial squatting, conservational squatting, political squatting“. Die in den folgenden Abschnitten diskutierten Einteilungen und deren Eigenschaften sind in Tabelle 6 umfassend dargestellt. Auch er (vgl. ebd. 2013a, 2013b) spricht mit seinen „configurations“ die Motivationen sowie Zwänge und Ziele der Aktivisten an: „deprivation-based squatting“ zielt auf die Übernahme und solidarische Bereitstellung von Wohnraum für bedürftige, Not leidende Menschen (Wohnungssuchende, Geflüchtete u. a.) ab. „Squatting as an alternative housing strategy“ öffnet Leerstände für alternative, gemeinschaftliche Wohnprojekte. Im Rahmen dieser Besetzungsform werden die angeeigneten Leerstände meist von den Besetzern selbst genutzt, wobei sich auf Dauer ausgerichtete, unkonventionelle Praktiken des Zusammenlebens mit hoher Fluktuation etablieren. „Entrepreneurial squatting“ bespielen Leerstände mit sozialen und kulturellen, oft nicht-kommerziellen Projekten. Sie verfestigen sich zu selbstverwalteten, teils autonomen Zentren und agieren – wie oben bereits angesprochen – fern von Markt und Staat. Wie die Bezeichnung anzeigt, versuchen „conservational squattings“ Zustände zu konservieren, einzufangen bzw. aus gegenwärtigen, sich abzeichnenden Entwicklungen herauszunehmen. Dies können Besetzungen sein, die physisch-materielle, bauliche Strukturen erhalten wollen und vor Abriss oder großflächiger Substanzsanierung schützen wollen. Solche konservierenden Besetzungen sind mittels ihrer Tätigkeiten gleichzeitig auf das Bewahren und Schützen sozial gewachsener Strukturen und Milieus und deren fortwährende Erhaltung aus. Sie greifen folglich Nachbarschaftsstrukturen auf und fördern das lokale Gemeinwohl der Anwohner. Letztlich richten sich „political squattings“ gegen die staatliche oder kommunal-politische Stadtentwicklungspolitik und gegen die herrschende Ökonomisierung und Kommodifizierung städtischer Räume. In solchen politisch motivierten Besetzungen dienen Leerstände als Ausgangspunkte der Besetzer um sie zu sozio-kulturellen Freiräumen umzufunktionieren, sie sollen fern marktwirtschaftlicher Gesetzmäßigkeiten funktionieren und sie dienen um von ihnen ausgehend unkonventionelle, gesellschaftspolitische Projekte zu entwickeln.

Die diskutierten „configurations“ und Eigenschaften von Besetzungen werden wir anhand des folgenden Beispiels aufgreifen. Wichtiger als die vergangenen Ereignisse und Hausbesetzungsepochen der 1970er, 1980er und 1990er Jahre (vgl. Exkurs VI) sind für die vorliegende Thematik die jüngeren Entwicklungen. Wie angesprochen zeichnet sich gegenüber den zahlenmäßig rückläufigen Besetzungen seit den 1990er Jahren im letzten Jahrzehnt eine erneute Trendwende ab. Besonders werden in den untersuchten angespannten Wohnungsmärkten und wachsenden Städten Besetzungen leer stehender Häuser wieder zum Thema und damit einher ergeben sich Aspekte und Strategien, die als Erneuerung der Besetzerbewegungen bezeichnet werden können.

Exkurs VI: Kleine Geschichte der Hausbesetzungen in Deutschland

Bei dem Thema Hausbesetzung werden oft die turbulenten Zeiten der 1970er bis 1990er Jahre herangezogen. Damals war *Hausbesetzung* ein Synonym für Subkultur und galt als ein Ausdruck und radikale Praktik der Aneignung leer stehender Häuser. Die subkulturelle und radikal linke Szene²⁷ besetzte hunderte von Häusern und es kam zu polizeilichen Auseinandersetzungen und Straßenschlachten besonders in Frankfurt am Main (Stadtviertel Westend), in West-Berlin (Stadtviertel Kreuzberg) und später auch Ost-Berlin (Stadtviertel Friedrichshain) sowie in Hamburg an der Hafensstraße (vgl. AMANTINE 2011, 2012; BERNT 2003; HOLM & KUHN 2010, 2011, 2013; KUHN 2012, 2014: 69ff, 2016; MAYER 2012; NURBAUMER & SCHWARZ 2012; SUTTNER 2011; VAN DER STEEN, KATZEFF & VAN HOOGENHUIJZE 2014a, 2014b; VASUDEVAN 2014, 2015; Azozomox 2014; RINN 2016: 60ff; für andere Städte als Frankfurt am Main, Berlin und Hamburg vgl. MÜLLER-MÜNCH, PROSINGER & ROSENBLADT et al. 1981). Schätzungen für Berlin beziffern insgesamt ca. 500 Hausbesetzungen seit 1971 (vgl. AMANTINE 2012: 12). Andere Quellen sprechen von 284 Besetzungen für West-Berlin in den 80er Jahren allein (vgl. VAN DER STEEN, KATZEFF & van HOOGENHUIJZE 2014b: 2) und FUHRHOP (2015b: 100) meint, dass „[i]n der Hochphase um 1980 (...) allein in Berlin rund 170 Gebäude besetzt [waren]“. Aufgrund dieser Ungenauigkeiten, die hier am Beispiel Berlins aufgezeigt sind, muss man KUHN (vgl. 2016: 209) zustimmen, dass für den angesprochenen Zeitraum qualitative empirische Untersuchungen historischen Datenmaterials noch vorgenommen werden müssen. In den darauffolgenden Jahrzehnten hat sich die Praktik der Besetzung dann deutlich zurückgezogen, denn aufgrund von zeitnahen Räumungen und *Null-Toleranz-Strategien* wie die sogenannte *Berliner Linie* (vgl. SONNEWALD & RAABE-ZIMMERMANN 1983; KUHN 2016: 210) oder der in Hamburg vorherrschenden *Pawelczyk-Doktrin* (vgl. PRÖMMEL 2013: 25; RINN 2016: 61) haben sich Besetzungen meist nicht länger als 24 Stunden halten können. Dies ist in vielen Städten und bei Besetzungen bis heute der Fall. Neben den staatlichen Machtdemonstrationen und repressiven Durchsetzungsstrategien, die für diesen Rückgang an Besetzungen Erklärungen liefern, hat KUHN die Perspektive auf die Akteure selbst erweitert und zeigt, dass die Abnahme von Besetzungen auch auf andere Gründe zurückgeführt werden müssen. Er (ebd. 2016: 209) stimmt zu, dass „in vielen Städten die Repression und Kriminalisierung der Besetzer_innen weiter zu[nahm]“ und deswegen Besetzungen zahlenmäßig rückläufig waren. „Entscheidender für einen (...) allgemeinen Rückgang von Hausbesetzungen war jedoch, dass mit dem Übergang zur neoliberalen Stadt die politischen Prinzipien und Handlungsformen der Besetzungsbewegungen selbst uneindeutig geworden sind“ (ebd.). Damit ist gemeint, dass durch die Neoliberalisierung der Gesellschaft neue Beteiligungsinstrumente in der Stadtplanung eingeführt wurden, denn zu dieser Zeit sind die Bürgerforen und Kooperationsformate in Mode gekommen. Oppositionellen Gruppierungen des Bewegungssektors wurde quasi die Argumentationsgrundlage weggerissen, nun galt es am Tisch zu verhandeln oder sich in Bürgerdiskussionen zu engagieren und verbal zu streiten, sodass die Besetzerzene „keinen gemeinsamen Ausgangspunkt mehr für stadtpolitische Opposition“ hatte. Auch MAYER (1999: 268) hat diese Entwicklungen thematisiert, nämlich dass die lokalen, städtischen Bewegungen „doch höchst differenzierte Produkte der jüngsten Wandlungen der Stadtpolitik [sind]. (...) Sie sind selbst widersprüchliche und komplexe Teilnehmer an der Gestaltung der Stadt und müssen sich sowohl der neuen Fragmentierung innerhalb des städtischen Bewegungssektors als auch den massiven Ausgrenzungs- und sozialen Desintegrationsprozessen stellen, die zunehmend städtisches Leben charakterisieren. Häufig wollen die inzwischen professionalisierten, institutionalisierten oder ‚unternehmerischen‘ Bewegungsorganisationen, die jetzt von der formalisierten Zusammenarbeit mit dem lokalen Staat profitieren, nichts mit jungen Besetzergruppen oder kulturellen Aktivisten zu tun haben“. Nach KUHN (2016: 209) werden im Zuge neoliberalen städtischen Regierens Teile der Besetzerzene instrumentalisiert und damit „als Teil einer bunten, kreativen Stadt“ vermarktet. Auch dies führt bis heute dazu, dass die Strategie der Hausbesetzung insgesamt weniger Anwendung findet und einzelne Bewegungsgruppen nur schwer gemeinsame Argumente finden, die sie mit übergreifender Überzeugung umsetzen können. Darüber hinaus verlor zu diesem Zeitpunkt „[a]uch das Streben nach alternativen Lebensweisen (...) an politischer Sprengkraft, denn was als „normal“ galt, war angesichts der Pluralisierung und Individualisierung der Lebensentwürfe immer weniger auszumachen“ (ebd., Herv. i. Orig.).

Wir werden in den kommenden Abschnitten sehen, dass sich diese Entwicklungen langsam beginnen wieder zu wandeln. Die neu entstandenen urbanen Protestbewegungen und *Recht auf Stadt-*

²⁷ Mit *Szene* kann nach RINN (2016: 61f) „das gesamte Spektrum der außerparlamentarischen Linken und ihre sozialen, kulturellen und ökonomischen Infrastrukturen bezeichnet“ werden.

Netzwerke finden unter der gemeinsamen Frage *Wem gehört die Stadt?* erneut zusammen. Sie kämpfen gemeinsam gegen Gentrifizierung, soziale Ausgrenzung und fehlende demokratische Beteiligungsmöglichkeiten aufgrund neoliberaler städtischer Wachstumspolitiken (Großbauprojekte, ständig neue Stadtimages, Mega-Events und Festivalisierung). Unter den gegenwärtig sehr aktiven *Recht auf Stadt*-Bewegungen finden Aktive, Stadtteilinitiativen, neue städtische Kollektive und etliche Bewegungsgruppen zusammen, die vormals vereinzelt für ihre partikularen Ziele kämpften. Ausgelöst durch die genannten neuen stadtpolitischen Instrumente, die städtischen Restrukturierungs- und Umbaumaßnahmen, die sich unter anderem in Effekten wie Ausgrenzung und wachsende soziale Ungleichheit, in steigenden Mieten trotz Leerstand zeigen, haben die neuen Koalitionen einen gemeinsamen ‚Gegner‘ bzw. neue Motivationsgrundlage und Ziele gefunden.

In den folgenden Abschnitten wird am Beispiel der Besetzung des Hamburger *Gängeviertels* auf aktuelle Wandlungen in den Zielen sowie auf neue Strategien zur Durchsetzung von Hausbesetzungen exemplarisch eingegangen.

Hausbesetzung gegen neoliberale Stadtentwicklungspolitik, zum Schutz vor Verfall historischer Bausubstanz und für die Öffnung von Leerstand für Kunst, Kultur und Soziales

Gegen neoliberale Stadtentwicklungsprozesse, städtische Verwertungsparadigmen und die in Kapitel 5.1 erläuterten kapitalistischen Strategien im Umgang mit Leerstand hat sich am 22. August 2009 ein zentrales Ereignis abgespielt, welches für die zukünftige deutschlandweite Diskussion über den Umgang mit Leerstand und deren Besetzung weitreichende Folgen hatte. An dem Hamburger Beispiel lässt sich erkennen, dass es heutzutage nicht allein linksradikale und subkulturelle Akteure sind, die Häuser besetzen, sondern wie die Stadt Hamburg selbst einräumt wurde das Gängeviertel²⁸ und heutige Sanierungsgebiet

²⁸ Der Name *Gängeviertel* entspringt im frühen 19. Jahrhundert und lehnt sich an die sehr dichte Hinterhofbebauung und schmalen, verwinkelten Straßen und engen Gänge des damaligen Arbeiterviertels an. Das heutige Sanierungsgebiet Gängeviertel / Valentinskamp wurde bereits Mitte des 18. Jahrhundert bebaut und verdichtete sich im Zuge der Industrialisierung im 19. Jahrhundert aufgrund des wachsenden Siedlungsdrucks und der Stadtverdichtung nach Innen. So stellte sich schon ASHER im Jahre 1865 die Frage, die sich „beim Betreten dieses Labyrinths aufdrängt: wie war es möglich, dass so schmale, beengte, unregelmäßige Gassen entstehen konnten, und zu einer Zeit entstehen, wo man schon anfang, auf eine regelmäßige Bauart und breite gesunde Strassen Rücksicht zu nehmen?“ (ASHER 1865: 4). Seine Beschreibungen des Gängeviertels machen die enge Bebauung und Überbauung deutlich: „Je mehr Platz man nämlich brauchte, je mehr Menschen sich dort ansiedelten, desto häufiger wurden auf den Höfen hinter den Häusern wieder Reihen von Buden und hinter diesen wieder Reihen von Buden erbaut, zu welchen ein Zugang entweder durch Freilassung eines schmalen Raumes auf dem vordersten Grundstück, oder gar nur durch einen halb unterirdischen, unter dem ersten Hause durchführenden Gang gewonnen wurde“ (ebd.: 5). Seit dieser Nachverdichtung und starken Überbauung hat sich die städtebauliche Grundstruktur der engen Gänge und dichten Bausubstanz bis heute nur relativ wenig änderte. Außerdem blieben seit den 1950er bis in die 1980er, 1990er Jahre Reparaturen, Modernisierungen und Sanierungen der historischen Gebäude aus, einige wurden aufgrund vernachlässigter Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen nach dem Zweiten Weltkrieg abgerissen. Erst in den 1990er Jahren wurden Untersuchungen zum Erhalt größerer Areale durchgeführt, es kam allerdings zu keinem Sanierungsverfahren. In der Folge blieb das Gebiet unbeachtet, das historische Gebäudeensemble verfiel aufgrund ausbleibender Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch die öffentliche Hand immer weiter, sodass ab 2002 Verkaufsabsichten in den Vordergrund rückten. Diese scheiterten mehrfach, zuletzt mit dem niederländischen Investor Hanzevast, der den größten Teil der historischen Bauten durch Büroneubauten ersetzen wollte. Zur historischen, städtebaulichen und sozialräumlichen Entwicklung des Gängeviertels siehe ebenso die Homepage der Stadt Hamburg (vgl. Stadt Hamburg 2017c; MICHALSKI 2014).

„von der Initiative „Komm in die Gänge“ kulturell besetzt, um für den Erhalt des Ensembles und die Schaffung günstiger Wohn- und Arbeitsräume zu protestieren. In Folge etablierten sich unkommerzielle Nutzungen im Bereich Kunst, Kultur, Politik und Soziales“ (Stadt Hamburg 2017c, Herv. i. Orig.).

Den Aussagen nach ist das Gängeviertel nicht allein kulturell besetzt, sondern mittels der dort ausgestellten und gelebten Kultur wird eine politisch motivierte Besetzung für günstige Wohn- und Arbeitsräume durchgeführt. Die als Kunstaustellung getarnte Aktion²⁹ und friedliche Besetzung *Komm in die Gänge* öffnete die Türen von zwölf jahrelang leer stehenden Gebäuden im historischen Hamburger Gängeviertel. Die aktiven Mitstreiter der heute geduldeten und legalisierten Besetzung präsentieren seit dem, was möglich gemacht werden kann, wenn die Bürger einer Stadt mitsprechen und mitentscheiden dürfen. Auf diese strategische Tarnung der Besetzung wird in späteren Abschnitten erneut eingegangen. Das seit Oktober 2011 als Resonanz auf die Besetzung ausgerufene Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Neustadt SU2 *Gängeviertel / Valentinskamp* muss folglich als erstes Ergebnis den Unternehmungen der Initiative zugeschrieben werden. Das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet und die zwölf besetzten Häuser der Initiative *Komm in die Gänge* sind in Karte 5 abgebildet.

Es ist wichtig zu erwähnen, dass in der Initiative *Komm in die Gänge* Menschen tätig sind, die dem Ausverkauf der Stadt kritisch gegenüber stehen und die sich gegen den Abriss der noch übrig gebliebenen, originalen Altbausubstanz wehren. Während der ersten Konferenz des *Leerstandsmelders*³⁰ im Hamburger Gängeviertel berichten einige Mitglieder, dass sie

die Gebäude vor Verfall retten und vor Abriss schützen wollten. Die historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeensembles zwischen Valentinskamp, Speckstraße und Caffamacherreihe sollten von einem niederländischen Investor zum größten Teil abgerissen und durch Neubau ersetzt werden. Manche Gebäude sollten dabei erhalten bzw. saniert und aufgestockt werden. Wir waren gegen diesen Deal mit der Stadt gewesen, denn teure Büros gibt es viele in Hamburg und auch noch genügend, die leer stehen und angemietet werden können (vgl. EGPO1; EGPO2; vgl. auch Gängeviertel e.V. 2012: 27; HELTEN 2015a, 2015b).

²⁹ Oft wird bei dem Hamburger Beispiel von Hausbesetzung gesprochen. Das ist sicherlich richtig, allerdings war sich eine Vielzahl der Gäste dessen nicht bewusst, sondern sie sind als Besucher zu einem Hoffest mit Kaffee und Luftballons gegangen (vgl. ZIEHL 2016: 77; REYGERS 2014; BROCKHAUS 2009). Eigentlich besetzte nur ein kleiner Teil von knapp 200 aktivistischen Künstlern und Kreativen das Gängeviertel bzw. richteten sie Kunst und Kultur aus und luden am Wochenende zum 22. August 2009 hunderte Besucher in die alten Gebäude ein. Sie öffneten die verschlossenen Türen für ein breites Publikum und zeigten, welche Möglichkeitsräume in Leerständen stecken.

³⁰ Die Online-Plattform *Leerstandsmelder.de* hatte ihren ersten Kongress *Leergang* vom 22.-24.03.2013 im Hamburger Gängeviertel. Dieser Ort wurde unter anderem gewählt, weil der Leerstandsmelder aus dem kreativen Geist der im Jahr 2009 stattgefundenen Besetzung entwickelt wurde.



Karte 5: Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Neustadt SU2 Gängeviertel / Valentinskamp (Stand 2014)
Quelle: eigene Darstellung, nach Stadt Hamburg 2017b

Hier zeigt sich, dass die in Kapitel 5.1 diskutierten Verwertungsstrategien und Mechanismen der Aufwertung städtischer Räume wieder einmal in Hamburg hätten greifen sollen, aber dass sich die Argumente und Absichten der aktivistischen Übernahme des lange Zeit leerstehenden innerstädtischen Areals gegen diese Abriss-und-Neubau-Planungen richteten:

Ziel war es auch ein Zeichen für eine andere Stadtentwicklung zu setzen: eine Stadtentwicklung für die Bewohner vor Ort, für deren Bedürfnisse, Ansprüche und Anforderungen und für eine Stadtentwicklung, die von uns Bewohnern selbst gemacht wird (vgl. EGP01, EGP02).

Hierin zeigt sich, dass *Do-it-yourself*-Aspekte der Stadtentwicklung eng mit Hausbesetzungen in Verbindung stehen und mittels der Übernahme ungenutzter Areale eigene Vorstellungen vom gemeinsamen

Stadtleben und der Gestaltung städtischer Räume durch die Nutzung von Leerständen umgesetzt werden. Jeder der sich vor Ort einbringt und seine Ideen realisieren möchte und damit Gesellschaft und Stadt gestalten möchte, kann dies seit der Besetzung im Gängeviertel tun. Ähnlich schildert ZIEHL (2016: 77, Herv. i. Orig.) den Ablauf und die Absichten der Besetzung bzw. des öffentlichen Ereignisses:

„On Saturday, August 22, 2009, about 200 people occupied the Gängeviertel. Camouflaged as a courtyard festival, the occupation was advertised throughout the city. The initiative “Komm in die Gänge” made the invitation. Thousands of visitors attended the event and partied together in the narrow backyards between outdoor bars and open-air exhibition. Obscured by the crowds of people in the alleys, doors to the buildings were gradually opened after having remained locked for many years. Amazed visitors entered the historic building and found art exhibitions and performances, which had been prepared over the course of weeks. Unlike many previous occupations in Hamburg, the houses were not barricaded, but rather opened and made accessible. A space of possibilities was created that invited everyone to participate”.

Wir werden auf diese Ansichten des Machens sozialer und städtischer Räume in späteren Abschnitten erneut zu sprechen kommen. Vorab ist weiter wichtig, dass

ein Großteil der Aktivisten, die sich gegen diesen Ausverkauf der Stadt stellten, Kreative und Künstler waren. Sie waren schlichtweg nicht in der Lage sich die teuren Mieten für Arbeits- und Nutzräume, für Ateliers und Studios zu leisten. Außerdem waren sie es satt von der Hamburger Stadtpolitik im Rahmen der „kreativen“ oder „wachsenden“ Stadtimages instrumentalisiert zu werden, ohne dass die Stadt sich für die Interessen und Nöte der Künstler und für die nötigen Arbeitsräume einsetzte. Damit einher kam es kurz nach der Besetzung, also im Oktober 2009 zu dem Manifest ‚Not in our Name, Marke Hamburg!‘ (vgl. EGP01; EGP02).³¹

Mit dem Statement machten die Aktivisten wie Kreativen, Künstler und Studenten klar, dass sie sich von der Stadtpolitik nicht als „Standortfaktor“ vermarkten lassen. Gleichzeitig sprechen sie die in Hamburg herrschenden Tendenzen gesellschaftlicher Spaltung durch Wohnraummangel, steigende Mieten und Luxusbauten trotz der Masse an Leerstand an. Das Manifest ist in Exkurs VII vollständigshalber abgedruckt, besonders weil darin einige Argumente und Motivationsgründe intensiv und detailliert ausgedrückt sind, sie müssen im Kontext der bereits diskutierten Entwicklung des *Leerstandsmelder.de* und der Besetzung des Gängeviertels aufgefasst werden.

³¹ Das Manifest *Not in Our Name, Marke Hamburg!* hat mit der Besetzung des Gängeviertels einen direkten Zusammenhang, denn obwohl die Zeilen von einer anderen Hamburger Initiative geschrieben und veröffentlicht wurden, so sind die darin geschilderten Stadtentwicklungstendenzen, die gestellten Forderungen und stadtpolitischen Haltungen in den Kontext der Besetzung einzubetten. Das Manifest erfuhr eine breite, öffentliche Anerkennung, fand im Hamburger *Recht auf Stadt*-Netzwerk sowie von der Initiative *Komm in die Gänge* eine sehr positive Akzeptanz und wurde intensiv unterstützt (vgl. FÜLLNER & TEMPLIN 2011: 81).

Exkurs VII: Manifest *Not in Our Name, Marke Hamburg!*

„Ein Gespenst geht um in Europa, seit der US-Ökonom Richard Florida vorgerechnet hat, dass nur die Städte prosperieren, in denen sich die „kreative Klasse“ wohlfühlt. (...) Viele europäische Metropolen konkurrieren heute darum, zum Ansiedlungsgebiet für diese „kreative Klasse“ zu werden. Für Hamburg hat die Konkurrenz der Standorte mittlerweile dazu geführt, dass sich die städtische Politik immer mehr einer „Image City“ unterordnet. Es geht darum, ein bestimmtes Bild von Stadt in die Welt zu setzen: Das Bild von der „pulsierenden Metropole“, die „ein anregendes Umfeld und beste Chancen für Kulturschaffende aller Couleur“ bietet. Eine stadteigene Marketing-Agentur sorgt dafür, dass dieses Bild als „Marke Hamburg“ in die Medien eingespeist wird. Sie überschwemmt die Republik mit Broschüren, in denen aus Hamburg ein widerspruchsfreies, sozial befriedetes Fantasialand mit Elbphilharmonie und Table-Dance, Blankenese und Schanze, Agenturleben und Künstlerszene wird. Harley-Days auf dem Kiez, Gay-Paraden in St. Georg, Off-Kunst-Spektakel in der Hafencity, Reeperbahn-Festival, Fanmeilen und Cruising Days: Kaum eine Woche vergeht ohne ein touristisches Megaevent, das „markenstärkende Funktion“ übernehmen soll.

Liebe Standortpolitiker: Wir weigern uns, über diese Stadt in Marketing-Kategorien zu sprechen. Wir sagen: Aua, es tut weh. Hört auf mit dem Scheiß. Wir lassen uns nicht für blöd verkaufen. Wir wollen weder dabei helfen, den Kiez als „bunten, frechen, vielseitigen Stadtteil“ zu „positionieren“, noch denken wir bei Hamburg an „Wasser, Weltoffenheit, Internationalität“ oder was euch sonst noch an „Erfolgsbausteinen der Marke Hamburg“ einfällt. Wir denken an andere Sachen. An über eine Million leerstehender Büroquadratmeter zum Beispiel und daran, dass ihr die Elbe trotzdem immer weiter zubauen lasst mit Premium-Glaszähnen. Wir stellen fest, dass es in der westlichen inneren Stadt kaum mehr ein WG-Zimmer unter 450 Euro gibt, kaum mehr Wohnungen unter 10 Euro pro Quadratmeter. Dass sich die Anzahl der Sozialwohnungen in den nächsten zehn Jahren halbieren wird. Dass die armen, die alten und migrantischen Bewohner an den Stadtrand ziehen, weil Hartz IV und eine städtische Wohnungsvergabepolitik dafür sorgen. Wir glauben: Eure „Wachsende Stadt“ ist in Wahrheit die segregierte Stadt, wie im 19. Jahrhundert: Die Promenaden den Gutsituierteren, dem Pöbel die Mietskasernen außerhalb.

Und deshalb sind wir auch nicht dabei, beim Werbefeldzug für die „Marke Hamburg“. Nicht, dass ihr uns freundlich gebeten hättet. Im Gegenteil: Uns ist nicht verborgen geblieben, dass die seit Jahren sinkenden kulturpolitischen Fördermittel für freie künstlerische Arbeit heutzutage auch noch zunehmend nach standortpolitischen Kriterien vergeben werden. Siehe Wilhelmsburg, die Neue Große Bergstraße, siehe Hafencity: Wie der Esel der Karotte sollen bildende Künstler den Fördertröpfchen und Zwischennutzungs- Gelegenheiten nachlaufen – dahin, wo es Entwicklungsgebiete zu beleben, Investoren oder neue, zahlungskräftigere Bewohner anzulocken gilt. Ihr haltet es offensichtlich für selbstverständlich, kulturelle Ressourcen „bewusst für die Stadtentwicklung“ und „für das Stadt-Image“ einzusetzen. Kultur soll zum Ornament einer Art Turbo-Gentrifizierung werden, weil ihr die üblichen, jahrelangen Trockenwohn-Prozesse gar nicht mehr abwarten wollt. Wie die Stadt danach aussehen soll, kann man in St. Pauli und im Schanzenviertel begutachten: Aus ehemaligen Arbeiterstadtteilen, dann „Szenevierveln“, werden binnen kürzester Zeit exklusive Wohngegenden mit angeschlossenem Party- und Shopping-Kiez, auf dem Franchising- Gastronomie und Ketten wie H&M die Amüsierhorde abmelken.

Die Hamburger Kulturpolitik ist längst integraler Bestandteil eurer Eventisierungs-Strategie. (...) Uns macht es die „Wachsende Stadt“ indessen zunehmend schwer, halbwegs bezahlbare Ateliers, Studio- und Probenräume zu finden, oder Clubs und Spielstätten zu betreiben, die nicht einzig und allein dem Diktat des Umsatzes verpflichtet sind. Genau deshalb finden wir: Das Gerede von den „pulsierenden Szenen“ steht am allerwenigsten einer Stadtpolitik zu, die die Antwort auf die Frage, was mit städtischem Grund und Boden geschehen soll, im Wesentlichen der Finanzbehörde überlässt. Wo immer eine Innenstadtlage zu Geld zu machen ist, wo immer ein Park zu verdichten, einem Grünstreifen ein Grundstück abzurufen oder eine Lücke zu schließen ist, wirft die Finanzbehörde die „Sahnelagen“ auf den Immobilienmarkt – zum Höchstgebot und mit einem Minimum an Auflagen. Was dabei entsteht, ist eine geschichts- und kulturlose Investoren-City in Stahl und Beton.

Wir haben schon verstanden: Wir, die Musik-, DJ-, Kunst-, Theater- und Film-Leute, die Kleinegeile-Läden-Betreiber und Ein-anderes-Lebensgefühl-Bringer, sollen der Kontrapunkt sein zur „Stadt der Tiefgaragen“ (Süddeutsche Zeitung). Wir sollen für Ambiente sorgen, für die Aura und den Freizeitwert, ohne den ein urbaner Standort heute nicht mehr global konkurrenzfähig ist. Wir sind willkommen. Irgendwie. Einerseits. Andererseits hat die totale Inwertsetzung des städtischen Raumes zur Folge, dass wir – die wir doch Lockvögel sein sollen – in Scharen abwandern, weil es hier immer

weniger bezahlbaren und bespielbaren Platz gibt. Mittlerweile, liebe Standortpolitiker, habt ihr bemerkt, dass das zum Problem für euer Vorhaben wird. Doch eure Lösungsvorschläge bewegen sich tragischerweise kein Jota außerhalb der Logik der unternehmerischen Stadt. Eine frische Senatsdrucksache etwa kündigt an „die Zukunftspotenziale der Kreativwirtschaft durch Stärkung ihrer Wettbewerbsfähigkeit zu erschließen“. Eine „Kreativagentur“ soll zukünftig u.a. „Anlaufstelle für die Vermittlung von Immobilienangeboten“ sein. Wer sich die Mieten nicht leisten kann, muss sich als „künstlerischer Nachwuchs“ einsortieren lassen und bei der Kreativagentur um „temporäre Nutzung von Leerständen“ ersuchen. Dafür gibt es sogar einen Mietzuschuss, allerdings nur, wenn „die Dringlichkeit des Bedarfs und die Relevanz für den Kreativstandort Hamburg“ gegeben sind. Unmissverständlicher kann man nicht klarstellen, was „Kreativität“ hier zu sein hat: Nämlich ein Profit Center für die „Wachsende Stadt“.

Und da sind wir nicht dabei. Wir wollen nämlich keine von Quartiersentwicklern strategisch platzierten „Kreativimmobilien“ und „Kreativhöfe“. Wir kommen aus besetzten Häusern, aus muffigen Proberaumbunkern, wir haben Clubs in feuchten Souterrains gemacht und in leerstehenden Kaufhäusern, unsere Ateliers lagen in aufgegebenen Verwaltungsgebäuden und wir zogen den unsanierten dem sanierten Altbau vor, weil die Miete billiger war. Wir haben in dieser Stadt immer Orte aufgesucht, die zeitweilig aus dem Markt gefallen waren – weil wir dort freier, autonomer, unabhängiger sein konnten. Wir wollen jetzt nicht helfen, sie in Wert zu setzen. Wir wollen die Frage „Wie wollen wir leben?“ nicht auf Stadtentwicklungs-Workshops diskutieren. Für uns hat das, was wir in dieser Stadt machen, immer mit Freiräumen zu tun, mit Gegenentwürfen, mit Utopien, mit dem Unterlaufen von Verwertungs- und Standortlogik.

Wir sagen: Eine Stadt ist keine Marke. Eine Stadt ist auch kein Unternehmen. Eine Stadt ist ein Gemeinwesen. Wir stellen die soziale Frage, die in den Städten heute auch eine Frage von Territorialkämpfen ist. Es geht darum, Orte zu erobern und zu verteidigen, die das Leben in dieser Stadt auch für die lebenswert machen, die nicht zur Zielgruppe der „Wachsenden Stadt“ gehören. Wir nehmen uns das Recht auf Stadt – mit all den Bewohnerinnen und Bewohnern Hamburgs, die sich weigern, Standortfaktor zu sein. Wir solidarisieren uns mit den Besetzern des Gängeviertels, mit der Frapant-Initiative gegen Ikea in Altona, mit dem Centro Sociale und der Roten Flora, mit den Initiativen gegen die Zerstörung der Grünstreifen am Isebek-Kanal und entlang der geplanten Moorburg-Trasse in Altona, mit No-BNQ in St. Pauli, mit dem Aktionsnetzwerk gegen Gentrifizierung und mit den vielen anderen Initiativen von Wilhelmsburg bis St. Georg, die sich der Stadt der Investoren entgegenstellen.“

Quelle: Ted Gaier, Melissa Logan, Rocko Schamoni, Peter Lohmeyer, Tino Hanekamp und Christoph Twickel für die „Not in Our Name, Marke Hamburg“-Initiative. Online: <https://nionhh.wordpress.com/about/> (13.07.2017). Außerdem wurde das Manifest in einer gefälschten Sonderausgabe des kommunalen Stadtmagazins „Hamburg: Das Magazin der Metropole“ 2009/2010 mit dem Titel „Wie Hamburgs Politiker die Stadt verkaufen – und wo der Widerstand dagegen wächst“ (s. S. 20-22) abgedruckt.

Darüber hinaus ist wichtig zu thematisieren, dass es *gleichzeitig junge Familien waren, es waren viele Besucher aus der Stadt dabei, die unsere Ausstellung und Aktion besuchten, sich dann im Verlauf der Besetzung mit uns solidarisierten und uns positive Rückmeldungen gaben*, so die Interviewpartner (vgl. EGP01; EGP02). Daraus lässt sich erkennen, dass der Verkauf der Leerstände und des Areals an den niederländischer Investor und dessen geplanten Neubauprojekte in Kritik standen bzw. nicht im Sinne der Hamburger Anwohner waren. Außerdem betrifft der Mangel an günstigen und bezahlbaren Wohnungen auch die Mittelschicht und breite Masse der Hamburger Bevölkerung. Die Neubauten hätten das Leben in Hamburg weiter verteuert und zur gesellschaftlichen Fragmentierung beigetragen. Es sind eben nicht nur prekär lebende Kreative und Künstler oder Wohnungssuchende, sondern auch weite Teile der Mittelschicht sind verzweifelt auf der Suche nach günstigen Wohnungen bzw. *nicht in der Lage*

ständig in die Tasche zu greifen und für alles Geld aus zu geben (vgl. EGP02). Viele Befürworter sind aus ökonomischen Zwängen und aus der aussichtslosen Situationen keinen günstigen Wohn-, Arbeits- sowie unkommerziell genutzten Freiraum zu finden,

ins Gängeviertel kommen und tätig geworden. Gemeinsam besetzten wir alle den Leerstand und forderten die Stadt Hamburg dazu auf, das Areal und die Gebäude vom niederländischen Investor zurück zu kaufen. In der Folge kam es zu Verhandlungen zwischen uns auf der eine Seite und der Stadt Hamburg auf der anderen Seite, die sich gezwungen sah die Besetzung aufgrund des enormen gesellschaftlichen Zuspruchs zu dulden (vgl. EGP01; EGP02).

Ähnlich sieht dies HELTEN (2015a: 11), er ist der Meinung, dass

„[d]ie breite Unterstützung, die die Aktivisten in den Medien und der Hamburger Öffentlichkeit erhielten, (...) die Stadt Hamburg letztlich dazu [veranlasste], das bereits veräußerte Grundstück von dem [neuen] Eigentümer (...) zurückzukaufen“.³²

Am Beispiel des Gängeviertels wird deutlich, wie sich die Meinungen und der Zuspruch der Öffentlichkeit gegenüber Hausbesetzern gewandelt haben, auch weil mehr und mehr Menschen von ökonomischen Zwängen betroffen sind und deshalb bis in die Mittelschicht hinein Verunsicherung und Angst besteht, sozial abzustiegen. Die umfassenden Aufwertungsmaßnahmen lassen die Lebensverhältnisse in Städten immer teurer werden. Die Aktivisten und Besetzer verhinderten anhand rationaler Argumentationen nicht nur den Abriss historischer Gebäude eines traditionellen Hamburger Arbeiterquartiers des 19. und frühen 20. Jahrhunderts, sondern der entstandene öffentliche Druck forderte die Hamburger Politik in dieser Sache zum Umdenken auf.; auch die Stadtpolitik musste sich nach einer neuen Strategie umschauen, sodass resultiert werden kann, dass der Ansatz der Initiative schließlich die Stadt zum Rückkauf des Areals zwang. Die strategische Tarnung der Besetzerinitiative – wie bereits angesprochen war der Moment der Besetzung als Kunstausstellung und Kulturfestival, als buntes Hoffest mit Bars und Luftballons getarnt – diente dem Zweck, dass das Gängeviertel von der Polizei nicht direkt aufgelöst werden konnte, denn eigentlich gilt in Hamburg im Rahmen der *Pawelczyk-Doktrin* die Umsetzung von Null-Toleranz-Maßnahmen und direkten Räumungen von Hausbesetzungen. Eine Räumung einer als Hoffest getarnten Besetzung, bei der Kunst und Stadtkultur stattfindet und während welcher gesellschaftliches Leben unter anderem von jungen Familien mit ihren Kindern und sonstigen Besuchern gelebt werden, war schlichtweg unmöglich: *Es waren tausende Menschen da, die friedlich die Eröffnung des Gängeviertels feierten und einfach nur Spaß hatten, an eine Räumung war da nicht zu denken* (vgl. EGP01). Diese Ansicht vertritt auch ZIEHL (2016: 77) und schreibt:

³² Auf die Bedeutung der medialen Vernetzung und Präsenz wurde in Kap. 5.2.1 hinreichend eingegangen.

„However, this approach also had a strategic aspect: the police in Hamburg had ended all occupation attempts over the past twenty years within twenty four hours. Art and public participation offered protection from the police, because the eviction of an artists' initiative and the many visitors would have torpedoed the city marketing of Hamburg as a tolerant place for culture“.

Die letzten Ausführungen sprechen einen wichtigen Aspekt der Gegeninszenierung von Marketinginteressen der Stadt Hamburg durch die Besetzer an. Die Aktivisten und Künstler griffen das konstruierte Image der Stadt Hamburg als *creative city* auf und spiegelten es in Form einer Besetzung. Dabei wurde nicht im Stillen und Leisen die Besetzung geplant und vorbereitet, sondern es wurde schon lange vorab öffentliche Aufmerksamkeit und Neugier geschaffen, *wir haben es überall publik gemacht und mit Aufklebern ins Gängeviertel eingeladen. Überall in Hamburg waren rote Aufkleber verteilt, da stand ‚Komm in die Gänge‘ drauf und natürlich gab es auch andere Sticker mit Sprüchen zu unserer Aktion (vgl. EGPO2)*. Außerdem wurde am Tag der Übernahme der leeren Gebäude geschickt und feinfühlicher agiert, als dies von radikalen Besetzungen bekannt ist,

*auch hier wurde statt mit Plakaten Protest zu artikulieren, gefeiert und statt Banner mit antikapitalistischen Sprüchen wurde zu unserem Hoffest eingeladen; es gab Performances und Kultur und, und, und. Die Menschen, die kamen, die staunten nicht schlecht, als hier im Gängeviertel wieder leben los war (vgl. EGPO2 und Fußnote 29).*³³

Schließlich sah sich die Stadt gezwungen von ihren Verkaufsplänen abzurücken und neue Strategien zu entwickeln. Sie formulierten eine Kehrtwende in ihren Handlungszielen und ging auf die Besetzer zu um mit ihnen vor Ort Kooperationen einzugehen und langfristig zu entwickeln. Dafür kaufte die Stadt Hamburg nicht nur das Areal und die Gebäude vom niederländischen Investor zurück, sondern sie gewährte, dass die benannten Akteure mit niedrigen Kosten und vielen freiwilligen Stunden die Leerstände selbst in günstige Arbeits- und Nutzräume umwandeln konnten. Diese Entwicklung war sicherlich auch Dank der breiten öffentlichen Unterstützung und aufgrund des gesellschaftlichen Zuspruchs sowie der positiven medialen Berichterstattung möglich. Auch FUHRHOP (2015b: 100) ist der Ansicht, dass „sich die Einstellung der Gesellschaft ihnen [den Hausbesetzern] gegenüber offenbar geändert [hat]“, auf einige Menschen „wirken sie vielmehr ziemlich rational“. Ähnlich äußerte sich im Fall des Gängeviertels beispielsweise Markus Schreiber (Bezirksamtleiter Mitte, SPD) einige Tage nach der Besetzung gegenüber den Medien und berichtet sehr positiv über die Aktivisten: „Das sind die rechtstreuesten Besetzer, die

³³ Ähnlich beschreiben FÜLLNER und TEMPLIN (2011: 88) diesen kreativen Protest und die Strategie der Hausbesetzung als Gegeninszenierung und Vereinnahmung der herrschenden Stadtpolitik: „Nachdem im Vorfeld mit roten, kreisrunden Aufklebern und Plakaten und dem Slogan Komm in die Gänge mobilisiert worden war, wurden am Tag selbst Kunstwerke in dem historischen Gebäudekomplex installiert und tausende BesucherInnen strömten in der Folge zu den Ausstellungen, Konzerten und Performances. Angesichts der enorm positiven Aufnahme in der Öffentlichkeit verzichtete die Stadt auf eine Räumung. Aus diesem Grund weigerte sich auch die Polizei, von einer Besetzung zu sprechen“.

man sich vorstellen kann. Die machen alles sauber, sorgen ab 22 Uhr für Ruhe – und ihr Anliegen, die historischen Häuser zu erhalten, hat meine volle Sympathie“ (o. A. 2009). Solche Meinungen können auch zu Besetzungen in anderen Städten zitiert werden. Einige Interviewpartner, darunter Kommunalpolitiker (IP13, 02:47:40) oder Stadtplaner, sind über die Organisation, Vernunft und Einstellung der Hausbesetzer positiv überrascht:

Die Hausbesetzer waren für den OB richtig schlimme Menschen, ganz, ganz schlimme Verbrecher und diese Einstellung ist für mich absolut nicht nachvollziehbar. Ich habe mich mit den Besetzern getroffen und ausgetauscht, ich fand die sympathisch! Ich war häufig dort und ich war dankbar, dass sie ein wichtiges Thema aufgebracht haben und sie haben mit dem Fall niemandem geschadet, in dem konkreten Einzelfall haben sie sich super verhalten. Du gehst da rein und hast als erstes eine Hausordnung auf der Alkoholverbot drauf steht und wenn du dann fragst warum, dann heißt es ‚Weil, wenn das Ding geräumt wird, dann möchten wir nicht, dass etwas passiert!‘ Da denkst du, oh Gott, sind die vernünftig! Die waren klug! Die sind richtig vernünftig und basisdemokratisch organisiert!

Heute sind viele Etagen der Gebäude sowie das gesamte Areal des Gängeviertels für Besucher offen und frei zugänglich. Neben Wohnnutzungen (Familienhaus) wurden einzelne Räume und ganze Etagen in Ateliers mit Galerien und wechselnden Ausstellungen (Speckstraße, Haus Valentina) umgewandelt oder in Proberäume für Performances, Musikbands und Partys umfunktioniert (Druckerei, Kutscherhaus und Jupi Bar). Es gibt Verkaufsräume (Puppenstube, Butze), diverse Treffpunkte und ein sozio-kulturelles Zentrum (Fabrik), ein Vereinsbüro sowie eine Dauerausstellungen zur Historie des Gängeviertels (Loge). Gleichzeitig hat sich wieder Handwerk (Polsterei, Tischlerei) sowie ehrenamtlich geführte Fahrradwerkstätten angesiedelt, sodass das Gängeviertel insgesamt als ein wiederbelebter Ort mit durchmischten Nutzungen anerkannt werden muss (vgl. Karte 6).

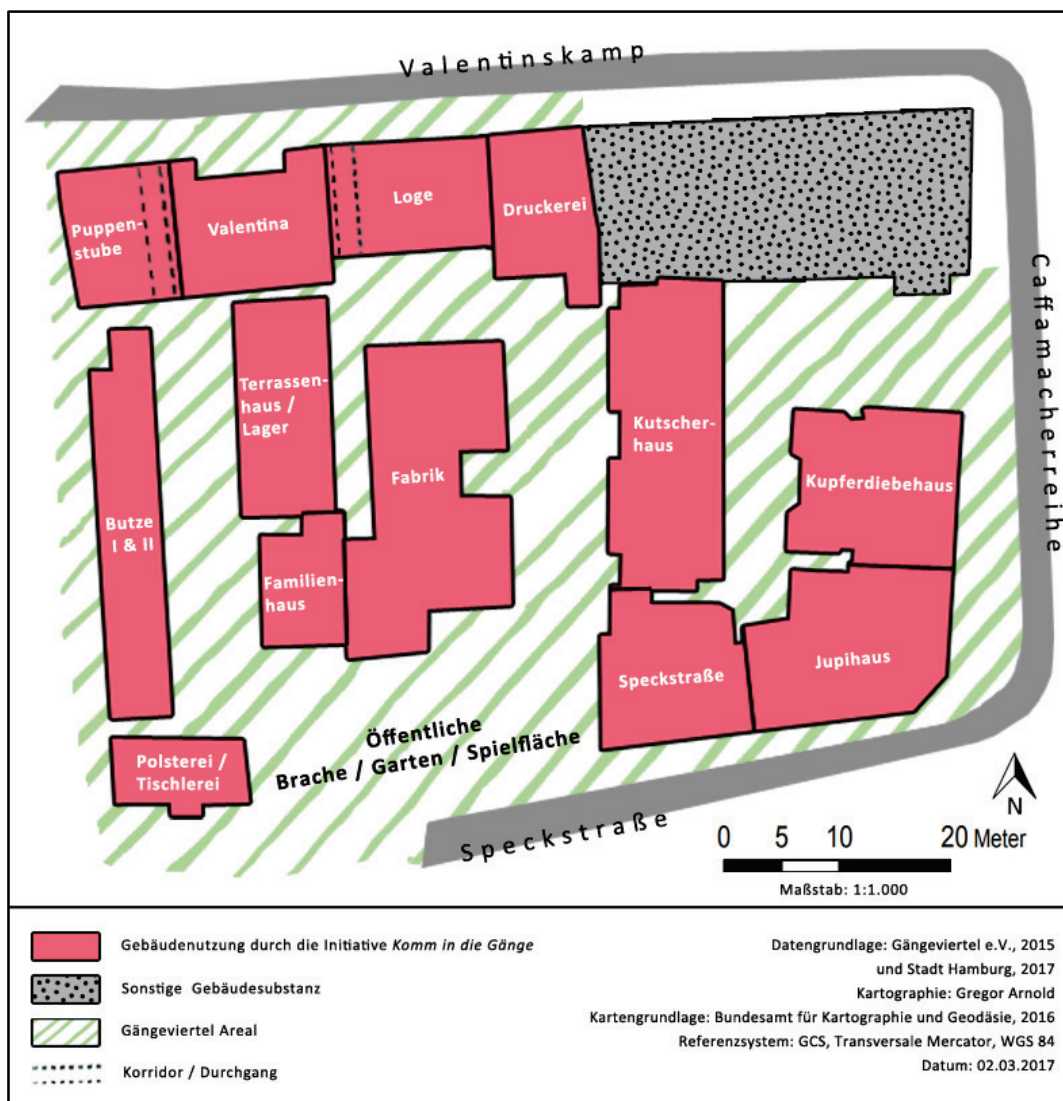
Die dargelegten Sichtweisen und Einschätzungen über die aktuelle Situation in den Hamburger Gängevierteln können mit den Ausführungen zweier Interviewpartner zusammengefasst werden:

Bei vielen Angeboten findet gesellschaftliches Zusammenkommen auf Spendenbasis statt, es sind Treffpunkte und günstige Räume für sozialen Austausch vorhanden und es gibt Platz in der Innenstadt, wo Konzerte, Aufführungen und freie Kultur gelebt werden. Ständig finden in den Gassen und Gebäuden Diskussionen zu gegenwärtigen gesellschaftlichen und anderen Themen statt und auch die Hamburger Stadtentwicklungspolitik und einzelne Stadtbaupläne sowie die Zukunft des Gängeviertels werden weiter diskutiert (vgl. EGPO1; EGPO2).

Die Besetzung und die freiwilligen Helfer haben ein sozio-kulturelles, für die Gesellschaft offenes und selbstverwaltetes Zentrum mitten in Hamburg etabliert und jeder, der sich aktiv mit einbringt schafft an diesem sozialen Gebilde mit. Damit haben die Besetzer verschlossene und ungenutzte Räume geöffnet

und stellen jeden Tag gelebte Urbanität aufs Neue her. Kurz gesagt: Neben den noch laufenden Aus- handlungsprozessen, existierenden Belastungen und ungelösten Renovierungs- und Finanzierungspro- blemen, haben sie ihr Ziel erreicht (vgl. ZIEHL 2016; HELTEN 2015a: 12; REYGERS 2014). Es ging ihnen darum

„einen Raum zu schaffen, in dem Neues entstehen kann. Zehntausende Gäste aus aller Welt haben seitdem Ausstellungen, Konzerte, Partys und Lesungen besucht oder über Stadtentwicklung diskutiert. Derzeit verhandeln wir mit der Stadt Hamburg über die Zu- kunft des Viertels“, so der Verein auf seiner Homepage (Gängeviertel e.V. 2015, s. zu den angesprochenen Verhandlungspositionen Gängeviertel e.V. 2013, 2014 sowie ZIEHL 2016: 80ff).



Karte 6: Gebäudenutzungen im Hamburger Gängeviertel (Stand 2017)

Quelle: eigene Zeichnung

Wie bereits angeklungen ist, sind mit diesen Entwicklungen jedoch nicht alle Konflikte um das histori- sche Stadtgebiet und alle Streitthemen zwischen dem Verein / Genossenschaft und der Stadt Hamburg beseitigt. Sicher ist, dass aus den leer stehenden Gebäudeensembles in den letzten acht Jahren vor allem die Nutzer ein selbstverwaltetes Zentrum entwickelten, dadurch aber auch neue Streitthemen

und Konflikte geschürt wurden. Beispielsweise wird auf dem Stadtportal und der offiziellen Internetpräsenz der Stadt Hamburg (Stadt Hamburg 2017a) das städtische Leitbild und die Ziele für das Gängeviertel beschrieben. Dort wird das Areal als „ein lebendiges innerstädtisches Quartier mit günstigen Mieten und einem Schwerpunkt auf Nutzungen im künstlerischen Bereich für Menschen in vielfältigen Lebenssituationen“ gedeutet. Weiter heißt es (ebd.): „Es ist offen für alle gesellschaftlichen Strömungen in dieser Stadt, die sich mit Toleranz und Respekt begegnen“. Die Stadt Hamburg unterstützt die selbstverwalteten Räume und Macher des Gängeviertels und vertritt mit ihrem Auftreten wiederum eigenen Interessen, indem sie ein ‚buntes Bild‘ des Gängeviertels malt und einen offenen, kreativen und lebendigen Ort beschreibt. Diese Schilderungen erinnern stark an die wissenschaftlichen Diskussionen um das Konzept der *creative class* bzw. *creativ city* und dessen Zielsetzungen, welche die strategische Inwertsetzung städtischer Räume durch kreative Nutzungen bedienen (vgl. LANDRY 2000, FLORIDA 2002, 2005, 2007; PECK 2005, 2007, 2009; KRÄTKE 2010, 2011 und speziell zum Fallbeispiel Gängeviertel NOVY & COLOMB 2013: 1817ff; HÖPNER 2010: 7ff, 45ff; ZIEHL 2016: 77ff; FRIEDRICH 2015; HELTEN 2015a: 11, 2015b: 166, sowie erneut Exkurs VII zur Gegenpositionierung der *Not in Our Name, Marke Hamburg!*-Initiative). Augenscheinlich ist das Gängeviertel ein Beispiel, welches die vielfältigen konkurrierenden Ansprüche auf Leerstände und ungenutzte städtische Räume zwischen Widerstand und gleichzeitiger politischer Vereinnahmung durch die Konstruktion gezielter Stadtimages abbildet. Auch KUHN (2016: 209) thematisiert die Instrumentalisierung von Besetzung durch städtische Politik bzw. dass im Zuge neoliberalen städtischen Regierens Teile der Besetzerszene „als Teil einer bunten, kreativen Stadt“ vermarktet werden (vgl. Exkurs VI und VII). Ähnlich ist HELTEN (2015a: 12) überzeugt, dass dieses Innenstadtareal des Gängeviertels „von widerständigen Strukturen und Praktiken und gleichzeitiger Akzeptanz und Vereinnahmung gekennzeichnet ist“. Nicht nur die historische Bausubstanz bildet ein eigenes, homogenes Gebäudeensemble inmitten von Neubaubüros im modernen Architekturstil, sodass sich das besetzte Viertel bereits in seiner Physiognomie deutlich von seiner Umwelt abgrenzt, sondern auch die erwähnten alternativen und heterogenen Nutzungen in Selbstverwaltung stehen dem auf Konsum getrimmten Umfeld konträr entgegen (vgl. HELTEN 2015b). Weiter ist HELTEN (2015a: 12, Herv. i. Orig.) der Meinung, dass im Rahmen neoliberaler Stadtentwicklung und Vereinnahmung „„widerständige“ Autonomie in eine Form der „regulierten“ Autonomie“ verwandelt wird. Demgegenüber wurde in den oben stehenden Ergebnissen herausgearbeitet, dass die Herstellung dieses Stadtraumes und das (Selbst-)Verständnis des Gängeviertels ständig neu geschaffen und zwischen den Teilnehmern und anderen Akteuren intensiv verhandelt werden muss. Wie thematisiert ist auch das Gängeviertel nicht immun gegen die Instrumentalisierung durch die städtische Politik. DADUSC (2014: 232) beschreibt diese Konflikte, andauernden Verhandlungen, ständigen Kooperationsvereinbarungen und fortwährenden Duldungen als festen Bestandteil von Hausbesetzungen und erwähnt, dass sie immer auch zu neuen Ausgangssituationen und

neuen strategischen Positionierungen der beteiligten Akteure führen. Dennoch macht sie die Bedeutung von Hausbesetzungsprojekten und Besetzern in der Stadtpolitik und Stadtentwicklung deutlich:

“The history of squatting (...) is a history of conflicts and struggle between the squatters’ movement, the police, property owners and urban authorities; in parallel with this has been a history of negotiations, formal contracts and informal agreements. These histories did not collide, rather they have mutually supported each other, and often one has been the direct outcome of the other. (...) Changes in urban politics always led to different power balances between squatters and authorities, but squatters (...) also had a strong impact in influencing the directions and priorities of these agendas. In other words there has been a mutual, although conflictual, relation between squatters and authorities, where squatters were considered (and sometimes feared) as valuable political actors”.

Die Verhandlungsentwicklungen und damit einhergehenden neuen Ausgangspositionen bringen für beteiligte Akteure immer auch neue Strategieoptionen mit sich. Insgesamt wird deutlich, wie verwoben die Leerstandsinteressen mit den zukünftigen städtischen und politischen Entwicklungen sind und wie diese in den Händen unterschiedlich machtvoller Akteure liegen. Die oben angesprochenen Instrumentalisierungen, Vereinnahmungen und Verwertungen der Besetzung im Rahmen des Hamburger Imagebildungsprozesses haben gleichzeitig wiederum Vorteile für die Besetzerszene und bietet auch den Akteuren des Gängeviertels abermals neue Ausgangssituationen und auch neue Strategieansätze, welche HELTEN (vgl. 2015a, 2015b) nur unzureichend anspricht. Mit den diskutierten Interessenkonflikten sind wir erneut bei den im Exkurs VI angesprochenen Verwerfungen innerhalb der Aktivistin- und Besetzerszene angekommen. Ähnlich kämpft auch die Initiative *Komm in die Gänge* mit Instrumentalisierungen und einhergehenden internen Zerwürfnissen, unterschiedlichen Meinungen und Einstellungen zu den laufenden Verhandlungen mit der Stadt:

Klar, da wird in den offenen Sitzungen viel diskutiert und gestritten, wie in Zukunft mit der Stadt umgegangen werden soll, also im Rahmen des Sanierungsprozesses. ‚Kooperieren‘ sagen die einen oder ‚schauen, was die Zukunft bringt‘. ‚Dagegenhalten‘, also auf deren Vorschläge nicht eingehen und ‚eigene Linien‘ entwickeln, sagen die anderen. Da gibt es kein gemeinsames Bild des Gängeviertels, da gibt es viel Diskussionsbedarf (vgl. EGPO2).

Aufgrund der neu entstandenen Ausgangssituationen und Handlungsoptionen, den damit verbundenen internen Spannungen und unterschiedlichen Ansichten der Aktiven im Gängeviertel dürfen erneut die Hinweise von MAYER (1999: 268) zitiert werden. Wie viele andere städtische Bewegungen so ist auch das Gängeviertel ein

„doch höchst differenzierte[s] Produkt[] der jüngsten Wandlungen der Stadtpolitik. (...) Häufig wollen die inzwischen professionalisierten, institutionalisierten oder ‚unternehmerischen‘ Bewegungsorganisationen, die jetzt von der formalisierten Zusammenarbeit mit dem lokalen Staat profitieren, nichts mit jungen Besetzergruppen oder kulturellen Aktivistin zu tun haben“.

Allerdings wurde an gegebener Stelle bereits aufgezeigt, dass die Initiative des Gängeviertels nicht alleine da steht, sondern von vielen anderen Akteuren und Gruppierungen und nicht zuletzt von einer breiten Öffentlichkeit unterstützt wird. Gleichmaßen solidarisieren sich die Macher des Gängeviertels im Hamburger *Recht auf Stadt*-Netzwerk und mit anderen lokalen Bewegungsgruppierungen gegen Gentrifizierung, soziale Ausgrenzung und Verdrängung. Folglich ist das Gängeviertel ein Ort und fester Bestandteil des *Recht auf Stadt*-Netzwerkes, weshalb für die urbane Bewegung gegenseitig stärkende Effekte erzielt werden konnten. Es muss demnach resümiert werden, dass der Umgang mit Leerstand ursprünglich primäres Thema der Besetzung war. Im Vordergrund stand die Besetzung aufgrund des fortschreitenden Verfalls historisch bedeutender und denkmalgeschützter, leer stehender Gebäude bei gleichzeitig steigenden Mieten und Wohnraumangel. In den letzten Jahren der inzwischen geduldeten Besetzung sind die Gebäude zu einem Austragungsort verschiedener Interessenlagen geworden, an dem politisch weitreichendere Themen und Forderungen artikuliert und eingeklagt werden. Gesellschaftlicher Protest und das Anklagen sozialer, politischer wie städtischer Missstände brauchen immer Räume um entwickelt, artikuliert und gehört zu werden. Letztlich setzten die Aktiven und Unterstützer des Gängeviertels mit ihrer neuen Ausgangsposition genau das um, was MAYER (ebd.) etablierten Aktivist*innen empfiehlt, nämlich

„daß diejenigen Teile des Bewegungssektors, die über einigermaßen Stabilität, Zugänge, Ressourcen und Netzwerke verfügen, einen Teil ihrer Energie [und ihrer Raumangebote] dem Aufbau eines politischen und gesellschaftlichen Klimas widmen, in dem auch marginalisierte Gruppen sichtbar und artikulationsfähig werden können. Nur wenn es den verschiedenen Bewegungen gelingt, zu kooperieren und die (...) immanenten gesellschaftlichen Polarisierungsprozesse zu politisieren, wird der Kampf um eine gerechte, nachhaltige und demokratische Stadt eine Chance haben. Wo Bewegungsakteure ihre neuen Abhängigkeiten (von Staat und Markt) konstatieren und transparent machen, können sie auch die unter den heutigen Bedingungen existierenden Chancen und Möglichkeiten identifizieren. Wo es Bewegungsakteuren gelingt, die Mittel und die Stabilität der ressourcenreichen Bewegungen in Unterstützung für die prekarierten Bewegungsgruppen zu transformieren, können verschiedene Teile des Bewegungssektors sich gegenseitig stärken“.

Am Beispiel der bis heute andauernden und geduldeten Besetzung der Initiative *Komm in die Gänge* des Hamburger Gängeviertels haben wir diskutiert, dass gegenwärtig nicht allein die autonomen oder link-radikalen, antikapitalistischen Besetzungsbewegungen aktiv sind und diese nicht die alleinigen „Träger dieser Renaissance“ (KUNN 2016: 209) an Besetzungen sind, sondern dass die direkten Aktionen der Aneignung von Leerstand eine übergreifende und breite Unterstützung zivilgesellschaftlicher Akteure erfahren. Es konnte aufgezeigt werden, dass sich das Gängeviertel, welches zu Beginn als konservierende Besetzung zum Schutz der Altbausubstanz und gegen die lokalen Neubauplanungen aktiv wurde (conservational squatting), gewandelt hat. Die Besetzung geht bis heute mit politischen Forderungen

nach günstigen Wohn- und Arbeitsräumen und einer andauernden Konfrontation mit der Stadt Hamburg einher (political squatting) und ist mittlerweile als etablierter und öffentlich zugänglicher Ort einer alternativ lebenden und arbeitenden Community (entrepreneurial squatting) weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Die Entwicklungen zeigen, wie Menschen für alternative, soziale Lösungsansätze im Umgang mit Leerstand streiten und sie selbstverantwortlich in der Herstellung gelebter städtischer Räume aktiv werden. Die Raumanneignungen der Hamburger Initiative stehen exemplarisch für viele andere Beispiele, die präsentieren, wie Initiativen für die Öffnung und Nutzung leer stehender Immobilien kämpfen und für ihre Überzeugungen eines gemeinsamen Miteinanders einstehen bzw. wie sie mittels Hausbesetzungen aktiv in die Leerstandsthematik und damit in ein aktuelles Feld städtischer Planungsprozesse und Politik eingreifen. Der seit den Nullerjahren stattfindende Wandel von zunehmenden Leerstandsbesetzungen und den damit verbundenen Strategien und Zielen steht für eine zivilgesellschaftliche Neuausrichtung gegen die Neoliberalisierung immobilienwirtschaftlicher wie stadtpolitischer Interessen. Er prangert die zunehmende Ökonomisierung und Finanzialisierung des Immobilienmarktes an und kritisiert die Kommodifizierung städtischer Räume im Allgemeinen. Die deutschlandweiten *Recht auf Stadt*-Bewegungen stehen diesen Motivationen nahe. Auf städtischer Ebene kommen themenübergreifende Initiativen und Koalitionen zusammen um gezielt in der kommunalen Politik und Stadtplanung mitzusprechen, um durch Hausbesetzungen Akzente zu setzen, um Widerstand zu leisten und um ihre Anliegen klar zu artikulieren. Demnach darf nicht vergessen werden, dass es bei den direkten Aneignungsstrategien immer und implizit auch um die Herstellung gelebter Stadträume geht. Wie aufgezeigt geht es den Akteuren oftmals um den Erhalt historischer Bausubstanz und gleichzeitig um das Zusammenbringen unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen, die für das Planen und Umsetzen von sozialen, kulturellen wie politischen Projekten schlichtweg Räume benötigen und sich deshalb diese Räume ungefragt nehmen. Auch für die Herstellung von Wohnraum durch Besetzungen stehen Hausbesetzer ein. Im folgenden Abschnitt werden neue Besetzungscoalitionen zwischen Aktivisten, Studierenden, Wohnungssuchenden und Migranten thematisiert.

Besetzungscoalitionen zwischen Aktivisten, Wohnungssuchenden und Migranten

Zusätzlich zu den soeben diskutierten kritisch-subversiven Besetzungsstrategien durch Künstler, Kreative, Aktivisten und urbane Bewegungsinitiativen zur Herstellung von gelebten und selbstverwalteten Gemeinschaftsräumen darf abschließend auf neuere, sehr aktuelle Entwicklungen aufmerksam gemacht werden, die auf den zunehmenden Wohnraummangel in Städten abzielen und dabei gleichzeitig anderweitige Ziele verfolgen. In vielen Großstädten lassen sich neuere Besetzungscoalitionen beobachten, die als Zusammenschlüsse zwischen Aktivisten, Wohnungssuchenden, Studierenden und Migranten beschrieben werden können. Auffällig oft wurden solche Besetzungscoalitionen bereits in südeuropäischen Städten wie Athen, Rom und Mailand, Madrid und Barcelona oder auch in Paris beobachtet, dort

wurden Häuser solidarisch für und mit bedürftigen Menschen, Migranten und Menschen in Not besetzt. Diese Entwicklungen zeichneten sich in Südeuropa schon während der Weltwirtschaftskrise 2008 bis 2010 ab, bestätigt KUHN (2016: 209; vgl. ebenso den Sammelband von MUDU & CHATTOPADHYAY 2017):

„Vor allem in Spanien, Italien und Frankreich greifen mehr und mehr einkommensschwache Familien, von Zwangsräumungen Bedrohte oder Migrant_innen, zum Teil unterstützt von wohnungspolitischen Organisationen, zum Mittel der Besetzung (...), um auf diese Weise ein Recht auf angemessenen Wohnraum einzufordern“.

Solche Interventionen marginalisierter Gruppen gelten allerdings nicht (mehr) ausschließlich für südeuropäische Länder bzw. Städte, sondern gleichermaßen finden auch in nord- oder westeuropäischen Ländern wie Dänemark, Schweden, England, Niederlande sowie in Deutschland vermehrt Zusammenschlüsse zwischen Besetzern, Studenten und Migranten auf der Suche nach Wohnraum statt (vgl. STEIGER 2017; GROHMAN 2017; FILHOL 2017; DADUSC 2017, MARTÍNEZ 2017). Aufgrund der sogenannten europäischen Flüchtlingskrise spätestens ab Herbst 2015, welche auf lokaler Ebene in den Unterbringungsschwierigkeiten der Neuankömmlinge und den damit verbundenen chaotischen Zuständen kulminierte, besetzen auch in Deutschland neuerdings Studierende, aktivistische Flüchtlingsinitiativen, also Initiativen, die sich für bessere Wohn- und Lebensumstände sowie für mehr Rechte geflüchteter Menschen einsetzen, gemeinsam mit Migranten leerstehende Immobilien. Auch in Berlin, München (vgl. EGP08), Bonn (vgl. EGP11) sowie in Hamburg, Mainz, Wiesbaden (vgl. EGP13, EGP14) oder Frankfurt am Main kam es beispielsweise nach *refugee welcome*-Demos zu solchen solidarischen Haus- und vereinzelt, teils kurzzeitigen Wohnungsbesetzungen und anderen leer stehenden Gebäuden (Schulen, Verwaltungs- oder Bürogebäude). Die Besetzungen zielen auf die Wohnraumproblematik trotz Leerstand ab. Ähnlich waren in Stuttgart (vgl. IP17, IP25, IP27) Flüchtlingsinitiativen, Studierenden und Migranten gemeinsam mit Aktivisten des *Leerstandsmelder* (vgl. Kap. 5.2.1) aktiv, wie IP25 (00:07:49; vgl. erneut Abb. 17) schildert:

Für die Besetzung hatten wir mit den Flüchtlingen ein Banner gemacht „100 leerstehende Zimmer – sofort Beschlagnahmen! Für Wohnungssuchende, Studenten und Flüchtlinge“, denn das war die aktuelle Situation am 19. Oktober [2015], da ging es gerade akut darum, dass die ersten Turnhallen in Stuttgart belegt wurden, und demnach musste die Aktion genau zu diesem Zeitpunkt sein. Außerdem wollten wir es bewusst am Anfang des Semesters machen, da wir so bei den wohnungssuchenden Studenten noch eine Mobilisierung hinbekommen, es war also genau eine Woche nach Semesterbeginn. Die Aktion ging völlig durch die Decke und erlangte natürlich politische und dann auch mediale Aufmerksamkeit, denn in Stuttgart gab es seit Jahrzehnten keine Hausbesetzung mehr!

Der involvierte Interviewpartner (IP25, 00:13:52), welcher eng mit den Machern und Betreibern des lokalen *Leerstandsmelder* zusammenarbeitet und im Netzwerk gegen Leerstand aktiv ist, macht die Handlungsmotivationen für die gemeinsame Besetzung der leer stehenden Büro- und Arbeitsräume im

Zentrum Stuttgarts deutlich. Ähnlich ist IP27 überzeugt, dass eine menschenwürdigere Unterbringungsmöglichkeit in Deutschland umgesetzt werden kann:

Mit unserer Besetzung des leer stehenden Gebäudes haben wir ausgedrückt, dass dies für uns nicht akzeptierbar ist. Wir haben das Banner gezielt an ein seit Jahren leer stehendes Gebäude gehängt, dadurch sieht man, dass die Öffnung von Leerstand für Flüchtlinge viel zu lange dauert. In diesem Moment war die Motivation, dass es draußen kalt wurde, es regnete draußen und die Menschen müssen draußen in Bierzelten schlafen, 150 Mann pro Zelt und das ist in meinen Augen keine menschenwürdige Unterbringung. Auch in Turnhallen schlafen sie und da kommen dann Baustellengitter und Boxen rein, da stehen dann die Betten drin. Privatsphäre hast du da nicht! Klar muss man dankbar sein, dass man ein Dach über dem Kopf hat, aber die Art der Umsetzung und Unterbringung in Zelten und Turnhallen ist nicht die richtige Lösung, wenn es gleichzeitig genug freien Wohnraum gibt.

Also haben wir uns durch die Besetzung solidarisch mit den marginalisierten Bevölkerungsgruppen gezeigt und gleichzeitig zwei akute Probleme hervorgehoben. Wir haben nicht nur den Leerstand sichtbar gemacht und hinterfragt, warum da Eigentum seit Jahren leer steht, sondern wir haben gleichzeitig thematisiert, wo die Neuankömmlinge und Wohnungslosen Wohnraum finden können. In der Konsequenz – leider ist es immer noch so, dass Privateigentum für die Flüchtlinge nicht beschlagnahmt wird – schaut nun wenigstens die Stadt ihre Liegenschaften durch und sie gucken nach Leerständen der öffentlichen Hand und besseren Unterkunftsmöglichkeiten (IP27, 01:11:33).

Wie aus den Interviewzitate hervorgeht, geht es den neuartigen Besetzerkoalitionen um mehr als nur das Ziel der Sichtbarmachung von leer stehenden Immobilien. Aufgrund ihrer Akteurszusammensetzung können diese neuen und kollaborativen Formen der Besetzungen nur schwer in die oben diskutierten Kategorisierungen nach PRUIITS (vgl. 2013a: 22f, 2013b: 21f; s. erneut Tabelle 5) eingruppiert werden: Es geht ihnen erstens um eine langfristige Öffnung und gemeinschaftliche Nutzung für sozialen und kulturellen Austausch und um die Schaffung von Wohnraum in gewachsenen Vierteln. Demnach wird Wohnraum für Bedürftige solidarisch erobert (deprivation-based squatting). Zweitens erkämpfen sich Migranten ihre Wohnungen selbst und fordern damit bessere Unterbringungsmöglichkeiten (squatting as an alternative housing strategy). Demzufolge stellen die Besetzungen eine Alternative zu den gegenwärtigen Gemeinschaftsunterkünften und ein Gegenmodell zum gängigen immobilienwirtschaftlichen Wohnungsmarkt dar. Sie greifen damit außerdem gesellschaftliche Konfliktthemen wie Wohnungsknappheit, teure Mieten und Obdachlosigkeit auf. Durch die Aktionen werden drittens auch politische Ziele (political squatting) angestrebt. Die beobachteten Zusammenschlüsse müssen in dieser Kategorie als ein solidarischer Gegenvorschlag zu den kommunalen Unterbringungspraktiken in isolierten Quartieren für Flüchtlinge und Asylbewerber gesehen werden. Die Unterkünfte sind oftmals in peripher gelegenen, leeren Hallen oder ausgedienten Lagern sowie leer stehenden Kasernen außerhalb städtischer Zentren errichtet und führen zu Isolation und gesellschaftlicher Ausgrenzung. Folglich geht es den Besetzerkoalitionen auch um die Möglichkeiten Leerstand als gemeinschaftlichen Wohnraum zu nutzen

und um den neuen Mitbewohnern direktere Kontakte zur lokalen Bevölkerung und damit bessere Integrationschancen zu eröffnen. Allerdings sehen die Besetzer nicht nur die Notlagen der Migranten und deren Ausgrenzung und Abschottung in entlegene Quartiere, sondern sie sehen in den kommunalen Unterbringungsansätzen Schwierigkeiten für die zukünftige gesamtgesellschaftliche Entwicklung herannahen. Die Besetzungen fungieren um gesellschaftliche Prozesse wie strukturelle Diskriminierung und Ausgrenzung umzukehren. Ziel der solidarischen Besetzungen für und mit bedürftigen Menschen, Migranten, Geflüchteten und Menschen in Not ist deren Lebensumstände zu verbessern und um eine gesellschaftspolitische Diskussion und Neuausrichtung der staatlichen Einwanderungspolitik und kommunalen Unterbringungspraktiken zu erreichen.

Die beobachteten intensiven Interaktionsformen zwischen Aktivisten, Unterstützern der deutschlandweiten *refugee-welcome*-Bewegung und geflüchteten Menschen und deren diskutierten Zielsetzungen durch gemeinsame Besetzungen führt auch MARTÍNEZ (2017: 2472) am Beispiel von „Squatters and migrants in Madrid“ an. Er resümiert:

„I distinguish four major forms of interactions. I collect evidence in order to show that deprivation-based squatting is not necessarily the prevailing type. The forms of ‘empowerment’ and ‘engagement’ were increasingly developed while ‘autonomy’ and ‘solidarity’ were continuously present“.

Ähnliche Ergebnisse belegen andere Untersuchungen in deutschen Städten (vgl. Azozomox & GÜRSEL 2017; Azozomox & IWS Refugee Women Activists 2017; BORGSTEDT 2017). Daraus ergibt sich, dass bei solchen Koalitionsbestzungen vor allen Dingen die sozialen Bedürfnisse, Notwendigkeiten und Rechtslagen der Migranten im Vordergrund stehen, weniger geht es um den Fakt der vorhandenen Leerstände. Leerstände werden hierbei als Mittel zur Erreichung anderer Ziele eingesetzt. Die Besetzungen fokussieren auf weitreichendere, gesellschaftspolitische Themen, die enge Berührungspunkte mit den Lebenssituationen und sozialen, politischen und stadträumlichen Umständen der Migranten aufweisen und die mittels Leerstand eingeklagt, angefochten und behoben werden sollen. Ihre Handlungen und Vorgehensweisen zeigen, dass leere Immobilien ‚lediglich‘ als Ausgangslage dienen um anderweitige Standpunkte einzufordern:

„[Those] spaces [besetzte Leerstände] served the same purpose – the defence of human rights for asylum seekers in terms of free movement, right to work and education, access to emergency medical care, decent accommodation (instead of the isolated and inhumane conditions of the refugee camps) and opposition to deportations“ (MARTÍNEZ 2017: 2473).

Auf den Punkt gebracht ist Leerstand der Austragungsort, an dem die benannten Forderungen für Menschenrechte und bessere Lebensbedingungen eingeklagt werden. Protest und das Anklagen sozialer wie politischer Missstände brauchen immer einen Ort um artikuliert und gehört zu werden. Somit geht es

in diesen Fällen neben der Nutzbarmachung vorhandener Wohnräume primär bzw. gleichzeitig um die politischen Forderungen wie das Recht auf Menschenrechte, welche durch die Verwirklichung des Rechts auf Zugang zu städtischen Ressourcen und Qualitäten ihre Verwirklichung finden. Die noch zu wenig erforschten Formen der thematisierten Besetzerbündnisse und solidarischen Zusammenarbeit zwischen alteingesessenen Akteuren (Aktivisten, Wohnungssuchende, Studenten) und Neuankömmlingen (Migranten und geflüchtete Menschen) muss als eine erneuerte politische Ausprägung der Konfrontation mit staatlichen Entscheidungen interpretiert werden.

Für weitere Ergebnisse zu deren internen wie externen Konfliktlagen, Koalitionsstrategien und Effekte in der Herstellung städtischer Räume müssen in Zukunft tiefergehende und detailliertere Untersuchungen erfolgen. Aufgrund der verstärkt auch in deutschen Städten auftretenden Besetzungscoalitionen muss die zukünftige Bewegungsforschung in die neuen Formen der aktiven und direkten Aneignung von Leerstand investieren und deren sozial- wie stadträumlichen Effekte und Konflikte künftig intensiv thematisieren – auch wenn der Umgang mit Leerstand hierbei nicht primär Thema ist.

Neben den in diesen Abschnitten ausgiebig diskutierten direkten Aneignungsformen von Leerstand findet desgleichen eine breite Palette kooperativer Strategien der Leerstandsaktivierung durch andere zivilgesellschaftliche Akteure statt. Auch kooperative Akteure nutzen Leerstände um von ihnen ausgehend den städtischen Raum mit zu gestalten oder um auf städtische Prozesse einzuwirken. Die folgenden Abschnitte zeigen, dass – ähnlich wie die Nichtnutzung von Immobilien negative Effekte in Quartiere ausstrahlt – die Nutzung von Leerstand positive, aktivierende Effekte für den Stadtraum hervorbringen kann.

5.2.3 Kooperative Strategien der Leerstandsnutzung zur Herstellung von vielfältigen Wohn-, Arbeits-, Gemeinschafts- und alternativen Möglichkeitsräumen

Was tun gegen Leerstand? Das fragen sich gegenwärtig viele Stadtbewohner, die sich den weiter steigenden Mietpreisen für Wohnraum konfrontiert sehen und sich kaum die Mietpreise für Arbeits-, Werk- oder Gemeinschaftsräume leisten können. Bei der Öffnung und Nutzung von Leerstand sind nicht allein kritisch-subversive Akteure wie Aktivisten und urbane Bewegungen, die sich Leerstand konfrontiert sehen und mittels Besetzungen entern, aktiv.

Besetzungen, egal ob von leer stehenden Wohnimmobilien oder ungenutzten Gebäuden wie Schulen und Bürohäuser, sind nicht jedermanns Anliegen. Es bedarf an Überzeugung, Entschlossenheit, Wille und Mut sowie einer breiten Unterstützung und kritischen Masse an Menschen und Gruppierungen, also Rückhalt aus der Bevölkerung (vgl. EGP01; EGP08).

Auch andere zivilgesellschaftliche Akteure haben sich aus ihren Überzeugungen heraus der Thematik Leerstand genähert. Ihr Handeln gründet dabei auf anderen Werten und Rationalitäten, weshalb sie mit

eigens erprobten Methoden die Öffnung und Nutzung von Leerstand angehen. Auf die Eingangsfrage haben diese zivilgesellschaftlichen Akteure folglich Antworten gefunden bzw. Strategien entwickelt, wie sie sich den ungenutzten Räumen offiziell Zugang³⁴ verschaffen können. Ihre Schlüsselstrategien basieren auf Kommunikation und Kooperation mit Eigentümern³⁵ und kommunalen Entscheidern aus Politik und Verwaltung, wie auch GRUBER (2016: 69) berichtet:

„Einige Gemeinden und Städte in Österreich und Deutschland gehen mit positivem, innovativem Beispiel voran: Entscheidungsträger sind hier nicht nur Politik und Immobilienwirtschaft, sondern die Bürgerinnen und Bürger, die in einer neuen, erfrischenden Art in die Lösungsentwicklung einbezogen werden“.

Zentrale Eigenschaften kooperativer Strategien sind eine enge Kommunikation und Zusammenarbeit mit den beteiligten Entscheidern aus Politik und Verwaltungen (Stadtplanungsämter, Baurecht, Kultur und Wirtschaftsförderung, etc.) und zugleich enge ‚Beziehungen‘ zu Immobilieneigentümern, die letztlich den Nutzungskonzepten zustimmen müssen. Desweiteren spielen Anwohner des Quartiers, Vereine und Interessenverbände eine wesentliche Rolle in der Reaktivierung von Leerstand, weshalb sie als indirekt involvierte Akteure in kooperativen Strategien immer integriert sein sollten.

Aus dieser Perspektive können die isolierten Handlungsträger kooperativer Strategien auch als ‚Makler‘, ‚Mittelmänner‘, Moderatoren bzw. kooperative Intermediäre bezeichnet werden. Intermediäre engagieren sich vor Ort und führen vielfältige Übersetzungstätigkeiten, Moderationsleistungen und Netzwerkfunktionen aus, sie strukturieren und vermitteln die unterschiedlichen Handlungslogiken beteiligter Akteure. Sie übernehmen in Streitfällen Schlichtungs- und Vermittlungsaufgaben und übersetzen zwischen den unterschiedlich professionellen Akteuren, Arbeitsfeldern und Ebenen. Ihre kooperativen Strategien ermöglichen es, dass sie zwischen Nutzern und Eigentümern als Bindeglied fungieren und die jeweiligen Interessen und Zielsetzungen verständlich aufbereiten, bündeln und an alle Beteiligten im Quartier kommunizieren. Demnach erledigen sie Botengänge, kümmern sich bei Stadtämtern um Genehmigungen und regeln komplizierte Sachverhalte oder leiten Verfahren ein. Weiter beobachten und

³⁴ Mit *offiziellen Zugang* ist nicht das Zahlen marktüblicher Mieten und auch nicht das Besetzen von Leerstand gemeint, sondern dieser Ausdruck vielmehr spricht eine Nutzungsbestätigung durch die Einwilligung der Eigentümer an. Der Ausdruck *offizieller Zugang* steht demnach den subversiven Methoden der illegalen Hausbesetzung, die ohne Einwilligung der Eigentümer vollzogen werden, sowie den üblichen marktwirtschaftlichen Mechanismen in gewisser Weise entgegen.

³⁵ Eine Öffnung und Nutzung von Leerstand durch die hier thematisierten kooperativen Strategien kann dennoch nicht ohne die Einwilligung der Eigentümer realisiert werden. Demnach müssen ebenso der Kooperationswille und die Bereitschaft der Eigentümer, möglicherweise auch bestimmte Zwänge (finanzielle Lage oder gesellschaftlicher Druck), die zur Kooperation führen, explizit erwähnt sein. Entgegen den in Kapitel 5.1 dargelegten ökonomisch ausgerichteten Eigentümerstrategien, die nicht selten im dauerhaften Halten von Leerstand resultieren und auf ökonomischen Profit und Mehrwert ausgerichtet sind, zeigt sich in den hier thematisierten Ergebnissen, dass eine sozial ausgerichtete, gemeinwohlorientierte und baulich-nachhaltige Nutzung von Leerstand in wachsenden Städten durch den Zuspruch der Eigentümer ermöglicht werden und funktionieren kann.

ermitteln sie die Bedürfnisse und Ressourcen in den Stadtvierteln, sie erfassen gebietsbezogenes Wissen und generieren Know-How über Leerstände bzw. kümmern sich um den Transfer und Austausch von eigentümer- und nutzerspezifischen Informationen und Sachständen. Allgemeinesprochen leiten kooperative Intermediäre die neuen (temporären) Nutzungen sowohl im Gebäude als auch im Viertel ein. Zusammengefasst koordinieren sie den Ablauf und Prozess zur Wiedernutzung leer stehender Immobilien und integrieren alle beteiligten Akteure, indem sie diese mit Informationen versorgen oder an einen gemeinsamen Verhandlungstisch holen. Die sozialen Beziehungen können hierbei in ihrer Intensität, (Wechsel)Wirkung und in ihren Auswirkungen unterschiedlich ausgeprägt sein (vgl. Abb. 21).

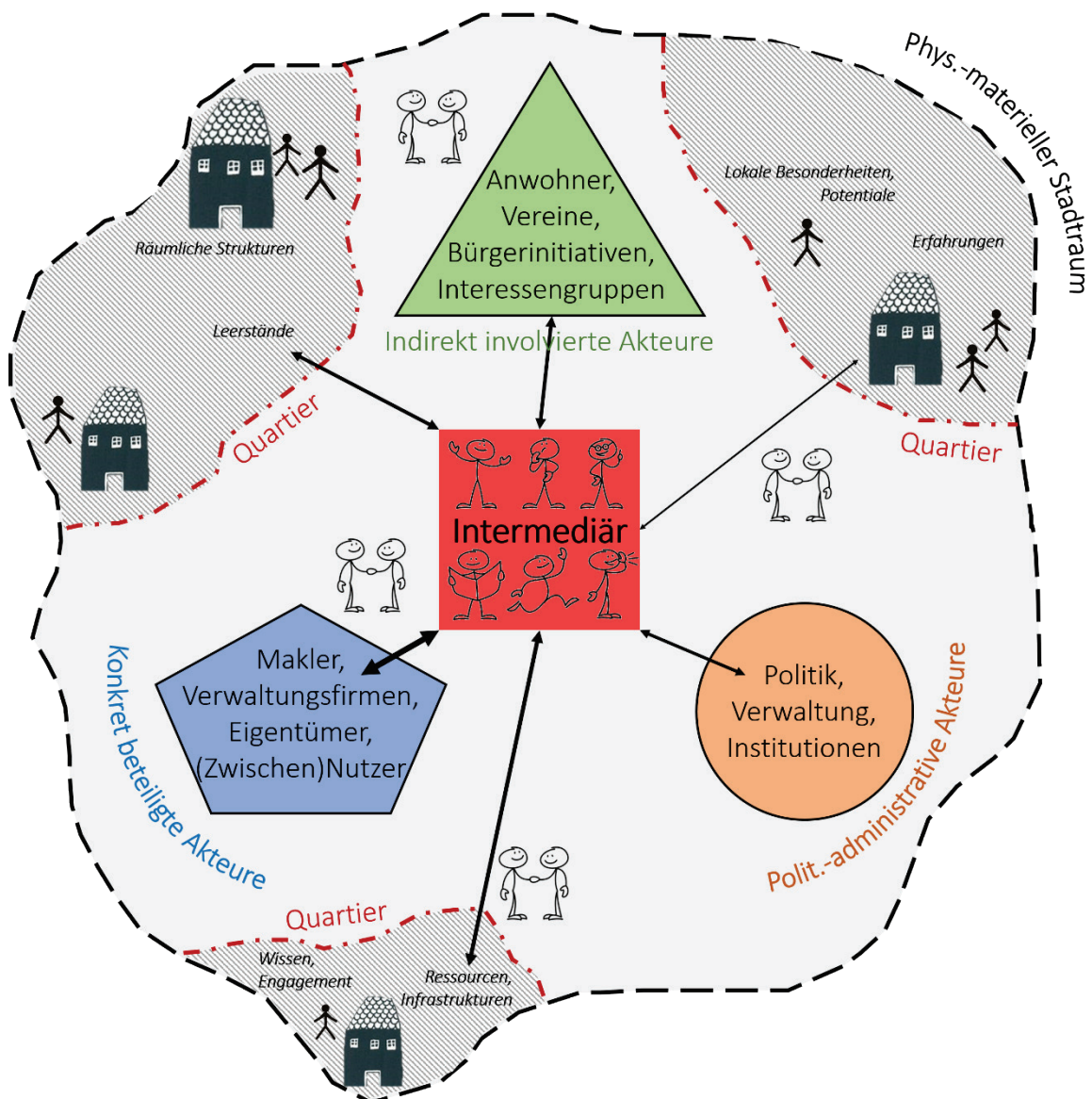


Abb. 21: Beziehungen, (Wechsel-)Wirkungen und Positionierung kooperativer Intermediäre
Quelle: eigene Zeichnung

Ähnlich dieser Beschreibungen führt IP33 (00:12:42) die Vermittlungsrolle von *HausHalten e.V.* aus, ein Verein aus Leipzig der zwischen Eigentümern und Nutzern vermittelt und auf welchen in späteren Abschnitten erneut eingegangen wird:

Unser Modell hat zur Folge, dass wir quasi zwischen den Akteuren stehen, es gibt keine Verträge zwischen Eigentümer und Nutzer, sondern nur Verträge mit uns. Das hat den Hintergrund, dass die Akteure unterschiedlich Denken, es gibt Vorbehalte und Eigentümer und Nutzer verstehen sich nicht immer, die verstehen nicht was der eine vom anderen möchte. (...) Es sind auf beiden Seiten Vorbehalte da und das funktioniert dann nicht. Das ist genau der Punkt, woran Projekte scheitern und Leerstand weiter bestehen bleibt. Man braucht für diese Akteure eine Mediation und deswegen stehen wir dazwischen und im Idealfall können wir das dann regeln.

An späterer Stelle führt das aktive Vereinsmitglied (IP33, 00:35:24) deutlich detaillierter aus, wie eine kooperative Mediation und Vermittlung zwischen den beteiligten Akteuren aussieht und wie umfangreich das praktische Arbeitsfeld von kooperativen Intermediären ist:

Unser Fokus liegt auf der Nutzung der Häuser durch Vermittlungsarbeit und neben unseren vier Modellen [WächterHaus, AusBauHaus, ArtelierHaus, KollektivHaus], die das umsetzen, machen wir auch ganz viel anderen Kram. Beispielsweise beraten wir Haus- und Wohnprojekte, das heißt Leute, die sich zusammenschließen und als Verein oder als Genossenschaft agieren und zusammen ein Haus kaufen wollen. Für solche Ideen bieten wir Gründungsberatung an, sind bei Eigentümergesprächen dabei und bei allem, was mit einem Hauskauf und der Aktivierung von Leerstand in Verbindung steht. Da versuchen wir Gruppen zu unterstützen. Dann sind wir ein Kooperationspartner der Stadt, natürlich! Und zwar auf verschiedenen Ebenen. Es ist so, dass wir bis dato erst ein Mal mit der Stadt als Eigentümerin kooperiert haben, also von der städtischen Wohnungsgesellschaft ein WächterHaus aufgebaut haben. Ansonsten läuft unsere Kooperation vor allen Dingen mit der Stadtverwaltung, auf Objektebene eigentlich gar nicht. Städtische Gesellschaften sind ziemlich groß und unflexibel, da entscheiden viele und bei den Kooperationen mit privaten Eigentümern, da haben wir meist eine Person, die eine Meinung vertritt und da geht das einfacher. Aber dafür kooperieren wir mit der Stadtverwaltung sehr gut auf strategischer Ebene, das heißt wenn es um Konzepte oder Gesprächsrunden geht. Beispielsweise wird sich gerade im Rahmen eines wohnungspolitischen Konzeptes sehr stark mit dem Wachstum der Stadt beschäftigt, die aktuellen Wachstumszahlen übertreffen die positivste Prognose, die aufgestellt wurde und das heißt, dass es für die Entwicklung, die gerade stattfindet, keine konzeptionelle Grundlage gibt. Jetzt fragt uns die Verwaltung, wie man das regeln solle und ein wohnungspolitisches Konzept ist aus unserer Sicht der erste Schritt, wie man das angehen sollte. Außerdem wird aufgrund des Wachstums ein neues Stadtentwicklungskonzept aufgestellt und auch da dürfen wir als Akteur mitsprechen. Wir diskutieren bei der Idee einer sozialen Wohnordnung mit, das ist ein Modell, bei welchem Neubaeigentümer verpflichtet werden, sich auch um die soziale Infrastruktur im Quartier zu kümmern oder zumindest Vorbereitungen zu treffen: Stichwort Quer- oder Teilfinanzierung eines Schulbaus oder auch die Realisierung eines Prozentsatzes an preisgebundenen Wohnraum im Neubau. Das sind alles Modell und Konzepte, die stark wachsende Metropolen betreffen und da diskutieren wir als ein Akteur und Vermittler mit, da können wir mitreden und da haben wir auch inhaltlich was zu sagen. Dadurch können wir auch gewisse Interessen aus dem Quartier vertreten und diese Positionierung haben wir nie gesehen, als wir uns gegründet haben. (...) Prinzipiell ist das

wie ein runder Tisch, wo Stadtverwaltung, also verschiedene Ämter wie das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, die Verwalten die Fördermittel, das Stadtplanungsamt, Denkmalschutzamt, Bauordnungsamt, wir als Akteur aus dem Quartier und noch zwei, drei andere aktive Initiativen und da wird dann gemeinsam und auf Augenhöhe versucht, Entwicklungen anzustoßen.

In der integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung sowie in der Sozialraumforschung sind für solche Vermittlungsinstanzen Begriffe wie beispielsweise *Schlüsselakteure*, *Dialogmanager*, *Stadtteilmoderatoren*, *Quartiersmanager* oder Anlaufstellen zur Koordinierung städtischer Prozesse geprägt worden (vgl. SAUTER 2015). Mit Bezug zur vorliegenden Leerstandsthematik finden für diese Vermittler gezielt Begriffskonstrukte wie Raumkoordinatoren, Raumpioniere (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin 2007: 36), Raumunternehmer (vgl. BUTTENBERG, OVERMEYER & SPARS 2014) sowie Raumagenten (vgl. BBSR & BBR 2018; Difu 2018)³⁶ ihre Anwendung. Sie verweisen ebenso auf die Schnittstelle von Zivilgesellschaft, Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung und umfassen die diskutierten Funktionen und Eigenschaften kooperativer Akteure bei der Öffnung, Nutzung und Entwicklung von Leerstand zusammen. Hierbei sind besonders sogenannte *Raumpioniere* bekannt,

„die als Phänomen „Zwischennutzung“ seit den 1990er Jahren vermehrt die Städte erobern und spätestens seit den 2000er Jahren im Schlaglicht von Stadtforschung und Stadtentwicklungsdiskursen stehen“ (BUTTENBERG, OVERMEYER & SPARS 2014: 4, Herv. i. Orig.).

Ähnlich schreibt über diese Akteure, ihre Zielsetzungen und Bedürfnisse die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2007: 36):

Raumpioniere „entdecken aufgelassene Orte neu, vitalisieren vorhandene Ressourcen und passen sich flexibel den gegebenen Umständen an. (...) Wichtiger als ein aufwendig gestaltetes Umfeld sind ihnen geringe Kosten und die Möglichkeit, sich Räume anzueignen und durch persönliches Engagement selbst zu gestalten“.

An diese Formulierungen und Idee anknüpfend haben BUTTENBERG, OVERMEYER und SPARS (2014: 5) den Begriff der *Raumunternehmer* entwickelt, worunter sie vor allem einen Ausdruck einer nutzergetragenen Stadt- und Projektentwicklung verstehen. Unter *Raumunternehmer* sind

„Initiativen zu verstehen, die häufig keine Fachleute der Stadtentwicklung und der Immobilienwirtschaft sind und dennoch als Do-it-yourself-Projektentwickler auftreten. Aus eigenem Antrieb eignen sie sich Räume für die Umsetzung ihrer Nutzungsideen und Visionen an, bauen ihre Projekt- und Nutzungsideen schrittweise aus und schaffen häufig einen Mehrwert für Stadt und Quartier“.

³⁶ Auftragnehmer dieses seit November 2017 laufenden Forschungsprojekts sind Prof. Dr. Guido Spars und Michael Heinze (IRI - Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft) in Zusammenarbeit mit Ricarda Pätzold und Luise Adrian (Difu - Deutsches Institut für Urbanistik). Auftraggeber ist das BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Die besprochenen Intermediäre werden von den Autoren als Raumunternehmer bezeichnet, da sie mit ihrem Tun und durch die Nutzung von leer stehenden Räumen, meist Ladenlokale in Erdgeschosszonen aber auch ganze Büro- oder Wohnimmobilien, in ihr gesellschaftliches und städtisches Umfeld einwirken und sie in der Lage sind einzelne Straßenzüge und ganze Stadtviertel zu transformieren:

„Raumunternehmer gehen über das Konzept der Zwischennutzung hinaus. Die Rückbesinnung auf die Ressourcen vor Ort wird mit dem Ziel der nachhaltigen, langfristigen Nutzung verknüpft. Erfolgt bei Zwischennutzungen eine klare Trennung zwischen vorübergehender und langfristig geplanter Nutzung, so werden die Raumunternehmen selbst zu Initiatoren und Trägern langfristiger, urbaner Prozesse. Es geht hierbei um die Emanzipation vom Raumpionier zum Raumunternehmen, um einen Wandel von Stadtkonsumenten zum Stadtproduzenten. Raumunternehmer stehen also für eine nutzergetragene, Ko-produktive Stadt“ (ebd.: 5).

Auch die neuerdings diskutierten *Raumagenten* können in diese Verständnisse von kooperativen Akteuren eingruppiert werden, denn es sind Initiativen,

„die sich mit konkreten Projekten für ihre Stadt engagieren. Viele dieser Initiativen werden durch einen neuen Typus des intermediären Akteurs unterstützt: die Raumagenten. Diese übernehmen eine vermittelnde Funktion zwischen den Initiativen und der Stadtverwaltung bzw. -politik“ (BBSR & BBR 2018).

Wichtig in Bezug auf die vorliegende Leerstandsthematik ist, dass *Raumagenten*

„sich multipler Ressourcen [bedienen]. Sie beleben, nutzen, entdecken und kombinieren brachliegende Raumpotenziale und formulieren neue Bedarfe der Stadtgesellschaft. Häufig tritt dieser neue Typus von Raumaktivisten abseits formeller Planungs- und Beteiligungsmodelle auf den Plan – d.h. die Kommunen sehen sich unkonventionellen, selbstinitiierten und selbstorganisierten Do-it-yourself-Projektentwicklern gegenüber. Da die meisten Initiativen auf die Umsetzung ihres konkreten Anliegens fokussiert sind, hat sich sukzessive ein neuer Typus von intermediären Akteuren herausgebildet, die als Raumagenten zwischen diesen Initiativen und den staatlichen Institutionen (Verwaltung und Politik) vermitteln, die Initiativen bündeln und deren Anliegen damit aus der "Graswurzelebene" herausheben. So werden zielgerichtete Kommunikations-, Management- und Unterstützungsstrukturen möglich, die eine gesamtgesellschaftliche Koproduktion von Stadt stärken“ (Difu 2018, Herv. i. Orig.).

Die besprochenen Eigenschaften, (Wechsel)Wirkungen und Anwendungsbereiche kooperativer Strategien durch zivilgesellschaftliche Intermediäre werden in den folgenden Abschnitten empirisch untermauert. Dabei werden vorerst Beispiele für kooperative Strategien temporärer (Um-)Nutzungsprojekte in Leerständen erläutert, um einhergehend auf unterschiedliche Perspektiven, Zielsetzungen und die damit verbundene Effekte im Stadtraum vertieft eingehen zu können. Demnach werden soziale und gemeinwohlorientierte, kulturelle sowie kreativwirtschaftliche temporäre Nutzungen verschieden be-

leuchtet. Darauf aufbauend werden in einem zweiten Abschnitt langfristige, dauerhafte (Um)Nutzungsprojekte von Leerständen betrachtet. Auch diese erwachsen nicht selten aus kooperativen Vereinbarungen, gerade weil ihnen oftmals Zwischennutzungen als ‚Türöffner‘ vorausgingen. Sie bauen in gewisser Weise auf den angestoßenen Veränderungen im Quartier auf und nutzen hierbei die vorangegangenen Erfolge, Akzeptanz im Stadtviertel und etablierten Akteursnetzwerke und verstetigen diese.

Soziale, kulturelle und kreativwirtschaftliche temporäre Leerstandsnutzungen

Deutschlandweit werden soziale und gemeinwohlorientierte sowie kulturelle und kreativwirtschaftliche (temporäre) Nutzungen von Leerstand und ungenutzten Raumpotenzialen durch strategische Kooperationsvereinbarungen realisiert – temporäre Zwischennutzungen sind aus mehreren Gründen und aus verschiedenen Akteursperspektiven *en vogue* (vgl. Exkurs VIII).

Exkurs VIII: Perspektiven und Potentiale temporärer Zwischennutzungen

Zwischennutzung meint eine temporär begrenzte Nutzung von leer stehenden Immobilien, urbanen Brachflächen oder vakanten Orten, die ihre ursprüngliche Nutzung vorerst verloren haben oder auch für längere Zeit aus dem konventionellen Verwendungszyklus gefallen sind und langfristig ungenutzt bleiben würden. Es handelt sich demnach um eine zeitlich befristete Vergabe von Flächen durch die Übernahme der Betriebs- oder Nebenkosten (vgl. Schnittstelle 5 e. V. 2012: 3). Folglich ist der Begriff der Zwischennutzung aus stadtplanerischer Perspektive von Interesse, weil durch den Ausfall einer ursprünglichen Nutzung eines Gebäudes oder einer Fläche, wofür in der Planung eine konkrete, langfristige Nachnutzung vorgesehen ist, deren spätere Realisierung aber ein Zeitfenster eröffnet, welches eine zwischenzeitliche, anderweitige Nutzung ermöglicht. ZIEHL et al. (2012: 15, Herv. i. Orig.) kritisieren, dass der Begriff zu oft auf seine zeitliche Dimension reduziert wird: „Die Bezeichnung *Zwischennutzung* und *temporäre Nutzung* unterschlagen allerdings die vielen Qualitäten (...), indem sie alleine die zeitliche Begrenzung als Eigenschaft in den Vordergrund rücken“. Zwischennutzungen beherbergen ihrer Interpretation nach die Möglichkeit zu experimentieren, sie ermöglichen das Ausprobieren neuer Ideen und sie gestatten unkonventionelle Raumnutzungen zu günstigen Konditionen. Zwischennutzungen recyceln Immobilien oder vakante Orte auf Zeit und erfüllen dabei zentrale Aspekte der Nachhaltigkeit, da sie leerstehende Gebäude und brach gefallene Flächen weiterverwenden und sie damit den ökonomischen, baukulturellen und den gesellschaftlichen Wert von Immobilien erhalten bzw. auf gesunde, nachhaltige Weise in den städtischen Alltag reintegrieren (vgl. ebd.: 12ff; ZZZ 2012). Zwischennutzungen werden als ein Instrument für eine sozial-nachhaltige Stadtentwicklung genutzt, weil sie infolge der Leerstandsnutzungen eine Stärkung des Gemeinwesens im Stadtquartier mit sich bringen können. Folglich heißt es: Zwischennutzungen „bieten bei geringer Miete Platz für Interaktion, Partizipation und Start-ups. Sie eröffnen der Stadtplanung neue Handlungsansätze und leisten gleichzeitig einen nachhaltigen Beitrag zum städtischen Wandel“ (ebd.: 12).

Neben dieser Interpretation zeigt sich, dass Zwischennutzungen auch gezielt als wirtschaftlicher Motor interpretiert und demgemäß strategisch in Stadtentwicklungsprozessen eingeplant werden. Zwischennutzungen können städtische Quartiere stimulieren, sie können die Standortaufwertung fördern und fungieren dann als Garant für städtische Erneuerungen. Demnach sind temporäre Nutzungen in vielen Städten zu einem strategischen Entwicklungsinstrument der Stadtplanung gewachsen. Hierbei treten sie als kreative und kulturelle Veranstaltungen zum Anschieben und zur Revitalisierung einzelner abgesunkener Straßenzüge oder städtischer Quartiere auf. So interpretiert leiten sie neue städtische Prozesse ein, können abgesunkene Stadtquartiere in kurzer Zeit wiederbeleben und damit Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse anstoßen. Es zeigt sich, dass besonders durch strategische Instrumentalisierungen und je nach Ausrichtung, Einsatz, Durchführung und Zielsetzung von Zwischennutzungen diese ein bestimmtes Terrain sowie Immobilien für Um-, Nach- oder Neunutzungen vorbereiten können. Zwischennutzungen sind in der Lage Orte in Wert zu setzen.

Den Ausführungen und Perspektiven nach können Zwischennutzungsprojekte gegensätzliche Effekte im städtischen Raum auslösen, sie können – je nach Einsatz und Zielsetzung – von sozialem, kulturellem, ökonomischen und ökologischem ‚Gewinn‘ für eine Stadt und ihre Gesellschaft sein (vgl. Schnittstelle 5 e.V. 2012: 3ff). Die angesprochene Instrumentalisierung von Zwischennutzungen, welche die Absicht des gezielten Aufwertens durch eine gewollte Einleitung von attraktivitätsfördernden Maßnahmen verfolgt, ist kritisch zu diskutieren. Ähnlich thematisieren diese Entwicklungen auch OSWALT, OVERMEYER und MISSELWITZ (2013: 43): „Während Zwischennutzungen in der öffentlichen Diskussion noch der später 1990er Jahre fast ein Tabuthema waren, hat sich die Situation mittlerweile radikal gewandelt. Einerseits traten eine Vielzahl von Architekten, Planern und Urbanisten in die schnell an Dynamik gewinnende Debatte ein (...). Andererseits haben sich viele Kommunen dem Thema geöffnet; Zwischennutzungen sind zu einem festen Bestandteil des Jargons offizieller Stadtplanung geworden. Allerdings sind viele der (...) Debatten von grundsätzlichen Missverständnissen und kritisch zu bewertenden Instrumentalisierungen geprägt. Vor allem kommunale Verwaltungen und Grundeigentümer versuchen, über Zwischennutzungen eigene Interessen zu stärken“.

Es kann zusammengefasst werden, dass das Feld der temporären Nutzungen, welches auf der einen Seite von einzelnen, selbstorganisierten Zwischennutzern beackert wird, gleichzeitig von weiteren Akteuren mit wirtschaftlichen Absichten als Mittel zum Zweck genutzt wird. Verstärkt werden Zwischennutzer von Eigentümern, kommunalen Akteuren und professionalisierten Zwischennutzungsagenturen umworben, sie verfolgen eigene Zielsetzungen entgegen den Bedürfnissen der Zwischennutzer. Nicht selten handelt es sich dann um Ausgangspunkte der geplanten Aufwertung städtischer Räume oder um immobilienwirtschaftliche Inwertsetzungsstrategien.

Das verstärkte Auftreten von gemeinwohlorientierten Zwischennutzungen und anderen Gesellschaftsprojekten liegt darin begründet, dass Menschen aufgrund steigender Mieten verdrängt werden bzw. soziale Einrichtungen und im Quartier etablierte gemeinnützige Institutionen schließen. Demnach versuchen Anwohner verloren gegangene Aufgaben zu übernehmen, sie schließen sich zusammen und gründen ehrenamtliche Initiativen um Hilfestellungen anzubieten. Sie ersetzen jene Aufgaben und Funktionen, die in teuren Städten immer weniger realisiert werden (können) bzw. vom heutigen transformierten Wohlfahrtsstaat rückgebaut werden, wie IP33 (01:37:04) diskutiert:

Stadtraum ist immer auch Konfliktraum und der wird in der Gesellschaft ausgehandelt, es ist Gesellschaftsraum und auch die Kommune hat Verpflichtungen, denen sie nachkommen muss, beispielsweise sollte sie Treffpunkte schützen und sie muss Wohnraum schaffen. Dies gilt besonders dann, wenn Städte wachsen. Aufgrund der [steigenden] Mieten schließen viele Anlaufstellen und in vielen deutschen Städten entstehen ‚Recht auf Stadt‘-Bewegungen, die ihr Recht einfordern und gleichzeitig soziale Funktionen übernehmen. Partizipation ist hier das Schlagwort (...). Solche Bewegungen verfolgen keine partikularen Interessen, sondern sie versuchen, dass andere, benachteiligte Menschen Möglichkeiten zur Teilhabe haben. Auch darum werden Häuser besetzt und Initiativen gegründet. Sie rufen solche Projekte ins Leben, wobei die auch vor Ort ausgehandelt werden müssen.

Darüber hinaus gibt es auch Vereine, die von Beginn an auf den baukulturellen Erhalt leer stehender Häuser abzielen und eher als Kulturinstitutionen begriffen werden müssen. In diesen Entwicklungsprozessen ist allen Initiativen gemeinsam, dass sie sich in ihren Überzeugungen, Motivationsgründen und Zielsetzungen überschneiden können, sich inhaltlich und thematisch wandeln bzw. weiterentwickeln können und dabei neue Grundsätze verfolgen (IP33, 00:46:32 sowie 00:55:01):

Die Motivation war der Erhalt der Häuser, wir haben uns zuerst auf die Immobilie und Kontakte zu Eigentümern konzentriert. Damit wollten wir die städtebauliche Struktur bewahren. Unser Fokus lag zu Beginn auf Eckgebäuden, weil das prägnante und städtebaulich attraktive Häuser sind, die stechen aus dem Stadtbild heraus. Wenn es rein danach gehen würde, dann hätten wir uns aufgrund der Zuwanderung [nach Leipzig] vor zwei, drei Jahren auflösen müssen, ganz einfach deshalb, weil die Zugewanderten jetzt in die Leerstände einziehen. Damit ist die Erhaltung geregelt. Da wir uns aber in den Jahren einen großen Wissensschatz erarbeitet hatten, haben wir uns entschieden neue Themen zu suchen, die alten fortzuführen, aber eben verstärkt andere Wege zu gehen und vor allen Dingen dem Wachstumsgedanken gerecht zu werden. (...) Mittlerweile wird viel gekämpft um Räume, draußen ist die Situation [mittlerweile] eine andere und es stehen neue Themen im Vordergrund. Dabei versuchen wir weiterhin einen Mittelweg zu gehen, also Konzepte zu realisieren die jenseits von Leerstand und auch jenseits von Vollsanierung stattfinden.

Es gibt auch andere Initiativen, die sich gründen, weil die ein einziges konkretes Leerstandsubjekt wollen und sie wollen dann mit ihrem Konzept das Haus entwickeln. (...) Das sind oft Vereine, die sich nach und nach zu Kulturvereinen wandeln und unkommerzielle Veranstaltungen anbieten und versuchen das Haus zu bespielen. Das ist eben nicht unser Konzept, unsere Idee war der Erhalt der Häuser durch Nutzungsvermittlung. Wir hängen uns nicht in die eigentliche Nutzung rein, das ist eben nicht unsere Idee, wir sind nicht die Künstler. Kunst können andere Leute viel, viel besser.

Den empirischen Ergebnissen nach haben diese Akteure erkannt, dass sie Gestalter ihrer eigenen Umwelt sind und dass sie die thematisierten Leerstände durch zeitintensives ehrenamtliches Engagement beseitigen sowie gleichzeitig das soziale und kulturelle Miteinander in den Stadtvierteln selbst beeinflussen können. Ähnlich schreiben OSWALT, OVERMEYER und MISSELWITZ (2013: 374):

„Mit dem Bewusstsein, dass die eigene Lebensweise unmittelbar mit der Produktion des Lebensumfeldes zusammenhängt, ergreifen Menschen Initiative, um wieder direkten Einfluss auf die Gestaltung und Nutzung ihrer Umwelt zu nehmen. Zwischennutzungen (...) sind ein Ansatz, der dieses Umdenken widerspiegelt und zum Wegweiser einer organischen Stadtentwicklung wird. Lokale Nachbarschaften vernetzen, seine Umgebung aktiv gestalten, an aufgegebenen Orten neue Identitäten schaffen (...). Damit werden finanzschwache Gruppen in der Bevölkerung zu aktiven Gestaltern von Stadt. Voraussetzung ist die Verfügbarkeit von Räumen [sowie kooperative Eigentümer]“.

Dieser Lobpreisung auf Zwischennutzungen muss hinzugefügt werden, dass in Städten insgesamt die Lebenshaltungskosten gestiegen sind, sich das Lebensumfeld in prosperierenden Städten aufgrund der Zuwanderungsprozesse rasant ändert und dies wesentliche Gründe sind, warum Menschen gegenwärtig aktiv werden. Sie gründen Initiativen und ‚kämpfen‘, dass sie in ihren Vierteln bleiben können und auch ihre gewohnten Lebensstandards beibehalten können. Durch die aufbrechenden städtischen Dynamiken ändert sich das alltägliche gesellschaftliche Zusammenleben. Ebenso wachsen der Bedarf nach (günstigen) Wohn- und Arbeitsräumen sowie die Nachfrage nach Experimentierräumen zur kreativen

Entfaltung der urbanen, postindustriellen Wissens- und Kreativgesellschaft. Durch steigende Mieten haben es Anwohner sowie soziale und freie kulturelle Projekte schwieriger erschwingliche Arbeits- und Projekträume zu finden. Die kulturelle und urbane Vielfalt in deutschen Großstädten ist zunehmend eingeeengt, in vielen deutschen Metropolen wird ein Clubsterben und ein Rückgang der urbanen Vielfalt thematisiert. Die kulturell genutzten Jugendzentren, Clubs, sozialen Treffpunkte und andere ‚Freiräume‘ werden aufgrund nicht mehr finanzierbarer Mieten aufgelöst, also verdrängt, wie IP33 (01:24:10) berichtet:

Es ist so, dass es in Leipzig früher sehr viel Freiraum gab, so viel, dass er gar nicht genutzt werden konnte. Der Leerstand war überall. Mittlerweile ist das anders, das ist eben die aktuelle Wachstumsentwicklung. Auch Leipzig wandelt und reproduziert sich, tut eine Stadt das nicht, dann stirbt sie. Schrumpfung ist problematisch und braucht Begleitung, aber bei Wachstum ist es genau das Gleiche, (...) und einer Stadt geht es dann auch nicht per se besser. Für Initiativen und Vereine kommen dadurch zusätzliche Probleme, es gibt weniger Flächen, Menschen werden verdrängt und dadurch entstehen Konkurrenzkämpfe. Wir haben genau einen solchen Fall, gerade hier um die Ecke, da geht es darum, dass der Leerstand von einer Nachbarschaftsinitiative genutzt wurde. Jetzt wurde das Grundstück verkauft und der Investor möchte dort Wohnraum realisieren und ja, natürlich braucht es den dringend. Trotzdem entsteht der Konflikt und die Frage steht im Raum: Wie geht man jetzt mit der Initiative um?

Auch in gesellschaftlichen Debatten und Zeitungen werden diese Entwicklungen diskutiert, die freie kulturelle Szene verliert ihre Entfaltungsräume: „Unsere Stadt wird zunehmend zu einer leblosen Betonwüste. Räume der Entfaltung, der Lebensfreude und der Zusammenkunft werden systematisch aus dem Stadtleben verdrängt. Die urbanen Freiräume werden kommerzialisiert und reglementiert“ (MAUCHER 2017).

Den diskutierten Ergebnissen nach zeigt sich, dass die kulturelle Szene aus frei schaffenden Künstlern und Kulturinitiativen Schwierigkeiten hat ihre Ideen und Konzepte umzusetzen, weshalb sie verstärkt auf der Suche nach neuen Orten und günstigen Räumen sind. Freie Kunst und Kultur sind in prosperierenden Städten aufgrund teurer Mietpreise und Lebenshaltungskosten kaum mehr möglich, weshalb einerseits in Hamburg Künstler und Kreative gemeinsam mit kritischen Stadtaktivisten Leerstände besetzten (vgl. Kap. 5.2.2) oder sie andererseits zu „Lückenfüllern“ verkommen, resümiert IP25 (00:26:14, vgl. hierzu auch Abb. 14):

Abgesehen von dem fehlenden Wohnraum ist auch der mangelnde Platz für Kunst und Kreative immer Thema und daran merkt man auch, dass die Leute [Künstler, Kreativen] die Schnauze voll haben von der Umzieherei. Die einen machen weiterhin die Lückenfüller und ziehen dann wieder um, sie sind halt auch sehr mit ihrer Kunst beschäftigt und können sich kaum wehren, und die anderen merken, dass dort wo Geld reingepumpt wird, auch die Mieten hochgehen. Das kennt man aber schon aus anderen Städten, man kennt die Geschichten was in Berlin und Hamburg mit den Künstlern passiert. Warum sollte es hier in Stuttgart anders sein? Überall kommt die Verdrängung, in Berlin wird der Tacheles leergeräumt und

diese Thematik steht exemplarisch für die Künstler in anderen Städten, sie taucht überall auf.

Um Wissen über Möglichkeitsräume zu generieren und diese auszutauschen schließen sich die raumsuchenden Künstler und Kulturschaffenden in (digitalen) Netzwerke zusammen, sie informieren sich gegenseitig über bestehende oder sich abzeichnende Leerstandsentwicklungen (vgl. Kap 5.2.1). Desweiteren gründen sie zur Nutzung von leer stehenden Gewerbe- oder Büroflächen selbst Initiativen oder nutzen bestehende Vereine wie beispielsweise *Schnittstelle5* aus Mainz, *Raumpiraten* aus Kaiserslautern, *LeerRaumPioniere* aus Würzburg, der Zusammenschluss *PL_EN_TY EMP_TY* aus Künstlern und Gestaltern in Stuttgart sowie wie *openBerlin* oder *basis* aus Frankfurt und viele andere Initiativen. Sie alle versuchen bestehende Leerstände gegen wenig Geld zu öffnen, temporär nutzbar zu machen und damit der Raumnot zumindest übergangsweise Abhilfe zu schaffen. Wie oben ausführlich erläutert versuchen sie auf kooperativer Basis und durch Verhandlungsgeschick Eigentümer mit Leerstand, stadtnahe Unternehmen und die öffentlichen Hand davon zu überzeugen, Kunst und urbane Kultur für eine zeitlich befristete Dauer in leer stehenden Lagerhallen, Gewerbelokalen oder Büroräumen stattfinden zu lassen. In diesem Prozess fungieren die angesprochenen Akteure und Initiativen als ehrenamtliche Raumvermittler oder um sich selbst mit Räumen zu versorgen. Die Nutzung von Leerstand ist demnach zum Ausweg aus der wachsenden Raumnot und den finanziellen Engpässen geworden. Zwischennutzungen sind nicht das eigentliche Ziel, sondern sie sind Mittel und Möglichkeit damit urbane Kultur stattfinden kann. In prosperierenden Städten sind Zwischennutzungen eine bittere Lösung um – kurzfristig und kostengünstig – an Räume zu kommen, sodass OSWALT, OVERMEYER und MISSELWITZ (2013: 376) Zwischennutzungen wie folgt interpretieren:

„Zwischennutzungen sind der Gegenpol zu der (...) monetären Stadtentwicklung. Zugespitzt formuliert basiert die Stadtproduktion der Finanzmärkte ausschließlich auf der Organisation von Geldströmen, die sich gänzlich von Fragen des Stadtgebrauchs entkoppelt hat. Umgekehrt ist Zwischennutzung eine Stadtentwicklung ohne Finanzmittel, die allein auf dem Stadtgebrauch basiert“.

Die kooperativen Strategien städtischer Kollektive und Initiativen fokussieren auf die Möglichkeit letzte Raumpotentiale nutzbar zu machen, damit Stadtleben, Kultur und Urbanität auch abseits von kommerziellen Angeboten stattfinden kann. Für viele kulturelle, soziale und kreativwirtschaftliche Akteure stellen temporäre Zwischennutzungen die einzige Möglichkeit dar, ihre Projektideen wie Theatervorführungen, Lesungen oder kleine Konzerte umzusetzen. Die städtischen Verdrängungsprozesse und die damit einhergehende Raumnot kultureller wie sozialer Akteure haben auch das BMVBS und BBSR (2012: 3) erkannt. Sie formulieren, dass eine neue Denkweise entwickelt und Umgang mit Leerstand etabliert werden muss, um städtische Vielfalt zu erhalten:

„Leerstand – ob in Form von Gebäuden oder Flächen – nicht per se als Belastung zu begreifen, sondern geradezu als Notwendigkeit für die lebendige Fortentwicklung der europäischen Stadt. Für alle, aber insbesondere für prosperierenden Städte bedeuten Zwischennutzungen eine zentrale Möglichkeit, städtische Vielfalt zu erhalten und zu fördern“.³⁷

Der Verein *Schnittstelle5 // Raum für Stadtentwicklung und urbane Projekte e. V.* vertritt dieselbe Meinung und kämpft gegen das Sterben der kulturellen Vielfalt in den Innenstädten. Die Aktiven engagieren sich seit 2011 für soziale, kulturelle und auch kreativwirtschaftliche Zwischennutzungen in leer stehenden Ladenlokalen und Gewerberäumen. Mit dem programmatischen Konzept „T.U.R.N – Temporär Urbane RaumNutzungen“ (vgl. Schnittstelle5 e.V. 2012) spricht der Verein diesen Perspektivwechsel an und fordert ein Umdenken, einen gedanklichen *turn* hinsichtlich der Nutzung von Leerstand. Zum einen macht die Initiative auf die prekären Arbeitsbedingungen der Kunst- und Kulturszene aufgrund mangelhafter Raumstrukturen aufmerksam und zum anderen verweist sie auf die gleichzeitige Verschwendung räumlicher Potentiale durch leere Ladenlokale und Lagerhallen. In ihrem Konzept, welches der Verein 2012 an die Stadt Mainz überreichte, bringen sie beide Kontexte zusammen. Sie thematisieren die Linderung der Raumnot kulturell agierender Akteure durch die Nutzung von Leerstand (ebd.: 1):

„Der strategische Einsatz der kurz- oder langfristigen Zwischennutzung begreift sich seit einigen Jahren vermehrt als Chance für eine nachhaltige Stadtentwicklung, welche sich auf wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Ebene entwicklungsfördernd auswirkt. Zwischennutzung unterstützt städtische Eigenschaften wie Kultur, Nutzungsvielfalt, Lebendigkeit, Kreativität, Durchmischung, etc. und dient letztlich dem Leitbild einer ganzheitlichen, nachhaltigen Raumnutzung. Sie wirkt ungenutzten Immobilien und Brachflächen entgegen und generiert einen gesellschaftlichen Mehrwert für eine Vielzahl unterschiedlicher Akteure“.

Ihrer Meinung nach gibt es in wachsenden Städten genug interessierte und engagierte raumsuchende Akteure, sogenannte „Raumpioniere“ (ebd.; vgl. ebenso Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin 2007: 36; BUTTENBERG, OVERMEYER & SPARS 2014: 4f), die für einige, wenige Wochen bis zu mehreren Monaten leer stehende Räume zwischennutzen möchten. OSWALT, OVERMEYER und MISSELWITZ (2013: 32f) schreiben über diese „Formen des Temporären“³⁸ ganz allgemein:

„Innerstädtische Brachen und leerstehende Bauten bieten Experimentierräume eines neuen Urbanismus. Hier, wo Stadtplanung und Immobilienmarkt gescheitert sind, eignen

³⁷ Diese Forderung haben sich bereits einige Städte in Deutschland (beispielsweise Frankfurt am Main, Stuttgart, Dortmund, Bremen, Berlin und Hamburg) zu Eigen gemacht. Sie versuchen durch zugeschnittene Förderprogramme für die Nutzung von Leerstand und durch das Etablieren kommunaler Zwischennutzungsagenturen Kultur, Soziales aber meist Kreativwirtschaft mit günstigen Raumangeboten auszustatten bzw. den raumsuchenden Akteuren für ihre Projekte Möglichkeiten zu öffnen. Auf diese Aspekte und Strategieziele wird in Kapitel 5.3 aus Perspektive der Kommunen der Bezug zur Zwischennutzungsthematik erneut hergestellt und diskutiert.

³⁸ Aufgrund der vielfältigen Eigeninitiativen und unterschiedlichen lokalen Entwicklungen und Kontexte haben sich in deutschen Städten bereits die verschiedensten Formen von Zwischennutzungen etabliert, die sich mit OSWALT, OVERMEYER und MISSELWITZ (vgl. 2013: 35ff) als *Lückenbüsser*, *Nomade*, *Impulsnutzung*, *Konsolidierung*, *Koexistenz*, *Parasit*, *Pionier*, *Subversion* und *Auslagerung* typologisch zusammenfassen lassen.

sich neue Stadtmacher die Räume an. Mit minimalen finanziellen Mitteln, aber viel Improvisation und Kreativität verwirklichen sie ein breites Spektrum an Nutzungen. Ihr innovativer Charakter erzeugt Orte intensiven städtischen Lebens. Was zunächst flüchtig erscheint wirkt nachhaltig auf das Image des Ortes, auf die Milieus, auf die Akteure und auf die Entstehung neuer [städtischer] Kulturen aus“ (ebd.).

Dieses Zitat öffnet die zweite in Exkurs VIII angesprochene Perspektive auf Leerstandsnutzungen durch temporäre Projekte. Hierbei geht um ein beabsichtigtes Einwirken von Zwischennutzungen und Kreativunternehmern auf das städtische Umfeld und die damit verbundenen Auswirkungen für Anwohner. Zusammenfassend müssen Zwischennutzungen als ein Instrument städtischer Kollektive in der Nutzung von Leerständen und Stadträumen interpretiert werden. Diese „urban pioneers“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin 2007: 36; vgl. BUTTENBERG, OVERMEYER & SPARS 2014: 4f) streben gezielt die Wiedernutzung ungenutzter Raumpotentiale in wachsenden Städten an, wobei sich ihre Handlungsrationale in den letzten Jahren gewandelt haben. Durch ihre Aktivitäten übernehmen sie gleichzeitig den Auftrag, der Raumnot sozial oder kulturell arbeitender Akteure Abhilfe zu leisten. Außerdem konnte angesprochen werden, dass der Grad zwischen der unkommerziellen Öffnung neuer Werk- und Möglichkeitsräume und dem Anstoßen von Gentrifizierungsprozessen ein sehr schmaler ist.

Dauerhafte (Um-)Nutzungsprojekte von Langzeitleerständen

Gegenüber den dargelegten temporären Zwischennutzungsprojekten zeigt sich eine zweite Qualität in der strategischen Wiedernutzung leer stehender Raumpotentiale durch kooperative Intermediäre. Dies sind langfristige, dauerhafte (Um-)Nutzungsprojekte, die unter anderem aus den Zwischennutzungen hervorgehen oder auf diesen aufbauen. Mit anderen Worten konnten sich die neuen Vermittlungsakteure und Zwischennutzer im Quartier behaupten und festsetzen, sodass sie ihre Nutzungsideen verstetigen. Zwei im Rahmen der Empirie untersuchte Beispiele sind die angesprochenen Projekte des Vereins *HausHalten e.V.* aus Leipzig sowie das Projekt der Initiative *Haus der Statistik* aus Berlin, auf welche in den folgenden Absätzen Bezug genommen wird.

Die Idee der (Um-)Nutzung leer stehender Immobilien hatte sich in Leipzig aufgrund der vorangegangenen Schrumpfungsprozesse schon früh entwickelt, wie IP33 (00:06:48) berichtet:

Im Jahr 2000 stand hier [in Leipzig] ziemlich viel leer, da konnte man sich an eine Kreuzung stellen und in alle vier Richtungen schauen, und man hat keinen Menschen gesehen. Alle Fassaden waren grau, hier war nichts gemacht, es herrschte die absolute Tristesse und hier wollte auch keiner Wohnen. (...) Das war die Situation in Leipzig um 2000. Da kommt hinzu, dass wenn ganze Straßenzüge leer stehen, dann gibt es auch keine soziale Kontrolle. Das heißt, die Leute gehen in die Häuser, egal wer, da geht man mal schauen. (...) Aus dieser Situation heraus hat sich auch unser Verein gegründet, da haben sich ein paar Leute zusammen getan und überlegt, was man aus den Leerständen machen kann. Wir haben uns gegründet mit dem Ziel die Häuser zu halten, denn was Leipzig eigentlich ausmacht, das ist der wunderschöne und extrem große Gründerzeitbestand. Der war zum einen abrisssbedroht

und zum anderen von Vandalismus heimgesucht und deswegen haben wir nach Möglichkeiten gesucht, wie diese Häuser erhalten werden können. Damals wussten wir ja nicht, wie es heute in Leipzig aussieht [boomt]. Damals war der zentrale Gedanke die Häuser zu erhalten, sie stehen zu lassen und vielleicht findet sich irgendein Nutzer dafür.

Im Jahr 2004 gegründetete sich aus den beschriebenen Motivationslagen heraus der Verein *HausHalten* e.V., welcher seit dem Leerstände akquiriert, erfolgreiche Nutzungsprojekte praktiziert und damit den baukulturellen Wert der gründerzeitlichen Immobilien erhält (vgl. HAASE & RINK 2015: 140f). Durch ihre Zielsetzung „Leerstand in unattraktiven Lagen und kreative Raumsuchende als Chance zu betrachten und Eigentümer mit Nutzern zusammenzuführen“ (ebd.) konnte der Verein den Verfall von Bausubstanz bremsen, zur sozialgerechten Belegung von Stadtteilen beitragen und darüber hinaus weitere Nutzungskonzepte (WächterLäden, AtelierHaus, AusBauHäuser, Kollektiv- oder Gemeinschaftshäuser) für leer stehende Immobilien entwickeln (vgl. IP33 sowie HausHalten e.V. 2008, 2014, 2018; SPARS, BUSCH & KÄMMERER 2015: 21ff; OSWALT, OVERMEYER & MISSELWITZ 2013: 242ff).

Das Vereinsmotto „Hauserhalt durch Nutzung“ (HausHalten e.V. 2018) konnte mindestens 16 erfolgreich umgesetzte *WächterHaus*-Projekte umsetzen, welche – zu Beginn noch als Zwischennutzungen konzipiert – zu einer langfristigen Wiedernutzung leer stehender Wohnimmobilien beitragen (vgl. Abb. 22). IP33 (00:09:30) schildert die damaligen Zielsetzungen und den Gestaltungsprozess um die *WächterHäuser*:

Bei unserer Gründung 2004 haben wir uns überlegt, wie wir die Häuser erhalten können und da wurde eins klar: Du kannst nur über eine Nutzung Häuser erhalten, denn egal wieviel Geld du reinpumpst, auf die Dauer verfällt es. Du kannst also Geldscheine an die Hauswände tackern [gemeint ist das Investieren in die Bausubstanz], aber dadurch ist nicht garantiert, dass ein Nutzer reinkommt. Außerdem musst du einen Nutzer reinbringen um die soziale Kontrolle zu behalten, oder um zu heizen, sonst kommt es zur Schimmelbildung. Die Grundidee war also, dass wir für ein leer stehendes Haus einen Hauswächter finden, das heißt Leute, die nach der Immobilie schauen, gucken, ob das Dach dicht ist oder auch mal lüften und sie dafür als kleine Gegenleistung die Häuser für ihre Ideen nutzen können. (...) Das Konzept beinhaltet, dass man Leuten für eine vereinbarte Zeit erlaubt, kostengünstig, nur für die Nebenkosten oder für umsonst, große Räume zu nutzen, also ein ganzes Haus. Die Nutzer können darin quasi machen was sie wollen, natürlich in einem gewissen Rahmen und nach einer gewissen Anleitung, aber sie können die Wände streichen, Wanddurchbrüche machen, umgestalten, etc. Die Art und Weise spielt keine Rolle: Hauptsache nutzen, Hauptsache nutzen! Dabei mussten wir überlegen, wie wir für beide Seiten was gutes aus der Kooperation rausholen können, also sowohl für die Eigentümerseite, als auch für die Nutzerseite und auf diese Weise ist dann unser erstes Modell, das ‚WächterHaus‘ entstanden.

Dem Interviewzitat nach, stehen die *WächterHäuser* für eine Nutzung der Gebäude, die den baukulturellen Wert und die Bausubstanz im Allgemeinen zu erhalten sucht:

„Die sogenannten Wächterhäuser stehen für eine Gebäudenutzung, die sich nicht an Marktwerten oder Renditen, sondern am Erhalt der Bausubstanz orientiert. Meist sind es

Vereine, Initiativen oder Künstlerinnen, die sich als Hauswächter gegen Zahlung der Betriebskosten (plus in manchen Fällen der Zahlung einer geringfügigen Miete) für eine bestimmte Zeit verpflichten, die seit langem leer stehenden Gebäude zu nutzen und vor weiterem Verfall zu bewahren“ (HAASE & RINK 2015: 140).



Abb. 22: WächterHaus- und AusBauHaus-Projekte von HausHalten e.V. in Leipzig
Quelle: eigene Aufnahme

Trotz der ehrwerten Motivationslagen war der Verein *HausHalten* zu Beginn etlichen Vorbehalten ausgesetzt, unter anderem hatten die Eigentümer sowas wie eine Hausbesetzung im Hinterkopf, das waren bei den Eigentümern die größten Vorbehalte. (...) Aber mit unseren Verträgen³⁹ konnten wir den Eigentümern dann zeigen, dass es sich nicht um eine Hausbesetzung handelt, sondern dass alles rechtens ist und dass es auch immer für alle Seiten gute Ausgangsbedingungen sind, die wir vereinbaren. Diese Vorbehalte thematisieren auch HAASE und RINK (2015: 140): „Im Unterschied zu Besetzungen und illegalen Nutzungen beruht das Konzept der Wächterhäuser (...) auf Verträgen zwischen den Eigentümern und den Nutzern“, was die kooperativen Absichten erneut unterstreicht.

Auch das zweite, ebenso kooperative Konzept der *AusBauHäuser* konnte sich in Leipzig etablieren. Da die Stadt seit ca. 10 Jahren wieder wächst, werden leer stehende Häuser in Eigeninitiative und Eigenregie ausgebaut. Auch hierbei bestehen Verträge zwischen den neuen Mietern und Eigentümern:

Das ‚AusBauHaus‘ ging dann erst 2011 los, damit haben wir mit unserem Verein Neuland betreten. In dem Konzept geht es darum, das es reguläre Mietverträge zwischen Eigentümer und Nutzer gibt, ohne uns dazwischen. Wir sind am Anfang dabei und vermitteln, übersetzen zwischen den beiden und regeln Unklarheiten. Beim ‚AusBauHaus‘ kommen also Mieter per Vertrag in ein Leerstand, zahlen eine extrem günstige Miete und sie können sich dieses Haus dann selbst ausbauen. Sie nutzen es dann zum Wohnen. Diese Idee stellt eine Alternative zur klassischen, teuren Rundumsanierung dar (IP33, 00:24:02).

³⁹ Zu den Gestattungsverträgen siehe OSWALT, OVERMEYER und MISSELWITZ 2013: 244.

Mittlerweile existieren sieben dieser *AusbauHäuser*, bei welchen „die Mieterinnen viel Wohnfläche zum individuellen Selbstausbau [erhalten], materielle und handwerkliche Eigenleistungen werden von der günstigen Miete abgezogen“ (HAASE & RINK 2015: 140). All dies sind verhandelte Festsetzungen, die – wie aus dem Interviewzitat hervorgeht – durch den intermediären Vermittler *HausHalten e.V.* durchgeführt werden. Dabei nutzen die kooperativen Vereinbarungen gleichermaßen den Hauseigentümern, die durch die Eigeninitiative der Neunutzer positive Effekte für sich verbuchen können. Es sind klassische Win-Win-Situationen, während welchen Nutzer sich Räume anmieten um sich kostengünstig verwirklichen zu können (IP33, 00:14:02):

Anfangs zahlten die Nutzer nur die Nebenkosten, mittlerweile hat sich die Situation in Leipzig um 180 Grad gedreht, sodass manche Eigentümer dazu übergehen, nun auch Miete zu verlangen. Trotzdem besteht weiterhin für beide Seiten eine Win-Win Situation. Du hast den Eigentümer, dem nehmen wir das Haus ab, dann hat er keine Probleme mehr damit und das ist für die meisten ganz gut so. Auf der anderen Seite hast du Nutzer, die sich für den vereinbarten Zeitraum austoben können, Sachen ausprobieren können, Geschäftsmodelle durchspielen. Der Grundgedanke ist also der Ausgleich, dass der Eigentümer profitiert und der Nutzer glücklich ist.

Ähnlich sind auch HAASE und RINK (2015: 140) überzeugt, dass durch diese Vereinbarungen Eigentümer „langfristig kalkulierbare Mieteinnahmen und Wertsteigerung bei einem relativ geringen Investitionsaufwand“ realisieren können. Das interviewte Vereinsmitglied (IP33, 00:20:43) schildert die positiven Effekte für Eigentümer detaillierter und beschreibt, worin genau die Vorteile liegen:

Um die Nutzungen zu realisieren musste viel getan werden, das sind ja Häuser, die sehr lange Zeit leer standen und bevor man als Nutzer in solch ein Langzeitleerstand rein geht, sollte nicht nur gekehrt sein. Es sollte sichergestellt sein, dass das Dach dicht ist, es sollte nicht rein regnen, es braucht Fenster und eine Heizmöglichkeit und die Statik muss auch gewährleistet sein. Der Eigentümer, auch wenn er mit uns kooperiert, muss er vorher Vorleistungen tätigen (...), aber über die Laufzeit, also über die mindestens fünf Jahre bekommt der Eigentümer quasi das Geld locker wieder rein. Der Leerstand würde ja auch Kosten verursachen, angefangen bei der Grundsteuer über laufende Kosten, etc. Da kann er was abschreiben, aber in den fünf Jahren wäre er da auch ca. bei 20 000 €, die er für den Leerstand berappen muss. Wenn er das Geld eh ausgeben muss, dann kann er es auch vorher reinstecken und einen Nutzer aussuchen, der das Gebäude dann weiter pflegt. Auf diese Weise ist es ein Nullsummenspiel für den Eigentümer und das haben wir bis dato auch immer geschafft, dass die Ausgaben für den Eigentümer über die Laufzeit wieder reingekommen sind. Klar, sie machen kein Gewinn, aber auf keinen Fall machen sie Verluste und außerdem steht die Immobilie nach den fünf Jahren besser da als vorher – bei gleichen Ausgaben!

Weiter sind OSWALT, OVERMEYER und MISSELWITZ (2013: 242) von diesen Kooperationsvereinbarungen überzeugt und schreiben über die positiven Ergebnisse und Nachwirkungen aus Eigentümerperspektive wie folgt: „Die Eigentümer werden von Kosten entlastet, ebenso von der akuten Sorge um ihre Häuser.

Die Nutzung der Häuser verhindert Vandalismus und grenzt Witterungsschäden ein, da sie von den Nutzern (...) vor Ort schnell entdeckt und behoben werden. (...) [Zudem] erhalten die Eigentümer (...) eine mittelfristige Perspektive auf marktübliche Vermietung“.

Das dritte Konzept, welches von *HausHalten e.V.* entwickelt und in mittlerweile mehr als 20 ursprünglich leer stehenden Häusern realisiert ist, sind die *Kollektiv- bzw. Gemeinschaftshäuser*. Bei dieser Form der Reaktivierung von Langzeitleerständen handelt es sich um gemeinschaftliche Nutzungen neu erworbenen Kollektiveigentums. Damit einher geht die Strategie Wohnhäuser den neuen, sich anbahnenden immobilienwirtschaftlichen Prozessen im boomenden Leipzig zu entziehen: *Wir haben festgestellt, dass es auch Leute gibt, die in diesen Häusern gerne wohnen möchten, auch weil Leipzig wieder wächst* (IP33, 00:23:25). HAASE und RINK (2015: 140) ergänzen, dass hierbei „leer stehende Häuser von Gruppen gekauft werden, um kollektives Eigentum zu bilden und die Häuser dem kapitalistischen Wohnungsmarkt auf Dauer zu entziehen und nicht profitorientiert zu nutzen“.

Die Idee Leerstand durch Nutzungen zu erhalten und Attraktivität in die Straßen zu bekommen, konnte letztlich auch auf die Ladenzeile umgelegt werden. Gerade Leerstand an Kreuzungen und in Erdgeschosszonen sind für wiederbelebende Maßnahmen und Effekte, sowohl im Gebäude als auch im städtischen Raum, ein entscheidender Bereich. Sie dienen als Kontaktzone und für Austausch in der Bevölkerung:

Grundlegend ist es so, dass wir mit unserem Konzept der Nutzung und auch Zwischennutzung versucht haben, die Häuser zu erhalten, schon auch aus einem Denkmalschutzgedanken heraus. Das Modell ‚WächterHaus‘ kann man auch nur auf die Ladenzeile beziehen, also der ‚WächterLaden‘, das funktioniert genauso: sehr günstig, sehr niederschwellig um Leben wieder in die Läden zu bekommen und um das Straßenbild aufzuwerten. (...) Das Konzept des ‚WächterLadens‘ funktioniert dort, wo im Haus noch Leute wohnen oder wenn Eigentümer nur das Erdgeschoss frei geben (IP33, 00:20:24).

Die dargelegten Konzepte und alternativen Umgangsweisen mit Leerstand, welche ursprünglich aufgrund massiver Schrumpfungsprozesse entwickelten wurden, werden gegenwärtig vermehrt und in ähnlicher Weise in vielen wachsenden Städten und Metropolregionen angewandt. Die in Leipzig entwickelten alternativen Nutzungen leer stehender Immobilien sind gewissermaßen an die Kontexte wachsender Städte angepasst und dort reproduziert worden. Damit einher unterstreicht die Idee der Leerstandsnutzung die oben entwickelte Perspektive zur Raumnotdebatte: Aufgrund von mangelndem Platz für Entfaltungs- und Freiräume werden Leerstände in wachsenden Städten als letzte Möglichkeitsräume für freie Kunst, Kultur und Soziales interpretiert. Auch in Berlin ist eine Initiative, die sich um das seit acht Jahren leer stehende *Haus der Statistik* gegründet hat, bemüht, kulturelle, gemeinwohlorientierte und soziale Nutzungen umzusetzen. Der zentral gelegene Gebäudekomplex in direkter Nähe zum Alexanderplatz ist derzeit durch 40.000m² Leerstand und einem andauernden Verfall geprägt (vgl. Abb. 23).



Abb. 23: Ansichten auf den leer stehenden Bürokomplex *Haus der Statistik* in Berlin
 Quelle: eigene Aufnahmen

Die Initiative *Haus der Statistik* hat sich 2015 gegründet und möchte das Gebäudeensemble am Alexanderplatz zu einem integrativen Ort mit Wohnraum für ältere Menschen, Studierende und Geflüchtete, mit Projekten aus den Bereichen Kunst, Kultur und Soziales sowie mit Aspekten aus Bildung und gemeinwohlorientierten Veranstaltungen wiederbeleben (vgl. Initiative Haus der Statistik 2018).⁴⁰ Den Zielsetzungen nach knüpft die Initiative mit ihren Plänen an die soeben diskutierten Ideen der Umwandlung von Leerstand in einen gemeinwohlorientierten Ort an, wie es IP44 (00:07:33) schildert:

Sie haben, wie ich finde, einen sehr schönen urbanen Raum geschaffen, der hat eine gute Stimmung und sie haben sich extrem mit Schulen und Vereinen in der Umgebung vernetzt, um vor Ort Angebote zu schaffen und im Grunde genommen eine Art Sozialarbeit zu leisten – von sich heraus.

Die empirischen Ergebnisse zeigen, dass für den Erfolg kooperativer Strategien in der Wiedernutzung von Leerstand soziale, kulturelle und kreativwirtschaftliche Zwischennutzungen, Nutzungen, die den baukulturellen Wert historischer Kulturdenkmäler erhalten sowie gemeinwohlorientierte (Um-)Nutzungen als Paradebeispiele zur Seite stehen. Hierbei werden individuelle Vereinbarungen zwischen Eigentümer und Nutzer getroffen. Desweiteren müssen kommunale Akteure mit einbezogen werden, da Nutzungsänderungen genehmigt oder baurechtliche Regelungen eingeleitet werden müssen. Folglich ist in der Aktivierung von Leerstand durch kooperative Strategien – im Gegensatz zu den kritisch-subversiven Strategien – ein Vertrauen unter allen Kooperationspartnern, ein gegenseitiges Verständnis der jeweiligen persönlichen Situationen und Zwänge und eine Achtung der jeweiligen Ziele zentraler Bestandteil. Die empirischen Untersuchungen zeigen, dass ein kooperativer Ansatz aufgrund der Integration aller beteiligten Akteure für viele Parteien gleichzeitig fruchten kann: Erstens leisten kooperative Akteure durch Kommunikation und mit Argumenten Überzeugungsarbeit und versuchen durch zeitintensive Beratung die Eigentümer zur Einsicht zu bringen. Die erzielbaren positiven Immobilieneffekte durch eine Reaktivierung und Revitalisierung leer stehender Bausubstanz machen kooperative Strategien besonders für Eigentümer attraktiv. Für sie bringen Zwischennutzungen und langfristige (Um-)Nutzungen einen strategischen Zeitgewinn mit sich und garantieren damit eine Dämpfung des Handlungsdrucks. Außerdem wird die Immobilie vor Verfall, gegen Vandalismus und Vermüllung geschützt und es kann eine Senkung der laufenden Leerstandskosten erreicht werden. Dies sind wesentliche Aspekte, die Eigentümer zu einer Kooperation überzeugen. Trotz der positiven Effekte für Eigentümer darf nicht in Vergessenheit geraten, dass zivilgesellschaftliche Akteure dennoch immer den Meinungen und Zugeständnissen der Eigentümer ausgeliefert sind und es eben auch uneinsichtige bzw. unkooperative Eigentümer

⁴⁰ Interessanterweise sind dies sehr ähnliche Vorstellungen und Zielsetzungen, die schon in den neuen Besetzungscoalitionen zwischen Aktivisten, Künstlern und Kreativen, Studierenden und Geflüchteten angeklungen sind und diskutiert wurden (vgl. Kap. 5.2.2). Im vorliegenden Beispiel werden diese Überzeugungen durch kooperative Strategien und durch Verhandlungen mit Schlüsselpersonen wie den Eigentümern (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und Land Berlin) und weiteren Entscheidern aus Politik und Verwaltung versucht zu erreichen.

gibt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Initiativen eine Konfrontation mit Eigentümern oder städtischen Entscheidern meiden, dennoch ziehen sie die Kooperation durch gemeinsame Entscheidungsfindung als Konfliktlösung und Weg zur Leerstandsnutzung vor.

Zweitens birgt dieser Ansatz vielfältige Chancen und Ausgangsbedingungen für die Nutzer, beispielsweise indem sie preisgünstig und zu geringem Risiko Ideen und Projekte temporär erproben können. Für Zwischennutzer sind kooperative Strategien geeignet um Start- und Nutzungsbedingungen zu verhandeln. Bei langfristigen Nutzern zeigt sich, dass diese meist in Eigenregie und ihren eigenen Vorstellungen nach die Immobilien wiederbeleben und entwickeln. Desinteressierte Eigentümer halten sich aus solchen Prozessen raus.

Drittens müssen die positiven Effekte für die umliegenden Anwohner und den Stadtraum hervorgehoben werden. Kooperative Ansätze sind für nachbarschaftliche Beziehungen und damit für die Entwicklung städtischer Quartiere von zentraler Bedeutung. Temporäre wie langfristige (Um-)Nutzungen von Leerstand in gemeinschaftlich genutzte Wohn-, Arbeits- und Projekträume greifen mit ihrem Tun nicht selten in den umliegenden städtischen Raum aus (vgl. BUTTENBERG, OVERMEYER & SPARS 2014). Sie interpretieren ihr Umfeld neu und transformieren dadurch gewachsene Stadtstrukturen. Deshalb ist es wichtig, dass die Effekte der (Um-)Nutzungen auf Quartiersebene von vorne herein bedacht und die Wünsche und Bedürfnisse der umliegenden Anwohner von Beginn an integriert werden, da anderweitig Fehlentwicklungen ausgelöst und Spannungen im Stadtteil hergestellt werden können.

5.3 Korrigierende Strategien der Leerstandsvermeidung und Leerstandsaktivierung kommunaler Akteure zur Herstellung von genutzten Wohn- und Kreativräumen

Es liegt im Interesse und Auftrag der Stadt sowie in der Pflicht der Immobilieneigentümer, dass keine ungenutzten Immobilien und leer stehender Wohnraum in wachsenden Städten existieren. Dass diese Verpflichtung nicht immer greift und immobilienwirtschaftliche Akteure teils eigene Strategien im Umgang mit Leerstand verfolgen, wurde in Kapitel 5.1 am Beispiel der *Neoliberalbrache* kritisch diskutiert.⁴¹ Darüber hinaus wurde auch über den gesellschaftlichen Druck und die unterschiedlichen zivilgesellschaftlichen Strategien der Politisierung der Wohnraumfrage, die mit den gegenwärtigen Migrationsbewegungen in die Schwarmstädte in Verbindung stehen und welchen sich die kommunale Politik in wachsenden Städten zunehmend konfrontiert sieht, wurde bereits diskutiert (vgl. Kap. 5.2).

Generell sind Kommunen überzeugt, dass negative städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden sind, weshalb sie diverse Möglichkeiten bedienen Eigentümer zur Beseitigung ihrer Leerstände zu motivieren. Im Verlauf der folgenden Abschnitte wird auf die städtebaulichen Eingriffsbefugnisse und hoheitlichen Rechtsinstrumente, die den Kommunen im Umgang mit Leerstand zur Seite stehen, vertiefend eingegangen. Außerdem haben Kommunen nicht nur gegen Wohnungsleerstand erste Satzungen entwickelt (vgl. Kap. 5.3.1), sondern auch für die Wiedernutzung und Reaktivierung brach gefallener Gewerbe- und Büroräume haben sie erste korrigierende Strategien und Fördermechanismen aufgesetzt (vgl. Kap. 5.3.2 und Kap. 5.3.3). Die kommunalen Handlungsansätze, Zielsetzungen und ihre folgenreichen Effekte im Umgang mit Leerstand werden in diesem abschließenden Ergebniskapitel betrachtet.

5.3.1 Leerstand negieren, thematisieren und sanktionieren

Der kommunale Umgang mit Leerstand ist sehr unterschiedlich, es existieren Umgangsweisen, die Leerstand scharf kritisieren und sanktionieren, aber es gibt auch Einstellungen kommunaler Mitarbeiter, die zeigen, dass sie kein Interesse bzw. keinerlei Strategien im Umgang mit Leerstand verfolgen. Die unterschiedlichen Ansätze können als negieren, thematisieren und sanktionieren von Leerstand interpretiert werden.

Leerstand negieren: „Es gibt keine (...) Leerstände“

In den untersuchten Städten existiert häufig eine negierende Haltung gegenüber der Thematik Leerstand, obwohl im Rahmen der Ergebnisse und durch diverse Zitatausschnitte dargelegt werden konnte, dass Leerstand in wirtschaftlich prosperierenden und demographisch wachsenden Städten unüberseh-

⁴¹ Neben solch mehrwertorientierten Berechnungen wurden ebenso emotionale Gründe isoliert, die manche Eigentümer dazu verleiten, Immobilien vom Markt fern zu halten. Darüber hinaus konnte eine Perspektive entwickelt werden, die thematisiert, dass sich Eigentümerstrategien wandeln und sie sich vielfach den Marktlogiken entziehen bzw. andere ökonomische Interessen verfolgen.

bar ist und zu einem zentralen Thema und wichtigen Aufgabe moderner Stadtentwicklungspolitik geworden ist. Dennoch hält IP43 (00:07:33) an seinem Standpunkt fest, er ist sich sicher, *brachgefallene Büroflächen gibt es [hier] nicht so viele* und auch leer stehender Wohnraum ist kein Thema. Vielmehr bestätigt IP43 (00:11:08) den zurzeit entstehenden Nutzungsdruck auf Immobilien und Flächen und die damit einhergehenden Raumnutzungskonflikte:

Über den Wohnungsleerstand über den wir reden, das ist ein Luxusproblem, denn die Stadt ist attraktiv, sowohl zum Wohnen als auch für Industrie und Gewerbe. Es gibt keine Anzeichen, dass sich darin in der nächsten Zeit etwas ändert und das heißt, wir haben es intensiv mit Konflikten zu tun, denn die Flächen kann man nur ein Mal bebauen. (...) Wir haben allgemein einen großen Nutzungsdruck, zu wenige Flächen und zu viel Nachfrage sowohl für Wohnungen als auch für Gewerbe. Wir bräuchten eigentlich eine zweite Ebene der Stadt, die wir nutzen könnten.

Durch den Nutzungsdruck wird immer wieder begründet, dass kaum / keine Leerstände existieren. Die ‚überzeugende Logik‘, die hinter der Argumentation steht, ist, dass der Markt sich selbst regelt und die hohe Nachfrage nach Wohnraum und anderen Flächen bedeutet ‚wie automatisch‘, dass alle Gebäude ausgelastet sind und Leerstände nicht existieren.

Es ist natürlich einleuchtend, dass die Leerstandsquoten in ländlichen Gebieten und schrumpfenden Regionen deutlich gravierendere Ausmaße zeigen bzw. dass die Leerstandsquoten aufgrund der dynamischen Entwicklungen in den untersuchten Großstädten in den letzten Jahren geschrumpft sind. Dennoch konnte im Rahmen der Untersuchungen in vielen Städten beobachtet werden, dass in den kommunalen Ämtern keinerlei Gespür, kein Feingefühl und kein Bewusstsein für das Thema Leerstand existiert. Die Bearbeitung und der Umgang mit Leerstand findet selten statt und wird in nur wenigen Ressorts und Arbeitsgremien aktiv mitgedacht. Auch die Hinweise darauf, dass jene Gebäude, die bereits länger als sechs Monate leer stehen in den immobilienwirtschaftlichen bzw. marktaktiven Definitionen von Leerstand keine Berücksichtigung finden und demnach in diesen Leerstandsquoten nicht zu Buche schlagen, überzeugte viele Interviewpartner nicht.⁴² Weiter konnten eigens kartierte Leerstände, das Vorzeigen von aktuellen Fotos sowie kürzlich getätigte Einträge auf *Leerstandsmelder.de* nur mangelhaft überzeugen oder Anklang finden. Obwohl mit ausgewiesenen Experten kommunaler Ämter über konkrete Leerstandsbeispiele diskutiert wurde, existieren gezielte Umgangsweisen nicht. Auf die Fragen, ob es aufgrund des hohen Nutzungsdrucks in allen Segmenten nicht sinnvoll wäre, selbst den wenigen (!) Leerstandsflächen eine Nutzung zuzuführen (und sie nicht als unwichtig abzutun oder gar zu negieren) folgten die immer gleichen Antworten: *Es gibt keine größeren, längerfristigen Leerstände, weder im Wohnen, noch im Gewerbe* (IP43, 00:15:24). Darüber hinaus werden keine Leerstandskartierungen

⁴² In Kapitel 2.1 wurde ausführlich erörtert, welche Problematiken mit den unterschiedlichen Leerstandsdefinitionen und -erfassungen bestehen. Es zeigt sich, dass auch kommunale Ämter meist nur die marktwirtschaftlichen Definitionen von Leerstand berücksichtigen, es sei denn, die Gespräche fanden mit Baurechtsämtern statt.

durchgeführt, selbst über schon länger leer stehende Immobilien haben kommunale Sachbearbeiter keinen Überblick und keine Kenntnis bzw. werden ihnen diese Informationen – wenn überhaupt – von außen zugetragen:

Wir laufen nicht durch die Stadt und machen eigene Kartierungen. Die Datenbank, die wir haben, die besteht einfach nur aus den Leerständen, die bei uns gemeldet werden. Es gab mal die Anfangsidee, dass es eine interne Datenbank geben soll, auf welche die einzelnen Ämter zugreifen können und das man dann auch sieht, wo die Leerstände sind und welche Probleme am Standort bestehen. (...) Das war eine Idee, um dadurch einen Überblick zu haben, aber das haben wir nicht (IP18, 00:51:04).

Die Aussagen zeigen, dass einzelne Kommunen nicht nur kein aktives Kartieren und Erfassen von Leerständen durchführen, sondern auch die Nachbearbeitung und ein konstruktiver Umgang durch Gesprächsführung mit Eigentümern und potentiellen Nutzern vielerorts unberücksichtigt bleibt. Damit kann ein aktiver Umgang mit Leerstand ausgeschlossen werden, sodass die vielfältigen Raumpotentiale auch zukünftig ungenutzt bleiben bzw. wird sich in diesen Fällen auf Marktlogiken verlassen. Folglich ist die Perspektive, die zivilgesellschaftliche Akteure kommunizieren, nämlich dass eine Revitalisierung und Nutzbarmachung von Leerständen gerade in angespannten Immobilienmarktregionen Potentiale freisetzen können, noch nicht in den kommunalen Ämtern angekommen – dort bekommt Leerstand eine Absage. Diese Beobachtungen spiegeln eine mangelnde Sensibilität gegenüber dem Thema wider. Die getätigten Interviewaussagen decken sich mit den Ergebnissen des BMUB (2014: 9), denn auch ihre Erfahrungen zeigen, dass in der amtlichen „Praxis vielfach noch erhebliche Informationsdefizite zu den in Frage kommenden Rechtsinstrumenten und ihrer konkreten Anwendung bestehen“ und folglich das Leerstandsphänomen zu wenig Beachtung und Betrachtung findet.

Diese Ergebnisse gelten sicherlich nicht für alle Kommunen bzw. Mitarbeiter. Kommunale Politik und Verwaltungen der untersuchten Städte beschäftigen sich unterschiedlich intensiv mit der Thematik, einige zeigen durchaus Willen und strategische Ansätze den Umgang mit Leerstand aktiv zu steuern. Damit soll in den folgenden Absätzen auf neuere Ansätze, aktuelle Debatten und Trends in der Wiedernutzbarmachung von Leerstand durch Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsmaßnahmen hingewiesen werden.

Leerstand thematisieren: „man versucht es mal mit Überzeugung“

Für kommunale Akteure sind es oft Themen wie Denkmalschutz und Verwahrlosung von Immobilien, die zu negativen städtischen Entwicklungen führen und regelrechte Schandflecke hinterlassen. Hierbei handelt es sich größtenteils um baurechtliche und städtebauliche Gründe, wieso Leerstand beseitigt werden soll und weshalb Eigentümer zu Gesprächen eingeladen werden, wie IP43 (00:15:52) berichtet:

Dieses Vorgehen ist es auch, was meine Mitarbeiter andauernd machen: Erklärungsgespräche mit jenen Eigentümern führen, die einzelne Gebäude oder Wohnungen leer stehen lassen, über deren Verantwortung reden und sie so dazu zu bringen, dass die Räume wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. (...) So war die Vorgabe vom OB, man versucht es mal mit Überzeugung, freiwillig, Verantwortung und so weiter und so fort, also mit Appellen [an die Vernunft] und das ist alles gemacht worden. Wir haben auch Gespräche geführt, aber bei den harten Fällen sind wir damit nicht weiter gekommen. Wenn wir den Eigentümern einen Gesprächstermin angeboten hatten, dann sind die gar nicht gekommen und andere haben sich das angehört und haben gesagt „Ja, Ok, gut, ist ja schön und gut, vielen Dank, auf Wiedersehen“. Da haben wir natürlich festgestellt, dass man ohne Druckmittel bei den harten Fällen nicht weiterkommt, also freiwillig funktioniert das nicht.

Leerstand sanktionieren: „kein Problem, zahl' ich!“

Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum im Rahmen des Gesetzes über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Wohnraumschutzgesetz) dient vereinfacht ausgedrückt, um Wohnraum zu Wohnzwecken zu erhalten (vgl. Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags 2017: 23f). Eine Zweckentfremdung liegt also dann vor, wenn Wohnraum ohne Genehmigung des Bezirksamtes zu gewerblichen, freiberuflichen oder anderen Zwecken (um-)genutzt wird. Zweckentfremdung verbietet demnach u. a. nicht genehmigte Nutzungen wie Büronutzungen, Werkstätten, Praxen für Rechtsanwälte oder Zahnärzte sowie eine nicht genehmigte Vermietung an Touristen (Ferienappartements) in für Wohnzwecken vorgesehenen Räumen. Ein solches Gesetz zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum existiert bislang in den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Nordrhein-Westfalen, wobei interessanter Weise alle Bundesländer außer Mecklenburg-Vorpommern dieses Gesetz im Jahr 2013 (Nordrhein-Westfalen im Jahr 2014) erneuert und inhaltlich erweitert haben (vgl. ebd.). Seit diesen Novellierungen zählt auch das längere Leerstellenlassen von Wohnraum als Zweckentfremdung, wie es beispielsweise explizit im Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG §9) thematisiert ist:

„Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. (...) Als Zweckentfremdung gelten insbesondere (...) das Leerstellenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als vier Monaten“ (HmbGVBl 1982: 47).

Auch die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestag (2017: 24) informieren über diese neuen Gesetzeslagen der erwähnten Bundesländer wie folgt:

„Als Zweckentfremdung gilt etwa ein Leerstand der Wohnung, je nach Gesetz ab drei Monaten (Bayern, Nordrhein-Westfalen), vier Monaten (Hamburg), bzw. sechs Monaten (Baden-Württemberg, Berlin). Die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung bzw. zur Fremdbeherbergung gilt in allen Bundesländern mit Verbotsgesetzen als Zweckentfremdung“.

Dennoch gibt es in der Anwendung des Zweckentfremdungsverbots zwei wesentliche Probleme, die an dieser Stelle angerissen werden sollen. Erstens können Eigentümer das Verbot der Zweckentfremdung geschickt umgehen, indem sie beispielsweise eine Nutzung oder Wiedervermietung vorgeben. Dies kann die Anmeldung einer Zweitwohnung oder Eigennutzung durch die Familie sein, aber auch die Prüfung und Anmeldung von Umbauprojekten oder Durchführungen von Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten heben den Leerstandszustand auf. Durch solche Strategien wird wiederum Zeit rausgeschlagen:

Außerdem ist es keine Zweckentfremdung, wenn ein Eigentümer eine Zweitwohnung hat. Wenn wir also auf einen Eigentümer zugehen, der in Tübingen wohnt und in Stuttgart ein Gebäude oder Wohnung hat und wir ihm mitteilen, dass diese aber leer steht, dann antwortet der uns: „Wisst ihr was, damit ich euch aus den Füßen habe, melde ich einen Zweitwohnsitz in Stuttgart an“. Tja, dann ist gut, denn in der Satzung steht drin, dass Zweitwohnungen keine Zweckentfremdung sind. Dann nutzt der Eigentümer diese vielleicht mehrfach im Jahr, weil er aus Kultur- oder Freizeitgründen in Stuttgart ist, und dann ist gut. Dann muss er halt eine Zweitwohnsitzsteuer zahlen, aber das zahlt er aus der Portokasse und wir sind ihm aus den Füßen (IP 43, 00:39:38).

Zweitens und wichtiger ist, dass die Zweckentfremdung nicht auf das Nutzbarmachen von Leerstand abzielt, weshalb das Verbot aus der Perspektive der vorliegenden Arbeit teilweise am Ziel vorbeiführt. Ähnliche Ergebnisse konnten für die oben thematisierten hoheitlichen Instrumente wie bauordnungsrechtliche oder denkmalschutzrechtliche Eingriffsbefugnisse dargelegt werden. Die Schwierigkeiten, die mit dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zusammenhängen, nämlich dass durch die Anwendung des Gesetzes eine Nutzung nicht gewährleistet werden kann, da Eigentümer unter anderem ‚gerne‘ bereit sind die anfangs geringen Bußgelder in Kauf zu nehmen, werden ausgiebig durch kommunale Stimmen aus Stadtplanungsämtern kritisiert. Diese sind exemplarisch im folgenden Zitat aufgeführt:

Wir vom Liegenschaftsamt als diejenigen, die es vollziehen müssen, sind mit der Art und Weise, wie das Zweckentfremdungsverbot bewährt ist, sehr unzufrieden. Ich bin Baurechtler und wenn ein baurechtswidriger Zustand da ist, dann gibt mir die Landesbauordnung die Möglichkeit, dass ich eine Anordnung mache und einen behördlichen Eingriff aufstelle, der dann dafür sorgt, dass dieser baurechtswidrige Zustand beendet wird. Wenn jetzt also jemand sein Gebäude einsturzgefährdet verkommen lässt, dann mache ich im Baurecht kein Bußgeld, sondern eine Anordnung: Da muss die Instandsetzung wieder hergestellt werden! Oder wenn jemand eine illegale Nutzung betreibt, dann mache ich auch hier kein Bußgeld, sondern ich untersage diese Nutzung. Das soll heißen, ich gehe das Problem direkt an und lange ihm nicht in den Geldbeutel und sage: „Ich lange dir da jetzt so lange rein, wie du den rechtswidrigen Zustand aufrecht erhältst“. Nein, ich gehe das Problem direkt an und untersage es. Diesen Weg ist der Landesgesetzgeber, als er das Zweckentfremdungsgebot gemacht hat, nicht gegangen. Bedauerlicherweise! Das ist so ein bisschen ein Landesrecht nach dem Motto „Wasch mir den Pelz, aber mach mich nicht nass“. Der Landesgesetzgeber hat uns keine Eingriffsermächtigung gegeben, sondern nur eine Bußgeldbewährung und die Folge ist, dass wenn jetzt jemand sagt „Ich will da niemanden drin haben in meiner

[Wohnimmobilie]“, dann gehen wir auf diese Leute zu und führen mit ihnen ein Gespräch. Doch die Eigentümer bleiben dabei! Dann erklären wir ihnen den Bußgeldtatbestand und dann sagt der Eigentümer „kein Problem, zahl’ ich!“ Das Bußgeld kann zwar bis zu 50 000€ sein, bis zu!!! Jetzt überlegen Sie mal was passiert, wenn der Verstoß ein erstes Mal auftritt und Sie ein Bußgeld festsetzen und Sie würden jetzt gleich richtig reinlangen in die Tasche...dann lacht Sie der Richter aus und schickt Sie heim. Also fangen Sie erst mal bei 200 Euro an und dann sagt der Eigentümer „OK, bevor ich da irgendwelche Figuren im Haus habe, die ich da nicht haben will, zahl ich halt die 200 Euro“. Danach geht der Prozess weiter, denn Sie müssen den Zustand weiter beobachten, ob diese Ordnungswidrigkeit auch weiterhin besteht, Sie fangen wieder an mit dem Eigentümer zu sprechen und dann machen Sie ein Jahr später ein zweites Bußgeld, sagen wir 1 000€. Was ich sagen will, Sie können mit dem Bußgeld der Zweckentfremdung das Problem nicht direkt angehen! Wir Baurechtler sind pragmatische Menschen, wir würden gerne die Wurzel in die Hand nehmen und ausreißen, also eine klare Anordnung, dass man vermieten muss oder ein Zwangsbelegungsrecht für die Kommune! Wenn also ein Haus länger leer steht, dann darf die Kommune dieses belegen, man schaut in eine Liste mit Wohnungssuchenden und nimmt dann die ortsübliche Vergleichsmiete. Man kommt also nicht mit einem Bußgeld und einer Drohkullise, sondern man geht das Problem an, man sagt „das steht leer, das dulden wir jetzt nicht mehr und jetzt sorgen wir dafür, dass es belegt wird“. Man hätte also die Chance zu sagen „wenn du nicht innerhalb eines Vierteljahres jemanden darein nimmst, dann setzen wir dir da jemanden rein“ (IP43, 00:18:55).

In solchen Problemfällen bleiben Wohnungen und ganze Immobilien auch weiterhin jahrelang ungenutzt und leer, der Leerstand kostet den Eigentümer dann eben ‚etwas Geld‘. Das Verbot der Zweckentfremdung kann folglich die Wiederherstellung der Wohnfunktion durch die Beseitigung von Leerstand nicht garantieren, denn durch die Zahlung eines Bußgeldes ‚darf‘ der Leerstand weiterhin bestehen bleiben. Kurz gesagt: Die Herstellung der Wohnfunktion ist beim Zweckentfremdungsverbot nicht das definierte Ziel:

Wir sind mitten in dem Thema Zweckentfremdungsverbot zur Vermeidung von Leerständen, denn das sind genau die Fälle, wo mit Absicht leer gehalten wird und deshalb ist das Zweckentfremdungsverbot erlassen worden. Wenn man hier aber in Anführungszeichen nur mit „Bußgeld“ kommt und die Stadt dabei auch noch nett sein soll, dann sieht man, wie schwach das Instrument ist und es ist aufwendig zugleich. Es ist nicht einfach damit Erfolge zu erreichen. Wo soll denn der Erfolg sein, wenn wir nachher sagen „wir haben Bußgelder eingenommen, aber keinen Leerstand geöffnet“. Da kommt ganz schnell aus dem Gemeinderat die Antwort „Ja, Moment, wir wollten doch nicht die Gemeindefinanzen sanieren, wir wollten doch den Leerstand beseitigen (IP43, 00:35:37).

Trotz der Schwierigkeiten und Mängel ist in wachsenden Städten die Anwendung der Zweckentfremdung von Wohnraum aufgrund von Leerstehenlassen in den letzten Jahren regelrecht in Mode gekommen:

In fast jeder wachsenden Stadt gibt es Gerichtsverfahren gegen das Zweckentfremdungsverbot, wo genau dieses Thema an Einzelfällen behandelt wird. Wir hatten hier noch kein Gerichtsverfahren aber München, Berlin auch, und Freiburg auch. Die Leute wehren sich

gegen eine entsprechende Verfügung und greifen die Satzung an. Bisher ist die Bußgeldsatzung des Zweckentfremdungsverbots in fast allen Fällen bestätigt worden, aber einen Schritt weiter zu gehen ist aufgrund der aktuellen Mangellage [an Wohnraum], die noch keine Wohnungsnot im wirklichen Sinne wie nach dem Krieg ist, nicht vertretbar und das würde sicherlich auch kein Gericht mitgehen und das lassen die Landesgesetze ja auch nicht zu (IP43, 00:27:23).

Problematisch für die Kommunen ist, dass sie keinerlei Satzungen, Rechtsinstrumente und Verordnungen bezüglich einer Nutzungszuführung haben, mit welchen sie die Eigentümer beispielsweise zur Vermietung zwingen könnten. Sie können Eigentümer zur Instandsetzung oder zu Sicherungsmaßnahmen (Errichtung von Zäunen oder Entfernung loser Dachziegel) ihrer Immobilie zwingen, sodass Kommunen aus Gründen der Gefahrenabwehr in Leerstand eingreifen und dadurch sicherstellen, dass bauliche Mindeststandards wieder hergestellt werden. Ob Immobilien genutzt werden, kann rechtlich nicht sichergestellt werden. Den Gedankengängen nach darf vorweggenommen werden, dass Städte eine Reihe an hoheitlichen Handlungsoptionen und städtebaulichen Eingriffsmöglichkeiten anwenden können, aber auch sie stoßen bei nichtkooperierenden Eigentümern etwas am Nutzungszustand der Immobilie zu ändern, an die Grenzen der Machbarkeiten. Bleibt ein Eigentümer ‚stur‘ und lässt seine Immobilie auch in Zukunft ungenutzt leer stehen, dann zeigt sich, dass letzten Endes auch die kommunalen Verwaltungsämter trotz Zweckentfremdungsverbot kaum Hebelwirkungen entfalten können.

Gegenüber den soeben diskutierten Schwierigkeiten Leerstände nutzbar zu machen, weil keine staatlichen Eingriffsbefugnisse in Nutzungsrechte oder gar Eigentum existieren, konnte am Beispiel der kooperativen Strategien zivilgesellschaftlicher Intermediäre (vgl. Kap. 5.2.3) aufgezeigt werden, wie Leerstände aufgeschlossen und nutzbar gemacht werden können. Die kooperativen Strategien zeigen nicht nur Erfolge in der Instandhaltung von leer stehenden Immobilien, sondern sie könnten auch für kommunale Akteure erfolgreiche Schlüsselemente besitzen. Darauf gehen die folgenden Ausführungen ein.

5.3.2 Leerstandsnutzungen realisieren

Es konnte beobachtet werden, dass Kommunen gemeinsam mit kooperativen Eigentümern meist kreativwirtschaftliche Zwischennutzungen realisieren. Hierbei handelt es sich prinzipiell um ähnlich kooperative Strategien wie die in Kapitel 5.2.3 diskutierten Ansätze der zivilgesellschaftlichen Intermediäre, wobei der Fokus kommunaler Leerstands- und Zwischennutzungsagenturen auf kreativwirtschaftlichen temporären Projekten liegt, welche den städtischen Raum aufwerten sollen (vgl. Exkurs VIII). Kommunale Zwischennutzungsagenturen richten ihr Handeln an bestimmten Themen und Zielgruppen aus, vorwiegend agieren sie für kreativwirtschaftlich ausgerichtete Start-Ups aus den Bereichen Literatur, Grafik-, Design- und Fotostudios, Musiklabels und Gründerzentren im Allgemeinen. Sicherlich bringen diese Nutzungen auch eine urbane Vielfalt und Vitalität in die Viertel, dennoch orientieren sich die Nutzer mit

ihrem Tun selten an den Bedürfnissen und Wünschen der Viertelsbewohner und sie tragen mit ihren Projekten kaum zu nachbarschaftlichen Beziehungen bei. Weiter muss darauf hingewiesen werden, dass Eigentümer kreativwirtschaftliche Zwischennutzungen gegenüber den thematisierten sozialen und kulturellen temporären Projekten bevorzugen, schlichtweg weil kreativwirtschaftliche Unternehmer finanziell besser ausgestattet sind. Auch aufgrund des Wettbewerbs der Städte um kreative Köpfe werden kreativwirtschaftliche Zwischennutzer und temporäre Start-Ups gegenwärtig als Macher städtischer Orte hofiert; sie sind folglich besonders aus kommunaler Stadtentwicklungsperspektive zu interessanten Akteuren avanciert. Demnach hat die kommunale Wirtschaftsförderung das Potential der kreativwirtschaftlichen Szene entdeckt, aus ihrer Perspektive besitzen kreativwirtschaftliche Zwischennutzer das Potential um ausgewählte Stadträume gezielt mit neuen Merkmalen auszustatten und um einen langfristigen Imagewandel im Viertel zu induzieren. Gerade weil sie nicht an langen Mietvereinbarungen interessiert sind, sondern für ihre Projekte explizit Räume mit kurz- und mittelfristigen Nutzungsvereinbarungen suchen, können sie schnell aktiviert werden. Aufgrund der aktuellen Raumnot bestehen einseitige Abhängigkeitsverhältnisse, weshalb sie – vereinfacht ausgedrückt – an ständig anderen Orten strategisch eingesetzt werden und dort als „Lückenfüller“ IP25 (00:26:14) fungieren um mittels ihrer Präsenz zur Attraktivitätssteigerung und Aufwertung ganzer Stadtviertel beizutragen. Dieses kommunale Interesse spielt den kultur- und kreativwirtschaftlich ausgerichteten Zwischennutzern in die Arme, wobei solch eine stadtpolitisch forcierte Instrumentalisierung rein kreativwirtschaftlicher (temporärer) Nutzungen als strategisches Entwicklungsinstrument zur Herstellung ‚hipper‘ und ‚angesagter‘ Stadträume für viele im Quartier lebenden Menschen weitreichende Folgen mit sich bringen. Diese kommunalen Leerstands- und Zwischennutzungsmanagements, ihre Zielsetzungen und stadtraumprägenden Effekte werden in den folgenden Abschnitten kritisch reflektiert.

In gewisser Weise sind die vielfältigen Ansätze sozialer Initiativen und urbaner Kollektive sich Räume für gemeinsames städtisches Leben oder Wohnen zu öffnen im kommunalen Verwaltungsapparat angekommen. Seit wenigen Jahren beginnen Kommunen sich mit diesem Thema intensiv zu beschäftigen, sie versuchen, die Ideen und Vorstellungen bürgerinitiiertter Zwischennutzungskonzepte zu unterstützen bzw. zu integrieren. Ferner beginnen sie Verwaltungsstellen bzw. ganze Abteilungen zu schaffen, die sich ausschließlich mit Zwischennutzungsstrategien befassen,

wobei man sagen muss, dass Zwischennutzung innerhalb kürzester Zeit zu einem Gattungsbegriff für ein strategisches Vorgehen in der Stadtentwicklung wurde. (...) Das wurde von anderen erfahrenen Stadtplanern aufgegriffen und als strategisches Vorgehen in der Stadtentwicklung wurden dann Zwischennutzungsagenturen gemacht (IP45, 00:00:36).

Ähnlich wird diese Aussage von IP26 (00:31:58) bestätigt, denn es geht ihnen nicht um die Schaffung von Transparenz, sondern um die passive Vermittlung von Leerstand an potentielle Zwischennutzer:

Meine Aufgabe ist es nicht darzustellen, wie viel Leerstand es gibt, meine Aufgabe ist es einen Service zu bieten für Leute, die eine Zwischennutzung machen wollen. Leerstand bedeutet nicht per se für Zwischennutzungen nutzbar, das sind zwei verschiedenen paar Schuhe. Ich kann nur die Flächen anbieten, die für eine Zwischennutzung zur Verfügung stehen und einfach Leerstand kartieren würde zwar Transparenz bringen, aber das ist nicht das Ziel. Mir werden Leerstände von außen [von Anwohnern, Raumsuchenden oder potentiellen Zwischennutzern] gemeldet, (...) ich bin auf die Infos von außen angewiesen und erst dann trete ich in Aktion.

5.3.3 Leerstandsaktivierungen finanzieren

Frankfurt am Main bietet finanzielle Anreize an, damit Eigentümer beginnen zu handeln und leer stehende Gewerbeeinheiten und Büros abreißen oder in Wohnungen umwandeln. Beim ersten Förderprogramm, dem *Frankfurter Programm zur Förderung des Umbaus leerstehender Räume für Kreative* (vgl. Magistrat der Stadt Frankfurt am Main 2010) handelt es sich um finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten für Umbaumaßnahmen, die der Eigentümer unternehmen möchte. Eigentümer und die Stadt Frankfurt machen unter Berücksichtigung städtebaulicher Richtlinien den gemeinsamen Schritt Leerstand gezielt umzubauen und für Kreativnutzungen zu öffnen um das Raumangebot für die Branchen der Kreativwirtschaft zu erweitern. Obwohl die Finanzierung und Förderung zur Öffnung von Leerstand prinzipiell einen positiven Umgang mit ungenutzten Räumen widerspiegelt, bleibt das Förderungsziel der Bauzuschüsse und deren zeitlich befristete Bindung an die kreativwirtschaftlichen Branchen kritisch zu hinterfragen:

„Mit der Förderung des Umbaus leerstehender Räume für Kreative sollen Gebäude und Gebiete mit leerstehenden Erdgeschosszonen städtebaulich aufgewertet werden indem die Vermietung der Leerstände für kreativ- und kulturwirtschaftliche Nutzungen unterstützt wird. Damit soll sowohl die Lebensqualität in den Stadtquartieren als auch das Raumangebot für die Branchen der Kreativwirtschaft gesteigert werden“ (Magistrat der Stadt Frankfurt am Main 2010: 2).

Wie bereits ausgiebig diskutiert können solche strategischen Aufwertungsprozesse durch kreativwirtschaftliche Zwischennutzungsprojekte nicht nur die Lebensqualität des Viertels verändern, sondern solche gezielten Maßnahmen können darüber hinaus zu Verdrängungs- und Gentrifizierungsprozessen führen. Die reine Fokussierung des Förderprogramms auf ausgewählte innerstädtische Zonen wie Stadterneuerungsgebiete, Erhaltungssatzungsgebiete oder Gebiete integrierter Stadtteilentwicklung wie die Programmgebiete *Aktive Nachbarschaften* (vgl. ebd.) birgt zum Teil sozialen Sprengstoff. Einzelne empirische Untersuchungen aus Berlin, Hamburg, Wien oder Zürich (vgl. BRAMMER 2008; NOVY & COLOMB 2013; COLOMB 2012; DÖRRY & ROSOL 2011; IG Kultur Wien 2011, 2012, 2013, 2014; Difu 2014) zeigen,

welche Auswirkungen und Verdrängungseffekte der gezielte Einsatz von Kultur- und Kreativwirtschaft auf Quartiersebene hat. Sie thematisieren, wie Kultur- und Kreativwirtschaft als Motor in der Stadtentwicklung instrumentalisiert werden bzw. wie neue Images kreiert und Anreize im Stadtviertel geschaffen werden. Folglich liegt die Kritik solch gezielter finanzieller Förderungen für eine strategische Stadtentwicklung durch Zwischennutzungen, die im „Umgang mit Leerstand (...) nur Verwertungsmöglichkeiten und Förderungen von kreativen Hot Spots [sehen]“, auf der Hand (HEJDA, HIRSCHMANN, KICZKA & VERLIČ et al. 2014: 113; vgl. IG Kultur Wien 2014). Auch für das angesprochene Förder- und Finanzierungsprogramm der Stadt Frankfurt bleibt diese einseitige Fokussierung auf den Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaftsbranchen zu kritisieren.

Ein zweites Förderbeispiel aus Frankfurt am Main zeigt, dass die Stadt bezüglich der Wiedernutzbarmachung von Leerständen durch finanzielle Bezuschussung insgesamt gut aufgestellt ist. In Frankfurt am Main existiert der traditionell höchste Büroleerstand (vgl. Kap. 1.1), weshalb die Metropole auch mit ihrem zweiten Subventionsmodell bemüht ist eine Umwandlung von Büroleerstand in Wohnraum zu realisieren. Sie unterstützt Eigentümer mit Büroleerstand im Bereich des Bahnhofviertels und in Frankfurt Höchst durch ein spezielles Förderprogramm (vgl. Magistrat der Stadt Frankfurt am Main 2007). Bereits im Jahr 2005 hat Frankfurt am Main aufgrund enormer Leerstandsquoten von Büroimmobilien beschlossen, aktive Beratung anzubieten, da die leeren Flächen den dringend benötigten Wohnraum blockieren. Grundsätzlich ist es ein positiver Ansatz der Kommune, dass durch dieses Finanzierungsprogramm Eigentümer gelockt und sie durch Kostensenkungen animiert werden ihre Leerstandssituation zu überdenken und im Falle von Reaktivierungen eine Angebotsausweitung bzw. neuer Wohnraum hergestellt werden kann. Ziel ist es Büroleerstand zu verringern und neuen Wohnraum zu schaffen:

„Gefördert wird die Neuschaffung von Wohnraum (...), der Um- und Ausbau von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäude (...) und/oder der Abriss von ehemals gewerblich genutzten Gebäuden zum Zweck der Errichtung eines Neubaus zur Schaffung von Wohnraum“ (Magistrat der Stadt Frankfurt am Main 2008: 2).

Die Förderung und Finanzierung für einen konstruktiven Umgang mit Leerstand ist ein sinnvolles Tool um die benötigten Räume wieder nutzbar zu machen. Die Stadt Frankfurt am Main zeigt mit ihrer doppelten Strategie wie dies durch aktives Steuern und finanzielles Ermöglichen realisiert werden kann. Hierbei sollten Förderungen und Finanzierungen für Instandsetzungsmaßnahmen oder Umbauten von Leerstand erstens nicht alleine auf die Kunst- und Kreativwirtschaft und ihre Raumnot fokussieren und sie sollten zweitens nicht zur Aufwertung von ausgewählten Erdgeschosszonen (Gewerbeleerstände) in benachteiligten Stadtvierteln instrumentalisiert werden. Darüber hinaus sollten solche finanziellen Anreize auch für Büro- und Wohnimmobilien ermöglicht werden. Es lohnt sich darüber nachzudenken, wie beim strategischen Einsatz von Finanzierungsmitteln eine thematisch breitere Förderung für Problemleerstände aussehen kann und wie dadurch eine gesamtstädtische Perspektive ermöglicht wird (vgl. Kap

7.3). Folglich sollten kommunale Förderfinanzierungen (und unter anderem auch Landesgelder) nicht auf ausgewählte innerstädtische Zonen reduziert werden bzw. wäre – um keine Hotspots der Kultur- und Kreativwirtschaft zu erschaffen – ein geplantes Lenken und eine dezentrale Förderung der erwähnten Umbaumaßnahmen auf das gesamte Stadtgebiet und eine Erweiterung der Nutzungsbindungen sinnvoll. Eine Ausweitung auf den gesamtstädtischen Raum und eine inhaltliche Erweiterung solcher Förderprogramme auf Wohnnutzungen erzeugen keine homogenen Kreativviertel, sondern sie begünstigen eine breite Nutzungsdurchmischung. Für einen ganzheitlichen Umgang mit Leerstand stellt sich die Frage, wie solche Fördermaßnahmen auch für rein soziale Projekte oder Wohnraum gelten können, denn gerade Nachbarschaftstreffe, offene Arbeits- und Werkräume oder günstige Mietwohnungen sowie gemeinschaftliche Wohnkonzepte sind in der Lage das soziale Miteinander und gesellschaftliche Gefüge der Quartiere zu binden und zu stärken. Wieso also nicht auch jene Problemlerstände durch Sanierungsförderungen herrichten, die es ermöglichen günstigen Wohnraum zu schaffen? Wieso nicht auch die Herrichtung ungenutzter Büroflächen mit Fördergeldern unterstützen und durch ihre Umwandlung neue Wohnungen entwickeln und neue Treffpunkte im Quartier herstellen, von denen ausgehend die Anwohner die Entwicklung des Viertels selbst mitbestimmen können?

6 HANDLUNGSZENTRIERTE PERSPEKTIVEN AUF DEN STRATEGISCHEN UMGANG MIT LEERSTAND UND DAS HERSTELLEN STÄDTISCHER RÄUME

„(...) denn der Zustand, den die eine Partei als »zu erreichenden« betrachtet, mag das glatte Gegenteil desjenigen Zustandes sein, den die andere Partei als »zu erreichenden« betrachtet: eben darum gibt es Streit“
(DORSCHER 1989: 147, Herv. i. Orig.)

“We need to see each geographical map (...) not merely as a demarcation of legal, political, or topographical features, but as a mosaic of competing land interests capable of strategic coalition and action”
(MOLOTCH 1976: 311)

Die in Kapitel 5 dargelegten Strategien im Umgang mit Leerstand in wachsenden Städten und die daraus resultierenden Aushandlungsprozesse und Konflikte zwischen den untersuchten Leerstandsakteuren werden nun mit den in Kapitel 3 diskutierten theoretischen Perspektiven zur handlungszentrierten Sozialgeographie in Bezug gesetzt: die empirischen Ergebnisse werden theoretisch reflektiert. Auch werden die Handlungskonsequenzen und deren Herstellung städtischer Räume aufgegriffen und diskutiert.

6.1 Theoretische Rückbindungen

Stellvertretend für diesen *Empirie-Theorie-Dialog* wird einleitend eine interessante und längere Aussage eines Interviewpartners zitiert, da dieser das ständige Abwägen, die gezielte Neuausrichten eigener Handlungsoptionen und den strategischen Umgang mit Leerstand und dessen möglichen Folgewirkungen im städtischen Raum eindringlich reflektiert. Die Inhalte des Interviewausschnitts verdeutlichen die im Theorieteil diskutierten Aspekte des Strategiebegriffs (vgl. Kapitel 3.3). Darüber hinaus spiegeln sie die oben stehenden, kapituleinleitenden Zitataussagen wider:

Und demgegenüber positionieren wir uns (...) oder nutzen unsere Kanäle, um zu sagen, dass wir eine andere Sichtweise auf das Thema haben und wir uns deshalb auch politisch anders positionieren. (...) Das sind eben Aushandlungsprozesse, denn wenn man sich in Bezug zu anderen Akteuren positioniert, dann werden auch Erwartungen an einen selbst herangetragen, da ist es wichtig im Hinterkopf zu haben, dass [jeder] in irgendeiner Form agiert und dass dies auch immer gewünschte und ungewünschte Effekte hat und dass diese auch beide entstehen können. Nehmen wir hierzu die Aufwertungsproblematik: Es ist wichtig zu wissen, dass durch Zwischennutzungen vielleicht ein Prozess verstärkt wird, der in Richtung Gentrifizierung führen kann, dass man also unintendierte Effekte hat und darüber muss man sich bewusst sein. (...) Es ist wichtig sich darüber immer auszutauschen, es im Blick zu haben und sich darüber zu verständigen, denn auch intern hat jeder eine eigene Position zu diesem Thema und man muss sich dazu auch immer wieder neu positionieren. (...) [Man muss sein Tun immer reflektieren] und schauen, dass man an einem Punkt steht, der für einen passt und wenn es heißt wir müssen kritischer sein, dann ist das so, und wenn es heißt, wir wollen uns stärker kooperativ ausrichten, dann ist das auch OK. (...) In dieser Thematik bewegst du dich dauern in einem Feld, dass sich verändert und dazu habe ich immer meine Ansicht und meine Meinung, andere Leute aber genauso und dann ist es für mich wichtig sich auszutauschen und zu schauen, wo es hingehet und gemeinsam zu sagen, wir haben eine Position und so soll es laufen. Es ist weniger der eigene Standpunkt, sondern mehr dieses Ding, dass man sich immer wieder neu positionieren muss und das muss man untereinander aushandeln. (...) Man ist viel in Diskussion und im Austausch, eigentlich dauernd, (...), ständig in Kommunikation und ständig in Aktion um vor Ort was zu verändern oder um was Neues zu erreichen (IP06, 00:27:03).

Strategien werden durch einzelne, bewusst definierte Handlungsschritte (Taktiken) konzeptualisiert. Weiter stehen Strategien in komplexen Beziehungen gegen- und zueinander, sodass sich aus den jeweiligen Strategien konkurrierender Akteure neue Handlungsspielräume sowie Zwänge erben können und sie deshalb auch nichtintendierte Effekte auslösen können. Strategien werden von den jeweiligen Handlungsakteuren entwickelt, dabei müssen sie vor Ort nach Konstellation und Kontext immer wieder neu angepasst und eingebettet werden. Strategien können sowohl kombiniert zum Einsatz kommen sowie widersprüchlich wirken. Auch zeigen die Ergebnisse, dass sich die jeweiligen Strategien konkurrierender Leerstandsakteure ergänzen können, beispielsweise wenn sich im Verhandlungsprozess annähernde Absichten ergeben und einzelne Akteure Koalitionen bilden. Das bedeutet, dass Akteure im Verhandlungsprozess den Erfolg ihrer Handlungsoptionen abschätzen und realisieren, dass eine Kooperation mit den ‚Gegenspielern‘ durchaus sinnvoll erscheint, beispielsweise um Teilziele einfacher oder schneller zu erreichen. Strategieüberschneidungen existieren dann, wenn Bündnisse zwischen konkurrierenden Leerstandsakteuren den jeweiligen Zielsetzungen und deren Erreichung besser dienen und sie zu befriedigenden Ergebnissen oder befriedeten Situationen führen. Beim Agieren im Stadtraum ergeben sich ständig neue Argumente und neue Aushandlungssituationen, sodass sich lange Zeit verfolgte Strategien ändern und erneuern oder sich gewohnte Handlungsrationalitäten und erfolgreiche Strategien etablieren, sich weiter verfestigen oder auch nicht weiter zum Einsatz kommen und auflösen können.

6.1.1 Strategien im Umgang mit Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands

Die im Auswertungskapitel (vgl. Kap. 5) isolierten und diskutierten Strategien im Umgang mit Leerstand konnten auf das Spannungsfeld der Dreieckskonstellation immobilienwirtschaftlicher, zivilgesellschaftlicher (subversiver wie kooperativer) und kommunaler Akteure zurückgeführt bzw. reduziert werden (vgl. Abb. 24).

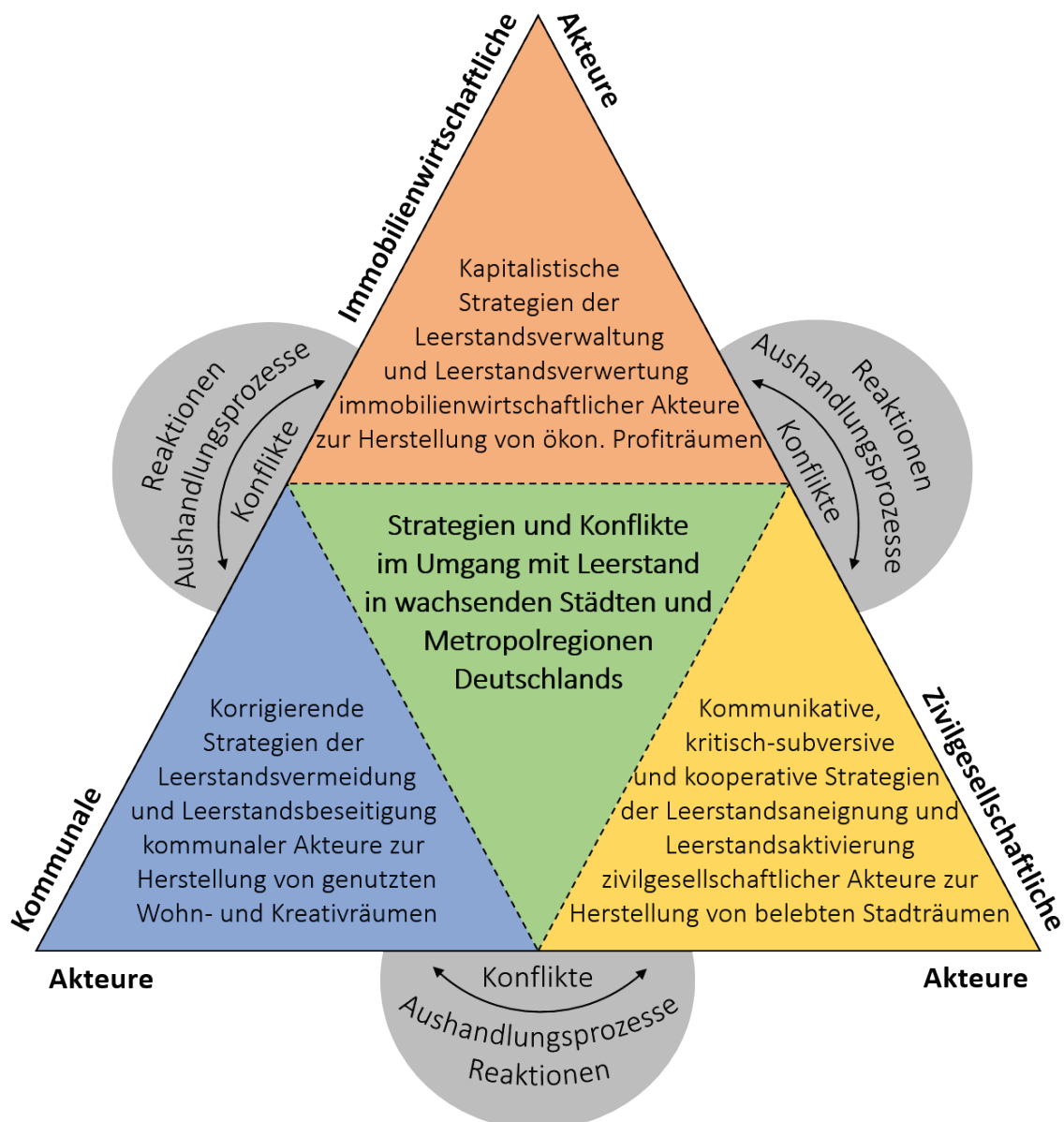


Abb. 24: Gemengelage konkurrierender Akteure, Strategien und Konflikte im Umgang mit Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands
Quelle: eigene Darstellung

Dabei dürfen die im Schaubild visualisierten analytischen Trennungen nicht als feste und starre Abgrenzungen verstanden werden, sondern es bestehen vielfältige Reaktionen, Aushandlungsprozesse und

Konflikte zwischen den Akteuren bzw. ihren Strategien und Umgangsweisen mit Leerstand. Auf die iterative Prozesshaftigkeit sowie auf die konkurrierenden Beziehungen strategisch handelnder Akteure wurde auf theoretischer Ebene bereits in Kapitel 3.2 und 3.3 detailliert Bezug genommen.

Im Verlauf der Arbeit wurde deutlich, dass die jeweiligen Handlungsprogramme vielschichtig sind, besonders da sie immer an die komplexen Ausgangssituationen des vielseitigen Phänomens Leerstand geknüpft und auch mit den jeweiligen städtischen Kontexten und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen verknüpft sind. Die strategischen Umgangsweisen mit Leerstand resultieren aus den Überzeugungen, Motivationen und Intentionen der jeweiligen Leerstandsakteure. Aufgrund des Wechselspiels der unterschiedlichen Ansichten und den daraus resultierenden Konfliktlagen und Aushandlungsprozessen im Umgang mit Leerstand entwickeln die untersuchten Akteure individuell zugeschnittene Strategien, welche wiederum unterschiedliche und weitreichende Folgen in der Herstellung städtischer Räume mit sich bringen.

6.1.2 Strategisches Herstellen städtischer Räume durch den Umgang mit Leerstand

Eingebettet in die theoretischen Perspektiven der handlungszentrierten Sozialgeographie konnten die Ergebnisse darlegen, dass in den Aushandlungsprozessen um Leerstand die kapitalistischen Strategien der Leerstandsverwertung und Profitmaximierung immobilienwirtschaftlicher Akteure eine herausragende und signifikante Rolle einnehmen (vgl. Kap. 5.1). Das gezielte Herstellen von Leerstand und das in der Folge jahrelange bewusste Leerstehenlassen ganzer Immobilien sind den Ergebnissen nach eine neue Tendenz in der Herstellung städtischer Räume. Leer stehende Immobilien müssen als strategische Räume im Sinne der in Kapitel 3.3 aufgestellten theoretischen Perspektive interpretiert werden: Sie werden gezielt hergestellt und sie dienen als strategische Ausgangspunkte, von welchen ausgehend zum einen Druck auf städtische Verwaltungen und politische Entscheider ausgeübt wird und zum anderen stellen sie jene Orte dar, die mittels An- und Verkauf, Umbau, Renovierung und Modernisierung sowie durch Abriss und Neubau profitabel und renditeträchtig verwertet werden. Die Arbeit zeigt, dass sowohl die Entstehung als auch die Aufbereitung und Wiedernutzung von Leerstand gezielt in Verwertungsprozesse städtischer Räume eingebunden sind. Leerstand ist auf die individuellen Motivationen und strategischen Handlungen der Eigentümer unmittelbar zurückführbar, also mit den kontextabhängigen Entscheidungen und Verwertungsinteressen der Eigentümer verbunden. Auch konnte erklärt werden, wie es (manchen) Eigentümern aufgrund der gegenwärtigen städtischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen gelingt durch ihr strategisches Handeln Wohnungen, Büros oder Gewerberäume jahrelang vom Markt fern zu halten und letztendlich trotzdem zu profitieren. Diesbezüglich wurde im Rahmen der rekonstruktiven Perspektive der Sozialgeographie gefragt, inwiefern Leerstand in wachsenden Städten als ein Indikator für einen gesellschaftlichen Wandel interpretiert werden kann. Die Ergebnisse zeigen, dass das strategische Herstellen und Leerstehenlassen durch immobilienwirtschaftliche Akteure und

deren kapitalistische Raumproduktionen mit der in der Einleitung (vgl. Kap. 1.2) angesprochenen und in den theoretischen Abschnitten (vgl. Kap. 3.2.3.1 und Exkurs II) tiefergehend diskutierten Idee der *Sozialbrache* in Verbindung gesetzt werden können. Der gegenwärtige immobilienwirtschaftliche Umgang mit Leerstand zeigt Parallelen zu den von HARTKE (vgl. 1953, 1956, 1959) herausgearbeiteten Aspekten über die *Sozialbrache*. Wir erinnern uns, dass aus rekonstruktiver Perspektive „[d]ie Kernidee dieses Ansatzes darin [besteht], von räumlich beobachtbaren Manifestationen, auf die dahinter stehenden sozialen Prozesse zu schließen“ (WERLEN 2008: 61f). Nach HARTKE ist die *Sozialbrache* mit einem Wertewandel in der Agrarsozialstruktur erklärbar, er geht mit dem gesellschaftlichen Übergang in die Industriegesellschaft einher. Die *Sozialbrache* ist ein landschaftlicher Indikator, der anzeigt, dass die Nutzung des Bodens nicht aufgrund natürlicher Gegebenheiten wie Unfruchtbarkeit sondern infolge neuer Wertevorstellungen der Eigentümer ‚aufgegeben‘ wird. Ungenutzte und frei stehende, ursprünglich agrarwirtschaftlich genutzte Flächen stellen dahingehend einen Indikator gesellschaftlicher Phänomene dar, weil sie nicht aus unwirtschaftlichen Gründen brach fielen, also nicht weil der Grund und Boden unfruchtbar ist, sondern weil einige Bauern „zunehmend dazu [neigten], die Landarbeit zum Nebenerwerb werden zu lassen“ (HARTKE 1956: 260). Folglich haben sich die Zuschreibungen und Bedeutungen der Eigentümer und deren Auseinandersetzung mit ihrem Eigentum geändert. Das Phänomen der *Sozialbrache* ist demnach von sozialer Art und ein Akt des Unterlassens, welchen HARTKE in den gesellschaftlichen Rahmenbedingungen der Nachkriegszeit und ihren wirtschaftlichen Umwälzungsprozessen begründet sieht. Entsprechend dieser Überlegungen und den diskutierten rekonstruktiven Perspektiven konnten in Kapitel 5.1 soziale Gründe für Leerstand isoliert werden: „Sozial, weil die Gründe in den sozialen Entwicklungsprozessen der Gesellschaft liegen“ (HARTKE 1956: 262). Basierend auf HARTKES Ansatz konnten auch die in der vorliegenden Thematik beobachtbaren Manifestationen und leer stehenden Stadtlandschaften auf kontextbezogenes, strategisches Handeln einzelner Akteure und auf deren Wertewandel im Umgang mit Stadträumen, Wohnraum und Immobilien zurückgeführt werden. Diesbezüglich wurde diskutiert, dass einigen Privateigentümern das Vermieten von Wohnraum – ähnlich wie das Bestellen landwirtschaftlicher Nutzflächen – ein zu mühsames Anliegen oder Geschäft geworden ist, es ist ihnen schlichtweg nicht die Mühe wert. Hierin zeigen sich eine Wandlung der Werteordnung und ein Negieren von sozialverantwortlichen Moralvorstellungen. Immobilienwirtschaftliche Akteure ermitteln, ob der zeitliche Mehraufwand für die Auseinandersetzung mit der Immobilie und den Mietern sich finanziell ausreichend lohnt. Ihre Motivationsgründe basieren auf der Berechnung von Kosten-Nutzen-Maximierung, was aus handlungszentrierter Perspektive wie folgt klingen kann: „Menschen ‚wählen‘ die Alternative, deren subjektiv erwarteter Nutzen (...) im Vergleich zu anderen betrachteten Alternativen der höchste ist“ (ESSER 1991: 79, Herv. i. Orig.). Solch eine Fokussierung auf den Eigennutzen zeigt fehlende moralische Verantwortung und fehlende gesellschaftliche Verpflichtung. Weiter wurde ersichtlich, dass ihre strategischen Entscheidungen und Handlungen aus der Überzeugung resultieren, dass

Privateigentum gegenüber den Mitgliedern der Gesellschaft nicht verpflichtet, sie daher – auf Basis ihrer Vorstellungen – nicht verwerflich handeln. Für sie ist es durchaus vertretbar einen finanziellen Nutzen aus Nichtvermietung oder der Nichtnutzung von Immobilien zu erzielen. Darüber hinaus wurde diskutiert, dass die gegenwärtig vermehrt stattfindende Reaktivierung und Umwandlung von Büroleerstand in Wohnraum ebenso kein soziales, gemeinnütziges Anliegen ist, sondern eine weitere, mehrwertorientierte Kalkulation, die zu gegebenem Zeitpunkt finanziell Sinn ergibt. Die Voraussetzungen dafür sind wachsender Wohnraummangel, insgesamt stark steigende Mieteinnahmen bzw. die potentiell erzielbaren höheren Mieteinnahmen und Verkaufssummen nach der Umwandlung von Büroleerstand in Wohnraum (vgl. *Rent Gap Theory* nach SMITH 1979: 541ff, 1996: 49ff). Ergänzend standen diverse Beispiele zur Seite, die Immobilien als Finanzanlage und Spekulationsgegenstände interpretieren. Hierbei nutzen Finanzmarktakteure, Banken, institutionelle Investoren oder Immobilienagenturen die globalen Finanzinnovationen und platzieren Kapital in Immobilien, welche schlichtweg nicht für Wohnzwecke gedacht sind. Dieses neue ‚Verantwortungsbewusstsein‘ bzw. die Verschiebung des Wertebewusstseins, welches sich in der bewussten Rückhaltung von potentiell nutzbarem Wohnraum und in den finanziellen Berechnungen durch Nichtnutzung zeigen, demnach in Leerstand materialisieren, prägen zunehmend das Stadtbild in deutschen Großstädten. In demographisch wachsenden, wirtschaftlich prosperierenden und unter Wohnraummangel leidenden Städten ist es aufgrund steigender Immobilien- und Mietpreise für renditeorientierte Akteure rentabel geworden, Immobilien zu erwerben und über Jahre leer stehen zu lassen, um schlussendlich mittels diverser Verwertungsstrategien doch ökonomisch zu profitieren. Aus diesen Ergebnissen erklärt sich der Rückgriff auf die theoretischen Grundlinien der handlungszentrierten Sozialgeographie durch folgendes Zitat von REUBER (2012: 120, Herv. i. Orig.) ‚von alleine‘:

„Es ist nicht nur den individualistischen Tendenzen unserer ‚postmodernen‘ Gesellschaft geschuldet, sondern auch dem in vielerlei Hinsicht neoliberalen Zeitgeist, dass eine Reihe von Sozialwissenschaftlern bei der [Suche nach einer] theoretischen Antwort (...) derzeit das zweckbezogene, am eigenen Nutzen orientierte [strategische] Handeln in den Mittelpunkt ihrer theoretischen Konzeption stellen“.

Die vorliegenden empirischen Einzelfälle zeigen, dass die Strategien immobilienwirtschaftlicher Akteure im Umgang mit Leerstand in den deutschlandweiten städtischen Entwicklungen, in gesellschaftspolitischen und rechtlichen Kontexten und besonders in den derzeitigen gesellschaftlichen neoliberalen Überzeugungen verortet werden müssen. Folglich ergibt sich der untersuchte Leerstand aus den gegenwärtigen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und einem Wertewandel der Eigentümer, wobei die angesprochenen brachliegenden Immobilien – ähnlich wie HARTKES landwirtschaftliche *Sozialbrache* – in keinster Weise an ‚Fruchtbarkeit‘ oder ökonomischem Wert verloren haben. Der untersuchte Leerstand ist ein stadtdlandschaftlicher Indikator, der anzeigt, dass die Nutzung von Immobilien nicht aufgrund ihrer

Unbewohnbarkeit, also Unfruchtbarkeit eingestellt wurde, sondern sie sind infolge neuer Wertevorstellungen der Eigentümer ‚aufgegeben‘ worden. Angelehnt an HARTKES Überlegungen zur *Sozialbrache* kann Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen als Indikator eines gesellschaftlichen Wertewandels interpretiert werden, die ungenutzten und frei stehenden Immobilien sind nicht aus unwirtschaftlichen Gründen brach gefallen: Die kapitalistische Herstellung von Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen kann als *Sozialbrache einer neoliberalen urbanisierten Gesellschaft* bezeichnet werden. Der daraus resultierende Begriff *urbane Neoliberalbrache* zeigt an, dass immobilienwirtschaftliche Akteure anhand der Kalkulation von Opportunitätskosten ökonomische Interessen vor moralische und gemeinwohlorientierte Werte stellen und sie ihre profitmaximierenden Vorstellungen mit und durch Leerstand realisieren. Leerstände in wachsenden Städten spiegeln demnach auch ein gesellschaftliches Phänomen wider, sie zeigen an, wie durch strategische Handlungen der monetäre Wert vor den Nutzwert von Immobilien gestellt wird. Letztlich treiben diese strategischen Profiträume die Kommodifizierung von Wohn- und Büroimmobilien und städtischem Raum im Allgemeinen weiter voran. Nutzbare Wohn- und Büroräume werden leer gehalten, sie werden in leer stehende Profiträume transformiert und zu einer handelbaren Ware umfunktioniert.

Diese in Kapitel 5.1 dargelegten Verschärfungen in der Verwertung der gebauten Umwelt rufen zurzeit gesellschaftliche Spannungen und vielfältigen Widerstand hervor, weshalb auch zivilgesellschaftliche Akteure eigene Zielsetzungen und Strategien im Umgang mit Leerständen entwickeln (vgl. Kap. 5.2). Besonders seitdem Städte als Orte verstanden werden, an denen sich Menschen beteiligen und ihre Ideen und Vorstellungen eines guten und urbanen Lebens einbringen, kommen zivilgesellschaftlichen Akteuren in der Herstellung städtischer Räume eine wachsende und einflussnehmende Rolle zu. Die Bewohner einer Stadt wollen aktiv an der Bewahrung des Status quo oder der Gestaltung und Veränderung ihres Stadtviertels mitentscheiden. Dies zeigt sich darin, dass sich Menschen gezielt zusammenfinden und sich gemeinschaftlich organisieren und durchdacht an den gesellschaftlichen und stadtpolitischen Konfliktthemen mitdiskutieren. Diesem Trend nach stehen in Großstädten innerstädtische Leerstände verstärkt im Fokus zivilgesellschaftlicher Gruppen. Explizit machen in den untersuchten Städten Menschen auf die ungenutzten Leerstände bei gleichzeitigem Raumnutzungs- und Verwertungsdruck aufmerksam.¹ Auch die digitalen Werkzeuge des Web 2.0, crowdsourcing Plattformen und die neuen Möglichkeiten der sozialen Medien kommen hierbei gezielt zum Einsatz. Darüber hinaus entwickeln sie kooperative Konzepte und sozialgerechte wie gemeinwohlorientierte Nutzungsmodelle leer stehender

¹ Gerade für die zivilgesellschaftlichen Akteursgruppen stellt besonders der Wohnungsleerstand in den letzten Jahren ein Ausgangspunkt für wohnungspolitische und städtebauliche Debatten dar. Ähnlich argumentieren auch RINK und WOLFF (2015: 312), dass „Leerstand eine, mitunter die zentrale, Bezugsgröße in den Diskussionen zu steigenden Mieten, Wohnungsknappheit und Gentrifizierung [ist]. Hier werden (sehr) niedrige Leerstandsquoten von drei oder zwei Prozent bzw. weniger als Belege für Wohnungsknappheit herangezogen. Mit Verweis auf niedrige Leerstandsquoten warnen etwa einige Wohnungsmarktakteure vor einer neuen Wohnungsnot in den Metropolen und Großstädten“.

Immobilien. Damit entwerfen sie nicht nur Gegenkonzepte zu den kapitalistischen Verwertungsstrategien immobilienwirtschaftlicher Akteure, sondern sie verschaffen ihren eigenen vielseitigen Nutzungsansprüchen Gehör. Sowohl einzelne lose Zusammenschlüsse, Vereine, Initiativen und Aktionsbündnisse als auch neue urbane Protestbewegungen gegen Leerstand, die sich unter solch breiten Slogans wie *Recht auf Stadt* oder *Wem gehört die Stadt* zusammenfinden, entwickeln unterschiedliche Ansätze im Umgang mit Leerstand. Sie formulieren kritisch-subversive Strategien, wie sie das Thema Leerstand ‚besetzen‘ können, wie sie Leerstand in den öffentlichen stadtpolitischen Diskurs einbringen können oder wie sie sich durch Kooperationsformate mit Eigentümern leer stehende Immobilien kreativ aneignen können um diese in gelebte Stadträume für eine *Stadt für Alle* zu transformieren.

Desweiteren konnte aufgezeigt werden mit welchen Strategien die kommunale Planung und das Bau-recht derzeit agieren, um Leerstände zu vermeiden, ihnen eine Nutzung zu zuführen bzw. um die erläuterten Entwicklungen einzudämmen (vgl. Kap. 5.3). Die Kommune greift mit ihren indirekten und direkten Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten im Sinne der Leerstandsvermeidung und -beseitigung regulierend ein. Gerade die kommunalen Dezernate und Ämter sind in der Position und Pflicht durch städtebauliche und stadtplanerische Instrumente, also durch den Erlass von Verordnungen, durch die Anwendung von Gesetzen sowie durch das Aufstellen von Förderprogrammen, eine strategische Ausrichtung und einen gesamtstädtischen Rahmenplan im Umgang mit Leerstand zu entwerfen. Den kommunalen Strategien liegt das Interesse zugrunde eine städtebauliche Qualität sicher zu stellen sowie die soziale, kulturelle und ökonomische Entwicklung der Städte zu begünstigen. Hierbei liegt die Schwierigkeit und das strategische Kalkül in der Berücksichtigung sowohl privater Eigentümerinteressen als auch in der Wahrnehmung von zivilgesellschaftlichen Vorstellungen und eine Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse und Interessen lokaler Anwohner. Es zeigte sich, dass der derzeitige Einsatz kommunaler Strategien, deren Implementierung und aktive Umsetzung in Stadtplanungsprozessen Leerstände nicht wieder nutzbar macht bzw. zu kurz greift und oft an der Wiedernutzung scheitert. Die existierenden Strategien werden durch die in Kapitel 7 entwickelten Empfehlungen ergänzt.

6.2 Kritische Anmerkungen zu handlungszentrierten Perspektiven

Die Arbeit konnte an empirischen Beispielen die überlagernden Verknüpfungen von *Handlung*, *Gesellschaft* und *Raum* diskutieren und dabei aufzeigen, dass räumliche Strukturen im Sinne physisch-materieller Gegebenheiten unterschiedlich wahrgenommen und interpretiert werden und sie einen starken Einfluss auf Handlungen ausüben können. Aus konstruktiver Perspektive dient die Analyse von *Handlungen* demnach nicht nur als Erklärung räumlicher Muster, sondern durch die vorgeschlagene konzeptionelle Erweiterung mittels des Strategie-Begriffs wurde deutlich, wie Akteure gezielt Handlungen vollziehen, dabei andere Gesellschaftsmitglieder und ihr räumliches Umfeld in ihren intentionalen Handlungen berücksichtigen und als Handlungsziel die strategische Herstellung von Stadträumen planen.

„Umgekehrt‘ konnte vom *Raum* ausgehend aus rekonstruktiver Perspektive Leerstand als Indikator gesellschaftlicher Phänomene konzipiert werden. Die Arbeit hat neben den Konflikten, die sich um Leerstand entzündeten, einen besonderen Fokus auf die strategischen Umgangsweisen diverser Akteursgruppen gelegt und für die dargelegten Eigentümerstrategien den Begriff der *urbanen Neoliberalbrache* entwickelt. Die handlungszentrierten Perspektiven der Sozialgeographie dienten demnach um soziale wie räumliche Strukturen in Städten und deren Umgestaltung und Neustrukturierung zu analysieren. Desweiteren blieben auch in dieser Arbeit die bereits bekannten Grenzen und Kritikpunkte handlungszentrierter Perspektive bestehen, denn wie REUBER (2012: 133) schreibt,

„klafft bei der Frage nach den Beweggründen des Handelns eine Lücke, die erkenntnistheoretisch nicht zu schließen ist: Der Blick auf die letztgründigen Ziele der Akteure, die die Motoren ihres Handelns bilden, bleibt empirisch unzugänglich. Das gilt selbst dann, wenn Akteure ihre Handlungsziele offen legen und man diesen Diskurs analysiert: Wer kann wissen, wie weit die schriftlich oder sprachlich formulierten Ziele nicht bereits strategisch geprägt sind, damit sie z.B. eine gewünschte Wirkung erzielen“.

Um diese immer bleibende Restunsicherheit zu durchkreuzen wurden drei eigens formulierte Gütekriterien verfolgt. Erstens wurden mit einer Vielzahl an Akteuren ausreichend dichte Interviews geführt. Dies wurde durch eine mehrfach wiederholende Nachverdichtung zu unterschiedlichen Zeitpunkten in unterschiedlichen städtischen Kontexten realisiert (vgl. Kap. 4.1). Zweitens beherbergte das Zusammenführen von eigenen, langjährigen stadtpolitischen Aktivitäten und kritischer, empirischer Stadtforschung zahlreiche Potentiale. Dieses Zusammenspiel verhalf zu Hintergrundwissen, detaillierten Einsichten und fundierten Einblicken in die jeweiligen Zielsetzungen und Handlungen diverser Akteure und ihrer Effekte im Stadtraum. Dadurch entstand eine breite Datenbasis, aus welcher der strategische Umgang mit Leerstand identifiziert, wiederholend verglichen und letztlich unterschiedliche Strategien isoliert werden konnten. Drittens fand ein stetiger Dialog zwischen Empirie und Theorie statt. Die theoretischen Grundbausteine und ihre Interpretation wurden detailliert und konsequent erläutert, um der Auswertung und Interpretation des empirischen Datenmaterials eine fundierte Basis zu geben:

„Das Theoriekonzept stellt nämlich eine Anleitung zum Verstehen der Rückschlüsse des Forschers dar. Es zeigt an, nach welchem gedanklichen Konzept er die ihm zur Verfügung stehenden Fakten rekonstruiert hat. Die Theorie bildet damit die normative Leitlinie seiner Rekonstruktion“ (REUBER 2012: 133).

IV EMPFEHLUNGEN & ZUSAMMENFASSUNG

7 EMPFEHLUNGEN FÜR GANZHEITLICHE STRATEGIEN IM UMGANG MIT LEERSTAND IN WACHSENDEN STÄDTEN UND METROPOLREGIONEN

„Es gibt kein einheitliches Modell der Stadtentwicklung, sondern ein Nebeneinander von schrumpfenden, stagnierenden und weiterhin prosperierenden Städten. Folgerichtig kann es auch kein einheitliches Modell von Stadtpolitik mehr geben“
(SIEBEL 2004: 179)

Ziel des Kapitels ist es erstens zentrale Ergebnisse der Arbeit zu verknüpfen und abschließend zusammen zu tragen. Damit einher wird diskutiert, welche Handlungsansätze beim Umgang mit Leerstand bereits bestehen. Darüber hinaus werden zweitens Empfehlungen formuliert, die aus den dargelegten Handlungsstrategien und Konfliktstellungen der Leerstandsakteure extrahiert sind. Handlungsempfehlungen haben allgemein die Absicht anhand von Vorschlägen und Ideen eine Tendenz zu formulieren, wie mit einer bestimmten Thematik oder Problematik in Zukunft umgegangen und zielgerichtet gehandelt werden sollte.¹ Die hier formulierten Handlungsempfehlungen können nach SIEBEL (vgl. einleitendes Zitat) als sinnvoll und lohnend eingestuft werden, weil aufgrund der unterschiedlichen Wachstums- und Schrumpfungstendenzen innerhalb Deutschlands die lokale sowie nationale Stadtpolitik diese räumlichen Entwicklungen berücksichtigen muss bzw. sich in Zukunft verstärkt auf diese Prozesse einstellen sollte. Demzufolge sollten die planerischen Umgangsweisen mit

¹ Im Rahmen der Handlungsempfehlungen werden keine (Neu-)Formulierungen von Gesetzen angestrebt, sondern es sollen Anregungen und Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie ein konstruktiver, umfassender und ganzheitlicher Umgang mit Leerstand funktionieren kann. Die Formulierungen von Gesetzen obliegen den entsprechenden Juristen und Experten.

Leerstand neu kalibriert und den jeweiligen lokalen und regionalen Bedingungen angepasst werden. Um gleichwertige Lebensverhältnisse deutschlandweit aufrecht zu (er)halten, müssen unterschiedliche Stadtentwicklungen erstens wahrgenommen werden und zweitens müssen ihnen angepasste Stadtentwicklungspolitiken folgen, also betrieben werden.² Dies bedeutet logischerweise, dass die vorliegenden Empfehlungen und Denkanstöße für wachsende Städte nicht die gleichen wie jene für schrumpfende Städte sein können. Dem Gedanken unterschiedlicher lokaler und regionaler Entwicklungstendenzen und einer ausgleichenden und angepassten Stadtpolitik folgend, nehmen sich die folgenden Handlungsempfehlungen einer ganzheitlichen Strategie im Umgang mit Leerstand in wachsenden Städten an. *Ganzheitliche Strategie* meint die Berücksichtigung und aktive Integration des Phänomens Leerstand in wachsenden Städten auf allen Planungsebenen (Bund, Land und Kommune) sowie eine ausgleichende Verhandlung zwischen sozio-kulturellen und wirtschaftlichen Aspekten.

Die in Kapitel 5 präsentierten Ergebnisse zeigen, wie unterschiedlich die Strategien und Motive der jeweiligen Akteure im Umgang mit Leerstand sind. Die Ausgangssituationen und Möglichkeiten der Strategierealisierungen sind teilweise in entgegengesetzte Machtpositionen gliederbar. Es wurde thematisiert, dass bei der Aktivierung, Neu- und Umnutzung sowie bei der Beseitigung von Leerstand durch Abriss ein sehr einseitiger, meist auf den ökonomischen Mehrwert und Profitmaximierung ausgerichteter Umgang stattfindet. Auch die vorliegende Arbeit zeigt, dass Stadt zunehmend als Ware verstanden wird bzw. die wirtschaftlich agierenden Akteure sich auf dem Feld leerstehender Immobilien deutlich besser positionieren und agieren können. Ebenso können Eigentümer aufgrund ihrer Entscheidungspositionen ihre Interessen und Ziele erfolgreicher verwirklichen. Die aufgezeigten alternativen Modelle der Zwischennutzung, die Strategien der behutsamen und gemeinwohlorientierten Wiederbelebung durch engagierte Kollektive, die sozial-nachhaltigen und ressourcenschonende Konzepte sowie die unkommerziellen Projekte der sozio-kulturellen Revitalisierung von Leerstand – sie alle haben im ‚Kampf‘ um die letzten freien Flächen kaum eine Chance bzw. gehen sie meist leer aus (vgl. HEJDA et al. 2014). Aufgrund dieser Schieflage macht sich die IG Kultur Wien (2014) für eine mutige Leerstandspolitik als Grundstein für eine andere Stadtpolitik stark:

„Leerstand bietet Möglichkeiten und Chancen, diese müssen genutzt werden. Ein mutiger Umgang mit Leerstand sieht nicht nur Verwertungsmöglichkeiten und Förderungen von kreativen Hot Spots, sondern sieht (im Gegenteil) die Nutzung von Leerstand als einen Einstiegspunkt für eine Stadtpolitik, die den Zugang zu städtischen Ressourcen für alle gewährleisten will“.

² Beispiele für an die lokalen oder regionalen Ausprägungen angepasste Stadtentwicklungspolitik gibt es viele. An dieser Stelle sei aufgrund der vorliegenden Thematik das Bund-Länder-Programm *Stadtumbau Ost* erwähnt, welches sich gezielt der massiven Leerstandsproblematik und dem Rückbau von Leerstand in ostdeutschen Kommunen angenommen hat (vgl. Exkurs I). Ähnlich sollten Programme entwickelt werden, die auf Leerstand in wachsenden Regionen und boomenden Städten eingehen.

An diese Position und stadtplanerische Perspektive anknüpfend werden in den folgenden Abschnitten Handlungsfelder und Schritt für Schritt-Empfehlungen im Umgang mit Leerstand in wachsenden Städten formuliert. Sie arbeiten eine angewandte, stadtplanerische, politische sowie rechtliche Perspektive auf die in Kapitel 5 diskutierten Ergebnisse aus. Die Stadtentwicklungspolitik wachsender Städte sollte in Zukunft (wieder) verstärkt bestrebt sein einen sozialen wie ökonomischen Ausgleich zwischen den vielfältigen Interessen und Umgangsweisen mit Leerstand herbeizuführen.

Erstens zielen die Formulierungen auf einen Ansatz der Stadtentwicklung durch Leerstand ab, der auf die Bedürfnisse der Gesellschaft ausgerichtet ist. Sie sollen dazu beitragen, dass auch ökonomisch schwache, benachteiligte oder unkommerziell arbeitende Menschen und Gruppen in der Umsetzung ihrer Projekte und Ideen, in der Realisierung ihrer Lebensvorstellungen und -stile Chancengleichheit erlangen. Wie in den Ergebnissen aufgezeigt, können Leerstände durch stadtplanerische Eingriffe und mittels kommunikativen Moderations- und Managementprozessen als Ausgangspunkte für eine gleichberechtigte *Stadt für Alle* fungieren, sie haben das Potential als Anlaufstelle für partizipative Aspekte der Stadtentwicklung auf Quartiersebene zu funktionieren. Dementsprechend können Leerstände Möglichkeiten für unkonventionelle und alternative Ideen bieten, sie können gemeinwohltiftende (Wohn-)Projekte fördern und zu der Entwicklung von integrativen Treffpunkten und Orten der *urban commons*³ beitragen.

Zweitens möchten die folgenden Handlungsempfehlungen zu ressourcenschonenden Lösungen ermutigen. Eine ressourcenschonende Stadtentwicklung liegt in der Nutzung der gebauten Umwelt. Die Spirale von Abriss und Neubau ist alles andere als nachhaltig, sie vernichtet wertvolle Ressourcen in mehrfacher Hinsicht: Sowohl die nötigen Materialien und Energie für Neubauten werden verbraucht, als auch jene verarbeiteten Ressourcen werden zerstört, die bereits im Bestand stecken. Weiter wird zusätzliche Energie gebraucht, die für den Abriss benötigt wird. Alles zusammen bezeichnet die sogenannte „graue Energie: alle Energie, die notwendig ist, um ein Gebäude zu errichten; vom Gewinnen und Herstellen der Materialien über ihren Transport bis zum Bau. Hinzu kommt die Energie für den Abriss“ (ZIEHL 2013: 60). Die Lösung, so PETZET (2012b: 173), bzw. der

„Schlüssel zur Reduktion des CO₂-Abdrucks unserer Gebäude liegt (...) in einer Verlängerung der Lebenszyklen der Gebäude, beispielsweise durch die Nutzung

³ Als eine Grundidee der *commons* kann Selbstbestimmung, -organisation und -gestaltung der sozialen sowie physisch-materiellen Umwelt begriffen werden. Deshalb wird der Entwicklung und Etablierung von *commons* oft ein System abseits von Marktmechanismen und staatlicher Organisation zugesprochen (vgl. HELFRICH & Heinrich-Böll-Stiftung 2012; VON DELLENBAUGH et al. 2015). Ein *commons* ist somit ein abstraktes sowie dingliches *Gemeingut*, welches gemeinschaftlich hergestellt, verwaltet und genutzt bzw. geteilt wird. Entsprechend dieser Beschreibung kann unter *urban commons* ein städtischer Raum verstanden werden, der sowohl als Gesellschaftsraum sowie als physischer Raum begriffen werden kann und einer Vielzahl an Akteuren offen und jederzeit zur Verfügung steht. Dies impliziert, dass solche Räume durch Akteure gemeinschaftlich hergestellt, angeeignet, genutzt, transformiert, mitbestimmt, gestaltet und verwaltet werden. Es sind demnach kollektiv hergestellte und kollektiv geteilte städtische Ressourcen, welche immer auch kollektiv verhandelt werden müssen (vgl. VON DELLENBAUGH et al. 2015).

vorhandener Rohbauten oder Gebäudeteile anstatt von Abriss und Neubau. Um hier ein Umdenken zu erreichen, muss in den Energiebilanzen der gesamte Lebenszyklus der Gebäude berücksichtigt werden“.

Die Erläuterungen zeigen, dass bei einem energetischen Vergleich von Bestand und Neubau auch die sogenannte *graue Energie*⁴ bedacht werden muss. Untersuchungen zeigen, dass die Verlängerung der Lebenszeit vorhandener Gebäude ressourcenschonender ist und dies selbst dann zutrifft, wenn die Neubauten eine deutlich bessere Energiebilanz aufweisen (vgl. PETZET 2012a: 9, 2012b: 173; FUHRHOP 2015: 74ff). Daraus folgert ZIEHL (2013: 60), dass es insgesamt um die Nutzung und einen möglichst langen Gebrauch vorhandener Immobilien geht: „Das minimale Mittel ist die Pflege des Bestandes durch seine Nutzung“. Ähnlich formuliert dies auch der Architekt PETZET (2012a: 9) und bringt die Thematik in einen größeren gesellschaftlichen und räumlichen Zusammenhang:

„Es findet ein großmaßstäblicher Umverteilungs- und Umwertungsprozess statt: Einige Städte wachsen ungebremsst, die Mehrzahl aber schrumpft, Ränder und Randregionen entvölkern sich zunehmend. (...) Schrumpfung und Verkleinerung sind wichtige Planungsaufgaben, und auch da, wo noch Wachstum ist, geht es nicht um Tabula rasa und Neubau, sondern um Revitalisierung, Umnutzung, Verdichtung, Ergänzungen sowohl in bestehenden Gebäuden als auch im Gewebe der Städte. Der Umgang mit dem Bestehenden ist kulturell und wirtschaftlich entscheidend für unsere Zukunft, und auch die ehrgeizigen Klimaziele können wir nur durch die Verbesserung des Vorhandenen und die Erneuerung bestehender Infrastrukturen erreichen“.

Diese Position deckt sich mit jenen Aussagen von FUHRHOP (2015b: 76f), denn wie in seiner provokativen Streitschrift *Verbietet das Bauen* zu lesen ist, so ist Neubau in mehrfacher Hinsicht als problematisch einzustufen. Dies ist nicht nur der Fall, weil

„Sanierung (...) weniger Energie [verbraucht] als Abriss und Neubau, sogar weniger als ein Passivhaus“, sondern auch weil „[n]eu bauen (...) oft mit Verschwendung und Prestigesucht verbunden [ist], immer teuer und oft unwirtschaftlich; es schadet der Umwelt und fördert die soziale Spaltung unserer Städte“ (ebd.).

Dem Zitat nach sind die zweiten Zielsetzungen mit den ersten Formulierungen verknüpft, sie schließen aneinander an. Die vorliegenden Handlungsempfehlungen im Umgang mit Leerstand dürfen nicht nur als ressourcenschonende Lösungen sondern auch als ‚gesellschaftsschonende‘, also sozial-nachhaltige Vorschläge einer gleichberechtigten Stadtentwicklung gelesen werden.

Drittens unterstreichen die Handlungsempfehlungen auch Sichtweisen und Perspektiven, die in vielen Interviews artikuliert wurden. Wie in Kapitel 5.3 aufgezeigt haben einige Kommunen bereits Strategien im Umgang mit (Langzeit-)Leerstand entwickelt. Demnach beinhalten die Empfehlungen Meinungen,

⁴ *Graue Energie* kann als eine CO₂-Bilanz bezeichnet werden, die bemüht ist, den CO₂-Fußabdruck des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu berechnen.

aber auch Forderungen aus der kommunalen Politik und Verwaltung (Ortsvorsteher, Bürgermeister oder Stadtplanungs-, Kultur und Bau(rechts)ämter). Da jedoch seitens der Kommune viele Bemühungen Leerstand zu beleben oder gegen Langzeitleerstände vor zu gehen aufgrund fehlender Handhabungen und Gesetzeskompetenzen scheitern, wird in den folgenden Abschnitten über eine Erweiterung des rechtlichen Maßnahmenkatalogs nachgedacht. Hierbei reflektieren die Handlungsempfehlungen einerseits Möglichkeiten der Leerstandsaktivierung durch finanzielle Förderprogramme zur Unterstützung von Eigentümern. Andererseits muss gleichzeitig über restriktive Möglichkeiten zur politischen und rechtlichen Einflussnahme auf unkooperative, respektive spekulative Eigentümer diskutiert werden. Beispielsweise könnten Gesetze wie eine Leerstandsabgabe bzw. Bußgelder den kommunalen Steuerungsmöglichkeiten bei Seite stehen.

Den einleitenden Ausführungen nach formulieren die hier entwickelten ganzheitlichen Handlungsempfehlungen nutzungsorientierte Strategien für einen sozial-nachhaltigen und ressourcenschonenden Umgang mit Leerstand. Erste Lösungsansätze liegen in einem umfassenden und die Planungsebenen (Kommune, Land und Bund) verknüpfenden Ansatz, sie können durch einen Mix aus kooperativen Methoden durch Subventionen sowie aktivierenden Sanktionen durch die Stadt- und Raumplanung umgesetzt werden (vgl. Abb. 25).

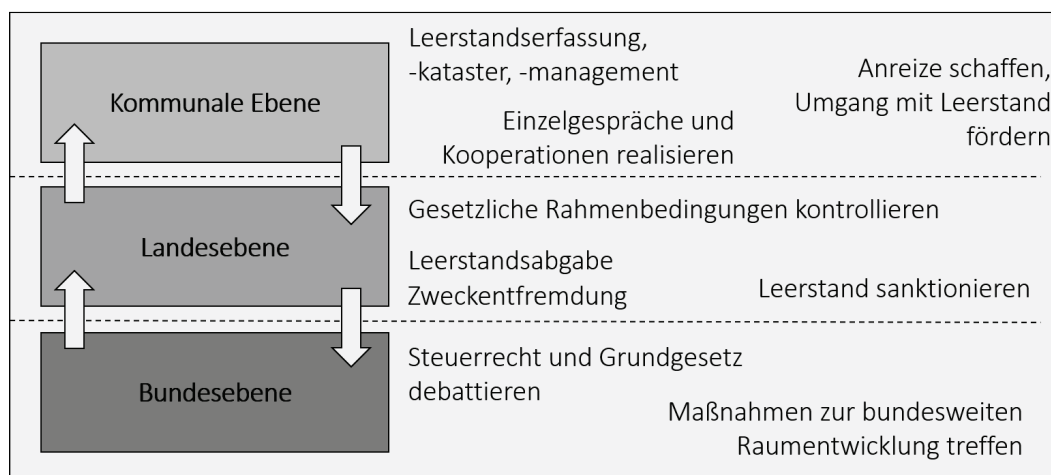


Abb. 25: Schematische Darstellung ganzheitlicher Handlungsempfehlungen
Quelle: eigene Darstellung

Bei diesem Vorgehen sollten Leerstände individuell betrachtet und den Handlungslogiken der Eigentümer mit angepassten Maßnahmen und ‚Härtegraden‘ begegnet werden. Folglich dürfen die Handlungsempfehlungen in zeitlich wie inhaltlich aufeinander aufbauenden Etappen gelesen werden, sie schlagen einen gestuften Maßnahmenkatalog von ersten schnellen und direkten Aktivitäten zur Aufnahme der Leerstandsthematik in Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsprozessen vor. Weiter sollten durch mittelfristige Maßnahmen die erörterten Erfolge kommunikativer und kooperativer

Prozesse bei der Wiederbelebung von Leerstand nicht unterschätzt werden. Ebenso sollten unterstützende, anregende und aktivierende Motivationen sowie finanzielle Anreize angeboten werden. Abschließend sollte als letzte Handlungsmöglichkeit ein staatliches Eingreifen gegen Leerstehenlassen durch Neuformulierungen der aktuellen Gesetzeslagen diskutiert werden.

7.1 Leerstände erfassen und Leerstandskataster etablieren

Viele Handlungen zur Vermeidung und Reduzierung von Leerstand finden auf kommunaler Ebene ihre Ausübung. Hier besteht die Aussicht zeitnah und direkt aktiv zu werden und schrittweise gegen die Eindämmung von Leerstand vorzugehen. Die Möglichkeit Leerstand nutzbar zu machen bleibt häufig aufgrund fehlender Informationen und Leerstandsdaten aus, allgemein fehlt es an Wissen über Anzahl und Verortung von Leerständen (vgl. BBSR & BBR 2017, 2014b: 7). Einige wenige Städte und Dörfer haben begonnen sich einen Überblick über ihre lokale Situation zu schaffen. Sie liegen meist in jenen Regionen, die von demographischen und wirtschaftsstrukturellen Schrumpfungsprozessen betroffenen sind, weshalb sie mit Leerstand zu kämpfen haben. Manche Dörfer und schrumpfende Städte⁵ kartieren leerstehende Ressourcen kontinuierlich, systematisch und flächendeckend, weshalb sie Pioniere und Vorreiter im Wissen um die Wichtigkeit und den Nutzen von Leerstandskatastern sind. Dennoch, so eine umfassende Studie⁶ zum Thema „ganzheitliches Leerstandsmanagement“ (GEIßLER 2015), liegen auch in diesen 10.000 bis 100.000 Einwohner großen Städten „vergleichende Kennziffern zur Beurteilung der örtlichen Leerstandssituation kaum vor“ (GEIßLER & MARKERT 2015: 1). Diese Informationslücke gilt besonders für Großstädte und Metropolregionen, in denen Leerstand negiert wird. Dort werden keine flächendeckenden und kontinuierlichen Zahlen über Leerstände erhoben.

Für Städte, die Immobilienleerstand in Zukunft in Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsprozessen aktiv integrieren möchten, ist es deshalb unumgänglich ein Leerstandskataster aufzubauen (vgl. Kapitel 4.2 und 4.3). „Eine planerische Reaktion auf die Leerstandsproblematik erfordert in einem ersten Schritt eine umfassende Erfassung der Leerstände“, so HÖFFKEN et al. (2015: 31). Ähnlich hält dies auch STREICH (2011: 26) fest:

„Eine der wohl wichtigsten Methoden zur Erfassung von Gebäudeleerständen ist der Aufbau und die regelmäßige Fortschreibung eines sog. Leerstandskatasters. Dabei handelt es sich um eine Liste bzw. ein Register, in dem die Gebäudeleerstände verzeichnet sind, meist ergänzt um entsprechendes Kartenmaterial zur übersichtlichen räumlichen Lokalisierung der Objekte“.

⁵ Für Beispiele von Leerstandskartierungen auf kommunaler Ebene aus Praxis und Wissenschaft siehe SCHÜLER 2008; BRAMMER 2008; JUNKER 2007; FUNK & MARKERT 2008; BANGERT, NELIUS & SCHMELCHER 2006; Innovationsagentur Stadtumbau NRW 2009a, 2009b; BBSR & BBR 2014a: 27-33; GEIßLER 2015; KANZLER 2008; HÖFFKEN et al. 2015; STREICH 2011 sowie SPEHL 2011.

⁶ Im Rahmen der Studie sind 141 Städte zwischen 10.000 und 100.000 Einwohnern in den vier Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz online befragt worden (vgl. GEIßLER 2015; GEIßLER & MARKERT 2015).

Auch BBSR und BBR (2014a: 25) kritisieren die unzureichende Erfassung von Leerständen (lokal wie bundeweit) und listen die Mängel wie folgt:

„Für ein kontinuierliches Leerstandsmonitoring (...) wäre eine (a) regelmäßige, (b) bundesweit flächendeckende und regionalisierbare, (c) alle Teilssegmente umfassende und (d) repräsentative resp. Vollerhebung (...) erforderlich“.

In den *Informationen aus der Forschung des BBSR* ergänzen sie (ebd. 2014b: 7) weiter, dass es einen

„deutlichen Verbesserungsbedarf bei Leerstandserhebungen [gibt]. Bisher besteht keine kontinuierliche, amtliche Erfassung der Wohnungsleerstände in Deutschland. Nicht-amtliche Erhebungen sind entweder räumlich begrenzt, nur für bestimmte Gebäudesegmente verfügbar oder aber über Stichproben ermittelt“.

Den Zitaten nach müssen Städte sich umfangreiche Kenntnisse, Wissen und Informationen sowie Kartenmaterial über die lokale Situation anhand eines umfassenden Merkmalkatalogs erarbeiten. Eine solche Datenbank beinhaltet Größe, Lage, Preis, baulicher Zustand, Informationen über Eigentümer und natürlich Dauer des Leerstands, etc. und spiegelt bei kontinuierlicher Aktualisierung Anzahl, Ausmaß, Dynamiken und auch eine genaue Verortung von Problemlerständen auf Stadtebene wider. Die Erfassung, der Aufbau und die Etablierung eines zielorientierten Leerstandskatasters muss als zentraler, erster Schritt und als planungsrelevantes und zukunftsweisendes Instrument akzeptiert werden. Beim Aufbau und der Etablierung eines digitalen Leerstandskatasters sollten von Beginn an transparente und nutzerfreundliche Strukturen mitgedacht und konsequent verfolgt werden. Diese beschriebenen Herangehensweisen würden dann auch vergleichbare Zahlen produzieren (vgl. Kap. 2.1.2). Die Möglichkeiten und Methoden der Leerstandserfassung wurden in Kapitel 4.2 ausgiebig diskutiert. Dort wurde außerdem eine eigene Herangehensweise und Methodenmix zur Kartierung und Erfassung von Leerständen erläutert.

Abschließend sei erwähnt, dass die Sicherstellung von Transparenz durch die Veröffentlichung von Leerstandskartierungen seitens der Stadt gewährleistet sein sollte, da dadurch eine gegenseitige Befruchtung von kommunalen, immobilienwirtschaftlichen wie zivilgesellschaftlichen Wissens für die Stadtentwicklung gesichert werden kann. Für eine partizipative und gleichberechtigte Teilhabe an Stadt ist es für alle Interessierten eine grundlegende Voraussetzung zu wissen, *wo sich wieviel* und *welcher* Leerstand *wie lange* befindet. Die Offenlegung solcher Datenbestände stellt für HÖFFKEN et al. (2015: 39) eine „informationelle Waffengleichheit“ dar. Sie ist Grundlage für ein gemeinsames, koordiniertes und kooperatives Managen von Leerstand. Die dargestellten Herangehensweisen und die aufgezeigten kartographischen Ergebnisse können als Ausgangspunkt für ein integriertes Leerstandsmanagement in der Stadtplanung gesehen werden. Erst nach einer detaillierten Leerstandsaufnahme können in einem zweiten Schritt planerische Aktivitäten, Koordination und Management von Leerstand eingeleitet

werden. Wie ein Koordinieren und Managen von Leerstand praktisch umgesetzt werden kann, wird im folgenden Abschnitt (vgl. Kap. 7.2) betrachtet.

7.2 Leerstandsmanagement aufbauen und Kooperationsmöglichkeiten realisieren

Vor dem Hintergrund der diskutierten Aspekte sind als zweiter Schritt nach der Erfassung, Kartierung und Visualisierung von Leerstand integrative Leerstandsmanagements zu realisieren – es gilt einen aktiven, organisierten und zielgerichteten Umgang mit den kartierten Raumpotentialen zu verfolgen. Nach HENCKEL, PÄTZOLD und ZAHN (2007: 7) kann der Begriff *Leerstandsmanagement* wie folgt definiert werden:

„Inhaltlich umfasst [ein] Leerstandsmanagement (...) alle Aufgaben, Strategien, Instrumente und Maßnahmen, die von einem oder mehreren Akteuren / Akteursgruppen mehr oder weniger gebündelt, abgestimmt, zielgerichtet eingesetzt werden, um Leerstand zu beseitigen“.

Dieser Definition können die Formulierungen von GEIBLER (2015: 45) angefügt werden. Seiner Meinung nach sollte Leerstand in der Stadtplanung und -entwicklung ganzheitlich und gesamtstädtisch mitgedacht und organisiert werden:

„Das Handlungsprogramm des ganzheitlichen Leerstandsmanagements richtet sich an den langfristig aufgestellten Leitlinien, sowie -bildern auf der gesamtstädtischen Ebene aus und definiert aus diesen heraus, an die realen Probleme vor Ort angepasste Handlungskonzepte“.⁷

Der Umgang mit Leerstand in wachsenden Städten sieht meist jedoch anders aus. Die Ergebnisse des fünften Kapitels zeigen, dass Leerstandsmanagements – sofern vorhanden – sehr unterschiedliche Zielsetzungen in der Entwicklung von Leerstand und Stadt verfolgen bzw. wie es HENCKEL, PÄTZOLD und ZAHN (2007: 6) bestätigen: „Tatsächlich werden aber unter diesem Oberbegriff [Leerstandsmanagement] sehr unterschiedliche Strategien und Maßnahmen verschiedenster Akteure subsumiert“. Die Autoren (ebd., Herv. i. Orig.) ergänzen:

„In der Realität handelt [ein] Leerstandsmanagement aber offenbar in erster Linie reaktiv auf sich mehr oder wenig zufällig eröffnende Chancen und Anforderungen wie aktuelle Förderprogramme, Ideen einzelner Akteure sowie politisch „verordneter“ Prioritätensetzung“.

Ein solch verstandenes Leerstandsmanagement spiegelt einen passiven, unkoordinierten und eher beliebig gearteten Ansatz ohne genaue Zielsetzungen in der Stadtentwicklung wider. Grundsätzlich gilt,

⁷ Weitere Konzeptionen und Zielsetzungen eines Leerstandsmanagements können beispielsweise bei KANZLER 2008; GEIBLER 2015; Innovationsagentur Stadtumbau NRW 2009a, 2009b nachgelesen werden.

dass ein Leerstandsmanagement über das reine Visualisieren von Leerständen – wie im vorherigen Abschnitt erörtert – hinaus greift und den nächsten aktiven Schritt der Raumvermittlung einleitet. Ebenso in Kapitel 5.2.3 diskutiert, sind in der Praxis oft mehrere einzelne zivilgesellschaftliche, zum Teil auch marktwirtschaftliche Akteure aktiv, die aus unterschiedlichen Handlungsmotivationen Leerstand vermitteln. Im Zentrum ihrer Bemühungen steht die Koordination leerstehender Räume an die unterschiedlichsten Nutzergruppen, wobei jede Form des Leerstandsmanagements bestimmte Vor- und Nachteile, Konfliktpotentiale und bestimmte Zielsetzungen mit sich bringen. Besonders zivilgesellschaftliche Leerstands- und Zwischennutzungsmanagements müssen als reaktiv eingestuft werden, da sie in vielen Fällen weder die nötigen Entscheidungs-, Zugangs- noch Handlungsbefugnisse entwickeln können und daher nur eingeschränkt stadtplanerisch aktiv sind. Sicherlich können sie Leerstand kartieren und durch enormen zeitlichen Aufwand auch Kontakt zu Eigentümern und anderen Entscheidungsakteuren aufnehmen. Dennoch fehlen ihnen oftmals die Mittel und Handhabe ihre Ziele und Wünsche der Raumsuchenden durchzusetzen. Zivilgesellschaftlich organisierte Leerstandsmanagements sind immer auf den Zuspruch dritter Akteure angewiesen, sie können nur auf Angebote eingehen und den guten Willen involvierter Beteiligter (Eigentümer oder kommunale Akteure) aufgreifen bzw. darauf reagieren. Insofern haben HENCKEL, PÄTZOLD und ZAHN (vgl. 2007: 6) Recht, sie arbeiten fast ausschließlich reaktiv und können damit keine proaktive Stadtplanung durch ein zielgerichtetes Entwickeln und Nutzen von Leerstand durchsetzen. Dies ist ein wesentlicher Grund, weshalb Leerstands- und Zwischennutzungsmanagements verwaltungsintern etabliert und betrieben werden sollten, nur dort haben sie aufgrund ihrer Entscheidungsbefugnisse und Positionierung in der kommunalen Verwaltung einen Einfluss auf und Handlungsspielraum in der Leerstandsaktivierung. Um die Vermittlungsrolle zwischen raumsuchenden Nutzern und raumbietenden Eigentümern ausfüllen zu können, muss zusätzlich neben der Kontaktaufnahme und Kommunikation mit externen Beteiligten immer auch der Kontakt, Austausch und Zugang zu relevanten Ämtern aus Stadtplanung, Wirtschaft oder Kultur bestehen. Bei Um- oder Zwischennutzungsprojekten sind demnach immer auch wichtige Entscheidungen und ordnungsrechtliche Genehmigungen (wie Lärmemissionen, Konzession oder Fluchtwegeproblematik) erforderlich. Desweiteren müssen wichtige Vorgaben aus Planungsrecht (wie Nutzungsänderungen) oder baurechtliche Genehmigungen (wie Brandschutz und andere sicherheitsrelevante Anforderungen), welche intern von den zuständigen Ämtern (wie Baurechtsamt oder Amt für öffentliche Ordnung) vorbereitet werden, hinreichend Beachtung finden. Somit kann ein kommunales Leerstandsmanagement über die gegebenen verwaltungsinternen Strukturen bei involvierten Ämtern Prozesse ‚vorantreiben‘ und Entscheidungen ‚beschleunigen‘ oder sich auf kurzem Weg über Sach- und Informationslagen sowie über den Entwicklungsstand einer bestimmten Immobilie austauschen. Als weiterer zentraler Vorteil kommunaler Leerstandsmanagements dient der Zugriff auf Katasterdaten sowie das Wissen um verwaltungsinterne Entwicklungen oder politische Entscheidungen.

Demnach verkörpert ein interdisziplinäres, kommunales Leerstandsmanagement (vgl. Abb. 26) bestmögliche Ausgangssituationen und bessere Verhandlungspositionen als zivilgesellschaftliche oder marktwirtschaftliche Agenturen einnehmen können. Sie sind in der Lage und verfügen über die nötige Position um als intermediäre Raumvermittler zu fungieren.

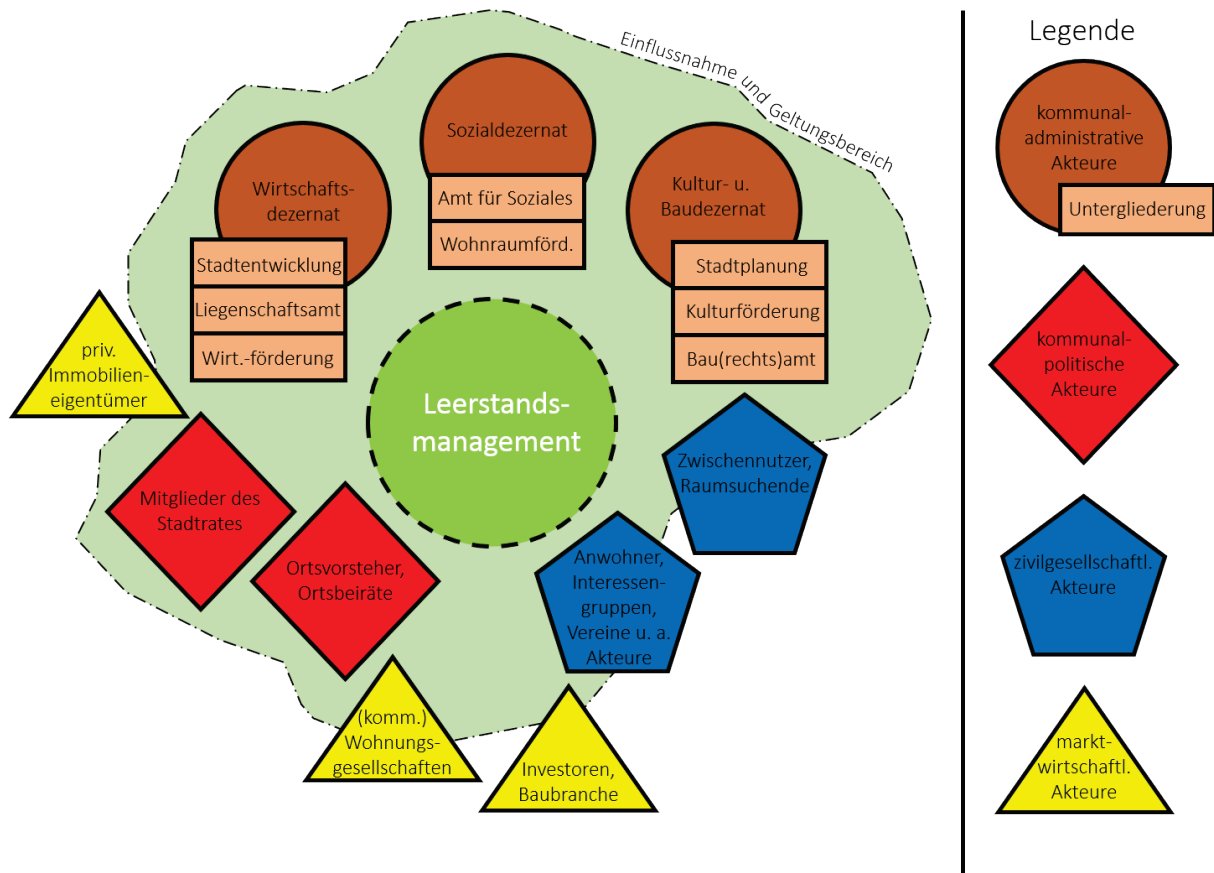


Abb. 26: Skizze eines kommunalen und interdisziplinären Leerstandsmanagements
Quelle: eigene Darstellung

Die Vermittlungsrolle eines kommunalen Leerstandsmanagements besteht im Kern erstens aus einer externen Netzwerk- und Kommunikationsarbeit in die Kultur- und Kreativwirtschaftsszenen vor Ort. Hierbei müssen die Bedürfnisse und Vorstellungen der Raumsuchenden und Zwischennutzer erfragt und deren Potentiale koordiniert werden. Zweitens müssen besonders immobilienwirtschaftliche Akteure wie private Eigentümer und Immobiliengesellschaften in diesem Prozess der Leerstandsaktivierung mitgenommen, also angesprochen und aktiviert werden. Durch die Kontaktaufnahme mit Eigentümern können die genaueren Leerstandsgründe, die Motivationslagen und Problemstellungen in der Weitervermietung isoliert sowie andere Informationen zusammengetragen werden (vgl. SCHMIDT & VOLLMER 2012; VOLLMER 2015). Drittens dürfen kurze Wege und direkte Ansprechpartner in der internen kommunalen Verwaltungsarbeit nicht fehlen. Sie verhelfen zu zeitnahen, schnellen und unkomplizierten Projektrealisierungen. Durch die stadtinterne

Kommunikation und Vernetzung zwischen den Ämtern werden die erwähnten planungsrelevanten Informationen wie Fluchtwegeproblematik, Bestandsschutz, Brandschutz oder Lärmemissionen ausgetauscht, zielführende Instrumente diskutiert und administrative Prozesse erleichtert. Viertels ist wichtig zu erwähnen, dass mit der gegenwärtig wachsenden Bereitschaft der Teilnahme und -habe an der Stadtentwicklung Veränderungsprozesse nicht mehr alleine in der Verwaltung entschieden werden. Der Umgang mit Leerstand schließt besonders die Bevölkerung vor Ort (Interessengruppen, Anwohner, Vereine) mit ein. Kommunikation von Informationen, Vernetzung und Partizipation sind wesentliche Bausteine für eine Wiedernutzbarmachung von Leerstand, die dann auch im Quartier auf positive Akzeptanz stößt. Ähnliche Formulierungen finden sich bei NOWAK, WAGNER und MOHR (2015: 74ff):

„Erfolgreiche Zwischennutzungsprojekte funktionieren nicht vom Schreibtisch aus, die Beteiligung von zentralen Akteuren, von Netzwerken vor Ort ist unumgänglich, ebenso wie eine gute Kommunikationsstrategie nach innen [in die Ämter] und außen [zu externen Akteuren und Entscheidern]. (...) In den Städten, besonders in der Stadtplanung zieht diese veränderte Praxis einen neuen Politik- und Regelungsstil nach sich, der eine zivilgesellschaftliche Selbstregulation nicht nur einbezieht, sondern als Triebfeder der Veränderung zu nutzen weiß. (...) Ziel ist es, dass der integrierte Entwurfsprozess zur Abstimmung am konkreten Ort wird und Planung nicht mehr als linearer Prozess vom Schreibtisch aus verstanden wird“.

Folglich ist die regelmäßige Einbindung und Vernetzung aller betroffenen Akteursgruppen ein wichtiger Bestandteil eines solchen Prozesses. Zwischennutzungen und Umnutzungsprojekte von Leerstand bleiben dabei offen für Anpassungen im Prozessverlauf und sollen für möglichst viele Menschen eine Teilhabe bei den Entscheidungs- und Veränderungsprozessen im Quartier ermöglichen. Aus diesen Schilderungen wird deutlich, „dass die Beseitigung von Leerstand weniger eine Frage des Managements als denn ein Aushandlungsprozess ist, der viel Zeit braucht und auf Vertrauen und Kooperation beruht“ (HENCKEL, PÄTZOLD & ZAHN 2007: 6f). Die Rolle und Funktion eines Leerstandsmanagements muss demnach als Ideengeber und Vermittler bzw. Übersetzer zwischen den jeweiligen akteurspezifischen Problemlagen interpretiert werden, wobei sie immer auf die Unterstützungsbereitschaft und Mitarbeit aller mitwirkenden Akteure angewiesen ist.

In den meisten Konzepten von Leerstandsmanagements wird die soeben diskutierte intensive Netzwerkarbeit und die daraus resultierenden Win-Win-Win-Situationen für Eigentümer, Kommune und Zivilgesellschaft als zentrale Eigenschaft hervorgehoben:

„Beteiligung (...) schafft Möglichkeitsräume, um beispielsweise im Falle von Um- und Zwischennutzungen die Interessen von Stadt, Eigentümern und Nutzern zusammenzuführen und in eigenständige Projekte, Impulse und Lösungen zu überführen“ (NOWAK, WAGNER & MOHR 2015: 76).

Um diese Zielsetzungen zu erreichen sollten Leerstandsmanagements auch aufgrund der intensiven Abstimmung diverser Belange und Aufgaben verwaltungsnah bzw. verwaltungsintern in der Kommune verortet sein. Eine offene Struktur in interdisziplinärem Austausch mit anderen Dezernaten und Ämtern und in Kooperation mit externen Akteuren aus Wirtschaft und Zivilgesellschaft dient einer zeitnahen Realisierung von temporären Zwischen- oder langfristigen Umnutzungsprojekten. Folglich sollte das Leerstandsmanagement ‚in der Mitte‘ zwischen allen relevanten internen und externen Kooperationspartnern positioniert sein.

7.3 Konstruktiven Umgang mit Leerstand fördern und finanzieren

Aus den ersten beiden Empfehlungen geht bereits ein aktiver und nutzungsorientierter Umgang mit Leerstand hervor. Durch die Visualisierung der Raumressourcen (vgl. Kap. 7.1) und durch die aktive Einbindung und Kooperationen von Eigentümern mit Leerstand und anderen Akteuren können eine Vielzahl an ungenutzten Räumen für temporäre Projekte und andere (Um-)Nutzungen geöffnet und wiederbelebt werden. Durch die Kartierungen werden ebenso jene Problemlerstände und ungenutzte Immobilien, bei denen sich seit Jahren keine Entwicklungen abzeichnen, aufgespürt und identifiziert. Außerdem zeigt sich in den erwähnten Eigentümergesprächen recht schnell, wer kooperieren möchte, wer Interesse zeigt und aktiv wird oder wer sich von Beginn an einer Wiedernutzung entzieht. In diesen Fällen wird das Leerstandsmanagement (vgl. Kap. 7.2) früh merken, ob mit Vermittlungsgesprächen, Nutzungsangeboten und gut gemeinten Kooperationsabsichten ein Weiterkommen in der Aktivierung von Leerstand erzielt werden kann und ob damit eine zeitnahe Wiedernutzung und Vermietung der Immobilie realisiert wird. Sofern kein Weiterkommen in Aussicht ist, sollten kleinere zweckgebundene finanzielle Mittel bereitgestellt werden, die einen Zugang und eine Nutzung von Leerstand erleichtern und umsetzen können – kontinuierliches Gutzureden wird in solchen Fällen kaum weiterhelfen. Unter finanziellen Anreizen ist zu verstehen, dass beispielsweise die Kommune oder das Land aus Fördertöpfen den Umbau eines Problemlerstands unterstützt bzw. zweckgebunden teilfinanziert. Solche Förder- und Kooperationsmodelle für Eigentümer führen in einigen Städten bereits zu positiven Ergebnissen. Wie in Kapitel 5.3.3 diskutiert, stellt die Stadt Frankfurt am Main durch zwei Projekte Gelder für Umbaumaßnahmen bereit (vgl. Magistrat der Stadt Frankfurt am Main 2007, 2010). Erstens können Fördergelder für den Umbau leer stehender Räume für Kreative beantragt werden und zweitens existiert in der Wirtschaftsmetropole mit hohem Büroleerstand ein zugeschnittenes Programm für die Umwandlung von Büroleerstand in Wohnungen. Beide Programme zeigen Potential sowie kritische Entwicklungen (vgl. Kap. 5.3.3). Die dargelegten Finanzierungs- und Förderstrategien sollten durchaus weiter verfolgt, dennoch breiter aufgestellt werden. Grundsätzlich ist die Idee durch Teilfinanzierungen bzw. durch Subventionen neue Möglichkeiten und Handlungsanreize zu schaffen ein sinnvoller Weg Leerstände zu aktivieren. Eine Förderung und Finanzierung für einen konstruktiven Umgang mit

Leerstand ist ein sinnvolles Tool, um die benötigten Räume wieder nutzbar zu machen. Hierbei darf jedoch nicht allein an die Kunst- und Kreativwirtschaftler und ihre Raumnot gedacht werden, sondern solche Fördermaßnahmen sollten auf einen ganzheitlichen Umgang mit Leerstand fokussieren und andere Fördermaßnahmen integrieren.

Dementsprechend wurde an anderer Stelle dargelegt, dass ein finanzielles Entgegenkommen auch anders realisiert werden kann, als nur durch die Bezuschussung von Geldern. Beispielsweise indem verfallene, ungenutzte Häuser zum Teil mietfrei an Sanierer abgegeben werden und diese in Eigenregie und auf eigene Kosten Modernisierungs-, Sanierungs- sowie Instandhaltungsmaßnahmen umsetzen (vgl. Kap. 5.2.3). Um derartige Förderungsmodelle in die kommunale Hand zu überführen müssten Immobilien vorerst mit dem Vorkaufsrecht (Vorkaufsortsgesetz vgl. BMUB 2014: 35ff) aufgekauft werden. Ähnlich dieser Idee wird bereits in Rotterdam (Niederlande) Leerstand reaktiviert. Das staatlich geförderte Programm *Klushuizen*⁸ kauft leer stehende Problem- und Schrottimmobilien auf, um sie dann „in unsaniertem Zustand zu einem sehr günstigen Preis an Einzelinteressenten [weiter zu verkaufen], die die Renovierung in Eigenregie und nach ihren Vorstellungen durchführen“ (SPARS, BUSCH & KÄMMERER 2015: 26). Ähnlich wie in Rotterdam könnte dieses Modell auch in wachsenden Großstädten Deutschlands Anwendung finden. Für eine Übertragbarkeit müssten selbstverständlich zuerst die lokalen Gegebenheiten untersucht sowie die rechtlichen Vorschriften und Rahmenbedingungen überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Ein Übertrag des Kauf-Verkauf-Modells und der Verpflichtung zur Sanierung und Nutzung der Leerstände nach den Bedürfnissen der neuen Eigentümer könnte besonders dort Erfolge zeigen, wo die vorher unkooperativen „Eigentümer sich nicht zu Investitionen bewegen ließen bzw. die dafür benötigten Mittel nicht aufbringen [können]“, schlussfolgern SPARS, BUSCH und KÄMMERER (2015: 28). Desweiteren müsste die politische Bereitschaft auf Bundes- und Landesebene gegeben sein, denn Kommunen sollten hierfür mit ausreichend Fördergeldern aus Stadtumbautöpfen ausgestattet werden, damit sie durch die Anschubsfinanzierungen eine thematisch breite Umwandlung von Leerstand in Arbeits-, Gemeinschafts- sowie Wohnraum realisieren können.

Jene existierenden Langzeitleerstände und Schrottimmobilien, die trotz Gesprächsbereitschaft und Kooperationswille seitens der Kommune (vgl. Kap. 7.2) und trotz möglicher finanzieller Unterstützungsmaßnahmen nicht nutzbar gemacht werden können, und auch jene Härtefälle wie unkooperative Immobilieneigentümer und Spekulanten können letztendlich nur mit anderen Mitteln und Methoden in Bewegung gesetzt werden. In vielen Fällen hat sich gezeigt, dass die aktuell zu Verfügung stehenden hoheitlichen Instrumente zur Leerstandsaktivierung kaum nennenswerte Erfolge einfahren können – hier sind der Kommune zu oft die Hände gebunden. Dies bestätigen

⁸ Das Wort „Klushuizen“ ist niederländisch und bedeutet auf Deutsch „Bastelhäuser“.

Interviewaussagen, die an dieser Stelle erneut zitiert werden dürfen, wie beispielsweise IP43 (00:15:52) berichtet:

Dieses Vorgehen ist es auch, was meine Mitarbeiter andauernd machen: Erklärungsgespräche mit jenen Eigentümern führen, die einzelne Gebäude oder Wohnungen leer stehen lassen, über deren Verantwortung reden und sie so dazu zu bringen, dass die Räume wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. (...) So war die Vorgabe vom OB, man versucht es mal mit Überzeugung, freiwillig, Verantwortung und so weiter und so fort, also mit Appellen [an die Vernunft] und das ist alles gemacht worden. Wir haben auch Gespräche geführt, aber bei den harten Fällen sind wir damit nicht weiter gekommen. Wenn wir den Eigentümern einen Gesprächstermin angeboten hatten, dann sind die gar nicht gekommen und andere haben sich das angehört und haben gesagt „Ja, Ok, gut, ist ja schön und gut, vielen Dank, auf Wiedersehen“. Da haben wir natürlich festgestellt, dass man ohne Druckmittel bei den harten Fällen nicht weiterkommt, also freiwillig funktioniert das nicht.

Auch nach HENCKEL, PÄTZOLD und ZAHN (2007: 6, eigene Herv.) darf von einem Leerstandsmanagement neben den oben diskutierten Eigenschaften, Aufgaben und Unterstützungsmöglichkeiten erwartet werden, „dass dessen Ablauf auf einem *strategischen Gesamtansatz* beruht – auf einer Problemanalyse, einer Zieldefinition und einem gezielten Einsatz von Instrumenten“.

Diese Instrumente sollten zuallererst kooperativer und dann finanzieller Art sein, indem Anreize geschaffen und angeboten werden. Mit dieser Vorgehensweise können wohlwollende und aktivierende Schritte auf Eigentümer zu gemacht werden. Resultieren hieraus keine Erfolge, dann sollten raumwirksame gesetzliche Rahmenbedingungen angedroht werden, denn selbst die erörterten Maßnahmen können gegen strategisches Leerstehenlassen, Desinteresse der Eigentümer oder Immobilienspekulation nur unzureichend vorgehen. Ohne neue und unterstützende Gesetzgebungen (auch auf Landes- und Bundesebene) sind Kommunen dem guten Willen der Eigentümer machtlos ausgeliefert.

7.4 Aktive Kontrolle initiieren und Leerstand sanktionieren

All jene Leerstände, die durch die angesprochenen Empfehlungen für einen konstruktiven Umgang mit Leerstand durch die Kommune, aber aufgrund einer ablehnenden oder auch spekulativen Haltung seitens einiger Eigentümer weiterhin verschlossen bleiben, müssen mit anderen Methoden und möglicherweise per Gesetz ‚aufgeschossen‘ werden. Es braucht bei uneinsichtigen und unkooperativen Eigentümern andere Herangehensweisen als gutes Zureden, Vereinbarungen oder Anreize, sodass für die Öffnung der weiterhin ungenutzten Räume und Wohnungen zum Teil neue Instrumente und Gesetze entwickelt werden sollten. Ihre Anwendung sollte in der Lage sein die Eigentümer verstärkt in die Verantwortung und Pflicht zu nehmen und ihnen ihre Position bzw. ‚Komfortzone‘ als Eigentümer ungemütlich zu machen. Diesbezüglich haben einige Bundesländer bereits Gesetze erlassen, weshalb

wachsende Städte verschärfte Kontrollen von Leerstand durchführen, sie dadurch in der Lage sind Eigentümer in die Pflicht zu nehmen und Langzeitleerstand sanktionieren können (vgl. Kap. 5.3.1). Durch Kontrolle und Sanktionen geraten Eigentümer unter anderem finanziell unter Druck. Eine solche Handhabe mit dem Ziel der Wiedernutzung von vor allen Dingen Wohnungsleerstand hat beispielsweise das Land Hamburg geprüft und durch eine Verschärfung des *Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz*⁹ (*HmbWoSchG*) eingeführt.¹⁰ Das Landesgesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum beinhaltet seit 21. Mai 2013 sowohl eine Meldepflicht von Leerstand zur Schaffung von Transparenz (vgl. Kap. 7.4.1) als auch das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (vgl. Kap. 7.4.2).

7.4.1 Meldepflicht von Leerstand

Über die Möglichkeiten der Erfassung von Leerstand auf lokaler Ebene wurde in Kapitel 4.2 ausgiebig diskutiert, auch wurde über die Potentiale einer Meldepflicht von Leerstand, welche durch das Land verabschiedet werden muss, geschrieben (vgl. Kap. 4.2.5).¹¹ Die Verpflichtung der Benennung und Anzeige von Leerstand durch private Eigentümer und Wohnungsunternehmen kann zu lückenlosen und verifizierten Datenbeständen führen und insgesamt zu einem besseren Überblick über Leerstandszahlen beitragen, wie ENZENHOFER und RESCH (2012a: 249) festhalten:

„Die Idee einer Meldungspflicht für Leerstand ermöglicht, genaue Daten über vorhandene Raumressourcen zu sammeln und ein nachhaltiges Leerstandsmanagement als Instrument der Stadtplanung zu organisieren“.

Ähnlich dieser Idee hat der Hamburger Senat eine Meldepflicht für Eigentümer mit Leerstand durchgesetzt. Eigentümer sind dazu verpflichtet leer stehende Wohnungen bzw. Wohnimmobilien ab dem ersten Tag des Leerstands dem Bezirksamt mitzuteilen. Diese gesetzlichen Verpflichtungen einer offiziellen Verwaltungsstelle Leerstand anzuzeigen verfolgt das Ziel, dass mehr Transparenz über die

⁹ Im Bundesland Nordrhein-Westfalen wird hierfür der Begriff *Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW)* verwendet.

¹⁰ An dieser Stelle sei zu erwähnen, dass für das Recht des Wohnungswesens vor der Föderalismusreform des Bundes im Wesentlichen bundesweit einheitliche gesetzliche Vorgaben existierten. Durch die Föderalismusreformen zum 01.01.2007 wurde das Recht des Wohnungswesens vollständig an die Bundesländer übertragen. Hierunter fallen u. a. das Wohnraumförderungsgesetz, das Wohnungsbindungsgesetz sowie das Wohnraumschutzgesetz, worunter wiederum das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum fällt. Dies bedeutet, dass das jeweilige Bundesland im Bereich Wohnungswesen eigene Gesetzgebungskompetenzen besitzt und damit für die Ausgestaltung der hier thematisierten Gesetze verantwortlich ist. Für viele Kommunen liegt die Problematik letztendlich darin, dass hilfreiche Gesetz gegen Leerstand, wie beispielsweise das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum auf Landesebene verabschiedet werden müssten und erst dadurch – ähnlich wie bei der Mietpreisbremse – Kommunen mit Wohnraummangel ermächtigt werden, diese Satzung anzuwenden.

¹¹ Hierin zeigt sich erneut die Schwierigkeit für Kommunen im gesetzlich geregelten Umgang mit Leerstand, denn wenn bestimmte Gesetzgebungskompetenzen bei den Bundesländern liegen und wachsende Städte andere, möglicherweise restriktivere Rahmenbedingungen zur Überprüfung von Leerstand benötigen als schrumpfende Städte, dann stellt sich die Frage, wie diese Gesetzgebungen auf Landesebene formuliert und verabschiedet werden können. Kommunen sind in diesen Fällen auf die landesgesetzlichen Handhabungen angewiesen.

bestehenden Leerstände entwickelt, diese ohne großen Aufwand überprüft und in ein Kataster übertragen werden können. Somit wird ersichtlich, welche Wohnungen ungenutzt sind. Wichtig hierbei ist, dass die Kommune selbst kontinuierliche Kartierungen und Stichproben durchführt, damit sie auf diese Weise nicht gemeldete Leerstände benennen und dementsprechend aktiv handeln kann. Die Leerstandskartierungen als erste Maßnahme der Handlungsempfehlungen (vgl. Kap. 7.1) sollten weiterhin u. a. zur Kontrolle der Meldepflicht von Leerstand ergänzend durchgeführt werden.

7.4.2 Leerstandsabgabe (Bußgelder) bei Langzeitleerstand

Der zweite Schritt des Wohnraumschutzgesetzes besteht aus einem negativen finanziellen Anreiz für Eigentümer. Durch das Zweckentfremdungsverbot werden sie durch eine Leerstandsabgabe bzw. Bußgeld aufgefordert baldmöglichst eine Neuvermietung nachzuweisen. Die Idee und Handhabungen einer Leerstandsabgabe für bestehende Wohnungsleerstände wurden im Rahmen der Arbeit in Kapitel 5.3.1 tiefergehend diskutiert. Im Kontext dieser Entwicklungen zeigte sich, dass viele Bundesländer dieses Gesetz erst kürzlich erneuerten bzw. erweiterten, sodass nun „das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als vier Monaten“ (HmbGVBl [1982] 2013: 47) als Zweckentfremdung zählt. Darüber hinaus wird in einigen Bundesländern die inhaltliche Ausgestaltung durch weitere Satzungen den Kommunen überlassen. Dadurch können sie dieses Gesetz ihren individuellen Entwicklungen, städtischen Kontexten und Ansprüchen anpassen. Bei Fällen der Zweckentfremdung werden gestaffelte Bußgelder erhoben, die bei wenigen hundert Euro beginnen und bis zu 50.000 Euro umfassen können. Die Schwierigkeiten, die mit dem Gesetz auftreten bzw. die Problemfälle, die durch die Novellierungen nicht gelöst werden können, wurden ebenso in Kapitel 5.3.1 erläutert. Den dort zitierten Interviewpartnern geht das Zweckentfremdungsverbot nicht erfolgreich genug gegen das Leerstehenlassen von Wohnraum vor, denn genaugenommen weist es keine Nutzung von Leerstand an oder zu.¹² Den Kritikern nach sollten die gesetzlichen Rahmenbedingungen überprüft, kontrolliert und es sollte genauestens ausgelotet werden, inwiefern neue Gesetze zur Zwangsvermietung oder Nutzungsverordnungen von (Wohn)Immobilien formuliert werden können. Zur Wiedernutzung von (Wohnungs)Leerstand benötigt es Maßnahmen und Gebote, die eine (Wohn)Nutzung vorschreiben oder Instrumente, die eine staatliche Zuweisung von

¹² Ähnliche Problematiken bestehen auch bei den Anordnungen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, Sicherungsmaßnahmen von verwahrlosten Immobilien, Instandsetzungsmaßnahmen von leer stehenden Schrottimmobilen, Anordnungen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und ähnlichen hoheitlichen Instrumenten (vgl. beispielsweise das Bauplanungsrecht im BauGB sowie die bauordnungsrechtlichen Eingriffsbefugnisse). Sie dienen gezielt als Maßnahmen bei Fällen von Langzeitleerständen und Schrottimmobilen und werden angewandt um die Eigentümer in die Pflicht zu nehmen und auch um sie aus ihrer finanziellen Reserve zu locken. Dennoch bleiben alle diese hoheitlichen Maßnahmen an der ‚Grenze‘ zur Wiedernutzung von Leerstand stehen. Es sind demnach Gesetze, die zum Erhalt, zur Konservierung, zum Schutz oder zur Wiederherstellung der Bausubstanz beitragen, welche jedoch nach den verrichteten Maßnahmen weiterhin leer stehenden darf.

Wohnungssuchenden ermöglichen. Dies wurde beispielsweise nach dem Zweiten Weltkrieg durch die Wohnungszwangsbewirtschaftung¹³ (vgl. IP28, 00:38:10; IP 41, 00:45:27) gestattet. Weiter wurde in diversen Interviews und Diskussionsrunden über einen staatlichen Eingriff ins Eigentum durch Beschlagnahmung und Enteignung von leer stehendem Wohnraum debattiert. Die Interviewpartner sind der Überzeugung, dass absichtliches Leerstehenlassen unsozial ist und demnach nach §14 Grundgesetz verboten gehört. Diese Überzeugungen werden in Kapitel 7.7 als letzte Handlungsempfehlungen diskutiert sowie ihre Erfolgsaussichten kritisiert.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass nicht nur das Land Hamburg zuversichtlich ist, dass die gesetzliche Druckausübung durch das Zweckentfremdungsverbot auf unkooperative Eigentümer dem Wohnraumangel durch die Aktivierung von Leerstand Abhilfe schaffen kann. Die thematisierten Entwicklungen zeigen, wie die Sanktionierung von Leerstand durch das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in wachsenden Städten mit Wohnraumangel und teuren Mieten Zustimmung und Anklang findet. Resümierend ist für die vorliegende Thematik von Bedeutung, dass das Zweckentfremdungsverbot zumindest versucht gegen Langzeitleerstände vorzugehen, um gezielt in das Leerstehenlassen von Wohnraum einzugreifen. Gewissermaßen darf hierhin ein erster gesetzlicher Entwurf in Form von Sanktionen gegen das Spekulieren mit Wohnraum durch Leerstehenlassen gesehen werden. Dennoch sollte geprüft werden, inwiefern diese Sanktionen auch auf das Leerstehenlassens von Gewerbeimmobilien (Büro- und Einzelhandelsimmobilien) ausgeweitet sowie durch ein Nutzungsgebot inhaltlich erweitert werden kann.

7.5 Leerstandssteuer und steuerrechtliche Abschreibungsmöglichkeiten debattieren

Zusätzlich zu den bereits diskutierten negativen finanziellen Motivationen (einmaliges, jährliches Bußgeld zwecks Leerstehenlassen) Leerstand zu beseitigen, sollte ähnlich über die Einführung einer monatlichen Leerstandssteuer sowie gleichzeitig über die Abschaffung steuerrechtlicher Abschreibungsmöglichkeiten von Leerstandskosten diskutiert werden. Leerstand in wachsenden Städten sollte nach ausführlicher Prüfung steuerlich sanktioniert und durch die Koppelung beider Steuergesetze das Halten von Leerstand teurer werden.

¹³ Maßnahmen wie Mietobergrenzen oder die Mietpreisbremse, welche heute in Ballungsräumen und Großstädten mit Wohnraumangel wieder eingeführt wurden, sind keine Neuheiten. Sie wurden schon durch die erste Bundesregierung nach dem Zweiten Weltkrieg eingeführt, da durch Zerstörung, rückkehrende Kriegsflüchtlinge und Vertreibung in Deutschland eine massive Wohnungsnot entstand. Diese Maßnahmen wurden entwickelt um dem massiven Mangel an Wohnraum entgegen zu wirken. Auch die *Wohnungszwangsbewirtschaftung* war ein solches Staatsinstrument. Es wurde 1949 eingeführt und diente um dem Staat die Möglichkeit einzuräumen den in Privateigentum befindlichen Wohnraum an Wohnungssuchende zu vergeben. Diese Maßnahme ging sogar soweit, dass Familien, die noch freie Zimmer zur Verfügung hatten, sich ihr Heim mit fremden Obdachlosen, Vertriebenen, Flüchtlingen und Heimkehrern teilen mussten. Die Wohnungszwangsbewirtschaftung wurde Anfang der 1960er Jahre wieder abgeschafft.

In Deutschland ist gegenwärtig jedoch das Gegenteil der Fall. Für Eigentümer existiert zum einen die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung von Mietausfällen oder finanziellen Aufwänden, die mit den Leerstandshaltungskosten (Reinigungsarbeiten, etc.) oder Werbungskosten in Verbindung stehen. Zum anderen besteht die Prüfung der Grundsteuersenkung. Die Grundsteuer kann bei Mietausfällen – also Leerstand – gesenkt werden. Durch die Kopplung solcher steuerrechtlichen Strategien können laufende Leerstandskosten ausgelagert werden und sich für Eigentümer minimieren. Die steuerrechtlichen Möglichkeiten können als finanziellen Anreize interpretiert werden, Leerstand kann auf diese Weise kostengünstig gehalten bzw. kann so dauerhaft mit Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen spekuliert werden. Demnach sollten steuerrechtliche Möglichkeiten intensiv betrachtet, auftretende Einzelfälle diskutiert und gegebenenfalls abgeschafft werden.

Weiter sollten leer stehende Wohnimmobilien durch die soeben angesprochenen Gegen- bzw. Verteuerungsmaßnahmen eingedämmt werden. Besonders eine Neuinterpretation der Grundsteuer als echte Bodenwertsteuer durch eine Anpassung und Neuberechnung in Bezug zum Marktwert könnte nach SPARS und HEINZE (2013: 126, Herv. i. Orig.) zu Erfolgen führen:

„Wenn es gelänge, die Grundsteuer als echte Boden(wert)steuer so zu gestalten, dass sie den Marktwert von Grundstücken auch tatsächlich als Bemessungsgrundlage heranzieht, könnte es viel besser gelingen, „gute“ Grundstücke für den Wohnungsbau zu mobilisieren, weil ein reines „Halten“ der Liegenschaften quasi mit einer entsprechend hohen „Strafsteuer“ belegt wäre“.

Die angesprochene Leerstandssteuer birgt ähnliche Schwierigkeiten wie die Anwendung des diskutierten Verbots der Zweckentfremdung (vgl. Kap. 5.3.1 sowie Kap. 7.4). Das Zweckentfremdungsverbot ist ein Landesgesetz, dennoch ist es ermöglicht worden, dass es nur für ausgewählte, wachsende Städte mit Wohnraummangel und hohen Mietpreisen gilt. Ähnlich ist diese spezifische Anwendung beispielsweise auch für die Mietpreisbremse möglich. Analog dieser unterschiedlichen Anwendungsszenarien sollte eine Leerstandssteuer formuliert werden und zielgerichtet wirken, auch sie muss Leerstände in schrumpfenden und wachsenden Regionen Deutschlands ungleich behandeln. Jenen Eigentümern mit Leerstand in ländlichen Abwanderungsregionen oder schrumpfenden Städten mit wirtschaftsstrukturellen Schwierigkeiten durch eine Leerstandssteuer eine weitere Mehrbelastung aufzubürden ist nicht zweckdienlich sondern kontraproduktiv. Folglich muss klar definiert werden, welche Raumeinheiten wachsen und welche Leerstände aufgrund bestimmter Charakteristiken und bereits getroffenen Maßnahmen (in kommunaler Leerstandskartierung erfasst, länger als ein Jahr leerstehend, mehrfache Gespräche und Schriftverkehr, Kooperations- wie Subventionsangebote durch Land und Kommune, Zweckentfremdungsverbot, etc.) von dieser Steuer nach eingängiger Prüfung berührt werden können. Je nach Kategorie des Leerstands (Wohnraum, Gewerbe, Büronutzung, etc.) könnte die

Leerstandssteuer unterschiedlich ausfallen. Ähnlich wie monatliche Mieteinnahmen könnte eine monatliche Leerstandssteuer greifen, sie könnte durch eine festgelegte Summe pro Quadratmeter je nach Leerstandskategorie definiert sein. Folglich könnten beide steuerrechtlichen Maßnahmen für alle Leerstandskategorien angewandt werden und je nach Kategorie wirken. Im Fall von Langzeitleerstand könnte die Koppelung einer Leerstandssteuer mit der Erhöhung der Grundsteuer zur Aktivierung der Raumpotentiale auffordern.

Der formulierte Gedanke möchte dazu beitragen, dass sich das Halten von Leerstand finanziell nicht lohnt und dass für Eigentümer neue Motivations- und Handlungsgründe entstehen. Da diese Maßnahmen jedoch nicht zwangsweise zur Nutzung von Leerstand führen – ähnlich wie bei dem Zweckentfremdungsverbot könnten Eigentümer die auferlegte Leerstandssteuer sowie die angehobene Grundsteuer unbeeindruckt zahlen – sollte gleichzeitig auch über positive, also ‚belohnende‘ steuerrechtliche Maßnahmen nachgedacht werden. Es sollte sich für Eigentümer auch lohnen können, wenn sie Leerstand durch Nutzungen reaktivieren und dafür positive finanzielle Erleichterungen in Form von Steuererlässen bekämen. Es könnten sozial nachhaltige Projekte geknüpft an staatliche Subventionsmodelle, Steuererleichterungen oder gar den Erlass der Grundsteuer angeboten werden, wodurch Eigentümer die Reaktivierung von Leerstand durch die Umsetzung von beispielsweise gemeinnützigen Wohnmodellen mit geringen Mietpreisen in Erwägung ziehen. Dies sind jene positiven, finanziellen Motivationsgründe für Eigentümer, die ähnlich zuvor angesprochen wurden und längst in einigen Kommunen durchgeführt werden bzw. bereits Erfolge in der Leerstandsaktivierung erzielen (vgl. Kap 5.3.3 und Kap. 7.3). Entsprechend dieser Wirkungsmechanismen könnten Fördergelder, Subventionsleistungen oder Steuererlässe für die Öffnung und Wiedernutzung von Leerständen erörtert werden. Auf diese Weise könnten Eigentümer für einen gesunden und nachhaltigen Umgang mit Leerstand gewonnen werden.

7.6 Zugriffsrechte (Beschlagnahmung, Nutzungszuweisung, Enteignung) diskutieren

Im Nachbarland Niederlanden bestanden Gesetze, welche die Umstände und rechtliche Situation für Hausbesetzungen regelten und Eigentümer in gewisser Weise unter zivilgesellschaftlichen Druck setzten, sich um ihre leer stehende Immobilie zu kümmern bzw. diese zeitnah zu vermieten – andernfalls mussten sie mit geduldeten Besetzungen rechnen:

„Wenn ein Haus mindestens ein Jahr leer gestanden hatte, dann wurden Besetzer, die *Kraaker*, von Rechts wegen geduldet. Die Eigentümer konnten sie nur schwer wieder loswerden und achteten darauf, ihre Häuser (...) zu vermieten“, schreibt FUHRHOP (2015b: 100, Herv. i. Orig.).

Intensiv hat sich ebenfalls DADUSC (2014: 232f) mit dem niederländischen Recht der geduldeten Besetzung leer stehender Häuser auseinandergesetzt und interpretiert dieses wie folgt:

„The Netherlands has often been considered to be a safe haven for squatters. Squatting in the Netherlands has been legal and regulated since 1914, a period in which the right to housing has been considered superior to the right to property, thereby allowing the occupation of unused spaces for satisfying housing needs. In 2010 however a new law turned the occupation of empty properties into a criminal offence. (...) In this way *kraken*, an explicit political action, was turned into a crime. (...) This [new] law marks an important shift, which prioritises both the right to property and ‘public order’ above the right to housing. It is a law that also puts a priority on the market value of houses, rather than their use value“.

Folglich waren Hausbesetzungen bis 2010 in den Niederlanden legal bzw. geduldet und stellten auch für zivilgesellschaftliche Akteure eine Möglichkeit dar, gegen Leerstand Einspruch zu erheben. Die zitierten Ausführungen über die Hierarchisierung von Eigentums- und Wohnrechten sowie die Bemessung von Markt- und Nutzwerten von Immobilien möchten weder zur illegalen und zivilgesellschaftlichen Übernahme von Leerständen noch zur Legalisierung von Hausbesetzungen überzeugen. Dennoch soll dieser Exkurs dienen um über eine gesetzliche Regelung und Formulierung von staatlichen Zugriffsrechten bzw. Eingriffsbefugnissen bei Langzeitleerständen nachzudenken. Dabei sind die folgenden Absätze über Möglichkeiten und Grenzen einer Ausweitung der gegenwärtigen staatlichen Zugriffsrechte auf leer stehende Immobilien (im Speziellen Wohnraum) in zwei unterschiedliche Zugriffsoptionen untergliedert. Außerdem werden deren Erfolgsaussichten kritisch diskutiert: Erstens sind dies staatliche Eingriffsbefugnisse durch eine Beschlagnahmung und Nutzungszuweisung ähnlich des im Jahr 2010 erneuerten niederländischen Modells (vgl. Kap. 7.6.1). Zweitens wird die Enteignung von Eigentum (vgl. §14 GG und §85 BauGB) in Erwägung gezogen (vgl. Kap. 7.6.2). Solche Zugriffs- und Eingriffsrechte, wie die hier diskutierten, sind auch in anderen Quellen angedacht und ebenso in der alltäglichen Politik sowie im Rahmen der geführten Interviews in Betracht gezogen worden (vgl. Kap. 5.3.1).

7.6.1 Beschlagnahmung und Nutzungszuweisung

Eine staatliche Nutzungszuweisung trat in den Niederlanden am 01.01.2010 durch das angesprochene, neue *Besetzungs- und Leerstandsgesetz (Wet kraken en leegestand)* in Kraft, welches nicht nur „eine klare staatliche Intervention auf dem Gebiet der Leerstandsbekämpfung (...) dar[stellt]. (...) Nunmehr ist [auch] das Besetzen („*kraken*“) von vakanten Gebäuden strafbar“ (LIER 2015: 72f). Das neue Gesetz beinhaltet darüber hinaus auch die angesprochene Meldepflicht von Leerstand durch Eigentümer (vgl. Kap. 7.4.1) und gibt den Gemeinden die Möglichkeit Leerstandsverordnungen zu erlassen. Mit anderen Worten verfügen die niederländischen Gemeinden nun über das Recht der leer stehenden Immobilie einen Mieter zuzuweisen. Durch die neuen Handlungsbefugnisse und der Eingriff in die Nichtnutzung der Immobilie sind sie in der Lage, die in Kapitel 5.1 beschriebenen Kreisläufe spekulativen Leerstands zu durchbrechen. Im Unterschied zu voranstehenden Handlungsempfehlungen ist hierbei von zentraler

Wichtigkeit, dass Nutzungszuweisungen die Nutzung ungenutzten Wohnraums ermöglichen und dass durch den staatlichen Eingriff der Nutzwert einer Immobilie als eigentliche Aufgabe und Funktion anerkannt und über den spekulativen Marktwert gestellt wird. Ähnlich der niederländischen Regelungen sollte auch in Deutschland durch eine Beschlagnahmung (keine Enteignung des Eigentums) die Möglichkeit bedacht werden, den leer stehenden Immobilien Wohnungssuchende zuzuweisen. Der Vorschlag impliziert, dass die an den Zustand der Immobilie angepasste ortsübliche Miete an den Eigentümer überwiesen werde würde. Demnach hätte der Eigentümer faktisch keinen finanziellen Nachteil, sondern wesentliches Ziel der Nutzungszuweisung ist, dass Spekulationskreisläufe durchbrochen werden, Leerstand aufgehoben wird und Immobilien wieder eine Nutzung erfahren. Der Eigentümer hätte jedoch keine freie Entscheidung, Verfügung und Handlungsbefugnis über sein Eigentum. In Deutschland könnte diese Idee mittels einer Verwaltung der Immobilie durch einen Vertreter von Amts wegen (vgl. § 16 VwVfG) durchgeführt werden.

7.6.2 Enteignung von Immobilieneigentum?

Auch wurde im Rahmen der Arbeit durch diverse Interviewaussagen auf §14 des Grundgesetzes verwiesen und damit auf einen staatlichen Eingriff ins Eigentum durch Enteignung von leer stehenden Immobilien aufmerksam gemacht. Hierbei sind es unter anderem die interviewten Stadtpolitiker, Stadtplanungs- und Baurechtämter und andere Ämter der Stadtverwaltungen, die sich zum Teil eine stärkere, also härtere und effektivere Vorgehensweise durch neue Zugriffsmöglichkeiten wünschen. Die Interviewpartner sind der Überzeugung, dass absichtliches Leerstellenlassen, welches aus mehreren Akteursperspektiven als Spekulieren mit Immobilien bzw. Wohnraum interpretiert wurde (vgl. Kap 5.1 und 5.3), unsozial ist und verboten gehört. In Kapitel 5.3.1 verweisen einige Interviewzitate einstimmig auf §14, Absatz 2 im Grundgesetz, in welchem zu lesen ist: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich zum Wohle der Allgemeinheit dienen“. Die Arbeit diskutiert, dass Leerstand in Zeiten von Wohnraummangel und steigenden Mieten aus Sicht einer Vielzahl von Akteuren unsozial und für das gesellschaftliche Miteinander in Städten kontraproduktiv ist. Dies ist besonders der Fall, wenn der dringend benötigte Wohnraum absichtlich vom Markt ferngehalten wird. Demnach sind kritische Interviewpartner der Meinung, dass ein Eingriff ins Eigentum in schwerwiegenden Einzelfällen durchaus angebracht wäre. Die Enteignung könnte durch §14, Absatz 3 des Grundgesetzes begründet werden, denn enteignet werden darf ebenso „nur zum Wohle der Allgemeinheit“. Weiter könnte die Enteignung durch §15 Grundgesetz geregelt werden:

„Grund und Boden (...) können zum Zweck der Vergesellschaftung, durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Absatz 3 Satz 3 und 4“.

Zusammengefasst wären Enteignungen aufgrund strategischen Leerstehenlassen gesetzlich durchaus möglich, doch sind die ‚Erfolgsaussichten‘ gering und deshalb zu kritisieren, wie ein Interviewpartner (IP43, 00:25:58; vgl. auch Kap. 7.4.2) im Kontext des Zweckentfremdungsverbots und Enteignungsmaßnahmen ausführt:

Das Zweckentfremdungsverbot ist ein halber Schritt und mehr lässt unsere Rechtsordnung nicht zu. Der Artikel 14 des Grundgesetzes gewährleistet das Eigentum und dazu gehört die freie Verfügung darüber. Der Artikel sagt auch, dass Inhalte und Schranken durch das Gesetz verfügt werden. Das heißt, vom Grundsatz her kann der Gesetzgeber in das Eigentumsrecht eingreifen. Es ist aber in der Verfassungsrechtssprechung der Stand, dass ein Eingriff durch ein so hochwertiges Schutzgut getragen sein muss, also das er den Eingriff in das hochwertige Grundrecht rechtfertigt. Überspitzt sage ich jetzt, dass die Wohnungsnot im Moment nicht groß genug ist, dass sie es rechtfertigen und da bin ich der festen Überzeugung und auch aus Sicht des Bundesverfassungsgerichts, dass man eine Norm macht, die eine Zwangseinweisung von Wohnungssuchenden in eine Wohnung rechtfertigt. Deswegen kann der Landesgesetzgeber auch keine ‚richtiges‘ Gesetz machen, sondern er tastet sich soweit wie es geht an die Grenze ran und diese ist aktuell scheinbar bei der Bußgeldbewährung [durch das Zweckentfremdungsverbot].

7.7 Bundesweite Disparitäten in den Raumentwicklungen reduzieren

Abschließend muss darüber nachgedacht werden, ob und wie die bundesweiten Disparitäten, die in dieser Arbeit durch demographische Prozesse, Binnenmigration und Land-Stadt-Wanderung angesprochen wurden (vgl. Kap. 1.1 und Kap. 2.2), konstruktiv gelenkt bzw. durch sinnvolle Maßnahmen an Ort und Stelle eingedämmt und anderswo positiv gefördert werden können. Es gilt die aktuellen und zukünftigen regionalen Raumentwicklungen neu zu bewerten und ausgleichend zu steuern. Es sollten raumwirksame staatliche Steuerungselemente erörtert werden, die die Landflucht und die thematisierten Wanderungsbewegungen in die Städte abmildern und dem Trend der Reurbanisierung entgegenwirken.

Entsprechend der seit 2002 laufenden Städtebauförderung *Stadtumbau Ost* (vgl. Exkurs I) oder auch anderer Fördermaßnahmen wie die seit 2008 existierende Städtebauförderungskomponente *Aktive Stadt- und Ortsteilzentren* könnten andere raumwirksame Ideen dieser Familie der Städtebauförderungen zugeordnet werden. Die Rechts- und Fördersysteme, welche durch das Städtebauförderungsgesetz von 1971 ermöglicht wurden, haben, wie LIEBMANN und KARSTEN (2009: 457) schreiben, bis heute allesamt das Ziel „einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Sanierung und Entwicklung sowie zur Behebung städtebaulicher Missstände in unseren Städten und Gemeinden“ zu leisten. Die Autoren (vgl. ebd.) weisen darauf hin, dass in Ostdeutschland inklusive Ost-Berlin im Jahr 2000 rund 1 Mio. Wohnungen leer standen und dass dies der Hauptgrund für die Verabschiedung des Bund-Länder-Programms *Stadtumbau Ost* im Jahre 2002 gewesen sei. Es zeigt sich allerdings, dass die Ziele und durchgeführten Gegenmaßnahmen weit über die Leerstandsproblematik hinausgreifen:

„Das Programm hat zum Ziel, die Attraktivität ostdeutscher Städte und Gemeinden durch die Stärkung der Innenstädte zu erhöhen, den Wohnungsleerstand zu reduzieren und die von Schrumpfung betroffenen Quartiere aufzuwerten. Es soll so einerseits einen Beitrag zur Stabilisierung der städtischen Wohnungsmärkte leisten und andererseits die Innenstädte und erhaltenswerten Stadtquartiere stärken. Die Zielsetzungen des Programms gehen damit weit über die Bekämpfung des Wohnungsleerstandes hinaus. Sie sind auch auf die Stabilisierung von Stadtteilen und den Erhalt besonders wertvoller innerstädtischer Bestände gerichtet“ (ebd.: 458).

Ähnlich der weitgefassten Zielsetzungen im Programm *Stadtumbau Ost*, welches bestrebt ist die Leerstandsentwicklungen in Ostdeutschland in den Griff zu bekommen, könnten und sollten verstärkt auch periphere ländliche Räume in ähnlichen Rechts- und Fördersystemen berücksichtigt werden. Das seit 2004 existierende Programm *Stadtumbau West*, welches von LIEBMANN und KARSTEN (2009) mit dem *Stadtumbau Ost*-Programm verglichen und als „Geschwister mit Eigenarten und Gemeinsamkeiten“ überschrieben ist, fokussiert inhaltlich zum Teil auf Städte ohne Wachstumsprozesse. Es hilft mit Leerstand umzugehen und unterstützt Städte mit städtebaulichen Missständen durch Schrumpfungprozesse. Obwohl der Fokus der vorliegenden Arbeit auf den strategischen Umgangsweisen mit Leerstand in wachsenden Städten liegt, thematisieren diese letzten Handlungsempfehlung, dass die vielen ungenutzten Immobilien in schrumpfenden Teilräumen Deutschlands zukünftig gezielt integriert und ihre Neunutzung in Erwägung gezogen werden sollte. Vielerorts liegen Wachstum und Schrumpfung räumlich dicht beieinander bzw. liegen ungenutzte Raumpotentiale oftmals im näheren und teils direkt gelegenen Umfeld der thematisierten Großstädte – teilweise schon wenige Kilometer außerhalb. Dieses Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum sollte zukünftig berücksichtigt werden und es sollten Maßnahmen erörtert werden, die diese geographisch nebeneinander liegenden Disparitäten räumlicher Entwicklungen verringern.

Eine erste Maßnahme könnte beispielsweise durch Subventionen für den Kauf leer stehender Immobilien im ländlichen Raum und schrumpfenden Städten realisiert werden, dort liegen tausende Wohnungen und Einfamilienhäuser brach (vgl. SCHMIDT & VOLLMER 2017). Durch den Eingriff in immobilienwirtschaftliche Prozesse würde zum einen der Bevölkerungs- und Raumverwertungsdruck und damit die Immobilienspekulation in Innenstädten abgeschwächt und zum anderen könnte der Zuzug von wohnungssuchenden Familien und anderen Menschen in schrumpfende Regionen ermöglicht werden. Durch geringere finanzielle Aufwände und Kaufnebenkosten nehmen sie möglicherweise alltägliches Pendeln zwischen Arbeitsort in den städtischen Zentren und Wohnort als Mehraufwand in Kauf. Folglich sollten neue Konzepte und Anreize durch Städtebauförderungsgesetze entwickelt werden, die die bestehenden Leerstände im ländlichen Raum attraktiv machen und möglicherweise neue Wanderungsprozesse auslösen. Die Wiedernutzung der Immobilienbestände in peripheren und schrumpfenden Regionen führt gleichzeitig zu einer Entlastung der wachsenden Städte.

Ein staatlich regulierter Eingriff in die herrschenden immobilien- und marktwirtschaftlichen Mechanismen muss zweitens jene Menschen unterstützen, die bis dato noch nicht in die Städte abgewandert sind. Hier ist ebenso staatliches Handeln durch unterstützende Maßnahmen notwendig. Drittens ist ein Ausbau öffentlicher Verkehrs- und anderer Infrastrukturen zu überdenken. Schnellstrecken und eine erhöhte Mobilität durch zusätzliche Streckenverbindungen sollten nicht nur zwischen Großstädten und prosperierenden Wirtschaftszentren ausgeführt werden, sondern neue Förderprogramme sollten besonders jenen Ausbau der Mobilität durch unkomplizierte, eng getaktete und schnelle Verkehrsanbindungen zwischen peripheren Räumen und boomenden Wirtschaftszentren ermöglichen. Dadurch würden ländlich geprägte Regionen und schrumpfende Städte nicht (noch) weiter abgehängt, sondern sie könnten durch geförderte Raumentwicklungen in Infrastrukturmaßnahmen integriert werden. Im Rahmen der Diskussionen um Infrastrukturen sollte ansonsten die Digitalisierung der peripheren Regionen verbessert und vorangetrieben werden. Die unzureichenden und teilweise immer noch fehlenden Internetverbindungen in ländlich geprägten Räumen sollten schnellsten behoben werden. Mit Investitionen in eine dichte und schnelle digitale Ausstattung würden dann die modernen Möglichkeiten der Heim- und Telearbeit verbessert werden bzw. würden moderne neue digitale Infrastrukturen auch neue Unternehmen anlocken.

Viertens gilt es ländliche Räume und Kleinstädte als Wohnorte zu beleben. Hierbei sind attraktivitätsfördernde Maßnahmen einzuleiten, indem das soziale und kulturelle Angebot berücksichtigt wird. Hierzu sollten vor Ort Treffpunkte, Kulturinstitutionen und sonstige Angebote für gesellschaftlichen Austausch geschaffen werden.

Resümierend sollte – um den Raumnutzungs- und Verwertungsdruck in wachsenden Städten zu minimieren – über neue Raumentwicklungsmaßnahmen durch eine dezentrale Organisation und Umgangweise mit Leerstand nachgedacht werden. Dazu gehören auch attraktivitätssteigernde Maßnahmen in peripheren, ländlichen oder schrumpfenden Regionen. Dies beinhaltet die allgemeine Verbesserung der Verkehrs- sowie technischen und digitalen Infrastrukturen sowie mit Sicherheit auch die Verbesserung der weichen Standortfaktoren. Außerdem sollte eine großräumigere Verknüpfung und verstärkte Inklusion dieser Teilräume mit prosperierenden Zentren verfolgt werden. Ziel sollte es sein die bundesweiten Disparitäten in den Raumentwicklungen wieder verstärkt in Einklang zu bringen und die gegenwärtigen regionalen Schrumpfung- und Wachstumsprozesse auszugleichen.

8 WENIGER LEERSTAND, MEHR STADT!

„Unsere Städte und unsere Wohnungen sind Produkte der Phantasie wie der Phantasielosigkeit,
der Großzügigkeit wie des engen Eigensinns.
Da sie aber aus harter Materie bestehen, wirken sie auch wie Prägestöcke;
wir müssen uns ihnen anpassen. Und das ändert zum Teil unser Verhalten, unser Wesen.
Es geht um einen im Wortsinn fatalen, einen schicksalsbildenden Zirkel:
Menschen schaffen sich in den Städten einen Lebensraum,
aber auch ein Ausdrucksfeld mit tausenden von Facetten,
doch rückläufig schafft diese Stadtgestalt am sozialen Charakter der Bewohner mit“
(MITSCHERLICH 1965: 9)

In der Einleitung (vgl. Kap. 1.2) und im Theoriekapitel (vgl. Kap. 3.2) wurde ausgiebig thematisiert, dass Stadtraum nicht nur durch handelnde Akteure hergestellt und angeeignet wird, sondern auch physisch-materiell erlebbar und für Menschen unterschiedlich bedeutsam ist. Die Zusammenhänge zwischen Herstellungsprozessen städtischer Räume und ihren physisch erlebbaren Rückwirkungen sind als dialektische Wechselwirkungen von *Handlung* und *Raum* bezeichnet worden. Auch MITSCHERLICH (1965: 9, vgl. einleitendes Zitat) macht allgemeingültig deutlich, wie Menschen die physisch-materielle, feste Gestalt der Städte, die Gebäude, Wohnungen und Leerstände herstellen und wie diese auf uns Menschen und auch unser Handeln rückwirken. Er (ebd.) begreift die Stadt als „Prägestock“ unseres Lebens und Handelns. Die empirischen Untersuchungen anhand von Kartierungen, 59 Interviews und Gesprächen in 16 Städten stützten sich auf diese konstruktive und rekonstruktive Perspektive der handlungszentrierten Sozialgeographie. Auf dieser empirischen Grundlage wurde das strategische Herstellen, Aneignen und die gesellschaftlichen Bezüge und Bedeutungen von Leerständen in wachsenden Städten und Metropolregionen erforscht, analysiert und ausgewertet. Demnach hat sich die vorliegende empirische Arbeit der Frage angenommen,

welchen Strategien Leerstand in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands unterliegt und inwiefern Leerstand als Ziel und Ausgangspunkt strategisch handelnder Akteure verstanden werden kann. Darauf aufbauend hat die Arbeit das strategische Herstellen städtischer Räume durch Leerstand untersucht.

Die Arbeit isolierte unterschiedliche Leerstandsakteure und Strategien in der Herstellung, Aneignung und Nutzung von Leerstand. Die zentralen Ergebnisse und Prozesse wurden im fünften Kapitel präsentiert. Anhand der Leerstandsakteure, ihren unterschiedlichen Bedeutungszuschreibungen und Bewertungen und ihren Handlungen in Bezug auf Leerstand konnte herausgearbeitet werden, dass sie mittels vielschichtiger, überlagernder und konkurrierender Strategien Leerstand zielgerichtet herstellen, zweckbestimmt aneignen und verschiedenartig gestalten. In den untersuchten 16 Städten stellen Leerstände die letzten verbleibenden Raumressourcen dar, weshalb sie in besonderer Weise das soziale Gefüge der städtischen Gesellschaft formen und prägen. Zwischen den konkurrierenden Akteuren entzündeten sich vermehrt Interessenskonflikte über die leer stehende physische Gestalt der Städte und über die Nutzbarmachung und Nutzung brachliegender Orte und Räume. In Zeiten der Reurbanisierung und des zunehmenden Nutzungsdrucks auf bestehende Immobilien wird verstärkt um leere Wohnungen und ungenutzte Flächen sowie innerstädtische Areale ‚gekämpft‘. Bei den isolierten Herstellungs- und Aneignungsstrategien handelt es sich demnach nicht um marginale Einzelercheinungen, sondern um ein substanzielles, in hohem Maße gesellschaftsrelevantes und aktuelles stadtplanerisches Themenfeld. Dabei sind drei wesentliche Ergebnisse von zentraler Bedeutung: Erstens konnte aus der Perspektive immobilienwirtschaftlicher Akteure ein strategischer Umgang mit Leerstand, worunter ein brachliegendes Spekulationsobjekt mit Entwicklungspotential verstanden wird, nachgezeichnet werden. Im Fokus der Eigentümer, Investoren und Projektentwickler steht der ökonomische Mehrwert von und durch Leerstand, welcher durch Abwarten, Investitionen, An- und Verkauf zum bestmöglichen Zeitpunkt oder Abriss von Leerstand und Neubau erwirtschaftet wird. Es konnte aufgezeigt werden, dass diese Ziele maßgeblich durch den strategischen Einsatz von Zeit als zentrales Spekulationsinstrument erreicht werden. In Anlehnung an HARTKE wurde der Begriff der *urbanen Neoliberalbrache* abgeleitet. Er beinhaltet, wie durch die gegenwärtigen Rahmenbedingungen einer neoliberalen urbanisierten Gesellschaft das Spekulieren mit Immobilienleerstand ermöglicht wird und wie dadurch immobilienwirtschaftliche Akteure ihre ökonomischen Kalkulationen realisieren können und diese über moralische und soziale Werte

stellen. Die profitmaximierenden Absichten mit und durch Leerstand müssen als Wertewandel interpretiert werden, welcher den monetären Wert vor den Nutzwert von Immobilien stellt. Leerstand fungiert hierbei als Indikator einer städtischen Landschaft, die diesem Wertewandel unterliegt.

Zweitens wurde herausgearbeitet, dass bei der Aktivierung und Wiedernutzung von Leerstand deutschlandweit neue städtische Kollektive und sozial urbane Bewegungen involviert sind, die mit eigenen Strategien und Do-it-yourself-Aspekten frische Gedanken in die Thematik einbringen und neue, alternative Nutzungskonzepte leer stehender und teils ausgedienter Immobilien formulieren. Oftmals sind sie jene Pioniere, die das Phänomen Leerstand in prosperierenden Städten in die mediale Öffentlichkeit tragen und in ihrer gesellschaftlichen Relevanz thematisch wie physisch-materiell besetzen. Ebenso sind es jene zivilgesellschaftlichen Akteure, die mittels nutzungsorientierter Ansätze, die in den ökonomisch orientierten Entscheidungen und Kalkulationen immobilienwirtschaftlicher Akteure in den Hintergrund treten, sinnvolle Beiträge für eine nachhaltige, kulturell vielfältige, soziale und solidarische Stadt erproben. Die thematisierten Künstler und Kreativwirtschaftler, die Vereine, Initiativen und urbanen Bewegungen sehen in Leerstand nicht nur eine Angriffsfläche für politischen Protest gegen steigende Mieten, teuren Wohnraum und Immobilienspekulation, sondern für sie symbolisiert und verkörpert Leerstand die letzten Möglichkeitsräume zur Realisierung alternativer Wohn- und Lebensvorstellungen, Orte für unkommerzielles Arbeiten und Werken sowie Treffpunkte zur Verwirklichung gemeinwohlorientierter Projekte. Sie versuchen durch Kommunikation und Kooperation sowie durch konkrete kritisch-subversive Eingriffe und Aktionen an der Gestaltung der Stadt und ihrer Gesellschaft zu partizipieren.

In vielen deutschen Städten steigt der allgemeine Raummangel an und der Wohnungsdruck wächst, sodass freie Raumpotentiale und der Umgang mit Leerstand besonders für eine strategisch-nachhaltige Stadtplanung und zukunftsorientierte Stadtentwicklung an Bedeutung gewinnt. Aufgrund der aufgezeigten wachsenden gesellschaftlichen Spannungen und Konflikte um Leerstände stellt die Öffnung und Nutzung von ungenutzten Immobilien und brachliegenden Raumpotentialen eine aktuelle und wichtige Aufgabe kommunaler Politik und Verwaltungen dar. Dementsprechend wurden drittens kommunale Strategien isoliert und deren gegenwärtiger Umgang mit, sowie Maßnahmen gegen Leerstand analysiert.

Auf den Ergebnissen aufbauen wurden in Kapitel 7 Handlungsempfehlungen für ein direktes Erfassen, Managen und Verwalten von Leerstand auf lokaler Ebene entwickelt, als auch

politische und rechtliche Maßnahmen sowie steuernde hoheitliche Planungsinstrumente, steuerrechtliche Möglichkeiten und staatliche Eingriffsbefugnisse auf Landes- und Bundesebene formuliert. Die Planungsorgane sollten bei Entscheidungen und Maßnahmen die Vorstellungen, Interessen und Zielsetzungen der Eigentümer sowie die Bedürfnisse und Forderungen der lokalen Bewohner ausgleichend berücksichtigen. In Zukunft sollte ein Gleichgewicht in den Machtgefügen der immobilienwirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Leerstandsakteure hergestellt werden und damit ein Ausgleich zwischen dem sozialem Gefüge, den kulturellen Aspekten und wirtschaftlichen Entwicklungszielen durch die Aktivierung von Leerstand in wachsenden Städten gewährleistet sein. Demnach präsentieren die vorliegenden Ergebnisse und die formulierten Ideen und Handlungsempfehlungen durchdachte Maßnahmen Leerstand strategisch zu aktivieren und dessen Umgang zu regulieren, besonders um eine ganzheitliche Perspektive auf städtische Räume sowie auf die Anliegen und Bedürfnisse der Stadtbewohner zu verfolgen. Ein ganzheitlicher, strategisch-planerischer Umgang mit Leerstand sollte mutig und wegweisend sein und eine ausgewogene und gleichberechtigte Aushandlung der diskutierten Interessenskonflikte verfolgen, wobei die Lösungen der Konflikte in der Nutzung des leeren Bestands unserer gebauten Städte verborgen liegen.

LITERATUR

- ADAMCZYK, M. (2016): Grandhotel Cosmopolis. Eine soziale Plastik in Augsburgs Herzens. In: BARBOZA, A., S. EBERDING, U. PANTLE und G. WINTER (Hrsg.): Räume des Ankommens. Topographische Perspektiven auf Migration und Flucht. Bielefeld: 163-170.
- AMANTINE (Hrsg.) (2011): Gender und Häuserkampf. Genderspezifische Aspekte und anti-patriarchale Kämpfe in den Häuserbewegungen in der BRD und Westberlin. Münster.
- AMANTINE (Hrsg.) (2012): „Die Häuser denen, die drin wohnen!“ Kleine Geschichte der Häuserkämpfe in Deutschland. Münster.
- ARENS, S. (2007): Umnutzung als Handlungsstrategie in Regionen und Kommunen. In: HENKEL, G. und D. SCHMIED (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Göttingen: 53-74. (= Rural 1)
- ARENS, S. (2008): Neues Leben für alte Gemäuer. Leerstehende landwirtschaftliche Bausubstanz als gebaute Ressource für eine ökologisch modernisierte Entwicklung ländlicher Räume. Münster. Online: <https://miami.uni-muenster.de/Record/2b29e222-2ae1-40a1-ac33-357c6fe48208> (07.08.2017)
- ARENS, S. (2009): Umnutzung leerstehender ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz – ein Beitrag zur ökologisch modernisierten Revitalisierung von Dorfstrukturen. In: GOTTWALD, M. und M. LÖWER (Hrsg.) (2009): Demografischer Wandel – Herausforderungen und Handlungsansätze in Stadt und Region. Münster: 75-94.
- ARNOLD, G. (2015): Online-offline strategies of urban movements against vacancies. The crowdsourcing platform *Leerstandsmelder.de* as a collective and critical mapping tool. In: Observatorio (OBS*) Journal, Special Issue – MediaCity: Spectacular, Ordinary and Contested Spaces: 145-176. Online: <http://obs.obercom.pt/index.php/obs/article/view/888> (02.02.2017)
- ARNOLD, G. (2019): The Power of digital Maps on Urban Development: Crowdsourcing, Bottom-Up Web 2.0 and Critical Web Mapping of inner-City Vacancies. In: LUKINBEAL, C., L. SHARP, A. ESCHER und E. SOMMERLAD (Hrsg.): Media's Mapping Impulse. Stuttgart: o. S. [im Erscheinen]
- ARNOLD, G. und B. KASHLAN (2016): Steht das leer? Partizipatives crowdsourcing als Basis für ein offenes Leerstandsmanagement von allen. In: Polis - Magazin für Urban Development 1/2016: 32-34.

- ASHER, H. (1865): Das Gängeviertel und die Möglichkeit, dasselbe zu durchbrechen. Eine Skizze. Hamburg.
- Azozomox (2014): Squatting and Diversity: Gender and Patriarchy in Berlin, Madrid and Barcelona. In: CATTANEO, C. und M. A. MARTÍNEZ (Hrsg.): The Squatters' Movement in Europe. Commons and Autonomy as Alternatives to Capitalism. London: 189-210.
- Azozomox und D. GÜRSEL (2017): The untold struggles of migrant woman squatters and the occupations of Kottbusser Straße 8 and Forster Straße 16/17, Berlin-Kreuzberg. In: MUDU, P. und S. CHATTOPADHYAY (Hrsg.): Migration, Squatting and Radical Autonomy. London und New York: 104-117.
- Azozomox und IWS Refugee Women Activists (2017): Narrating the Challenges of women-refugee activists of Ohlauer Straße 12, International Women's Space (IWS refugee women activists), Berlin. In: MUDU, P. und S. CHATTOPADHYAY (Hrsg.): Migration, Squatting and Radical Autonomy. London und New York: 207-221.
- BACKES, T. (2015): Wohnungsnot in München – Bürger sollen Leerstand melden. In: Süddeutsche Zeitung vom 09.07.2015. Online: <http://www.sueddeutsche.de/muenchen/wohnungsnot-in-muenchen-buerger-sollen-leerstand-melden-1.2558583> (09.08.2017)
- BAHRDT, H. P. (1997): Schlüsselbegriffe der Soziologie. Eine Einführung mit Lehrbeispielen. München.
- BALASKO, S. (2012): Meldepflicht für leere Wohnungen in Hamburg. In: Hamburger Abendblatt vom 30.10.2012. Online: <http://www.abendblatt.de/hamburg/article110382071/Meldepflicht-fuer-leere-Wohnungen-in-Hamburg.html> (06.011.2015)
- BALASKO, S. und A. TIEDEMANN (2012): Wohnraum in Hamburg: 50.000 Euro Strafe bei Leerstand. In: Hamburger Abendblatt vom 21.11.2012. Online: <http://www.abendblatt.de/hamburg/kommunales/article111343441/Wohnraum-in-Hamburg-50-000-Euro-Strafe-bei-Leerstand.html#> (06.011.2015)
- BANGERT, D., K. NELIUS und R. SCHMELCHER (2006): Wenn kein Strom mehr fließt. Erfassung des Wohnungsleerstands über Stromzähler in Berlin. In: STANDORT - Zeitschrift für Angewandte Geographie 4/2006: 178-180.
- BANSE, J. und K.-H. EFFENBERGER (2010): Städtische Wohnungsbestände in Ostdeutschland im Vergleich. Stuttgart. (= Reihe Wissenschaft, Band 23)
- BARBOZA, A., S. EBERDING, U. PANTLE und G. WINTER (Hrsg.) (2016): Räume des Ankommens. Topographische Perspektiven auf Migration und Flucht. Bielefeld.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2014a): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands – Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Bonn. Online: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_Wohnungsleerstaende.pdf?__blob=publicationFile (02.09.2016)
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2014b): Informationen aus der Forschung des BBSR, Nr. 3/Juni 2014. Bonn. Online: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSR-Info/2013_2014/DL_3_2014.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (02.09.2016)

- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2016): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. Bonn. (= Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 12)
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2017): Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. In: BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2017. Online: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2013-2017/bk-02-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (02.11.2017)
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2018): Raumagenten. Intermediäre Akteure in der Stadtentwicklung. Online: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/raumagenten/01-start.html?nn=438822¬First=true&docId=1861712> (05.05.2018)
- BELINA, B. (2001): Vorwort. Marxism in Geography. Zu den Beiträgen von Neil Smith, David Harvey und Hans-Dieter von Frieling und Eva Gelinsky. In: geographische revue – Zeitschrift für Literatur und Diskussion 3 (2): 3-4.
- BELINA, B. (2010): Krise und gebaute Umwelt. Zum Begriff des „sekundären Kapitalkreislaufs“ und zur Zirkulation des fixen Kapitals. In: Z. Zeitschrift Marxistische Erneuerung 83: 8-19. Online: <http://www.zeitschrift-marxistische-erneuerung.de/article/33.krise-und-gebaute-umwelt.html> (28.11.2017)
- BELINA, B. (2011): Kapitalistische Raumproduktionen und ökonomische Krise. Zum Begriff des *spatial fix* bei David Harvey. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 55 (4). 239-252.
- BELINA, B. (2013): Raum. Zu den Grundlagen eines historisch-geographischen Materialismus. Münster.
- BENKE, C. (2005): Historische Schrumpfungprozesse: Urbane Krisen und städtische Selbstbehauptung in der Geschichte. In: GESTRING, N., H. GLASAUER und C. HANNEMANN et al. (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2004/05. Schwerpunkt: Schrumpfende Städte. Wiesbaden: 49-70.
- BERNT, M. (2003): Rübergeklappt! Die „behutsame Stadterneuerung“ im Berlin der 90er Jahre. Berlin.
- BIRG, H. (2005): Die demographische Zeitenwende. Der Bevölkerungsrückgang in Deutschland und Europa. München.
- BIRKE, P. (2011): Im „Raum der Gegensätze“. Die Bedeutungen um Auseinandersetzungen um Wohn- und Mietverhältnisse im Hamburger „Recht auf Stadt“-Netzwerk. In: Widersprüche – Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich, Jg. 31, Heft 119/120, Nr. 1/2: 67-77. Online: http://www.widersprueche-zeitschrift.de/IMG/pdf/Widerspr_121.pdf (27.11.2017)
- BITTL, R. (2007): Entwicklung dörflichen Lebens durch Umnutzung leerstehender Bausubstanz am Beispiel des Dorfes Dalwitz. In: HENKEL, G. und D. SCHMIED (Hrsg.) (2007): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Göttingen: 37-52. (= Rural 1)
- BITTNER, C. und B. MICHEL (2013): Das Dekonstruieren der web 2.0 Karte. Vorschläge zur Analyse dynamischer und interaktiver Karten multipler und diffuser Autorenschaften. In: GRYL, I., T. NEHRDICH und R. VOGLER (Hrsg.): geo@web. Medium, Räumlichkeit und geographische Bildung. Wiesbaden: 111-126.

- BITTNER, C. und B. MICHEL (2014): Kritische Kartographien der Stadt. In: BELINA, B., M. NAUMANN und A. STRÜVER (Hrsg.): Handbuch Kritische Stadtgeographie. Münster: 64-70.
- BITTNER, C., G. GLASZE, B. MICHEL und C. TURK (2011): Krisen- und Konflikt-Karten im Web 2.0. Ein kritischer Blick auf die neuen Krisen- und Konfliktkarten. In: Geographische Rundschau 63 (11): 60-65. Online: http://www.geographie.nat.uni-erlangen.de/wp-content/uploads/ggl_publik_krisenundkonfliktkarten_111115.pdf (09.08.2017)
- BLOTEVOGEL, H. H. (2005): Raum. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover: 831-841.
- BMUB - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2014): Verwaahloste Immobilien. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit Verwaahlosten Immobilien – „Schrottimmobilien“. Berlin.
- BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012): 10 Jahre Stadtumbau Ost. Berichte aus der Praxis. 5. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost. Berlin.
- BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006): 1. Statusbericht. Stadtumbau Ost – Stand und Perspektive. Bonn.
- BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007a): 2. Statusbericht. 5 Jahre Stadtumbau Ost – Eine Zwischenbilanz. Bonn.
- BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007b): Grundstückswertermittlung in Stadtumbau. Verkehrswertermittlung bei Schrumpfung und Leerstand. Bonn. (= Forschungen, Heft 127) Online: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2007/Heft127_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (20.01.2016)
- BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2008): 3. Statusbericht. Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau. Bonn.
- BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2012): stadt:pilot spezial. Offene Räume in der Stadtentwicklung: Leerstand – Zwischenutzung – Umnutzung. Bonn. Online: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/StadtPilot/2012/DL_stadtpilotspezial2.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (04.04.2016)
- BMVBW - Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2001): Stadtumbau in den neuen Ländern. Integrierte wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Konzepte zur Gestaltung des Strukturwandels auf dem Wohnungsmarkt der neuen Länder. Berlin.
- BMVBW - Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2005): Programme der Städtebauförderung. Merkblatt über die Finanzhilfen des Bundes. Berlin.
- BNP Paribas Real Estate GmbH (Hrsg.) (2014): Büromarkt Deutschland. Property Report 2014. Online: http://www.leipzig.ihk.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/SOP/Standort_und_Ansiedlungsberatung/Immobilienmarkt_-_Gewerbemieten/BNP/Bueromarkt/

BNP_Paribas_Real_Estate_Property_Report_Office_Market_Germany_2014.pdf
(07.08.2017)

- BOBEK, H. (1948): Die Stellung und Bedeutung der Sozialgeographie. In: Erdkunde 2 (1): 118-125. (= Sonderheft: Tagung der Hochschullehrer Geographie 1947, Bonn)
- BOGNER, A. und W. MENZ (2005): Das theoriegenerierende Experteninterview. Erkenntnisinteresse, Wissensformen, Interaktion. In: BOGNER, A., B. LITTIG und W. MENZ (Hrsg.): Das Experteninterview: Theorie, Methode, Anwendung. Wiesbaden: 33-70.
- BOGNER, A., B. LITTIG und W. MENZ (Hrsg.) (2005): Das Experteninterview: Theorie, Methode, Anwendung. Wiesbaden.
- BOGNER, A., B. LITTIG und W. MENZ (Hrsg.) (2009): Experteninterviews: Theorien, Methoden, Anwendungsfelder. Wiesbaden.
- BOGNER, A., B. LITTIG und W. MENZ (Hrsg.) (2014): Interviews mit Experten. Eine praxisorientierte Einführung. Wiesbaden.
- BONGAERTS, G. (2007): Soziale Praxis und Verhalten – Überlegungen zum *Practice Turn in Social Theory*. In: Zeitschrift für Soziologie 36 (4): 246-260.
- BONTJE, M. (2004): Facing the challenge of shrinking cities in East Germany: The case of Leipzig. In: GeoJournal 61 (1): 13-21. Online: <http://link.springer.com/article/10.1007%2Fs10708-005-0843-2> (18.05.2017)
- BORGSTEDT, S. B. (2017): „We are here to stay“: reflections on the struggle of the refugee group „Lampedusa in Hamburg“ and the Solidarity Campaign, 2013-2015. In: MUDU, P. und S. CHATTOPADHYAY (Hrsg.): Migration, Squatting and Radical Autonomy. London und New York.
- BRAKE, K. und G. HERFERT (Hrsg.) (2012a): Reurbanisierung – Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden.
- BRAKE, K. und G. HERFERT (2012b): Auf dem Weg zu einer Reurbanisierung? In: BRAKE, K. und G. HERFERT (Hrsg.): Reurbanisierung – Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden: 12-19.
- BRAKE, K. und R. URBANCZYK (2012): Reurbanisierung – Strukturierung einer begrifflichen Vielfalt. In: BRAKE, K. und G. HERFERT (Hrsg.): Reurbanisierung – Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden: 34-51.
- BRAMMER, M. (2008): Zwischennutzung in Berlin Neukölln. Kreativwirtschaft als Motor in einem sozial benachteiligten Binnenquartier. 2. Teil der Standort-Serie: „Innovative Ansätze beim Leerstandsmanagement und der Revitalisierung von Brachen“. In: Standort – Zeitschrift für Angewandte Geographie 32: 71-77. Online: <https://link.springer.com/content/pdf/10.1007%2Fs00548-008-0084-y.pdf> (09.05.2018)
- BRAUN, R. (2013a): CBRE-empirica-Leerstandsindex: marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig. (= empirica paper Nr. 213) Online: <http://www.empirica-institut.de/kufa/empi213rb.pdf> (02.01.2017)
- BRAUN, R. (2013b): Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex: Neubau immer dringlicher. (= empirica paper Nr. 216) Online: <http://www.empirica-institut.de/kufa/empi216rb.pdf> (03.01.2017)

- BRAUN, R. und H. SIMONS (2015a): Familien aufs Land! Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte. (= empirica paper, Nr. 228) Online: <http://www.empirica-institut.de/kufa/empi228rb.pdf> (08.07.2016)
- BRAUN, R. und H. SIMONS (2015b): Familien aufs Land – Teil 2. Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen. (= empirica paper, Nr. 230) Online: <http://www.empirica-institut.de/kufa/empi230rbhs.pdf> (08.07.2016)
- BRAUN, R. und M. SCHLATTERER (2016): CBRE-empirica-Leerstandsindex 2009-2015. Ergebnisse und Methodik. Online: <http://www.empirica-institut.de/kufa/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-v.pdf> (02.01.2017)
- BRETSCHNEIDER, B. (2015): Komplexität des Leerstandes in einer wachsenden Stadt. In: *dérive – Zeitschrift für Stadtforschung*, Nr. 59: 46-50.
- BREUER, F. (2009): *Reflexive Grounded Theory. Eine Einführung für die Forschungspraxis*. Wiesbaden.
- BROCKHAUS, S. (2009): Gängeviertel: Jetzt erst Recht! In: *Hamburg – Das Magazin der Metropole*, Ausgabe Winter 2009/2010. Sonderausgabe: Unter Geiern: Wie Hamburgs Politiker die Stadt verkaufen – und wo der Widerstand dagegen wächst. Hamburg: 8-9. Online: <https://www.yumpu.com/de/document/view/22741576/unter-geiern-hamburg> (11.07.2017)
- BRÜHL, H. (2005): Wohnen in der Innenstadt – eine Wiederentdeckung? In: *Difu Berichte 1-2/2005*. Online: <http://www.difu.de/publikationen/difu-berichte-1-22005/wohnen-in-der-innenstadt.html> (07.08.2017)
- BRÜHL, H. et al. (2005): Wohnen in der Innenstadt – Eine Renaissance? In: *Difu-Beiträge zur Stadtforschung*, 41. Online: <http://www.difu.de/publikationen/2005/wohnen-in-der-innenstadt-eine-renaissance.html> (07.08.2017)
- BRUNNER, H. R. (1975): Sozialbrache oder Wirtschaftsbrache? In: *Geographica Helvetica* 30 (1): 42-44.
- BULLINGER, D. (2002): Schrumpfende Städte und leere Wohnungen. Ein neues Phänomen und der Trend der Zukunft nicht nur in Ostdeutschland. In: *Raumforschung und Raumordnung* 60 (3-4): 264-271. Online: <http://link.springer.com/article/10.1007/BF03183060> (07.08.2017)
- BURG, M. (2003): Leerstände verwalten, verringern, vermeiden: eine Untersuchung des Leerstands im „Reuterkiez“. Berlin-Neukölln. Online: http://www.reuter-quartier.de/uploads/media/Broschuere_Leerstand_2002.pdf (18.05.2017)
- BUSCH, U., W. KÜHN und K. STEINITZ (2009): *Entwicklung und Schrumpfung in Ostdeutschland. Aktuelle Probleme im 20. Jahr der Einheit*. Hamburg.
- BUTTENBERG, L., K. OVERMEYER und G. SPARS (Hrsg.) (2014): *Raumnutzer: Wie Nutzer selbst Räume entwickeln*. Berlin.
- CADWALLADER, M. (1988): Urban Geography and Social Theory. In: *Urban Geography* 9 (3): 227-251.
- CARERI, F. (2007): Walkscapes. Gehen als ästhetische Praxis. In: *arch+ Zeitschrift für Architektur und Städtebau* 183: 32-39. (= Situativer Urbanismus – Zu einer beiläufigen Form des Sozialen)

- CASTELLS, M. (2009): *Communication power*. Oxford.
- CASTELLS, M. (2012): *Networks of outrage and hope: Social movements in the internet age*. Malden.
- CATTANEO, C. und M. A. MARTÍNEZ (Hrsg.) (2014a): *The Squatters' Movement in Europe. Commons and Autonomy as Alternatives to Capitalism*. London.
- CATTANEO C. und M. A. MARTÍNEZ (2014b): Introduction: Squatting as an Alternative to Capitalism. In: CATTANEO, C. und M. A. MARTÍNEZ (Hrsg.): *The Squatters' Movement in Europe. Commons and Autonomy as Alternatives to Capitalism*. London: 1-25.
- CERTEAU, M. DE (1988): *Kunst des Handelns*. Berlin.
- CLAMOR, T., H. HASS und M. VOIGTLÄNDER (2011): Büroleerstand – Ein zunehmendes Problem des deutschen Immobilienmarktes. In: *IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln* 38 (4): 1-15. Online: <http://www.iwkoeln.de/de/studien/iw-trends/beitrag/53458> (10.02.2015)
- VON CLAUSEWITZ, C. (1867): *Vom Kriege*. Erster Teil. Berlin. (= *Hinterlassene Werke über Krieg und Kriegführung des Generals Carl von Clausewitz, Band 1*) Online: <http://www.mdz-nbn-resolving.de/urn/resolver.pl?urn=urn:nbn:de:bvb:12-bsb10594581-9> (19.06.2017)
- COLOMB, C. (2012): Pushing the Urban Frontier: Temporary Uses of Space, City Marketing, and the Creative City Discourse in 2000s Berlin. In: *Journal of Urban Affairs* 34 (2): 131-152. Online: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1111/j.1467-9906.2012.00607.x> (09.05.2018)
- COUCH, C. und M. COCKS (2013): Housing Vacancy and the Shrinking City: Trends and Policy in the UK and the City of Liverpool. In: *Housing Studies* 28 (3): 499-519.
- CRAMPTON, J. W. (2001): Maps as social constructions: power, communication and visualization. In: *Progress in Human Geography* 25 (2): 235-252.
- CRAMPTON, J. W. (2009): Cartography: Maps 2.0. In: *Progress in Human Geography* 33 (1): 91-100.
- DADUSC, D. (2014): 'Your Laws Are Not Ours': Squatting in Amsterdam. In: CATTANEO, C. und M. A. MARTÍNEZ (Hrsg.): *The Squatters' Movement in Europe. Commons and Autonomy as Alternatives to Capitalism*. London: 232-234.
- DADUSC, D. (2017): Squatting and the undocumented migrants' struggle in the Netherlands. In: MUDU, P. und S. CHATTOPADHYAY (Hrsg.): *Migration, Squatting and Radical Autonomy*. London und New York: 275-284.
- DAIM (2012): *bonnbunt – Leerstand 2012*. Online: <https://vimeo.com/54813284> (27.11.2017)
- DANGSCHAT, J. S. (2010): Reurbanisierung – eine Renaissance der (Innen-)Städte? Krise oder Renaissance der Städte. In: FRECH, S. und R. RESCHL (Hrsg.): *Urbanität neu planen. Stadtplanung, Stadtumbau, Stadtentwicklung*. Schwalbach: 190-209.
- DASCHER, K. (2010): Eine kleine politische Ökonomie der Wohnungsmieten und -leerstände in Ostdeutschland. In: *Wirtschaftsdienst – Zeitschrift für Wirtschaftspolitik* 90 (7): 487-491. Online: <http://www.wirtschaftsdienst.eu/archiv/jahr/2010/7/wohnungsmieten-und-leerstaende-in-ostdeutschland/> (07.08.2017)

- DEBORD, G.-E. (1955): Introduction à une critique de la géographie urbaine. In: Les Lèvres Nues 6: 11-15.
- DEBORD, G.-E. (1956): Théorie de la dérive. In : Les Lèvres Nues 9: 6-10.
- DEILMANN, C., K.-H. EFFENBERGER und J. BANSE (2009): Housing stock shrinkage: vacancy and demolition trends in Germany. In: Building Research & Information 37 (5-6): 660-668.
- VON DELLENBAUGH, M. et al. (Hrsg.) (2015): Urban Commons: Moving Beyond State and Market. Basel und Berlin. (= Bauwelt Fundamente 154)
- DIANI, M. (2003a): Introduction: Social movements, contentious actions, and social networks: 'From metaphor to substance'? In: DIANI, M. und D. McAdam (Hrsg.): Social movements and networks. Relational approaches to collective action. Oxford: 1-19
- DIANI, M. (2003b): Networks and social movements: A research programme. In: DIANI, M. und D. McAdam (Hrsg.): Social movements and networks. Relational approaches to collective action. Oxford: 299-319.
- Difu - Deutsches Institut für Urbanistik (2014): Zwischennutzungen als Impulsgeber für Stadtentwicklung und Wirtschaft. Bremen. (= Reader zum Seminar in Kooperation mit der Freien Hansestadt Bremen für Führungs- und Fachpersonal aus der Verwaltung, insbesondere Verantwortliche in den Bereichen Stadtplanung und Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften, für Quartier- und Statteilmanager und Ratsmitglieder) Online: <http://www.difu.de/veranstaltungen/2014-09-18/zwischenutzungen-als-impulsgeber-fuer-stadtentwicklung-und.html> (08.08.2017)
- Difu - Deutsches Institut für Urbanistik (2018): Raumagenten. Intermediäre Akteure in der Stadtentwicklung. Online: <https://difu.de/projekte/2017/raumagenten-intermediaere-akteure-in-der-stadtentwicklung.html> (05.05.2018)
- DITTRICH-WESBUER, A., W. KNAPP und F. OSTERHAGE (Hrsg.) (2010): Posturbanisierung und die „Renaissance der (Innen-)Städte“. Neue Entwicklungen in der Stadtregion. Detmold. (= Metropolis und Region, Band 6)
- DMB-Mieterverein Stuttgart (2014): Plakataktion des Mietervereins in Stuttgart: 11.400 Wohnungen wollen bewohnt werden. Eintrag vom 09.10.2014. Online: <https://mieterverein-stuttgart.de/de/news/plakataktion-des-mietervereins-in-stuttgart-11400-wohnungen-wollen-bewohnt-werden.html> (28.11.2017)
- DÖRRY, S. und M. ROSOL (2011): Kreativwirtschaft als Motor der Stadtentwicklung? – Das Beispiel Zürich. In: MUSIL, R. und W. MATZNETTER (Hrsg.): Europa: Metropolen im Wandel. Wien: 123-136.
- DORSCHER, A. (1989): Ist strategisches Handeln ergänzungsbedürftig? Karl-Otto Apels These und ihre Begründung. In: Europäisches Archiv für Soziologie 30 (1): 123-149. Online: <https://www.jstor.org/stable/23999496> (30.11.2017)
- EHRLER, M. und M. WEILAND (Hrsg.) (2018): Topographische Leerstellen. Ästhetisierungen verschwindender und verschwundener Dörfer und Landschaften. Bielefeld.
- EICHENER, V. und M. SCHAUERTE (2002): Wohnungsleerstände – Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft. In: SCHRÖTER, F. (Hrsg.): Städte im Spagat zwischen Wohnungsleerstand und Baulandmangel – Wohnungsmarktentwicklung bis 2020. Dortmund: 65-82. (= RaumPlanung spezial 4)

- ELWOOD, S. (2008a): Grassroots groups as stakeholders in spatial data infrastructures: challenges and opportunities for local data development and sharing. In: *International Journal of Geographical Information Science* 22 (1): 71-90. Online: <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13658810701348971> (07.08.2017)
- ELWOOD, S. (2008b): Volunteered geographic information: future research directions motivated by critical, participatory, and feminist GIS. In: *Geojournal* 72 (3-4): 173-183. Online: <https://link.springer.com/article/10.1007/s10708-008-9186-0> (07.08.2017)
- ELWOOD, S. (2009): Geographic Information Science: new geovisualization technologies - emerging questions and linkages with GIScience research. In: *Progress in Human Geography* 33 (2): 256–263. Online: <http://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/0309132508094076> (07.08.2017)
- ELWOOD, S. und A. LESZCZYNSKI (2013): New spatial Media, new knowledge politics. In: *Transactions of the Institute of British Geographers*, 38 (4): 544-549. Online: <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1475-5661.2012.00543.x/epdf> (07.08.2017)
- ENZENHOFER, L. M. und A. RESCH (2012a): LENDLABOR: <Vom Leerstand zur Ressource>. Graz.
- ENZENHOFER, L. M. und A. RESCH (2012b): Studie zu Leerstand und Brachflächen im Grazer Stadtgebiet. Ermittlung von Leerstand und Brachflächen anhand zweier Pilotprojektgebiete im Grazer Stadtgebiet. Graz. (= unveröffentlichte Studie)
- ERFURTH, M. (2013): Mainz: OB Ebling appelliert an Eigentümer von leerstehenden Gammelimmobilien. *Mainzer Allgemeine Zeitung vom 07.03.2013*. Online: http://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/mainz/nachrichten-mainz/mainz-ob-ebing-appelliert-an-eigentuemern-von-leerstehenden-gammelhaeusern_12897524.htm 15.01.2015
- ESCHER, A. und C. WEICK (2004): „Raum und Ritual“ im Kontext von Karten kultureller Ordnung. In: *Berichte zur deutschen Landeskunde* 78(2): 251-268.
- ESCHER, A. und G. BECKER (2013): Feldforschung. In: FRIETSCH, U. und J. ROGGE (Hrsg.): *Über die Praxis des kulturwissenschaftlichen Arbeitens. Ein Handwörterbuch*. Bielefeld: 146-150.
- ESCHER, A. und S. PETERMANN (2016): Einleitung. In: ESCHER, A. und S. PETERMANN (Hrsg.): *Raum und Ort*. Wiesbaden: 7-24. (= *Basistexte Geographie*, Band 1)
- ESSER, H. (1991): *Alltagshandeln und Verstehen. Zum Verhältnis von erklärender und verstehender Soziologie am Beispiel von Alfred Schütz und »Rational Choice«*. Tübingen. (= *Die Einheit der Gesellschaftswissenschaften*, Bd. 73)
- EYLES, J. (1981): Social Geography. In: JOHNSTON, R. J. et al. (Hrsg.): *The Dictionary of Human Geography*. Oxford: 309-311.
- FILHOL, R. (2017): When migrants meet squatters: the case of the movement of migrants and refugees in Caserta. MUDU, P. und S. CHATTOPADHYAY (Hrsg.): *Migration, Squatting and Radical Autonomy*. London und New York: 232-247.
- FLANAGIN, A. J. und M. J. METZGER (2008): The credibility of volunteered geographic information. In: *Geojournal* 72 (3-4): 137-148. Online: <https://link.springer.com/article/10.1007/s10708-008-9188-y> (07.08.2017)
- FLICK, U. (2002): *Qualitative Sozialforschung: Eine Einführung*. Hamburg.

- FLICK, U., E. VON KARDOFF und I. STEINKE (2000): Was ist qualitative Sozialforschung? Einleitung und Überblick. In: FLICK, U., E. VON KARDOFF und I. STEINKE (Hrsg.): Qualitative Forschung. Ein Handbuch. Reinbeck: 13-27.
- FLIEDNER, D. (2001): Der anthropogene Raum, Gegenstand einer handlungs- oder prozeßorientierten Sozialgeographie? In: geographische revue. Diskussionsbeiträge. Online: <http://www.geographische-revue.de/archiv/fliedner.pdf> (20.07.2016)
- FLORIDA, R. (2007): The flight of the creative class: The new global competition for talent. New York
- FLORIDA, R. (2002): The rise of the creative class. And how it's transforming work, leisure, community and everyday life. New York.
- FLORIDA, R. (2005): Cities and the creative class. New York und London.
- FRANZEN, N. (2007): Chancen durch Umnutzung leerstehender Gebäude? Erfahrungen und Best-Practice – Beispiele aus Rheinland-Pfalz und Hessen. In: HENKEL, G. und D. SCHMIED (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Göttingen: 113-120. (= Rural 1)
- FRAUNS, E., J. IMORDE und R. JUNKER (2007): Zur aktiven Nutzung angeregen – Datenbanken und Informationssysteme im Rahmen des Ladenflächenmanagements. In: FRAUNS, E., J. IMORDE und R. JUNKER (Hrsg.): Ladenleerstand – Ein Fachbuch. Eppstein: 100-103.
- FREUND, B. (1993): Sozialbrache – Zur Wirkungsgeschichte eines Begriffs. In: Erdkunde 47 (1): 12-24.
- FREY, O. (2011): Stadtkonzepte in der Europäischen Stadt: In welcher Stadt leben wir eigentlich? In: FREY, O. und F. KOCH (Hrsg.): Die Zukunft der Europäischen Stadt: Stadtpolitik, Stadtplanung und Stadtgesellschaft im Wandel. Wiesbaden: 380-415.
- FRIEDRICH, H. (2015): Die ‚Recht auf Stadt‘-Bewegung in Hamburg – Raumproduktion zwischen Realpolitik und Utopie. Mainz. (= unveröffentlichte Magisterarbeit am Geographischen Institut Mainz)
- FRIES, A. (2013): Leerstände in Bonn. „Bonnbunt“ fordert Platz für Kreativität. In: General-Anzeiger Bonn vom 06.01.2013. Online: <http://www.general-anzeiger-bonn.de/bonn/stadt-bonn/Bonnbunt-fordert-Platz-f%C3%BCr-Kreativit%C3%A4t-article941169.html> (27.11.2017)
- FROSCHAUER, U. und M. LUEGER (2009): Interpretative Sozialforschung: Der Prozess. Wien.
- FUHRHOP, D. (2015a): Warum Flüchtlinge keinen Neubau brauchen! Deutschland bietet Raum für vier Millionen Einwanderer. Sie müssen nur richtig verteilt werden. In: DIE ZEIT, Nr. 50 vom 10. 12.2015.
- FUHRHOP, D. (2015b): Verbieter das Bauen! Eine Streitschrift. München.
- FUHRHOP, D. (2017): Willkommensstadt. Wo Flüchtlinge wohnen und Städte lebendig werden. Bonn. (=Schriftenreihe der Bundeszentrale für politische Bildung, Band 10036)
- FÜLLNER, J. (2014): Aktivistische Stadtforschung. In: BELINA, B., M. NAUMANN und A. STRÜVER (Hrsg.): Handbuch Kritische Stadtgeographie. Münster: 86-91.
- FÜLLNER, J. (2016): Leerstand lohnt sich nicht. In: Hinz & Kunzt. Das Hamburger Strassenmagazin vom 01.03.2016. Online: <https://www.hinzundkunzt.de/leerstand-lohnt-sich-nicht/> (27.11.2017)

- FÜLLNER, J. und D. TEMPLIN (2011): Stadtplanung von unten. Die »Recht auf Stadt«-Bewegung in Hamburg. In: HOLM, A. und D. GEBHARDT (Hrsg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignungen. Hamburg: 79-104.
- FUNKT, M. und P. MARKERT (2008): Leerstandsmanagement für den Einzelhandel. Aufgabe einer aktiven und marktorientierten kommunalen Wirtschaftsförderungspolitik. 3. Teil der Standort-Serie „Innovative Ansätze beim Leerstandsmanagement und der Revitalisierung von Brachen. In: STANDORT – Zeitschrift für Angewandte Geographie 32: 120-125. Online: <https://link.springer.com/content/pdf/10.1007%2Fs00548-008-0094-9.pdf> (09.05.2018)
- Gängeviertel e. V. (Hrsg.) (2012): Mehr als ein Viertel. Ansichten und Absichten aus dem Hamburger Gängeviertel. Hamburg und Berlin.
- Gängeviertel e. V. (Hrsg.) (2013): Übergänge. Informationen des Gängeviertels aus dem Sanierungsgebiet. Ausgabe 1. Online: http://das-gaengeviertel.info/fileadmin/media/uebergaenge/uebergaenge_nr1.pdf (10.07.2017)
- Gängeviertel e. V. (2014): Fünf Jahre Gängeviertel – das halbe Jahrzehnt ist voll: Initiative fordert Kooperation auf Augenhöhe. Online: <http://das-gaengeviertel.info/neues/details/article/fuenf-jahre-gaengeviertel-das-halbe-jahrzehnt-ist-voll-br-initiative-fordert-kooperation-auf.html> (10.07.2017)
- Gängeviertel e. V. (2015): Wir über uns. Online: <http://das-gaengeviertel.info/> (10.07.2017)
- GARTNER, G. (2009): Web mapping 2.0. In: Dodge, M., R. Kitchin und C. Perkins (Hrsg.): Rethinking maps. New Frontiers in Cartographic Theory. London: 68-82.
- GEHM, H. (2007): Das rheinlandpfälzische Dorf Bärweiler: vor 20 Jahren Prototyp von Leerstand und düsteren Prognosen – heute wiederbelebt. In: HENKEL, G. und D. SCHMIED (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Göttingen: 89-94. (= Rural 1)
- GEISELHART, K. et al. (2012): Die Grounded Theory in der Geographie. Ein möglicher Weg zu Empirie und Theoriebildung nach dem Cultural Turn. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Bd. 68, H. 1: 83-95.
- GEIBLER, S. (2015): Ganzheitliches Leerstandsmanagement: Möglichkeiten und Grenzen. Tübingen. (= unveröffentlichte Masterarbeit)
- GEIBLER, S. und P. MARKERT (2015): Leerstandsmanagement – Kennziffern, Erfolgsfaktoren und Forderungen aus der Praxis. In: imakomm KONKRET: Projekte, Forschung, Lösungen, Trends in der Kommunalentwicklung, Mai 2015: 1-5.
- GEORGIU, M. (2013): Media and the City: Cosmopolitanism and Difference. Cambridge.
- GEPPERT, K. und M. GORNIG (2010): Mehr Jobs, mehr Menschen: Die Anziehungskraft der großen Städte wächst. In: Wochenbericht des DIW 77, 19: 2-10.
- GERONIMO (2014): Foreword. Redistribute the Gravel! Squatting and Autonomy: Variations on a complex Subject. In: VAN DER STEEN, B., A. KATZEFF und L. VAN HOOGENHUIJZE (Hrsg.) (2014): The City is Ours. Squatting and Autonomous Movements in Europe from the 1970s to the Present. Oakland: XIII-XIX.
- GESTRING, N. et al. (Hrsg.) (2005): Jahrbuch StadtRegion 2004/05. Schwerpunkt: Schrumpfende Städte. Wiesbaden.

- GESTRING, N. und J. WEHRHEIM (2008): Nosing Around. In: SUTTERLÜTY, F. und P. IMBUSCH (Hrsg.): Abenteuer Feldforschung. Soziologen erzählen. Frankfurt/Main: 105-116.
- GIDDENS, A. (1984): *The Constitution of Society. Outline of the Theory of Structuration*. Berkeley und Los Angeles.
- GIDDENS, A. (1988): *Die Konstitution der Gesellschaft. Grundzüge einer Theorie der Strukturierung*. Frankfurt a. M. und New York.
- GIRTLE, R. (1996): Die 10 Gebote der Feldforschung. In: *Sozialwissenschaften und Berufspraxis* 19 (4): 378-379. Online: <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0168-ssoar-39754> (19.05.2018)
- GIRTLE, R. (2009): *10 Gebote der Feldforschung*. Wien und Berlin.
- GLASER, B. G. und A. L. STRAUSS (2005): *Grounded Theory: Strategien Qualitativer Forschung*. Bern.
- GLÄSER, J. und G. LAUDEL (2009): Wenn zwei das Gleiche sagen... Qualitätsunterschiede zwischen Experten. In: BOGNER, A. B. LITTIG und W. MENZ (Hrsg.) (2009): *Experteninterviews: Theorien, Methoden, Anwendungsfelder*. Wiesbaden: 137-158.
- GLÄSER, J. und G. LAUDEL (2010): *Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse als Instrumente rekonstruierender Untersuchungen*. Wiesbaden.
- GLASZE, G. (2009): Kritische Kartographie. In: *Geographische Zeitschrift* 97 (4): 181-191. Online: http://www.geographie.nat.uni-erlangen.de/wp-content/uploads/ggl_publik_kritische_kartographie_101122.pdf (07.08.2017)
- GLASZE, G. und P. GRAZE (2007): Raus aus Suburbia, rein in die Stadt? Studie zur zukünftigen Wohnmobilität von Suburbaniten der Generation 50+. In: *Raumforschung und Raumordnung* 10 (5): 467-473. Online: https://www.geographie.nat.fau.de/files/2018/02/ggl_publik_rausaussuburbia_091209.pdf (07.08.2017)
- GLATTER, J. (2003): Strategien der Wohnungsmarktunternehmen in schrumpfenden und wachsenden Märkten. In: HUTTER, G., I. IWANOW und B. MÜLLER (Hrsg.): *Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen*. Dresden: 149-172. (= IÖR Schriften, Band 41)
- GLATTER, J. und M. SIEDHOFF (2008): Reurbanisation: Inflationary Use of an Insufficiently Defined Term? Comments on the Definition of a Key Concept of Urban Geography, with selected Findings for the City of Dresden. In: *Die Erde - Journal of the Geographical Society of Berlin* 139 (4): 289-308.
- GLOCK, B. (2002): Schrumpfende Städte. In: *Berliner Debatte INITIAL* 13(2): 3-10. Online: <http://www.linksnet.de/de/artikel/18214> (07.08.2017)
- GLOCK, B. (2005): Umgang mit Schrumpfung: Reaktionen der Stadtentwicklungspolitik in Duisburg und Leipzig. In: GESTRING, N., H. GLASAUER und C. HANNEMANN et al. (Hrsg.): *Jahrbuch Stadt-Region 2004/05. Schwerpunkt: Schrumpfende Städte*. Wiesbaden: 71-89.
- GLOCK, B. (2006): Stadtpolitik in schrumpfenden Städten. Duisburg und Leipzig im Vergleich. Wiesbaden. (= *Stadt, Raum und Gesellschaft*, Band 23)
- GLOCK, B. (2007): Einführung: Schrumpfende Städte. In: Bundeszentrale für politische Bildung (BpB) (Hrsg.): *Dossier Stadt und Gesellschaft: Schrumpfende Stadt*. Online: <http://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/64405/einfuehrung?p=all> (07.08.2017)

- GLOCK, B. (2008): Politik in schrumpfenden Städten. Bedingungen von Persistenz und Innovation im Stadtvergleich. In: HEINELT, H. und A. VETTER (Hrsg.): Lokale Politikforschung heute. Wiesbaden: (= Stadtforschung aktuell, Band 112)
- GLOCK, B. und H. HÄUßERMANN (2004): New Trends in Urban Development and Public Policy in eastern Germany: Dealing with the Vacant Housing Problem at the Local Level. In: International Journal of Urban and Regional Research 28(4): 919-929. Online: <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.0309-1317.2004.00560.x/epdf> (07.08.2017)
- GOTTWALD, M. und M. LÖWER (Hrsg.) (2009): Demografischer Wandel – Herausforderungen und Handlungsansätze in Stadt und Region. Münster.
- GRABOWSKI, S. (2012): Der Leerstandsmelder. Eine Stadtentwicklungs-Initiative aus dem Gängeviertel. In: Gängeviertel e.V. (Hrsg.): Mehr als ein Viertel. Ansichten und Absichten aus dem Hamburger Gängeviertel. Hamburg und Berlin: 185-190.
- GREGSON, N. (1986): On duality and dualism: the case of structuration and time geography. In: Progress in Human Geography 10 (2): 184-205.
- GROHMAN, S. (2017): Space invaders: the 'migrant squatter' as the ultimate intruder. MUDU, P. und S. CHATTOPADHYAY (Hrsg.): Migration, Squatting and Radical Autonomy. London und New York: 121-129.
- GRUBER, R. (2016): Mit Mütze, Bier und Suppe. Strategien gegen Leerstand in Zentren. In: IBA Thüringen GmbH und Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): LeerGut. Dokumentation der IBA Konferenz 30. Juni + 01. Juli 2016. Online: https://www.iba-thueringen.de/sites/default/files/attachments/IBAKonferenzLeerGut_Dokumentation_web_0.pdf (21.11.2017)
- GRUNDWALD, S. und A. KRAUSE (2014): Umgang mit fehlenden Angaben in der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. In Wirtschaft und Statistik 8/2014: 437-449. Online: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/WirtschaftStatistik/Zensus/UmgangFehlendeAngaben_82014.pdf?__blob=publicationFile (02.09.2016)
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart (2016): Grundstücksmarktbericht 2016. Stuttgart.
- HAASE, A. (2008): Reurbanisation – an Analysis of the Interaction between Urban and Demographic Change: a Comparison between European Cities. In Die Erde - Journal of the Geographical Society of Berlin 139 (4): 309-332.
- HAASE, A. und D. RINK (2015): Inner-city transformation between reurbanization and gentrification: Leipzig, eastern Germany. In: Geografie 15 (2): 226-250.
- HAASE, A. und D. RINK (2015): Von schrumpfenden Städten lernen. In Leipzig haben sich alternative Nutzungen von Häusern und Flächen etabliert. In: LE MONDE *diplomatique* (Hrsg.) Atlas der Globalisierung. Der Postwachstumsatlas: Weniger ist mehr. Berlin: 140-141.
- HACKBUSCH, N. und C. TWICKEL (2010): Als Hamburg in die Gänge kam. Hamburg.
- HAIMANN, R. (2014): Immobilieninvestments am falschen Fleck: Kapitalanleger leiden unter neuer Stadtflucht. In: Manager Magazin vom 03.12.2014. Online: <http://www.manager-magazin.de/immobilien/artikel/immobilieninvestments-kapitalanleger-leiden-unter-neuer-stadtflucht-a-1006322-2.html> (09.08.2017)
- HALLER, C. (2012): Die Suche nach Entwicklungspfaden für schrumpfende Städte und Regionen. Erfahrungen aus dem Forschungsverbund ‚Stadt 2030‘. Kassel.

- HANNEMANN, C. (2003a): Schrumpfende Städte in Ostdeutschland. In: Bundeszentrale für politische Bildung (BpB) (Hrsg.): Dossier Stadt und Gesellschaft: Schrumpfende Stadt. Online: <http://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/64405/einfuehrung?p=all> (07.08.2017)
- HANNEMANN, C. (2003b): Schrumpfende Städte in Ostdeutschland – Ursachen und Folgen einer Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum. In: Bundeszentrale für politische Bildung (BpB) (Hrsg.): Aus Politik und Zeitgeschichte B 28, Städtepolitik: 16-24. Online: <http://www.bpb.de/apuz/27508/staedtepolitik> (07.08.2017)
- HANNEMANN, C. (2004): Die Transformation der sozialistischen zur schrumpfenden Stadt. In: SIEBEL, W. (Hrsg.): Die europäische Stadt. Frankfurt am Main: 197-207.
- HARD, G. (1999): Raumfragen: Werlens Geographietheorie: Gewinne und offene Fragen. In: MEUSBURGER, P. (Hrsg.): Handlungszentrierte Sozialgeographie. Benno Werlens Entwurf in kritischer Diskussion. Stuttgart: 133-162. (= Erdkundliches Wissen 130)
- HARD, G. und D. BARTELS (1977): Eine »Raum«-Klärung für aufgeweckte Studenten. In: HARD, G. (Hrsg.): Dimensionen geographischen Denkens. Aufsätze zur Theorie der Geographie. Band 2. Göttingen: 15-28. (= Osnabrücker Studien zur Geographie 23)
- HARD, G. und D. BARTELS (2016): Eine »Raum«-Klärung für aufgeweckte Studenten. In: ESCHER, A. und S. PETERMANN (Hrsg.): Raum und Ort. Wiesbaden: 27-41. (= Basistexte Geographie, Band 1)
- HARTKE, W. (1953): Die soziale Differenzierung der Agrar-Landschaft im Rhein-Main-Gebiet. In: Erdkunde 7 (1): 11-27.
- HARTKE, W. (1956): Die „Sozialbrache“ als Phänomen der geographischen Differenzierung der Landschaft. In: Erdkunde 10 (4): 257-269.
- HARTKE, W. (1959): Gedanken über die Bestimmung von Räumen gleichen sozialgeographischen Verhaltens. In: Erkunde 13 (4): 426-436.
- HARTKE, W. (1962): Die Bedeutung der geographischen Wissenschaft in der Gegenwart. In: Tagungsberichte und Abhandlungen des 33. Deutschen Geographentag in Köln 1961. Wiesbaden: 113-131.
- HARVEY, D. (1973): Social Justice and the City. Athens.
- HARVEY, D. (1982): The Limits to Capital. Oxford.
- HARVEY, D. (1989): The Urban Experience. Oxford.
- HARVEY, D. (1996): Justice, Nature and the Geography of Difference. Cambridge.
- HARVEY, D. (2001): Globalization and the "Spatial Fix". In: geographische revue – Zeitschrift für Literatur und Diskussion 3 (2): 23-30. Online: <http://www.geographische-revue.de/archiv/gr2-01.pdf> (27.11.2017)
- HARVEY, D. (2003a): The right to the city. In: International Journal of Urban and Regional Research, 27(4), 939-941.
- HARVEY, D. (2003b): The New Imperialism. Oxford.

- HARVEY, D. (2006): Space as a Keyword. In: CASTREE, N. und D. GREGORY (Hrsg.): David Harvey: A Critical Reader. Oxford: 270-293.
- HARVEY, D. (2008): The right to the city. *New Left Review* 53: 23-40.
- HARVEY, D. (2012): Rebel city: From the right to the city to the urban revolution. Verso.
- HASEMANN, O., D. SCHNIER, S. OßWALD und M. ZIEHL (2012): Zwischenzeitzentrale Bremen. Haustüren und Zeitfenster öffnen. In: ZIEHL, M., S. OßWALD, O. HASEMANN und D. SCHNIER (Hrsg.): *Second Hand Spaces. Über das Recyceln von Orten im städtischen Wandel*. Berlin.
- HATZFELD, U. (2011): Die europäische Stadt – zwischen Mythos und den Mühlen des Alltags. In: FREY, O. und F. KOCH (Hrsg.): *Die Zukunft der Europäischen Stadt. Stadtpolitik, Stadtplanung und Stadtgesellschaft im Wandel*. Wiesbaden: 358-379.
- HausHalten e.V. (2008): Guardian Buildings in Leipzig. An Initiative by HausHalten e.V. Leipzig.
- HausHalten e.V. (2014): Leerstand mit Leben füllen. In: Hartung, E. (Hrsg.): *Interims – Räume auf Zeit*. München: 30-31.
- HausHalten e.V. (2018): Herzlich Willkommen. Häuser erhalten. Räume öffnen! Online: <http://www.haushalten.org/de/index.asp> (09.05.2018)
- HÄUßERMANN, H. (1996a): Von der Stadt im Sozialismus zur Stadt im Kapitalismus. In: HÄUßERMANN, H. und R. NEEF (Hrsg.): *Stadtentwicklung in Ostdeutschland*. Opladen: 5-47.
- HÄUßERMANN, H. (1996b): From the socialist to the capitalist city: experiences from Germany. In: ANDRUSZ, G., M. HARLOE und I. SZELENYI (Hrsg.): *Cities after socialism*. Blackwell.
- HÄUßERMANN, H. (2002): Was bedeutet der Stadtumbau für die ostdeutsche Gesellschaft? In: *Berliner Debatte Initial* 13 (2): 26-33.
- HÄUßERMANN, H. und W. SIEBEL (1978): Thesen zur Soziologie der Stadt. In: *Leviathan* 6: 484-500.
- HÄUßERMANN, H. und W. SIEBEL (1980): Krise der Stadt? Stadtentwicklungspolitik unter Bedingungen reduzierten Wachstums. In: ELLWEIN, T. (Hrsg.): *Politikfeld-Analysen 1979. Wissenschaftlicher Kongreß der DVPW. 1.-5. Oktober 1979 in der Universität Augsburg. Tagungsbericht*. Opladen: 619-631.
- HÄUßERMANN, H. und W. SIEBEL (2013): Thesen zur Soziologie der Stadt. In: *sub\urban. Zeitschrift für kritische Stadtforschung* 1: 101-118.
- HÄUßERMANN, H., D. LÄPPLE und W. SIEBEL (2008): *Stadtpolitik*. Suhrkamp Verlag, Frankfurt am Main.
- HEEG, S. und S. DÖRRY (2009): Leerstand und Bauboom – Büroimmobilien nur noch ein Anlageprodukt? Über die Folgen der Verflechtung von Finanz- und Immobilienmärkten. In: *Forschung Frankfurt* 27 (3): 30-36. Online: <http://www.forschung-frankfurt.uni-frankfurt.de/36050585/04Heeg.pdf> (27.05.2016)
- HEILER, J. (2011): *Handlungstaktiken für den gelebten Raum. Wahrnehmungen und Aktionen in der Allgäuer Stadt-Landschaft*. München. (= Dissertation am Institut für Entwerfen Stadt und Landschaft, Lehrstuhl für Städtebau und Regionalplanung an der Technischen Universität München)
- HEILER, J. (2013): *Gelebter Raum Stadtlandschaft. Taktiken für Interventionen an suburbanen Orten*. Bielefeld.

- HEJDA, W., A. HIRSCHMANN, R. KICZKA, und M. VERLIČ et al. (Hrsg.) (2014): Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. Wien.
- HELBRECHT, I. (1996): Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. In: Geographische Zeitschrift 84 (1): 1-15.
- HELFRICH, S. und Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.) (2012): Commons: Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Bielefeld.
- HELTEN, M. (2015a): Urbaner Raum und Protest in Hamburg: Alte und neue Konfliktlinien. In: Geographische Rundschau 10/2015: 10-15.
- HELTEN, M. (2015b): Heterotopia and cultural activism – the case of Hamburg’s Gängeviertel. In: DIE ERDE – Journal of the Geographical Society of Berlin 146 (2-3): 165-174. Online: <http://www.die-erde.org/index.php/die-erde/article/view/227/112> (07.08.2017)
- HENCKEL, D.; R. PÄTZOLD und A. ZAHN (2007): Leerstandsmanagement in Geschäftsstraßen. Berlin.
- HENGER, R., M. SCHIER und M. VOIGTLÄNDER (2013): Wohnungsleerstand. Eine wirtschaftspolitische Herausforderung. Köln. (= IW-Positionen 62)
- HENKEL, G. und D. SCHMIED (Hrsg.) (2007): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauf- lösung oder Chancen durch Umnutzung? Göttingen. (= Rural 1)
- HERFERT, G. und F. OSTERHAGE (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbani- sierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: BRAKE, K. und G. HERFERT (Hrsg.): Reurba- nisierung – Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden: 86-112.
- HEUSER, B. (2005): Clausewitz lesen! Eine Einführung. München.
- HEUSER, B. (2007): Clausewitz’s Ideas of Strategy and Victory. In: STRACHAN, H. und A. HERBERG-ROTHE (Hrsg.): Clausewitz in the Twenty-First Century. Oxford: 132-163. Online: <http://www.oxfordscholarship.com/view/10.1093/acprof:oso/9780199232024.001.0001/acprof-9780199232024> (19.06.2017)
- HEUSER, B. (2010): Den Krieg denken. Die Entwicklung der Strategie seit der Antike. Paderborn et al.
- HINRICHS, W. (1999): Entwicklung der Wohnverhältnisse in Ost- und Westdeutschland in den 90er Jahren. Berlin. Online: <http://www.ssoar.info/ssoar/handle/document/11665> (17.01.2017)
- HIRSCHMANN, A. (2014): Disjunktive Raumproduktion. Strukturwandel und neoliberale Politik vom Leerstand aus betrachtet. In: HEJDA, W., A. HIRSCHMANN, R. KICZKA, und M. VERLIČ et al. (Hrsg.): Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. Wien: 12-32.
- HmbGVBl – Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt ([1982] 2013): Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz - Hmb-WoSchG) vom 8. März 1982 (HmbGVBl. 1982, S. 47), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Mai 2013 (HmbGVBl. 2013, S. 244). Online: <http://www.landesrecht-hamburg.de/jportal/portal/page/bshaprod.psml?showdoccase=1&st=lr&doc.id=jlr-WoPflGHAV3P9&doc.part=X&doc.origin=bs> (08.05.2018)
- HÖFFKEN, S. et al. (2015): Kollaboratives Leerstandsmanagement. Analyse kollaborativer Leerstand- serfassung am Beispiel der Community-Plattform Leerstandsmelder Kaiserslautern. In: gis.SCIENCE – Die Zeitschrift für Geoinformatik 1/2015: 30-39.

- HOLM, A. (2009): Recht auf Stadt – Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt. Online: <https://gentrificationblog.wordpress.com/2009/07/29/recht-auf-stadt-soziale-kampfe-in-der-neoliberalen-stadt/> (17.01.2017)
- HOLM, A. (2010a): Wir bleiben Alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung. Münster: Unrast.
- HOLM, A. (2010b): Geschäft mit dem Leerstand. In: Gentrification Blog. Nachrichten zur Stärkung von Stadtteilmobilisierungen und Mieter/innenkämpfen. Online: <https://gentrificationblog.wordpress.com/2010/10/19/geschäft-mit-dem-leerstand/> (28.05.2017)
- HOLM, A. (2011): Das Recht auf die Stadt. Blätter für deutsche und internationale Politik, 8/2011, 89-97. Online: <https://www.blaetter.de/archiv/jahrgaenge/2011/august/das-recht-auf-die-stadt> (17.01.2017)
- HOLM, A. (2014): Das Recht auf die Stadt in umkämpften Räumen. Zur gesellschaftlichen Reichweite lokaler Proteste. In GESTRING, N., RUHNE, R., & WEHRHEIM, J. (Hrsg.). Stadt und soziale Bewegungen. Wiesbaden: 43-62.
- HOLM, A. und A. KUHN (2010): Häuserkampf und Stadterneuerung. In: Blätter für Deutsche und Internationale Politik 55 (3): 107-115.
- HOLM, A. und A. KUHN (2011): Squatting and Urban Renewal: The Interaction of the Squatter Movements and the Strategies of Urban Restructuring in Berlin. In: International Journal of Urban and Regional Research 35 (3): 644-658.
- HOLM, A. und A. KUHN (2013): Squatting and Urban Renewal: The Interaction of the Squatters' Movement and the Strategies of Urban Restructuring in Berlin. In: Squatting Europe Collective (Hrsg.): Squatting in Europe. Radical Spaces, Urban Struggles. Wivenhoe et al.: 161-184. Online: <https://chisineu.files.wordpress.com/2013/04/132280637-squatting-in-europe-radical-spaces-urban-strugglestingineurope-web.pdf> (28.06.2017)
- HOLM, A. und D. GEBHARDT (Hrsg.) (2011): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignungen. Hamburg: VSA.
- HONER, A. (2000): Lebensweltanalyse in der Ethnographie. In: FLICK, U., E. VON KARDOFF und I. STEINKE (Hrsg.): Qualitative Forschung. Ein Handbuch. Reinbeck: 194-204.
- HÖPNER, L. (2010): Die Protestbewegung der Kreativen und ihre Auswirkungen auf die Stadtentwicklung am Beispiel Hamburg. Kiel. (= unveröffentlichte Diplomarbeit an der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel)
- IG Kultur Wien (2011): Perspektive Leerstand. Erster Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzung und Freiräume. Wien. Online: <http://www.igkulturwien.net/projekte/freiraum-leerstand/studie-perspektive-leerstand/> (08.09.2016)
- IG Kultur Wien (2012): Perspektive Leerstand. Zweiter Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzung und Freiräume in Wien. Wien. Online: <http://www.igkulturwien.net/projekte/freiraum-leerstand/studie-perspektive-leerstand/> (08.09.2016)
- IG Kultur Wien (2013): Perspektive Leerstand. Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand eine Good-practice-Analyse. Wien. Online: <http://www.igkulturwien.net/projekte/freiraum-leerstand/studie-perspektive-leerstand/> (08.09.2016)

- IG Kultur Wien (2014): Petition zu Leerstand und Zwischennutzung. Online: <http://www.igkultur-wien.net/fileadmin/userfiles/petitionleerstand/Petition-Leerstand.pdf> (08.09.2016)
- Initiative Haus der Statistik (2018): Modellprojekt Haus der Statistik. Online: <https://hausderstatistik.org/> (06.08.2018)
- Innovationsagentur Stadtumbau NRW (2009a): Leerstandsmanagement. Konzeptpapier zur Durchführung eines Leerstandsmanagements in Steinheim. Düsseldorf. Online: http://www.stadtumbau nrw.de/pdf/dokumente/leerstandsmanagement_layout.pdf (08.05.2018)
- Innovationsagentur Stadtumbau NRW (2009b): Strategisches Leerstandsmanagement. Erfolgreiche Strategien und Projekte zur Reaktivierung von gewerblichen Leerständen und zur nachhaltigen Stadtortentwicklung. Düsseldorf. Online: <http://www.stadtumbau nrw.de/pdf/dokumente/leerstandsmanagement.pdf> (08.05.2018)
- ISNARD, H. (1975): L'espace du géographe. In: *Annales de Géographie* 84 (462): 174-187. Online: <https://www.jstor.org/stable/pdf/23448244.pdf?refreqid=excelsior%3A86f2464e73d7ec1e15ba66935cfef7b1> (03.08.2017)
- IVESON, K. (2013): Cities within the City: Do-It-Yourself Urbanism and the Right to the City. In: *International Journal of Urban and Regional Research* 37 (3): 941-956.
- JACOBI, L. (2015): Wohnungsleerstand in Stuttgart. Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. In: *Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Statistik und Informationsmanagement Jg. 74, Monatsheft 2/2015*. Stuttgart: 62-75.
- JUNKER, R. (2007): Ladenmanagement – Theoretische Einordnung und praktische Handlungsoptionen. In: FRAUNS, E., J. IMORDE und R. JUNKER (Hrsg.): *Ladenleerstand – Ein Fachbuch*. Eppstein: 104-109.
- JÜRGENS, U. (2008): The "Concept" of Reurbanisation? Discussion of a Many-Faceted Term and its Variations. In: *Die Erde - Journal of the Geographical Society of Berlin* 139 (4): 281-288.
- KABISCH, S. (2002): Wohnungsleerstand in ostdeutschen Städten – neue Wege, neue Chancen. In: SCHRÖTER, F. (Hrsg.): *Städte im Spagat zwischen Wohnungsleerstand und Baulandmangel – Wohnungsmarktentwicklung bis 2020*. Dortmund: 87-96. (= *RaumPlanung spezial* 4)
- KABISCH, S., M. BERNT und A. PETER (2004): *Stadtumbau unter Schrumpfungsbedingungen: Eine sozialwissenschaftliche Fallstudie*. Wiesbaden.
- KAISER, R. (2014): *Qualitative Experteninterviews. Konzeptionelle Grundlagen und praktische Durchführung*. Wiesbaden.
- KANZLER, K. (2008): *Kommunales Flächen- und Leerstandsmanagement unter Einbeziehung der Einzelhandelsstandortplanung. Ein strategischer Managementansatz zur Sicherung attraktiver Einzelhandelsstrukturen auf der Basis empirischer Analysen aktueller Vermarktungs- und Standortplanungsaktivitäten*. Osnabrück. (= *Dissertation zur Erlangung des Grades Doktor Philosophie im Fachbereich Kultur- und Geowissenschaften der Universität Osnabrück*)
- KEIM, K.-D. (2004): Ein kreativer Blick auf schrumpfende Städte. In: SIEBEL, W. (Hrsg.): *Die europäische Stadt*. Frankfurt am Main: 208-218.
- KELLER, R. (2009): Das interpretative Paradigma. Hinein in die Abendteuer der Großstadt! In: BROCK, D. et al. (Hrsg.): *Soziologische Paradigmen nach Talcott Parsons. Eine Einführung*. Wiesbaden: 37-41.

- KELLER, R. (2012): Das interpretative Paradigma. Eine Einführung. Wiesbaden.
- KIEßLING, B. (1988): Die „Theorie der Strukturierung“. Ein Interview von mit Anthony Giddens. In: Zeitschrift für Soziologie 17 (4): 286-295.
- KLEBSCH, O. (1997): Leerstand von Wohnungen. In: MÄNDLE, E. und J. GALONSKA (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienlexikon. Hamburg: 536-537.
- KLUGE, F. (2002): Etymologisches Wörterbuch der deutschen Sprache. Berlin, New York.
- KLUGE, S. (1999): Empirisch begründete Typenbildung. Zur Konstruktion von Typen und Typologien in der qualitativen Sozialforschung. Opladen.
- KLUGE, S. (2000): Empirisch begründete Typenbildung in der qualitativen Sozialforschung. In: FQS – Forum: Qualitative Sozialforschung 1 (1). Online: <http://www.qualitative-research.net/index.php/fqs/article/view/1124/2497> (03.06.2017)
- KNAPP, J. (2012): Mainz bleibt auf Gammelhäusern sitzen. In: Frankfurter Rundschau vom 19.07.2012. Online: <http://www.fr-online.de/mainz/neustadt-mainz-bleibt-auf-gammelhaeusern-sitzen,11181020,17287528.html> (15.01.2015)
- KNIGHT, J. (1997): Institutionen und gesellschaftlicher Konflikt. Tübingen.
- KNOX, P. L. und S. A. MARSTON (2008): Humangeographie. Heidelberg.
- KOCH, C. (2011): Sozialverträgliche Stadterneuerung durch kreatives Engagement am Beispiel des Gängeviertels in Hamburg. Münster. (= unveröffentlichte Diplomarbeit am Institut für Geographie in Münster)
- KRAJEWSKI, C. und J. WERRING (2013): Ländliche Wohnungsmärkte unter Schrumpfungsbedingungen. Planerische Steuerungsmöglichkeiten und Handlungsfelder am Beispiel des Hochsauerlandes. In: Standort 37 (2): 97-105.
- KRÄTKE, S. (2010): ‚Creative Cities‘ and the Rise of the Dealer Class. A Critique of Richard Florida’s Approach to Urban Theory. In: International Journal of Urban and Regional Research 34 (4): 835-853. Online: <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.2010.00939.x/pdf> (07.08.2017)
- KRÄTKE, S. (2011): The Creative Capital of Cities. Interactive Knowledge Creation and the Urbanization Economies of Innovation. Malden, Oxford und Chichester. (= Studies in Urban and Social Change, Band 33)
- KRELLER, A. (2015): Leerstandsmelder und Leerstand089: Die Fahnder. In: brand eins Wirtschaftsmagazin. Schwerpunkt: Immobilien 10/2015: 116-119. Online: <https://www.brandeins.de/archiv/2015/immobilien/leerstandsmelder-und-leerstand089-die-fahnder/> (09.08.2017)
- KRÖHNERT, S., E. KUHN, M. KARSCH und R. KLINGHOLZ (2011): Die Zukunft der Dörfer. Zwischen Stabilität und demografischem Niedergang. Berlin. Online: http://www.berlin-institut.org/fileadmin/user_upload/Doerfer_2011/Die_Zukunft_der_Doerfer_Webversion.pdf (03.01.2017)
- KRONER, G. (1984): Angewandte Geographie und räumliche Planung. In: Geographische Rundschau 36: 31-35.
- KÜHN, A. (1962): Geographie, Angewandte Geographie und Raumplanung. In: Die Erde 93: 170-186.

- KÜHN, A. (1966): Angewandte Geographie. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung, Band 1. Hannover: 113-124.
- KUHN, A. (2012): Zwischen gesellschaftlicher Intervention und radikaler Nischenpolitik. Häuserkämpfe in Berlin und Barcelona am Übergang zu neoliberalen Stadt. In: BALZ, H. und J.-H. FRIEDRICHS (Hrsg.): „All we ever wanted...“. Eine Kulturgeschichte europäischer Protestbewegungen der 1980er Jahre. Berlin: 37-53. (= Rosa-Luxemburg-Stiftung, Reihe: Manuskripte 98) Online: https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Manuskripte/Manuskripte_98.pdf (28.06.2017)
- KUHN, A. (2014): Vom Häuserkampf zur neoliberalen Stadt. Besetzungsbewegungen und Stadterneuerung in Berlin und Barcelona. Münster.
- KUHN, A. (2016): Hausbesetzungen. In: BELINA, B., M. NAUMANN und A. STRÜVER (Hrsg.): Handbuch Kritische Stadtgeographie. Münster: 206-211.
- KÜNKEL, J. (2014): Städtische soziale Bewegungen. In BELINA, B., M. NAUMANN und A. STRÜVER (Hrsg.): Handbuch Kritische Stadtgeographie. Münster: 134-140.
- KÜNNECKE, B. H. (1974): Sozialbrache – A Phenomenon in the rural Landscape of Germany. In: The Professional Geographer 26 (4): 412-415.
- KURZ, A. et al. (2009): Das Problemzentrierte Interview. In: BUBER, R. und H. H. HOLZMÜLLER (Hrsg.): Qualitative Marktforschung: Konzepte, Methoden, Analysen. Wiesbaden: 463-475.
- LAHR-KURTEN, M. (2012): Deutsch sprechen in Frankreich. Praktiken der Förderung der deutschen Sprache im Französischen Bildungssystem. Bielefeld.
- LAMPEN, A. und A. OWZAR, A. (2008): Schrumpfende Städte. Ein Phänomen zwischen Antike und Moderne. Böhlau. (=Städteforschung: Veröffentlichungen des Instituts für vergleichende Stadtgeschichte in Münster, Reihe A, Band 76)
- Landeshauptstadt Mainz (2017): Gestaltungskonzept Bahnhofsstraße, Münsterplatz, Große Langgasse. Online: <https://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/gestaltungskonzepte-bahnhofstrasse-muensterplatz-grosse-langgasse.php> (29.06.2017)
- LANDRY, C. (2000): The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators. Sterling.
- LÄPPLE, D. (2004): Thesen zur Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: GESTRING, N., H. GLASAUER und C. HANNEMANN et al. (Hrsg.). Jahrbuch StadtRegion 2003. Schwerpunkt: Urbane Regionen. Opladen: 61-77.
- Leerstandsmelder (2015a): Leerstände melden – Unterkünfte für Geflüchtete schaffen! Online: <https://www.leerstandsmelder.de/posts/leerstaende-melden-unterkuenfte-fuer-gefluechtete-schaffen> (12.03.2018)
- Leerstandsmelder (2015b): Presseerklärung zur Unterbringung der Flüchtlinge und Wohnungslosen in Hamburg. Online: <https://www.leerstandsmelder.de/posts/presseerklaerung-zur-unterbringung-der-fluechtlinge-und-wohnungslosen-in-hamburg> (12.03.2018)
- LEFEBVRE, H. (1970): La révolution urbaine. Paris.
- LEFEBVRE, H. (1972): Die Revolution der Städte. München.

- LEFEBVRE, H. (1974): La production de l'espace. Paris.
- LEFEBVRE, H. (1991): The Production of Space. Cambridge.
- LESZCZYNSKI, A. (2012): Situating the geoweb in political economy. In: Progress in Human Geography 36 (1): 72-89. Online: <http://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0309132511411231> (07.08.2017)
- LEURS, K., J. VUOLTEENAHO und J. SUMIALA (2015): Digital urbanisms: Exploring the spectacular, ordinary and contested facets of the media city. In: Observatorio (OBS*) Journal, Special Issue – MediaCity: Spectacular, Ordinary and Contested Spaces: 1-21. Online: <http://obs.obercom.pt/index.php/obs/article/view/970/746> (23.03.2017)
- LEWITZKY, U. (2005): Kunst für alle? Kunst im öffentlichen Raum zwischen Partizipation, Intervention und Neuer Urbanität. Bielefeld.
- LIEBMANN, H. und M. KARSTEN (2009): Stadtumbau Ost und Stadtumbau West: Geschwister mit Eigenarten und Gemeinsamkeiten. In: Informationen zur Raumentwicklung 7: 457-469. Online: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/lzR/2009/7/Inhalt/DL_LiebmannKarsten.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (14.05.2018)
- LIER, C. (2015): Die Leerstandssituation des Niederländischen Büromarktes: Ursachen – Maßnahmen – Ausblick. Hamburg.
- LINDNER, R. (1990): Die Entdeckung der Stadtkultur. Soziologie aus der Erfahrung der Reportage. Frankfurt/Main.
- LINDNER, R. (2015): Showtime Wilhelmsburg. In: arch+ Zeitschrift für Architektur und Städtebau 221: 179-180. (=Tausendundeine Theorie)
- LITTIG, B. (2009): Interviews mit Eliten – Interviews mit Experten: Gibt es Unterschiede? In: BOGNER, A., B. LITTIG und W. MENZ (Hrsg.): Experteninterviews: Theorien, Methoden, Anwendungsfelder. Wiesbaden: 117-133.
- LÖW, M., S. STEETS und S. STOETZER (2008): Einführung in die Stadt und Raumsociologie. Opladen und Farmington Hills.
- LYNCH, K. (1960): The Image of the City. Cambridge und London.
- Magistrat der Stadt Frankfurt am Main (2007): Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main. Untersuchung im Auftrag des Magistrats der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt. Juni 2006. Frankfurt am Main. Online: <http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=10645&psid=2> (09.05.2018)
- Magistrat der Stadt Frankfurt am Main (2008): Förderprogramm Innenstadt Höchst. Förderrichtlinien. Frankfurt am Main. Online: <https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=5954&psid=2> (09.05.2018)
- Magistrat der Stadt Frankfurt am Main (2010): Frankfurter Programm zur Förderung des Umbaus leerstehender Räume für Kreative. Richtlinie für die Vergabe von Bauzuschüssen. Frankfurt am Main. Online: <http://radar-frankfurt.de/sites/all/files/forderprogramm-kreative.pdf> (02.02.2017).
- MAIER, J., R. PAESLER, K. RUPPERT und F. SCHAFFER (1977): Sozialgeographie. Braunschweig. (= Das Geographische Seminar)

- MARETZKE, S. (2014): Vom demografischen Wandel besonders betroffene Regionen. Ein wichtiges Thema im Kontext der Demografiestrategie. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): BBSR-Online-Publikation 11/2014. Bonn. Online: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2014/DL_ON112014.pdf;jsessionid=1FCA45E899316B77C9BBD9108D952DF5.live21304?__blob=publicationFile&v=2 (17.01.2017)
- MARTÍNEZ, M. A. (2017): Squatters and migrants in Madrid: Interactions, contexts and cycles. In: *Urban Studies Journal* 54 (11): 2472-2489. Online: <http://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/0042098016639011> (28.11.2017)
- MAUCHER, L. (2017): Planke Nord, Haus Mainusch, Peng: Ist das der Tod der Mainzer Szene? In: *Mainzer Allgemeine Zeitung* vom 16.09.2017. Online: http://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/mainz/nachrichten-mainz/planke-nord-haus-mainusch-peng-ist-das-der-tod-der-mainzer-szene_18182579.htm (29.05.2018)
- MAYER, M. (1999): Städtische soziale Bewegungen. In: KLEIN, A., H.-J. LEGRAND und T. LEIF (Hrsg.): *Neue soziale Bewegungen. Impulse, Bilanzen und Perspektiven*. Opladen und Wiesbaden: 257-271.
- MAYER, M. (2011): Recht auf die Stadt-Bewegungen in historisch und räumlich vergleichender Perspektive. In HOLM, A., & GEBHARDT, D. (Hrsg.): *Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignungen*. Hamburg: 53-77.
- MAYER, M. (2012): Hausbesetzungen als politische Aktionsform seit den 1970er Jahren. In: NUßBAUMER, M. und W. M. SCHWARZ (Hrsg.): *Besetzt! Kampf um Freiräume seit den 70ern*. Wien: 44-51.
- MAYER, M. (2014): Soziale Bewegungen in Städten – städtische soziale Bewegungen. In: GESTRING, N., RUHNE, R., & WEHRHEIM, J. (Hrsg.): *Stadt und soziale Bewegungen*. Wiesbaden: 25-42.
- MAYRING, P. (1996): *Einführung in die qualitative Sozialforschung*. Weinheim.
- MAYRING, P. (2007): *Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken*. Weinheim.
- MEUSBURGER, P. (Hrsg.) (1999): *Handlungszentrierte Sozialgeographie. Benno Werlens Entwurf in kritischer Diskussion*. Stuttgart. (= *Erdkundliches Wissen* 130)
- MCDONOUGH, T. (2007): Situationistischer Raum. In: *arch+ Zeitschrift für Architektur und Städtebau* 183: 54-58. (= *Situativer Urbanismus – Zu einer beiläufigen Form des Sozialen*)
- MCDONOUGH, T. (2009): Introduction. In: MCDONOUGH, T. (Hrsg.): *The Situationists and the City*. London und New York: 1-31.
- MCQUIRE, S. (2008): *The Media City. Media, Architecture and Urban Space*. Los Angeles et al.
- MCQUIRE, S. (2016): *Geomedia: Networked Cities and the Future of Public Space*. Cambridge und Malden.
- MEUSER, M. und U. NAGEL (2005): Experteninterviews – vielfach erprobt, wenig bedacht. Ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion. In: BOGNER, A., B. LITTIG und W. MENZ (Hrsg.): *Das Experteninterview: Theorie, Methode, Anwendung*. Wiesbaden: 71-93.
- MICHALSKI, N. (2014): *Die Hamburger Gängeviertel: Bauhistorische und sozio-kulturelle Analyse*. Saarbrücken.

- MIEBACH, B. (2014): Soziologische Handlungstheorie. Eine Einführung. Wiesbaden.
- MIEG, H. A. und B. BRUNNER (2004): Experteninterviews. Reflexionen zur Methodologie und Erhebungstechnik. In: Schweizerische Zeitschrift für Soziologie, 30: 1999-2022.
- MIEG, H. A. und M. NÄF (2005): Experteninterviews in den Umwelt- und Planungswissenschaften. Eine Einführung und Anleitung. Online: http://www.metropolenforschung.de/download/Mieg_Experteninterviews.pdf (06.09.2016)
- MIHAYLOVA, N. (2015): 130 Leerstände mitten in der Stadt – Verein Schnittstelle5 hat die unbenutzten Flächen in der Mainzer Alt- und Neustadt erfasst. In: Allgemeine Zeitung Mainz vom 09.06.2015 Online: http://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/mainz/nachrichten-mainz/130-leerstaende-mitten-in-der-stadt-verein-schnittstelle-5-hat-die-unbenutzten-flaechen-in-der-mainzer-alt-und-neustadt-erfasst_15504019.htm (21.10.2015)
- MINTZBERG, H. (1978): Patterns in Strategy Formation. In: Management Science 24 (9): 934-948.
- MINTZBERG, H. (1994): The Rise and Fall of Strategic Planning. Hertfordshire.
- MITSCHERLICH, A. (1965): Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Anstiftung zum Unfrieden. Frankfurt am Main.
- MOLOTCH, H. (1976): The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place. In: American Journal of Sociology 82 (2): 309-332.
- MORAWSKI, T. (2014): Reclaim your City. Urbane Protestbewegungen am Beispiel Berlins. Berlin, Hamburg.
- MUDU, P. und S. CHATTOPADHYAY (Hrsg.) (2017): Migration, Squatting and Radical Autonomy. London und New York.
- MÜLLER, B. (2002): Regionalentwicklung unter Schrumpfbedingungen. Herausforderung für die Raumplanung in Deutschland. In: Raumforschung und Raumordnung 1-2: 28-42.
- MÜLLER, M. (2007): Das Bild als Raumkonstituens. In: arch+ Zeitschrift für Architektur und Städtebau 183: 76-81. (= Situativer Urbanismus – Zu einer beiläufigen Form des Sozialen)
- MÜLLER-MÜNCH, I., W. PROSINGER und S. ROSENBLADT et al. (1981): Besetzung – weil das Wünschen nicht geholfen hat. Köln, Freiburg, Gorbien, Zürich und Berlin. Reinbek bei Hamburg.
- MULLIS, D. (2014): Recht auf die Stadt. Von Selbstverwaltung und radikaler Demokratie. Münster: Unrast.
- NELLESSEN, M. (2014): Mainz: Zwangsversteigerung der Chaoshäuser gescheitert – Höchstgebot nicht gezahlt. In: Mainzer Allgemeine Zeitung vom 08.04.2014. Online: http://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/mainz/stadtteile-mainz/neustadt/mainz-zwangsversteigerung-der-chaoshaeuser-gescheitert-hoehstgebot-nicht-gezahlt_14038536.htm (15.01.2015)
- NEUWERTH, L. (2001): Strategisches Handeln in Wahlkampfsituationen: Der Bundestagswahlkampf 1998. Hamburg.
- NOVY, J. und C. COLOMB (2013): Struggling for the Right to the (Creative) City in Berlin and Hamburg: New Urban Social Movement, New 'Spaces of Hope'? International Journal of Urban and Regional Research, 37(5): 1816-1838.

- NOWAK, F.; K. WAGNER und L. M. MOHR (Hrsg.) (2015): Experiment WohnBüro: Zwischennutzung als strategisches Instrument zur Innenentwicklung. Offenbach am Main.
- NUßBAUMER, M. und W. M. SCHWARZ (Hrsg.) (2012): Besetzt! Kampf um Freiräume seit den 70ern. Wien.
- o. A. (2009): Gängeviertel: Senat geht auf Besetzer zu. In Hamburger Morgenpost vom 25.08.2009. Online: <http://www.mopo.de/gaengeviertel-senat-geht-auf-besetzer-zu-19930402> (09.08.2017)
- o. A. (2010): Leerstandsmelder: Der Leerstands-Skandal. In: Hamburger Morgenpost vom 12.12.2010. Online: <http://www.mopo.de/leerstandsmelder-der-leerstands-skandal-19372204> (09.08.2017)
- o. A. (2011): Wohnraumfinden. Netzwerk im Internet. In: Frankfurter Rundschau vom 06.12.2011. Online: <http://www.fr.de/frankfurt/wohnraumfinden-a-990157> (09.08.2017)
- OLLMAN, B. (1993): Dialectical Investigations. New York, London.
- OßWALD, S. (2015): Kollektiv gegen Leere. Leerstandsmelder.de schafft Transparenz auf Basis lokalen Wissens. In: PLANERIN 2015 (3): 13-15. (= Digital vernetzt. Die nutzergenerierte Stadt)
- OSTERHAGE, F. und S. KAUP (2012): Reurbanisierung als neue Phase der Stadtentwicklung? Eine Analyse der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung in Deutschland 1999 bis 2009. In: POHLAN, J.; H. GLASAUER, C. HANNEMANN und A. POTT (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2011/2012. Schwerpunkt: Stadt und Religion: 125-141.
- OSWALT, P. (Hrsg.) (2005a): Schrumpfende Städte: Internationale Untersuchung. Band 1. Ostfildern.
- OSWALT, P. (Hrsg.) (2005b): Schrumpfende Städte: Handlungskonzepte. Band 2. Ostfildern.
- OSWALT, P. und T. RIENIETS (Hrsg.) (2006). Atlas der schrumpfenden Städte. Ostfildern.
- OSWALT, P., K. OVERMEYER und P. MISSELWITZ (Hrsg.) (2013): Urban Catalyst: Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln. Berlin.
- OY, G. (2002): Die Nutzung neuer Medien durch internationale Protestnetzwerke. Forschungsjournal NSB 15 (1): 68-79. Online: http://forschungsjournal.de/sites/default/files/archiv/FJNSB_2002_1.pdf (07.08.2017)
- PANTLE, U. (2016): Eine kleine Typologie der Flüchtlingsbauten. In: BARBOZA, A., S. EBERDING, U. PANTLE und G. WINTER (Hrsg.): Räume des Ankommens. Topographische Perspektiven auf Migration und Flucht. Bielefeld: 49-74.
- PASEL, R., A. HAGER, H. DREXLER und R. BOCH (Hrsg.) (2016): Home Not Shelter! Gemeinsam leben statt getrennt wohnen. Inklusion von Migranten in Stadt und Gesellschaft am Beispiel integrativer Wohnformen für Flüchtlinge und Studierende. Berlin.
- PAUL, U. (2014): Häuser in Berlin unvermietbar. Tausende Sozialwohnungen stehen leer. In: Berliner Zeitung vom 22.10.2014. Online: <http://www.berliner-zeitung.de/berlin/haeuser-in-berlin-unvermietbar-tausende-sozialwohnungen-stehen-leer,10809148,28819674.html> (05.01.2015)

- PECK, J. (2005): Struggling with the creative class. In: International Journal of Urban and Regional Research 29 (4): 740-770. Online: <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.2005.00620.x/abstract> (07.08.2017)
- PECK, J. (2007): The creativity fix. In: Eurozine, Fronesis Journals, 28.06.2007: Online: <http://www.eurozine.com/the-creativity-fix/> (07.08.2017) (07.08.2017)
- PECK, J. (2009): The creativity fix. In: Variant 34: 5-9. Online: <http://variant.org.uk/pdfs/issue34/creativityfix34.pdf> (07.08.2017)
- PETER, A. (2009): Stadtquartiere auf Zeit. Lebensqualität im Alter in Schrumpfenden Städten. Wiesbaden.
- PETER, H., B. FENGLER und A. MOSER (2013): Welches Potenzial bietet die Dorferneuerungsförderung in Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein zur Innenentwicklung von Dörfern? In: Raumforschung und Raumordnung 71 (1), 49-46. Online: <http://link.springer.com/article/10.1007%2Fs13147-012-0207-6> (10.02.2015)
- PETRIN, J. (2012a): NextHamburg: Bürgervisionen für eine neue Stadt. Hamburg.
- PETRIN, J. (2012b): Das große Online-Missverständnis: Das Netz kann Beteiligung nicht verbessern, es kann sie allenfalls revolutionieren. In: HAMM, O. G. und M. KOCH (Hrsg.): Metropole 6: Zivilgesellschaft. Hamburg, Berlin: 60-71.
- PETZET, M. (2012a): Einleitung: Ressource Architektur. In: PETZET, M. und F. HEILMEYER (Hrsg.): Reduce, Reuse, Recycle: Ressource Architektur; Deutscher Pavillion, 13. Internationale Architekturausstellung La Biennale di Venezia 2012. Ostfildern: 8-11.
- PETZET, M. (2012b): Gebäuderecycling, Status quo, Deutschland. In: PETZET, M. und F. HEILMEYER (Hrsg.): Reduce, Reuse, Recycle: Ressource Architektur; Deutscher Pavillion, 13. Internationale Architekturausstellung La Biennale di Venezia 2012. Ostfildern: 170-173.
- PFADENHAUER, M. (2009): Das Experteninterview. ein Gespräch auf gleicher Augenhöhe. In: BUBER, R. und H. H. HOLZMÜLLER (Hrsg.): Qualitative Marktforschung: Konzepte – Methoden – Analysen. Wiesbaden: 449-461.
- PFÄFFENBACH, C. (2002): Die Transformation des Handelns. Erwerbsbiographien in Westpendlergemeinden Südthüringens. Wiesbaden. (= Erdkundliches Wissen, Band 134)
- PFEIFFER, U., H. SIMONS und L. PORSCH (2000): Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission. Berlin. Online: [http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/kom-lang.pdf?sword_list\[\]=Wohnungswirtschaftlicher&sword_list\[\]=Strukturwandel&sword_list\[\]=in&sword_list\[\]=den&sword_list\[\]=neuen&sword_list\[\]=Bundeslaendern.&sword_list\[\]=Bericht&sword_list\[\]=der&sword_list\[\]=Kommission.&no_cache=1](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/kom-lang.pdf?sword_list[]=Wohnungswirtschaftlicher&sword_list[]=Strukturwandel&sword_list[]=in&sword_list[]=den&sword_list[]=neuen&sword_list[]=Bundeslaendern.&sword_list[]=Bericht&sword_list[]=der&sword_list[]=Kommission.&no_cache=1) (20.12.2016)
- PFEIFFER, U., H. SIMONS und L. PORSCH (2001): Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission. In: Kurzberichte aus der Bauforschung 42(4): 181-189. Online: https://www.irbnet.de/daten/kbf/kbf_d_T_2949.pdf (20.12.2016)
- PFEIL, A. (2014): Leerstand nutzen. Perspektivwechsel im Umgang mit dem strukturellen Wohnungsleerstand in ostdeutschen Gründerzeitgebieten. Berlin. (= IÖR Schriften, Band 64) Online: <http://slub.qucosa.de/api/qucosa%3A5844/attachment/ATT-0/> (02.01.2017)

- POHLAN, J. (2010): Monitoring der Städte und Regionen. In: HANNEMANN, C.; H. GLASAUER, J. POHLAN, A. POTT und V. KIRCHBERG (Hrsg.): Jahrbuch Stadtregion 2009/2010. Schwerpunkt: Stadtkultur und Kreativität. Opladen: 191-249.
- PRÖMMEL, E. (2013): Hausbesetzung in Hamburg. In: BAER, W. und K. H. DELLWO (Hrsg.): Häuserkampf II: Wir wollen alles – Die Hausbesetzungen in Hamburg. Hamburg: 23-42.
- PRUIJT, H. (2013a): The Logic of Urban Squatting. In: International Journal of Urban and Regional Research 37 (1): 19-45. Online: <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1468-2427.2012.01116.x/epdf> (28.06.2017)
- PRUIJT, H. (2013b): Squatting in Europe. In: Squatting Europe Collective (Hrsg.): Squatting in Europe. Radical Spaces, Urban Struggles. Wivenhoe: 17-60. Online: <https://chisineu.files.wordpress.com/2013/04/132280637-squatting-in-europe-radical-spaces-urban-strugglestingi-neurope-web.pdf> (28.06.2017)
- PRZYBROSKI, A. und M. WOHLRAB-SAHR (2009): Qualitative Sozialforschung. Ein Arbeitsbuch. Oldenburg.
- PURCELL, M. (2015): Das Recht auf Stadt: Der Kampf für Demokratie in der urbanen Öffentlichkeit. In: *dérive*. Zeitschrift für Stadtentwicklung, 60. Special Issue: Henri Lefebvre und das Recht auf Stadt: 28-31 und 37-41.
- RADGEN, J. (2013): Die Fünf von der Schnittstelle. In: Mainzer Rhein-Zeitung vom 06.05.2013. Online: http://www.rhein-zeitung.de/mainzer-rhein-zeitung_artikel,-die-fuenf-von-der-schnittstelle-_arid,592962.html (05.09.2016)
- RADZIMSKI, A. (2016): Changing policy responses to shrinkage: The case of dealing with housing vacancies in Eastern Germany. In: *Cities* 50: 197-205. Online: http://ac.els-cdn.com/S026427511500150X/1-s2.0-S026427511500150X-main.pdf?_tid=4cf726ee-022b-11e6-b59c-00000aacb35d&acdnat=1460629748_8c12d86385d307be85b25d2b03075eda (17.01.2017)
- RASCHKE, J. und R. TILS (2011): Politik braucht Strategie – Taktik hat sie genug. Ein Kursbuch. Frankfurt am Main und New York.
- RASCHKE, J. und R. TILS (2013): Politische Strategie - Eine Grundlegung. Wiesbaden.
- RASCHKE, J. und R. TILS (Hrsg.) (2010): Strategie in der Politikwissenschaft. Konturen eines neuen Forschungsfeldes. Wiesbaden.
- RAUTERBERG, H. (2013): Wir sind die Stadt! Urbanes Leben in der Digitalmoderne. Berlin.
- RECKWITZ, A. (2003): Grundelemente einer Theorie sozialer Praktiken: Eine sozialtheoretische Perspektive. In: *Zeitschrift für Soziologie* 32 (4): 282-301.
- RECKWITZ, A. (2004a): Die Entwicklung des Vokabulars der Handlungstheorien: Von den zweck- und normorientierten Modellen zu den Kultur- und Praxistheorien. In: GABRIEL, M. (Hrsg.): Paradigmen der akteurszentrierten Soziologie. Wiesbaden: 303-328.
- RECKWITZ, A. (2004b): Die Reproduktion und die Subversion sozialer Praktiken. Zugleich ein Kommentar zu Pierre Bourdieu und Judith Butler. In: HÖRNIG, K. H. und J. REUTER (Hrsg.): *Doing Culture*. Neue Positionen zum Verhältnis von Kultur und sozialer Praxis. Bielefeld: 40-54.

- RECKWITZ, A. (2009): Praktiken der Reflexivität: Eine kulturtheoretische Perspektive auf hochmodernes Handeln. In: BOHLE, F. und M. WEIHRICH (Hrsg.): Handeln unter Unsicherheit. Wiesbaden: 169-182.
- REICHERT-SCHICK, A. (2010): Auswirkungen des demographischen Wandels in regionaler Differenzierung: Gemeinsamkeiten und Gegensätze ländlich-peripherer Entleerungsregionen in Deutschland – die Beispiele Vorpommern und Westeifel. In: Raumforschung und Raumordnung 68 (3): 153-168. Online: <http://link.springer.com/article/10.1007%2Fs13147-010-0027-5> (10.02.2015)
- REIMANN, H., B. GIEBEN, D. GOETZ und M. SCHMID (1991): Basale Soziologie: Theoretische Modelle. Opladen.
- REUBER, P. (1999): Raumbezogene politische Konflikte. Geographische Konfliktforschung am Beispiel von Gemeindegebietsreformen. Stuttgart. (= Erdkundliches Wissen 131)
- REUBER, P. (2012): Politische Geographie. Paderborn.
- REYGERS, V. (2014): In den Hamburger Gängen. In: der Freitag, Nr. 42. Ausgabe vom 16. Oktober 2014: 7 (= Wochenthema: Besetzt eure Städte. Warum Deutschland einen neuen Häuserkampf braucht)
- RIENIETS, T. (2005): Weltweites Schrumpfen. In: OSWALT, P. (Hrsg.) (2005): Schrumpfende Städte: Internationale Untersuchung. Band 1. Hatje Cantz, Ostfildern.
- RIENIETS, T. (2014): Häuser von gestern für die Stadt von morgen. In: StadtBauKultur NRW (Hrsg.): UmBauKultur: Häuser von gestern für die Stadt von morgen. Gelsenkirchen. Online: http://www.stadtbaukultur-nrw.de/site/assets/files/1095/konferenz-reader_umbaukultur.pdf (21.01.2016)
- RINK, D. und M. WOLFF (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. In: Raumforschung und Raumordnung 73 (5): 311-325. Online: <http://link.springer.com/article/10.1007/s13147-015-0361-8> (02.12.2016)
- RINN, M. (2016): Konflikte um die Stadt für alle. Das Machtfeld der Stadtentwicklungspolitik in Hamburg. Münster.
- RITSERT, J. (2000): Gesellschaft: ein unergründlicher Grundbegriff der Soziologie. Frankfurt, New York.
- ROLOFF, J. (2001): Einige Bemerkungen zum Wanderungsgeschehen in Ostdeutschland, insbesondere zwischen West- und Ostdeutschland, nach ausgewählten Altersgruppen. In: BiB Mitteilungen 22(2): 14-19.
- ROSENGREN, M. et al. (2018): Urban Appropriation Strategies. An Introduction. In: MAMELI, F. A. et al. (Hrsg.): Urban Appropriation Strategies. Exploring Space-making Practices in Contemporary European Cityscapes. Bielefeld: 11-21.
- RUPPERT, K. (1958): Zur Definition des Begriffes „Sozialbrache“. In: Erdkunde 12 (3): 226-231.
- RUPPERT, K. und F. SCHAFFER (1969): Zur Konzeption der Sozialgeographie. In: Geographische Rundschau 21 (6): 205-214.

- Sächsische Aufbaubank (2005): Wohnungsbaumonitoring 2004/2005. Dresden. Online: https://www.sab.sachsen.de/media/publikationen/wohnungsbaumonitoring/SAB-Wohnungsbaumonitoring_2004_2005.pdf (21.01.2016)
- SAUTER, M. (2015): Integrierte Stadtteilentwicklung durch intermediäre Sozialraumkoordinator_innen. Erfahrungen mit dem Modelprojekt »Lebenswerte Veedel – Bürger- und Sozialraumorientierung in Köln«. In: KNABE, J., A. VAN RIEßEN und R. BLANDOW (Hrsg.): Städtische Quartiere Gestalten. Kommunale Herausforderungen und Chancen im transformierten Wohlfahrtsstaat. Bielefeld: 149-166.
- SCHAFFER, F. (1968): Untersuchungen zur sozialgeographischen Situation und regionalen Mobilität in neuen Großwohnsiedlungen am Beispiel Ulm-Eselsberg. Kallmünz/Regensburg. (= Münchener Geographische Heft 32)
- SCHAFFER, F. (1986): Zur Konzeption der Angewandten Sozialgeographie. In: SCHAFFER, F. und W. POSCHWATTA (Hrsg.): Angewandte Sozialgeographie. Karl Ruppert zum 60. Geburtstag. Augsburg: 461-499. (= Beiträge zur Angewandten Sozialgeographie, Sonderband)
- SCHIFFERS, B. (2009): Verfügungsrechte im Stadtumbau. Handlungsmuster und Steuerungsinstrumente im Altbauquartier. Wiesbaden.
- SCHIRMER, D. (2009): Empirische Methoden der Sozialforschung: Grundlagen und Techniken. Paderborn.
- SCHLOMKA, B. (2005): Mögliche Beiträge von Wohnungsgenossenschaften zur Stabilisierung von Quartieren in schrumpfenden Städten. In: GESTRING, N., H. GLASAUER und C. HANNEMANN et al. (Hrsg.): Jahrbuch StadtRegion 2004/05. Schwerpunkt: Schrumpfende Städte. Wiesbaden: 91-104.
- SCHMEICHEL, P. (2014): Ladenleerstände in der Alzeyer Innenstadt. Eine akteursbezogene Analyse der Ursachen und Potentiale der Ladenleerstände. Mainz. (= unveröffentlichte Bachelorarbeit)
- SCHMID, C. (2011): Henri Lefebvre und das Recht auf die Stadt. In: HOLM, A., & GEBHARDT, D. (Hrsg.): Initiativen für ein Recht auf Stadt. Theorie und Praxis städtischer Aneignungen. Hamburg: 25-51.
- SCHMIDT, A. (2014): REDEVELOP! oder die Renaissance der Bestandsentwicklung. In: archithese. Internationale Zeitschrift und Schriftenreihe für Architektur 44 (4): 88-91.
- SCHMIDT, B. (2003): Stadtplanung und schrumpfende Städte – Erfahrungen aus Sachsen-Anhalt beim Stadtumbau-Ost. In: GESTRING, N., H. GLASAUER und C. HANNEMANN et al. (Hrsg.). Jahrbuch StadtRegion 2003. Schwerpunkt: Urbane Regionen. Opladen: 121-131.
- SCHMIDT, H. und M. VOLLMER (2012): Der Eigentümer, das unbekannte Wesen?!? Über die Notwendigkeit der Mobilisierung privater Immobilieneigentümer. In: RaumPlanung 164: 29-33.
- SCHMIDT, H. und M. VOLLMER (2017): Fokus Wohnungsleerstand: Ausmass, Wahrnehmung, Kommunale Reaktionen. Ludwigsburg.
- SCHMIDT, J. (2006): Gewerbeimmobilien vermieten & verwalten. Rudolf Haufe Verlag, Freiburg.
- SCHMIED, D. (2007): Leerstände in Dörfern: Ausmaße und Ursachen. In: HENKEL, G. und D. SCHMIED (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Göttingen: 1-18. (= Rural 1)

- SCHMIED, D. (2009): Entleeren sich die ländlichen Räume in Deutschland? Einige sachliche Aussagen anstelle eines Horrorszenarios. In: POPP, H. und G. OBERMAIER (Hrsg.): Raumstrukturen und aktuelle Entwicklungsprozesse in Deutschland. Bayreuth: 53-67. (= Bayreuther Kontaktstudium Geographie, Band 5)
- SCHMIED, D. und G. HENKEL (Hrsg.) (2007): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauf-
lösung oder Chancen durch Umnutzung. Göttingen. (= Rural 1)
- SCHMITZ-VELTIN, A. (2009): Demographischer Wandel in Deutschland – Vielfalt der Regionen. In:
GOTTWALD, M. und M. LÖWER (Hrsg.): Demografischer Wandel – Herausforderungen und
Handlungsansätze in Stadt und Region. Münster: 11-26. (= Arbeitsberichte der Arbeitsge-
meinschaft Angewandte Geographie Münster e. V., Heft 40)
- Schnittstelle5 e.V. // Raum für Stadtentwicklung und urbane Projekte (2012): T.U.R.N. – Temporär
urbane RaumNutzung: Zwischennutzung als Chance und nachhaltiges Stadtentwicklungsin-
strument. Mainz. (= unveröffentlichtes Vereinskonzert)
- SCHREINER, D. (2013): Agentur will bei Zwischennutzung helfen. Geographen bieten an, Freiräume
für Kultur in Mainz zu vermitteln. In: Mainzer Rhein-Zeitung vom 01.02.2013: 23.
- SCHUBERT, D. (2011): Zur Diversifizierung der Wohnraumversorgung. Gleichzeitigkeit von Leerstand
und neuer Wohnungsnot. In: Widersprüche: Zeitschrift für sozialistische Politik im Bil-
dungs-, Gesundheits- und Sozialbereich 31 (119/120): 22-36. Online: [http://www.wider-
sprueche-zeitschrift.de/IMG/pdf/Widerspr_121.pdf](http://www.wider-
sprueche-zeitschrift.de/IMG/pdf/Widerspr_121.pdf) (23.03.2016)
- SCHÜLER, D. (2008): Revitalisierung von Brachflächen. Ansätze des Flächenmanagements in Städten
und Stadtregionen. 1. Teil der Standort-Serie „Innovative Ansätze beim Leerstandsma-
nagement und der Revitalisierung von Brachen. In: STANDORT – Zeitschrift für Ange-
wandte Geographie 32: 13-16. Online: [https://link.springer.com/content/pdf/10.
1007%2Fs00548-008-0073-1.pdf](https://link.springer.com/content/pdf/10.
1007%2Fs00548-008-0073-1.pdf) (09.05.2018)
- SCHULTZ, K. D. (1998): Entwicklungslinien der Stadterneuerung in der DDR. In: KUNZE, R., U. von PETZ,
D. SCHUBERT und M. WELCH GUERRA (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 1998. Berlin: 35-62.
- SCHULZE, R. (2012): Büroleerstand in Frankfurt: Fast 50.000 Quadratmeter gewonnen. In: Frankfur-
ter Allgemeine Rheinzeitung vom 10.07.2012. Online: [http://www.faz.net/aktuell/rhein-
main/bueroleerstand-in-frankfurt-fast-50-000-quadratmeter-gewonnen-11816521.html](http://www.faz.net/aktuell/rhein-
main/bueroleerstand-in-frankfurt-fast-50-000-quadratmeter-gewonnen-11816521.html)
(19.01.2016)
- SEDLACEK, P. (1982a): Kultur-/Sozialgeographie: Eine einführende Problemskizze. In: SEDLACEK, P.
(Hrsg.): Kultur-/Sozialgeographie. Beiträge zu ihrer wissenschaftstheoretischen Grundle-
gung. Paderborn et al.: 9-22.
- SEDLACEK, P. (1982b): Kulturgeographie als normative Handlungswissenschaft. In: SEDLACEK, P.
(Hrsg.): Kultur-/Sozialgeographie. Beiträge zu ihrer wissenschaftstheoretischen Grundle-
gung. Paderborn et al.: 187-216.
- SEDLACEK, P. (1986): Angewandte Sozialgeographie und Stadtentwicklung. In: SCHAFFER, F. und W.
POSCHWATTA (Hrsg.): Angewandte Sozialgeographie. Karl Ruppert zum 60. Geburtstag.
Augsburg: 405-420. (= Beiträge zur Angewandten Sozialgeographie, Sonderband)
- SEDLACEK, P. und B. WERLEN (Hrsg.) (1998): Texte zur handlungstheoretischen Geographie. Jena. (= Jenaer Geographische Manuskripte, Band 18)

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.) (2007): Urban Pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung. Berlin
- SICHTERMANN, S. (2015): Tobias Morawski: Reclaim Your City – Eine subversive Fibel. In: Deutschlandfunk vom 30.07.2015. Online: http://www.deutschlandfunk.de/tobias-morawski-reclaim-your-city-eine-subversive-fibel.700.de.html?dram:article_id=326927 (27.04.2017)
- SIEBEL, W. (2004): Der Wandel der Stadtpolitik: Überblick. In: SIEBEL, W. (Hrsg.): Die europäische Stadt. Frankfurt am Main: 179-181.
- SIKAND, S. (2016): Die Umnutzung von leerstehenden Büroimmobilien zu Wohnraum. Eine Analyse am Fallbeispiel der Mainzer Landstraße im Frankfurter Stadtteil Gallus. Mainz. (= unveröffentlichte Abschlussarbeit im Studiengang Master of Arts am Geographischen Institut Mainz)
- SMITH, H. (2005): On Clausewitz. A Study of Military and Political Ideas. New York.
- 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. Online: <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944367908977002> (31.05.2017)
- SMITH, N. (1996): The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city. London, New York.
- SMITH, S. J., M. MUNRO und H. CHRISTIE (2006): Performing (Housing) Markets. In: Urban Studies 43 (1): 81-98.
- SONNEWALD, B. und J. RAABE-ZIMMERMANN (1983): Die „Berliner-Linie“ und die Hausbesetzerszene. Berlin.
- SPARS, G. und M. HEINZE (2013): Optionen für bezahlbaren Wohnraum in den Großstädten. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 3/Mai-Juni 2013: 123-128. Online: https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/2000_2014/PDF_Dokumente/2013/3_2013/FWS_3_13_Spars_Heinze.pdf (20.01.2016)
- SPARS, G. und R. BUSCH (2014): Schrott- und Problemimmobilien in NRW. In: Landesinitiative Stadt-BauKultur NRW 2020 (Hrsg.): UmBauKultur: Häuser von gestern für die Stadt von morgen. Gelsenkirchen: 14-16. Online: http://www.stadtbaukultur-nrw.de/site/assets/files/1095/konferenz-reader_umbaukultur.pdf (19.01.2016)
- SPARS, G., R. BUSCH und C. KÄMMERER (2015): Gründerzeit: Sanierung und Neunutzung von Problemimmobilien durch urbane Pioniere. Bochum.
- SPEHL, H. (Hrsg.) (2011): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland. Hannover. (= E-Paper der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, ARL Nr. 12) Online: http://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/e-paper_der_arl_nr12.pdf (15.11.2015)
- SPELLERBERG, A. und B. STREICH (2011): Fallbeispiel Rheinland-Pfalz: Otterbach. In: SPEHL, H. (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen: Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland. Hannover: 50-65. (= E-Paper der Akademie für Raumforschung und Landesplanung ARL, Nr.12) Online: http://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/e-paper_der_arl_nr12.pdf (03.03.2015)
- SPIEGEL, E. (2004): Die europäische Stadt – eine schrumpfende Stadt. In: SIEBEL, W. (Hrsg.): Die europäische Stadt. Suhrkamp Verlag, Frankfurt am Main: 182-196.

- Stadt Frankfurt am Main (2010): Frankfurter Programm zur Förderung des Umbaus leerstehender Räume für Kreative. Frankfurt am Main. Online: <http://radar-frankfurt.de/sites/all/files/forderprogramm-kreative.pdf> (27.04.2017)
- Stadt Hamburg (2017a): Leitbild & Ziele: Offen für alle gesellschaftlichen Strömungen. Online: <http://www.hamburg.de/gaengeviertel/leitbild-ziele/> (10.07.2017)
- Stadt Hamburg (2017b): Integriertes Entwicklungskonzept Gängeviertel / Valentinskamp. Online: <http://www.hamburg.de/contentblob/4444676/9f253b466f6a4dcd3c18164af7077123/data/2014-11-03-plan-iek-gaengeviertel.pdf> (10.07.2017)
- Stadt Hamburg (2017c): Chronik: Die Geschichte des Gängeviertels. Online: <http://www.hamburg.de/gaengeviertel/chronik/> (10.02.2017)
- Stadt Stuttgart (o. J.): Leerstand vermeiden – Wohnraum schaffen. Online: <https://www.stuttgart.de/item/show/558713/1> (21.05.2018)
- Stadtplanungsamt Mainz (2009): Gestaltungskonzepte Bahnhofstraße, Münsterplatz, Große Langgasse. Stand Oktober 2009. Online: https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/MPlatz_GrLanggasse_Zukunftsperspektive.pdf (29.06.2017)
- STANDL, H. (2009): Was geschieht mit den Immobilien im sich leerenden ländlichen Periphererraum? Beispiele aus dem Landkreis Wunsiedel. In: POPP, H. und G. OBERMAIER (Hrsg.): Raumstrukturen und aktuelle Entwicklungsprozesse in Deutschland. Bayreuth: 69-83. (= Bayreuther Kontaktstudium Geographie, Band 5)
- STEIGER, T. (2017): Beyond squatting: an autonomous culture centre for refugees in Copenhagen. In: MUDU, P. und S. CHATTOPADHYAY (Hrsg.): Migration, Squatting and Radical Autonomy. London und New York: 225-231.
- STEINBERG, N. M. (2018): In der Mainzer Innenstadt stehen einige Gebäude seit Jahren leer. In: Mainzer Allgemeine Zeitung vom 11.01.2018. Online: http://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/mainz/nachrichten-mainz/in-der-mainzer-innenstadt-stehen-einige-gebäude-seit-jahren-leer_18442782.htm (05.05.2018)
- STEINER, J. (2007): Dérive. Umherschweifen. In: arch+ Zeitschrift für Architektur und Städtebau 183: 28-29. (= Situativer Urbanismus – Zu einer beiläufigen Form des Sozialen)
- STILLER, S. (2011): Schrumpfende Regionen – Probleme und Chancen. Unterschiede im Raum. In: Wirtschaftsdienst – Zeitschrift für Wirtschaftspolitik 91 (4): 227-243. Online: <http://www.wirtschaftsdienst.eu/archiv/jahr/2011/4/schrumpfende-regionen-probleme-und-chancen/> (10.02.2017)
- STRACHAN, H. (2005): The lost meaning of strategy. In: Survival. Global Politics and Strategy 47 (3): 33-54.
- STRACHAN, H. (2007): Carl von Clausewitz's On War. A Bibliography. New York.
- STRACHAN, H. und A. HERBERG-ROTHER (Hrsg.) (2007): Clausewitz in the Twenty-First Century. Oxford. Online: <http://www.oxfordscholarship.com/view/10.1093/acprof:oso/9780199232024.001.0001/acprof-9780199232024> (19.06.2017)
- STRACK, S. (2010): Entwicklung eines Bewertungssystems für Redevelopment-Maßnahmen von leerstehenden Gebäuden für Wohnzwecke. Kassel. (= Schriftenreihe Bauwirtschaft, Forschung 16) Online: <http://www.uni-kassel.de/upress/online/frei/978-3-89958-926-9.volltext.frei.pdf> (02.01.2017)

- STREICH, B. (2011): Erfassung und Prognose von Gebäudeleerständen – Methodenüberlegungen aus kritischer Distanz. In: SPEHL, H. (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. Beispiele ausgewählter gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland. Hannover: 25-37. (= E-Paper der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, ARL Nr. 12) Online: http://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/e-paper_der_arl_nr12.pdf (15.11.2015)
- STREICH, B. (2014): Subversive Stadtplanung. Wiesbaden.
- STREICH, B. und A. SPELLERBERG (Hrsg.) (2009): Leere Räume? Monitoring und Prognose von Wohngebäudeleerständen im ländlichen Raum. Kaiserslautern. (= Großes Studienprojekt Wintersemester 2008/2009, Sommersemester 2009) Online: http://cpe.arubi.uni-kl.de/wp-content/uploads/2010/01/GSP_LeereR%C3%A4ume_Endbericht.pdf (19.01.2016)
- STRÜBING, J. (2008): Grounded Theory. Zur Sozialtheoretischen und epistemologischen Fundierung des Verfahrens der empirisch begründeten Theorienbildung. Wiesbaden (= Qualitative Sozialforschung 15).
- STRÜBING, J. (2014): Grounded Theory. Zur Sozialtheoretischen und epistemologischen Fundierung des Verfahrens der empirisch begründeten Theorienbildung. Wiesbaden (= Qualitative Sozialforschung 15).
- SUTTNER, A. (2011): „Beton brennt“. Hausbesetzer und Selbstverwaltung in Berlin, Wien und Zürich der 80er. Wien et al.
- THIEL, F. (2015): Landmanagement und Leerstandspotentialanalyse – am Beispiel der Flüchtlingsunterbringung. In: Vermessung & Geoinformation 4/2015: 235-243.
- TIEFENSEE, W. (2003): Stadtentwicklung zwischen Schrumpfung und Wachstum. In: Bundeszentrale für politische Bildung (BpB) (Hrsg.): Aus Politik und Zeitgeschichte B 28, Städtepolitik: 3-6. Online: <http://www.bpb.de/apuz/27508/staedtepolitik> (19.01.2016)
- TOSONI, S., M. TARANTINO und C. GIACCARDI (2013): Media and the City: Urbanism, Technology and Communication. Cambridge.
- TWICKEL, C. (2010): Frö-hö-licher Leerstand überall... In: Spiegel Online vom 02.12.2010. Online: <http://www.spiegel.de/kultur/gesellschaft/wohnraum-initiative-in-hamburg-froe-hoe-licher-leerstand-ueberall-a-731691.html> (27.11.2017)
- TWICKEL, C. (2014): Reiht euch ein! In: der Freitag, Nr. 42. Ausgabe vom 16. Oktober 2014: 6-7 (= Wochenthema: Besetzt eure Städte. Warum Deutschland einen neuen Häuserkampf braucht)
- UHLIG, H. (1970): Organisationsplan und System der Geographie. In: Geoforum 1: 19-52.
- URRY, J. (1991): Time and Place in Giddens Social Theory. In: BRYANT, C. und D. JARY (Hrsg.): Giddens Theory of Structuration. A critical Appreciation. London und New York: 160-175.
- VAN DER STEEN, B., A. KATZEFF und L. VAN HOOGENHUIJZE (Hrsg.) (2014a): The City is Ours. Squatting and Autonomous Movements in Europe from the 1970s to the Present. Oakland.
- VAN DER STEEN, B., A. KATZEFF und L. VAN HOOGENHUIJZE (2014b): Introduction: Squatting and Autonomous Action in Europe, 1980-2012. In: VAN DER STEEN, B., A. KATZEFF und L. VAN HOOGENHUIJZE (Hrsg.): The City is Ours. Squatting and Autonomous Movements in Europe from the 1970s to the Present. Oakland: 1-19.

- VASUDEVAN, A. (2014): Autonomous Urbanisms and the Right to the City: Spatial Politics of Squatting in Berlin, 1968-2012. In: VAN DER STEEN, B., A. KATZEFF und L. VAN HOOGENHUIJZE (Hrsg.): The City is Ours. Squatting and Autonomous Movements in Europe from the 1970s to the Present. Oakland: 131-151.
- VASUDEVAN, A. (2015): Metropolitan Preoccupations. The Spatial Politics of Squatting in Berlin. Chichester.
- VOGEL, B. (1995): „Wenn der Eisberg zu schmelzen beginnt...“ – Einige Reflexionen über den Stellenwert und die Probleme des Experteninterviews in der Praxis der empirischen Sozialforschung. In: BRINKMANN, C., A. DEEKE und B. VÖLKEL (Hrsg.): Experteninterviews in der Arbeitsmarktforschung. Diskussionsbeiträge zu methodischen Fragen und praktischen Erfahrungen. Nürnberg: 73-83.
- VOGELPOHL, A. (2012): Die „unternehmerische Stadt“ und das „Recht auf Stadt“. In: DISS-Journal. Zeitschrift des Duisburger Instituts für Sprach und Sozialforschung 24/2012: 6-7. Online: <http://www.diss-duisburg.de/download/dissjournal-dl/DISS-Journal-24-2012.pdf> (09.08.2017)
- VOLLMER, M. (2015): Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung, Kommunikative Strategien zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere. Wiesbaden.
- VRENEGOR, N. (2012): Next Stop sell-out City: Urban Activism in Hamburg. In: Eurozine vom 10.09.2012. Online: <http://www.eurozine.com/articles/2012-09-10-vrenegor-en.html> (09.08.2017)
- VRENEGOR, N. (2014): Die Stadt von den Rändern gedacht. Drei Jahre Recht-auf-Stadt-Bewegung in Hamburg – ein Zwischenstopp. In: GESTRING, N., R. RUHNE und J. WEHRHEIM (Hrsg.): Stadt und soziale Bewegungen. Wiesbaden: 99-109.
- VRENEGOR, N. und A. HAARMANN (2012): Entlang einer imaginären Linie. Drei Jahre Recht-auf-Stadt-Bewegung in Hamburg – ein Zwischenstopp. In: *dérive – Zeitschrift für Stadtforschung* 49: 9-14.
- WADHAWAN, J. (2013): Zwischennutzung als Lösungsweg. Initiative stellt Konzept zur Linderung der Raumnot von Kulturschaffenden vor. In: Allgemeine Zeitung Mainz vom 01.02.2013: 17.
- WARDENGA, U. (2002): Alte und neue Raumkonzepte für den Geographieunterricht. In: *geographie heute* 200: 8-11.
- WEBER, M. [1922] (1972): *Wirtschaft und Gesellschaft: Grundriss der verstehenden Soziologie*. Tübingen.
- WEICHHART, P. (1986): Das Erkenntnisobjekt der Sozialgeographie aus handlungstheoretischer Sicht. In: *Geographica Helvetica* 41 (2): 84-90.
- WEICHHART, P. (2008): *Entwicklungslinien der Sozialgeographie: Von Hans Bobek bis Benno Werlen*. Stuttgart. (= Sozialgeographie kompakt, Band 1)
- WERLEN, B. (1986): Thesen zur handlungstheoretischen Neuorientierung sozialgeographischer Forschung. In: *Geographica Helvetica* 41 (2): 67-76.
- WERLEN, B. (1988): *Gesellschaft, Handlung und Raum. Grundlagen handlungstheoretischer Sozialgeographie*. Stuttgart. (= Erdkundliches Wissen, Band 89)

- WERLEN, B. (1993): Gibt es eine Geographie ohne Raum? Zum Verhältnis von traditioneller Geographie und zeitgenössischen Gesellschaften. In: *Erdkunde* 47 (4): 241-255.
- WERLEN, B. (1995): Sozialgeographie alltäglicher Regionalisierungen. Band 1: Zur Ontologie von Gesellschaft und Raum. Stuttgart. (= *Erdkundliches Wissen* 116)
- WERLEN, B. (1997): Sozialgeographie alltäglicher Regionalisierungen. Band 2: Globalisierung, Region und Regionalisierung. Stuttgart. (= *Erdkundliches Wissen* 119)
- WERLEN, B. (1998a): Gibt es eine Geographie ohne Raum? Zum Verhältnis von traditioneller Geographie und zeitgenössischen Gesellschaften. In: SEDLACEK, P. und B. WERLEN (Hrsg.): *Texte zur handlungstheoretischen Geographie*. Jena: 103-122. (= *Jenaer Geographische Manuskripte* 18)
- WERLEN, B. (1998b): Landschaft, Raum und Gesellschaft. Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte wissenschaftlicher Sozialgeographie. In: SEDLACEK, P. und B. WERLEN (Hrsg.): *Texte zur handlungstheoretischen Geographie*. Jena: 7-34. (= *Jenaer Geographische Manuskripte*, Band 18)
- WERLEN, B. (2000): Alltägliche Regionalisierungen unter räumlich-zeitlich entankerten Lebensbedingungen. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 9/10: 611-622.
- WERLEN, B. (2002): Handlungsorientierte Sozialgeographie. Eine neue geographische Ordnung der Dinge. In: *geographie heute* 200: 12-15.
- WERLEN, B. (2008): *Sozialgeographie*. UTB: Bern, Stuttgart, Wien.
- WERLEN, B. (2016): Gibt es eine Geographie ohne Raum? Zum Verhältnis von traditioneller Geographie und zeitgenössischen Gesellschaften. In: ESCHER, A. und S. PETERMANN (Hrsg.): *Raum und Ort*. Wiesbaden: 43-62. (= *Basistexte – Geographie*, Band 1)
- WIRTH, E. (1977): Die deutsche Sozialgeographie in ihrer theoretischen Konzeption und in ihrem Verhältnis zu Soziologie und Geographie des Menschen. In: *Geographische Zeitschrift* 65 (3): 161-187.
- WIRTH, E. (1981): Kritische Anmerkungen zu den wahrnehmungszentrierten Forschungsansätzen in der Geographie. Umweltpsychologisch fundierter ‚Behavioural Approach‘ oder Sozialgeographie auf der Basis moderner Handlungstheorien? In: *Geographische Zeitschrift* 69 (3): 161-198.
- Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Mainz (2011): *Einzelhandelsmonitoring Mainz*. Mainz.
- Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Mainz (2013): *Einzelhandelsmonitoring Mainz*. Mainz.
- Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Mainz (2014): *Einzelhandelsmonitoring Mainz*. Mainz.
Online: https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/EZH_Monitoring_Juli_2014.pdf (01.12.2014)
- Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Mainz (2016): *Einzelhandelsmonitoring Mainz*. Mainz.
Online: https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/Einzelhandelsmonitoring_2016.pdf (02.09.2016)
- Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags (2017): *Umsetzung mieten- und wohnungspolitischer Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums*. Aktenzeichen WD 7 –

- 3000 – 019/17. Online: <https://www.bundestag.de/blob/504140/647d18ca01590b764728c3f78082e134/wd-7-019-17-pdf-data.pdf> (09.05.2018)
- WOLFF, M. und A. HAASE (2015): Stadtregion Leipzig-Halle jenseits der Schrumpfung: neues Wachstum und Stabilisierung. In: Amt für Statistik und Wahlen, Stadt Leipzig (Hrsg.): Statistischer Quartalsbericht I/2015: 36-42.
- WOLFF, M., A. HAASE, D. HAASE und N. KABISCH (2016): The impact of urban regrowth on the built environment. In: Urban Studies Journal. Online: <http://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/0042098016658231> (18.05.2017)
- WÖLPERT, R. und S. HEINIG (2002): Strategien für die Schrumpfende Stadt. In: SCHRÖTER, F. (Hrsg.): Städte im Spagat zwischen Wohnungsleerstand und Baulandmangel – Wohnungsmarktentwicklung bis 2020. Dortmund: 111-120. (= RaumPlanung spezial 4)
- ZIEHL, M. (2012): Gängeviertel, Hamburg. Von der Produktion eines alternativen Stadtraums. In: ZIEHL, M., S. OßWALD, O. HASEMANN und D. SCHNIER (Hrsg.): Second Hand Spaces. Über das Recyclen von Orten im städtischen Wandel. Berlin: 164-175.
- ZIEHL, M. (2013): Leerstandsmelder.de – Open (Re-)Source for Open Cities. In: Z. Zeitschrift Marxistische Erneuerung 95: 58-64. Online: <http://www.leerstandsmelder.de/system/files/37/original/08%20Z95%20Ziehl%20pdf%2029-07-2013.pdf> (05.01.2015)
- ZIEHL, M. (2014): Resilienz und Ressourcen einer Stadt. In: HEJDA, W., A. HIRSCHMANN, R. KICZKA, und M. VERLIČ et al. (Hrsg.): Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. Wien: 62-72.
- ZIEHL, M. (2016): Cooperation with Resistance: The Development of Gängeviertel in Hamburg. In: Ziehl, M., C. Rabe und T. Haupt (Hrsg.): City Linkage: Art and Culture Fostering Urban Futures. Berlin: 75-85
- ZIEHL, M., S. OßWALD, O. HASEMANN und D. SCHNIER (Hrsg.) (2012): Second Hand Spaces. Über das Recyclen von Orten im städtischen Wandel. Berlin.
- ZZZ – ZwischenZeitZentrale Bremen (2012): 2nd Hand Spaces. Die Nutzung vakanter Orte als partizipative Praktik. Kongress der ZwischenZeitZentrale am 28. & 29. Juni 2012 in Bremen-Blumenthal. Bremen. Online: <http://zzz-bremen.de/assets/Uploads/DokumentationKongress2ndHandSpaces.pdf> (27.11.2017)

Zusammenfassung

In Deutschland lassen sich zurzeit zwei Phänomene gleichzeitig beobachten: Auf der einen Seite wandern immer mehr Menschen in Städte und Metropolregionen. Die in Richtung der urbanen Zentren stattfindenden Migrationsprozesse und die damit einhergehenden Reurbanisierungstendenzen führen vielerorts zu Wohnraummangel und teuren Mieten. Auf der anderen Seite stehen in diesen demographisch wachsenden und wirtschaftlich prosperierenden Schwarmstädten Wohnimmobilien sowie Büro- und Gewerbeflächen jahrelang leer. Die vorliegende empirisch fundierte Promotionsarbeit thematisiert Leerstände in wachsenden Städten und Metropolregionen Deutschlands und untersucht, welchen Strategien Leerstand unterliegt und welche städtischen Räume durch den je spezifischen, strategischen Umgang mit Leerstand hergestellt werden. Deutschlandweit entfachen neue Diskussionen und Konflikte über den Umgang mit und Zugang zu leer stehenden (Wohn-)Räumen in Großstädten. Um das Themenfeld *Leerstand* gruppieren sich vielfältige Akteure, die eigene Interessen formulieren. Sie können grundlegend in immobilienwirtschaftliche, zivilgesellschaftliche und kommunale Akteure eingeteilt werden. Um die eigenen Ziele zu erreichen entwickeln Akteure Strategien, welche sie entgegen der Zielsetzungen anderer Akteure versuchen durchzusetzen. Die empirischen Auswertungen zeigen, dass diese Akteure sehr unterschiedliche Vorstellungen, Motivationen und Handlungsziele im Umgang mit leer stehenden Immobilien formulieren und dass mit ihren strategischen Handlungskonzeptionen einhergehend eine zielgerichtete Herstellung städtischer Räume verbunden ist.

Neben dem strategischen Umgang mit Leerstand durch immobilienwirtschaftliche Akteure, die Leerstand als brachliegendes Entwicklungspotential interpretieren und in kapitalistische Verwertungsmechanismen integrieren um Stadtraum zur Ware umzugestalten, konnten deutschlandweit zivilgesellschaftliche Strategien städtischer Kollektive und urbaner Bewegungen isoliert werden, die mit zielgerichteten kommunikativen und kooperativen Ansätzen gesunde bzw. gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungsprozesse anstoßen. Ihre vielfältigen Zwischen- und Umnutzungsstrategien leer stehender Immobilien formulieren einen nutzungsorientierten Umgang mit städtischen Raumressourcen, welcher der lokalen Bevölkerung vor Ort zu Gute kommen soll. Außerdem finden auch Hausbesetzungen als kritische Strategien der Stadtaneignung Anwendung. Die Arbeit stellt heraus, dass in vielen Ansätzen der zivilgesellschaftlichen Akteure sinnvolle Beiträge für eine nachhaltige, soziale und demokratische Stadt erprobt werden, die in den kapitalistischen Strategien immobilienwirtschaftlicher Akteure auf Basis ökonomischer Kalkulationen in den Hintergrund rücken. Desweiteren diskutieren die empirischen Auswertungen kommunale Strategien sowie rechtliche Rahmenbedingungen kommunaler Akteure im Umgang mit Leerstand und seiner Wiedernutzung. An die Ergebnisse anknüpfend werden praxisorientierte Handlungsempfehlungen für eine ganzheitliche und strategische Neuausrichtung im Umgang mit Leerstand in Stadtentwicklung und Raumplanung abgeleitet.