

Model City

Interview with Margitta Faßl,

the managing director of the 'Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda'. *The reunification of Germany and the transformation of the former GDR from a socialist plan-economy into a market economy almost over night radically changed the economic and political realities of all cities and villages in what is now called the new states of Germany. While some select cities have adapted relatively well to the new structures, others seem to have drifted into a downward spiral of job-loss and population decline. This is particularly obvious in cities that had been chosen as model cities by the GDR regime and had been especially promoted, that are now, after the collapse of socialism, existing in the shadows and suffering dramatic population losses, unemployment, political disorientation and a lack of economic perspectives. Today they are model-cities of decline. Hoyerswerda is one of these cities. Hoyerswerda developed in only 25 years from a small town with 7,000 inhabitants to a socialist model city with 70,000 people. It was planned to accommodate 100,000 at some point. Hoyerswerda was built up into the largest brown-coal refineries of Europe. For the thousands of new employees, housing was created in the periphery of Hoyerswerda. In the new part, Hoyerswerda-Neustadt, a total of ten new housing complexes with several thousand units and a new city center were created until the 80's in what was the first use of industrial large prefab housing construction. After the fall of the iron curtain and the reunification, the brown-coal industry collapsed. The ensuing economic demise caused the city to lose almost half of its population. Every year about 1,800 people leave the city – five every day. In spite of all the privatization efforts Hoyerswerda-Neustadt, the new part of Hoyerswerda has a very peculiar ownership structure. There are basically only two property owners for the whole housing stock: a housing coop and the Wohnungsgesellschaft [housing management company] Hoyerswerda. Today about 40% of the all apartments belong to the Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda. One could say that the transformation of the company, its buildings and tenant population is representative for the transformation of the city.*

Monu: The 'Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda' (1) was founded in 1991. You are the managing director since 1993. What was the situation on your first day of work?

Margitta Faßl: At that time the first thing to do was to adjust the rents from the GDR-level to one that actually takes into account the cost of maintenance and renovation. These adjustments dragged out until 1996. Naturally the economic situation was very difficult because of that. On top of that we had the fact that the properties were not yet completely allocated to the Wohnungsgesellschaft. The property, which used to belong to the city, had to be re-allocated, so that you had mortgage-able real estate, which you need to go to a bank and get a loan. Those were the main tasks at hand. We also had an obligation to privatize, which proved to be difficult to realize since we mostly had multi-family homes with 18 units or more, and to transfer those into private property was a venture in uncharted territory. This process depends to a large degree on the economic circumstance of the individual and not every

Die Wiedervereinigung Deutschlands und die Transformation der ehemaligen DDR von einer sozialistischen Planwirtschaft in eine Marktwirtschaft haben sozusagen über Nacht die wirtschaftlichen und politischen Realitäten aller Städte und Dörfer in den neuen Bundesländern geändert. Während einige wenige Städte sich verhältnismäßig gut an die neuen Strukturen gewöhnt haben scheinen andere in eine Abwärtsspirale aus Arbeitsplatzverlust und Bevölkerungsrückgang abgedriftet zu sein. Gerade Städte, die vom DDR Regime zu Modellstädten auserwählt und besonders gefördert wurden, führen heute nach dem Zusammenbruch des Sozialismus ein Schattendasein und leiden unter dramatischen Bevölkerungsverlusten, Arbeitslosigkeit, politischer Orientierungslosigkeit und Mangel an wirtschaftlichen Perspektiven. Sie sind heute Modellstädte des Niedergangs.

Hoyerswerda ist eine dieser Städte. Hoyerswerda entwickelte sich während der DDR Zeit und in nur 25 Jahren von einer Kleinstadt mit rund 7.000 Einwohner zu einer sozialistischen Modellstadt von rund 70.000 Bewohner. 100.000 sollten es einmal werden. Hoyerswerda wurde gezielt zum Aufbau des größten Braunkohlenveredlungsbetriebes Europas aufgebaut. Für die Tausenden neuen Beschäftigten wurde Wohnraum am Stadtrand von Hoyerswerda geschaffen. Im neuen Stadtteil Hoyerswerda-Neustadt entstanden im erstmals praktizierten industriellen Wohnungsbau in Großplattenbauweise bis Ende der 80er Jahre insgesamt zehn Wohnkomplexe und ein neues Stadtzentrum mit mehreren tausend Wohnungen.

Nach dem Fall der Mauer und der Wiedervereinigung brach die Braunkohlewirtschaft zusammen. Der folgende wirtschaftlicher Niedergang führte dazu, dass die Stadt bis heute beinahe die Hälfte ihrer Einwohner verloren hat. Jedes Jahr verlassen im Schnitt 1.800 Menschen die Stadt, rund 5 am Tag.

Hoyerswerda-Neustadt hat trotz der Privatisierungsbemühungen seit 1990 eine sehr eigenartige Eigentumsstruktur. Es gibt im wesentlichen nur zwei Eigentümer für den gesamten Wohnungsbestand: eine Wohnungsgenossenschaft und eine Wohnungsgesellschaft. Im Moment sind rund 40% aller Wohnungen im Besitz der Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda. Die Transformationen der Wohnungsgesellschaft ihrer Häuser und Bewohner sind gewissermaßen repräsentativ für die Wandlung der Stadt.

Monu: 1991 wurde die Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda gegründet. Seit 1993 sind sie dort Geschäftsführerin. Welche Situation fanden Sie an Ihrem ersten Arbeitstag an?

Margitta Faßl: Zu diesem Zeitpunkt galt es ja erst einmal die Mieten aus dem DDR Niveau anzupassen an Mieten, bei denen auch die Kosten für Instandhaltung und Renovierung mit berücksichtigt wurden. Diese mietrechtlichen Anpassungen zogen sich bis ins Jahr 1996. Von daher war die wirtschaftliche Situation sehr schwierig. Hinzu kam, dass die Grundstücke der Wohnungsgesellschaft noch nicht vollständig zugeordnet waren. Das Eigentum, was im Besitz der Stadt war, musste erst neu zugeordnet werden, sodass man beleihungsfähige Grundstücke zur Verfügung hatte, um überhaupt zu einer Bank gehen zu können und einen Kredit zu bekommen. Das waren so die Hauptbetätigungsfelder. Damit im Zusammenhang stand auch eine Privatisierungsverpflichtung für die Unternehmen, die sehr schwer zu realisieren war, weil wir ja überwiegend Mehrfamilienhäuser im Bestand haben von 18 Parteien aufwärts und diese in Privateigentum zu überführen war komplettes Neuland. Das hängt ja vor allem auch von den wirtschaftlichen Verhältnissen des Einzelnen ab und auch nicht jeder war an Eigentum interessiert. Es zeichnete sich zudem eine hohe Arbeitslosigkeit ab, die die Leute vorsichtig machte. Darüber hinaus gab es eine Tendenz sich eher andere Wohnwünsche zu erfüllen. Es wurde Anfang der 90er eine starke Bautätigkeit von Einfamilienhäusern im Umfeld verzeichnet, was zu Lasten unserer Wohnbestände ging.

body is interested in buying private property. You also had the first signs of high unemployment, which made people even more careful. There also was a tendency to fulfill other housing ideals - in the early 90's we saw a strong increase in the development of single family homes in the periphery, which happened at the expense of our housing units.

Monu: Your organization mainly owns 'Plattenbauten'? (2)

MF: Yes. Today we own about 11,000 apartments thereof are 9.000 so-called 'Plattenbauten' in the new part of Hoyerswerda and about 2,000 in the old city.

Monu: You mentioned that a large part of those apartments belonged to the city – were publicly owned by the GDR so to say.

MF: In 1990 the federal municipalization law was passed stipulating that municipalities would from that point on own the housing units that were within their jurisdiction. Before, our housing management company was called the VEB (3) Gebaedewirtschaft Hoyerswerda, which also owned units outside of the municipality. However those were then all of a sudden no longer belonged to us since they were not within the jurisdiction of Hoyerswerda. On the other hand the city of Hoyerswerda brought other housing units, which were within its jurisdiction into the Wohnungsgesellschaft.

Monu: Earlier you talked about how many people realized their housing desires in the form of single-family homes. What were the housing-desires before 1989? Were the real desires suppressed or did they find their expression in the form of prefab housing combined with a small garden parcel in the periphery?

MF: I think that there are more layers to this issue. In the times of the GDR there was a high degree of contentedness with having a new apartment in a 'Plattenbau'. It meant you had warm water, kindergartens, schools and shopping centers in your vicinity and a bus-stop in front of the door. There was an infrastructure, which made life easier for families. Back then it was a disadvantage to have an old house because you couldn't get building materials to keep it in good shape or to build something new.

Monu: What does the typical tenant of one of your prefab housing units look like? Do people from all strata of society live there?

MF: The social structure definitely got less diverse. Also due to the fact that the buildings are being rehabilitated and after that you have new occupancy because many buildings that are being completely rehabbed are emptied before. But in places where you have stronger house-communities, then you have a degree of diversity. In that sense you cannot say that there is a typical tenant of a prefab housing unit.

But you do have tensions especially if some tenants cause trouble. Then situations arise where some try to move out and look for other housing and they are able to find that since the choice is there.

Monu: How high is the vacancy rate in your inventory?

MF: At the moment out of our 11,000 apartments 2,400 are still empty. However we already tore down 2,800 units.

Monu: How is the demolition organized? Are the tenants relocated during this time-consuming process?

MF: By now our concept is so sophisticated that we know how many buildings we have to tear down every year. And about 1.5 years before the demolition of the buildings, which are usually only occupied to 40%, we inform the inhabitants about our plans. In the next step we exclusively conduct individual meetings with the tenants in order to find out what they want, what

Monu: In Ihrem Besitz sind vornehmlich Plattenbauten?

MF: Ja, wir sind heute im Besitz von rund 11.000 Wohnungen davon 9.000 in den sogenannten Plattenbauten in der Neustadt von Hoyerswerda und rund 2.000 Wohnungen in der Altstadt.

Monu: Sie sagten, dass der Großteil der Wohnungen im Besitz der Stadt waren, also im Besitz der DDR.

MF: 1990 ist das Kommunalisierungsgesetz verabschiedet worden und damit war geregelt, dass die Wohnungen den jeweiligen Gemeinden gehören, in deren Gebiet sie sich befinden. Die Wohnungsgesellschaft war früher VEB Gebäudewirtschaft Hoyerswerda und hatte auch noch Bestände außerhalb der Stadt. Diese waren aber mit einem Male nicht mehr zugehörig, da sie sich nicht auf dem Gemeindegebiet von Hoyerswerda befanden. Die Stadt Hoyerswerda hat aber wiederum Bestände auf ihrem Gemeindegebiet in die Wohnungsgesellschaft eingebracht.

Monu: Sie haben vorher angesprochen, dass sich viele Menschen nach 1989 Wohnwünsche in Form von Einfamilienhäuser erfüllt haben. Wie sahen denn die Wohnwünsche vor 1989 aus? Wurden die unterdrückt oder fanden sie ihre Entsprechung in Form von Plattenbauwohnung kombiniert mit einem Kleingarten am Stadtrand?

MF: Ich denke, dass das doch eher vielschichtiger ist. Zu DDR Zeiten war schon erst einmal ein hoher Zufriedenheitsgrad da, eine Neubauwohnung in einer Platte zu haben. Man war Fernwärme- und Warmwasserversorgt, hatte im Umfeld Kindergärten, Schulen und Kaufhallen und die Bushaltestelle vor der Tür. Da war eine Infrastruktur da, die das Leben der Familien leichtgemacht hat. Nachteile hatte zu DDR Zeiten eigentlich der, der ein altes Haus hatte, weil man kein Material bekommen konnte, um es in Stand zu halten oder gar was Neues zu bauen.

Monu: Wie sieht heute der typische Bewohner der Platte aus? Wohnen dort Menschen aus allen Bevölkerungsschichten?

MF: Die Durchmischung wurde sicherlich etwas aufgehoben. Auch dadurch, dass die Häuser saniert werden und anschließend ein Neuzuzug stattfindet. Wenn aber einzelne alteingesessene Wohngemeinschaften existieren dann gibt es durchaus auch Durchmischungen. Also, man kann nicht grundsätzlich sagen, dass es den typischen Bewohner einer Plattenbauwohnung gibt. Aber es treten auch Spannungsfelder auf, wenn sich einzelne Mieter auffällig verhalten. Dann kommt es schon dazu, dass einige versuchen auszuweichen, sich einen anderen Wohnstandort aussuchen und sie den auch finden. Die Auswahl ist jetzt auch eher gegeben.

Monu: Wie hoch sind eigentlich die Leerstände in ihren Beständen?

MF: Zur Zeit stehen von unseren rund 12.000 Wohnungen, noch 2.400 leer. Wir haben aber bereits 2.800 Wohnungen abgerissen.

Monu: Wie werden Abrisse organisiert? Werden die Bewohner in langjährigen Prozessen umgesiedelt?

MF: Mittlerweile ist unser Konzept schon so verfeinert, dass wir genau wissen, wie viele Häuser in jedem Jahr abgerissen werden müssen. So rund 1.5 Jahre vor Abriss der Häuser, die in der Regel höchstens nur noch bis zu 40% belegt sind, informieren wir die Bewohner über unser Vorhaben. Anschließend führen wir mit den Mietern ausschließlich noch individuelle Gespräche, um herauszufinden was sie möchten, was sie sich leisten und was wir ihnen anbieten können.

Monu: Was wollen die Mieter in der Regel?

MF: Die älteren Menschen, so ab 55 aufwärts und



everybody can afford and what we can offer them.

Monu: What do the tenants usually want?

MF: The older people, those 55 and above and especially the financially better off, prefer completely renovated apartments up to the second floor. The even older ones only want to move into ground floor apartments anyways. Many also base their decision on the location within the city. Quite some then look at what the surroundings look like, to see whether they would like it. Wishes for smaller or bigger places we have depending on the family-situation.

Monu: The city by now makes a very low-density impression with a striking amount of green-spaces due to all the torn-down buildings. Will Hoyerswerda become a garden city?

MF: We deal very differently with these issues. The biggest problem is certainly the free-spaces in the city center. On that subject, tensions with the city [government] developed because the city wants to remodel everything into parks. Of course economically we can't afford to build and maintain all those parks. Since 1995 we have been pursuing the goal to shrink from the outside towards the center. This is the only chance we see for developing green-spaces.

Monu: Concepts like this are being thought about in many cities, however they always fail. How should that work in your case?

MF: We here in Hoyerswerda have a big advantage compared to other cities especially those in West-Germany. We only have two real estate owners, the 'Genossenschaft' [Coop] and we. Obviously this makes it much easier to get things done than if you have ten or twenty times as many owners where each has his own private and economic interests.

Monu: This condition seems to have a great potential. The planning regime of the GDR clearly seems to have left its legacy here and now facilitates the realization of large scale planning. Could this be the ultimate chance for Hoyerswerda?

MF: Absolutely. It allows us to realize our planning goals. We will have to get rid of more high-rises. Today we have 40,000 inhabitants, around 2020 that number will be between 28,000 and 30,000. By then the new quarter of the city will have about 15,000 and you have to ask the question how many high-rises do you need?

Monu: How many high-rises does a city with 15,000 inhabitants need?

MF: Three at the most. The city as a whole is not there yet but also there the demographic development will show its effects.

Monu: Could you imagine that the demographic development could be reversed at some point?

MF: This is hard to imagine at the moment, since we don't have anything here that could attract young people. Just the opposite: For me it's not even entirely clear what the consequences are of the demographic development that is awaiting us. Since we already have an ageing population and the young people that eventually would have children are not there.

Monu: Could immigration compensate that?

MF: I can only imagine immigration if there were jobs. On the other hand this would also require developing the tolerance of the population. However the riots of 1991 were certainly widely exaggerated in the media. (4) We cannot complain about right wing extremism more than in any other city. In that sense we do not have a special role. However, I do think that we belong to the provincial regions where immigration is not yet as prominent a topic as in larger cities. Nevertheless Germany will not get around the topic of immigra-

speziell die finanziell besser situierten, möchten gerne vollsanierte Wohnungen maximal bis zum 2. Geschoss. Hochbetagte möchten fast ausschließlich ins Erdgeschoss. Ganz viele orientieren sich auch an der Lage in der Stadt. Viele schauen dann schon auf das Umfeld, ob das gefällt. Verkleinerungs- und Vergrößerungswünsche gibt es, je nachdem wie sich die familiäre Situation darstellt.

Monu: Die Stadt macht ja schon mittlerweile durch die große Zahl an abgerissenen Bauten einen sehr undichten Eindruck mit auffällig vielen Grünflächen. Entwickelt sich Hoyerswerda zu einer Gartenstadt?

MF: Wir gehen sehr unterschiedlich damit um. Die größten Probleme bereiten uns sicherlich die freien Flächen innerhalb des Stadtzentrums. Bei der Freiraumproblematik haben sich Spannungen zwischen der Stadt und uns aufgetan, weil die Stadt die Vorstellung hat, alles in einen Park umzugestalten. Das ist natürlich wirtschaftlich von uns nicht leistbar, Parkanlagen zu unterhalten und zu pflegen. Seit 1995 verfolgen wir das Ziel von außen nach innen zu schrumpfen. Derart sehen wir unsere einzige Chance Freiraumplanung zu betreiben.

Monu: Derartige Konzepte werden ja von vielen Städten angedacht, scheitern aber an der Realität. Wie konnte das Ihnen gelingen?

MF: Wir haben hier in Hoyerswerda einen großen Vorteil gegenüber anderen und speziell gegenüber westdeutschen Städten. Es gibt hier nur 2 Grundeigentümer, die Genossenschaft und uns. Da lassen sich Dinge natürlich wesentlich leichter umsetzen als mit einer zehn- oder zwanzigfachen Anzahl von Eigentümern, wo jeder seine sehr eigenen privaten und wirtschaftlichen Interessen hat.

Monu: In dieser Konstitution scheint ja ein großes Potential zu stecken. Das planungswirtschaftliche DDR Regime hat hier eindeutig seine Spuren hinterlassen und erleichtert so heute großmaßstäbliche Planungsumsetzungen. Steckt hier vielleicht die ultimative Chance für Hoyerswerda?

MF: Auf jeden Fall. So wird es uns möglich unsere Planungsziele durchzusetzen. Man wird sich hier noch von weiteren Hochhäusern trennen müssen. Heute haben wir rund 40.000 Einwohner, um 2020 werden es voraussichtlich nur noch 28.000 bis 30.000 sein. Dann werden auf die Neustadt nur noch rund 15.000 Einwohner kommen und dann stellt sich die Frage wie viele Hochhäuser man da braucht.

Monu: Wie viele Hochhäuser braucht eine Stadt mit 15.000 Einwohnern?

MF: Drei höchstens. Die Stadt ist mit ihren Überlegungen noch nicht soweit, aber an ihr wird die demographische Entwicklung auch nicht vorbeigehen.

Monu: Können Sie sich vorstellen, dass sich die demographische Entwicklung irgendwann noch einmal umkehren könnte?

MF: Das ist im Moment schwer vorstellbar. Weil wir hier keine Einrichtungen haben, die junge Menschen anziehen. Im Gegenteil, für mich ist eigentlich noch nicht einmal das Szenario ganz klar, das bei der demographischen Entwicklung entsteht, die noch vor uns liegt, weil wir ja jetzt schon eine alternde Bevölkerung haben und zudem die jungen Menschen, die mal selbst Kinder haben werden, fehlen.

Monu: Könnte man das mit Immigration kompensieren?

MF: Immigration kann ich mir nur vorstellen, wenn auch Arbeitsplätze da wären. Auf der anderen Seite bedarf es auch noch einer Entwicklung der Toleranz der Menschen. Mit Sicherheit sind aber auch die Ausschreitungen von 1991 in den Medien

tion.

Monu: Does the lack of resources push people to the fringes?

MF: Massive unemployment, lack of perspectives, lack of jobs for young people are crucial factors. One has to keep in mind that the workers here before the reunification, because of their work in the energy sector, were very highly regarded in society. And so it is understandable that people still have very high expectations when it comes to the standard of their apartments. Of course this does not stand in any relation to the financial situation of these people today. In Hoyerswerda the energy for the whole country was produced, this position vanished with the emergence of unemployment. People were not longer needed and felt not recognized by the new political system.

Monu: Just as your housing organization stands for organizational reorientation, so do the youth, who are born after 1989, then represent social change. They are conflicted between the convictions of their parents that were shaped by the GDR regime on the one side and a globalized and commercialized environment on the other side. Problems seem inevitable in that sense, since they can no longer believe in the one reality but at the same time can't afford the other one. They are the hope for the future but they don't seem to know where they belong.

MF: This is a very difficult situation. I am not sure if the politicians have noticed that but at least this situation does not seem to be reflected on completely. See, if you have 20% unemployment that means you have about 5,000 families in which children grow up whose parents do not have a job. The children of course are aware of the stress that arises out of this situation and they at some point discuss that in school – if it makes sense at all to learn and to work hard. They are afraid they will not get a traineeship or a job anyways. And in addition to that they have a living example at home showing that in order to survive you don't really need to do anything. You might not be able to afford everything but you can manage without having to get up every day at 6 in the morning and go to a job. The impact of these processes is underestimated. In the end it is this generation that should shape the future, they are supposed to take responsibility at some point and that is extremely difficult for children who grow up like that. This is where I see a challenge for family policy.

Monu: But they [the youth] want to leave the city sooner or later anyway and move to the West.

MF: I am not so sure about that. If there were reasonable opportunities I think many of the kids would like to start their education and traineeships here or take a job. But the lack of perspectives leads to people leaving on the one side and on the other side to a sort of GDR nostalgia since the reunification for many people here brought unemployment, economic and personal hardships and insecurities. I do think that in some cases the situation is framed like that. And that within the homes where the parents lived during the time of the GDR, the conviction is that had the GDR continued to exist, things would not be as bad. It is certain however that people were very important then. Unemployment did not exist as such and everybody personally felt more of a sense of security. And thus it is not absurd for many to say that perhaps everything would not be as bad as it is now [if the GDR had not been dissolved].

Monu: Do young people think like that too?

MF: Yes, I have the impression that these opinions are passed from the older to the younger generations and that certain political currents develop like that.

Monu: You can see that in the popularity gain of the PDS, the successor of the SED.

MF: I see a large political responsibility in de-bureaucratizing processes and

weit überspitzt dargestellt worden. Wir können auch jetzt nicht über mehr Rechtsextremismus in der Stadt klagen, als er in anderen Städten wahrscheinlich auch da ist. In sofern spielen wir überhaupt keine Ausnahmestelle. Aber ich denke schon, dass wir hier eher zum provinziellen Bereich gehören, dem Immigration noch nicht so thematisiert ist, wie in großen Städten. Aber an dem Thema Einwanderung wird Deutschland wohl nicht vorbei kommen.

Monu: Die fehlenden Perspektiven treiben die Leute in Extreme?

MF: Massenhafte Arbeitslosigkeit, mangelnde Perspektiven, fehlende Ausbildungsplätze sind die entscheidenden Faktoren. Man darf ja nicht vergessen, dass Arbeiter hier vor der Wende, aufgrund der Tätigkeit in der Energiewirtschaft ein extrem hohes Ansehen in der Gesellschaft genossen haben. So ist es auch zu verstehen, warum die Leute hier heute immer noch einen sehr hohen Anspruch an den Standard der Wohnungen stellen. Das steht natürlich heute in keinem Verhältnis mehr zu der finanziellen Situation der Menschen. In Hoyerswerda wurde die Energie produziert, die das ganze Land versorgt hat. Und dieser Stellenwert brach mit der Arbeitslosigkeit weg. Die Leute wurden nicht mehr gebraucht und fühlten sich vom neuen politischen System nicht mehr anerkannt.

Monu: So wie die Wohnungsgesellschaft in gewisser Weise für die organisatorische Neuordnung steht, repräsentieren die Jugendlichen, die nach 1989 geboren sind, den sozialen Umbruch. Sie stehen im Konflikt zwischen den Überzeugungen ihrer vom DDR Regime geprägten Eltern auf der einen und der globalisierten und kommerziellen Umwelt auf der anderen Seite. Probleme scheinen unabwendbar, da sie der einen Seite nicht mehr glauben und sich die andere Seite finanziell nicht leisten können. Auf ihnen aber ruht die Hoffnung auf eine Zukunft. Sie scheinen aber nicht so recht zu wissen, wo sie hingehören?

MF: Das ist eine ganz schwierige Situation. Ich weiß nicht, ob die Politik das noch nicht registriert hat, aber auf jeden Fall hat sie diese Situation noch nicht richtig reflektiert. Also, wenn wir hier 20% Arbeitslosigkeit haben, dann gibt es hier rund 5000 Haushalte, in denen Kinder aufwachsen, deren Eltern keine Arbeit haben. Den Stress, der aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus entsteht, bekommen die Kinder natürlich mit. Die stellen sich irgendwann die Frage und diskutieren das in der Schule, ob es überhaupt Zweck hat, zu lernen und gute Leistungen zu bringen. Sie befürchten, dass sie ohnehin keinen Ausbildungsplatz bekommen. Zudem bekommen sie auch vorgelebt, dass man um zu überleben eigentlich nichts tun muss. Man kann sich dann zwar nicht alles leisten, aber man kommt durch, ohne jeden Tag um 6 Uhr früh aufstehen zu müssen und in aller Regelmäßigkeit einem Job nachgehen zu müssen. Das Geld kommt vom Staat und zwar in Form von Arbeitslosengeld. Diese Prozesse werden unterschätzt, weil diese Generation ja mal die Zukunft gestalten soll. Sie soll ja mal Verantwortung übernehmen und das ist, glaube ich, für Kinder, die so aufwachsen unheimlich schwierig. Und da sehe ich einen wichtigen Ansatz für die Familienpolitik.

Monu: Aber die wollen ja wahrscheinlich die Stadt ohnehin früher oder später verlassen und sich in Richtung Westen aufmachen.

MF: Da wäre ich mir nicht ganz sicher. Bei entsprechenden Chancen würden viele der Kinder bestimmt gern hier eine Ausbildung aufnehmen bzw. einem Job nachgehen. Die Ausweglosigkeit führt jedoch zu Wegzug aber auch einer gewissen DDR-Nostalgie, da die Wiedervereinigung den Menschen hier Arbeitslosigkeit, wirtschaftlichen und familiären Notstand und Unsicherheit gebracht hat. Ich denke schon, dass das in einzelnen Fällen so empfunden wird und dass da Überzeugungen in

in developing individual responsibility. There is a disheartened sentiment in the population combined with high expectations towards the state. The state is supposed to take care of everything. That doesn't even have anything to do with the GDR legacy. In the Federal Republic [of Germany] people are also very much taken care of by the state.

Only if we manage to develop a stronger sense of individual responsibility than we have now, will the individual be capable of staying here and also do something with the staying here – [or make the decision] to go away because it is not worth to stay here and remain unemployed. To give up this attitude of expectation towards the state and to wait until the politicians change things and create jobs. Only in emergencies should the state be the one that helps out so that people don't completely fall.

Monu: What plans did GDR politicians have planned for the long run in Hoyerswerda?

MF: The city was supposed to grow to more than 100,000 people. There was the idea to expand the physical space of the city for that to happen. In GDR era, the development of the city of Hoyerswerda was not finished. Only the economic situation already had deteriorated before the end of the GDR era. Insofar I can't tell what could have happened. But the economy was only kept alive under great stress and with a lot of improvisation.

Monu: In some sense Hoyerswerda became a city bounced around by political systems - from being the socialist model city to being the anti-model city of capitalism. Is maybe this extreme change the true identity of Hoyerswerda?

MF: That is one way of looking at it. I cannot say yet if we will be experiencing such a rapid change – however it is clear that the developments taking place now have a model-character and are even formally recognized by the state of Saxony as such – Hoyerswerda is a model city for shrinking processes. Hoyerswerda grew from 7,000 during the GDR era in a very short time to about 70,000 in the early 80's. Now, in Saxony and in the whole of Eastern Germany, this [Hoyerswerda] is the city that has lost the largest share of its population in the last 15 years (today about 40,000). It certainly is a very special challenge to deal with that. Elected officials will have to accept that challenge and create an environment that stimulates the economy and creates investments.

Margitta Faßl, the managing director of the 'Wohnungsgesellschaft mbH' spoke with Bernd Upmeyer. He is co-editor of monu-magazine.

(Translated from German by Thomas Soehl)

(1) Housing management company

(2) Plattenbau, is the colloquial name for housing built out of precast concrete slabs (slab = Platte). The Plattenbau was widely used from the 70's on especially in socialist countries as tool to construct up to date housing at a low cost. A popular housing option before 1990 because of the relative high comfort and modern equipment of the units, after the German reunification „Platten“ the short term for those buildings became (for right or wrong reasons) synonymous with anonymous and failed mass housing production and low quality urban design. In the shrinking cities of East Germany those Plattenbau-quarters have usually been hit hardest by population losses.

(3) VolksEigeberBetrieb = State Owned Company

(4) In 1991 neo-nazi skin heads and a right wing xenophobic mob repeatedly attacked immigrant and foreigners and engaged in street fights with the police.

Elternhäusern, die die DDR Zeit miterlebt haben, vertreten sind, die sagen, dass das alles vielleicht gar nicht so schlimm gekommen wäre, wenn es die DDR weitergegeben hätte. Sicher ist, dass die Menschen in der DDR einen ganz hohen Stellenwert hatten. Arbeitslosigkeit gab es ja im Grunde gar nicht und jeder hat persönlich viel mehr Sicherheit empfunden. So ist das gar nicht so abwegig für viele zu sagen, dass das eventuell gar nicht alles so schlimm gekommen wäre wie es jetzt ist.

Monu: Denken die jungen Menschen auch so?

MF: Ja, den Eindruck habe ich schon, dass derartige Meinungen von den Eltern an die Kinder weitergegeben werden und das daraus auch bestimmte politische Strömungen entstehen können.

Monu: Das sieht man ja auch in dem starken Zulauf zur PDS, der Nachfolgepartei der SED.

MF: Ich sehe eine ganz große politische Verantwortung darin, Prozesse zu entbürokratisieren und Eigenverantwortung bei den Menschen zu entwickeln. Es ist schon eine ziemliche Verdrossenheit in der Bevölkerung vorhanden, kombiniert mit einer Erwartungshaltung gegenüber dem Staat, der alles für sie regeln soll. Das hat nicht mal unbedingt was mit der DDR Vergangenheit zu tun. Auch die Bundesrepublik nimmt die Menschen sehr stark an die Hand. Nur wenn ich es schaffe eine stärkere Eigenverantwortung zu entwickeln als sie jetzt ausgeprägt ist, wird der Einzelne in der Lage sein für sich die Entscheidung zu treffen hier zu bleiben und auch etwas aus dem Hierbleiben zu machen. Oder aber wegzugehen, weil es eben für ihn nicht lebenswert ist hier zu sein und in Arbeitslosigkeit zu verharren. Und nicht diese Erwartungshaltung anzunehmen und abzuwarten bis die Politik was verändert und Arbeitsplätze schafft. Nur im Notfall sollte der Staat derjenige sein, der jemandem dann unter die Arme greift, damit er nicht ganz zu Boden geht.

Monu: Was hatte eigentlich die DDR Politik auf lange Sicht mit Hoyerswerda vor?

MF: Die Stadt sollte mal auf über 100.000 Einwohner anwachsen. Es gab mal die Idee die Stadt dafür baulich zu erweitern. Die Entwicklung der Stadt Hoyerswerda zu DDR Zeiten war noch nicht abgeschlossen. Die wirtschaftliche Situation hatte sich aber auch schon vor dem Ende der DDR Zeit verschlechtert. Insofern vermag ich es auch nicht zu sagen was noch hätte entstehen können. Aber die Wirtschaft wurde mit großen Mühen und viel Improvisation aufrecht erhalten.

Monu: In gewisser Weise wurde Hoyerswerda im Laufe der letzten 50 Jahren zum urbanen Spielball politischer Systeme. Von der Modellstadt des Sozialismus zur Antimodellstadt des Kapitalismus. Liegt eventuell im extremen Wandel Hoyerswerdas wahre Identität?

MF: Das ist eine mögliche Beschreibung.. Ich vermag zwar nicht zu sagen, ob wir noch einmal einen so extremen Wandel durchmachen werden, aber deutlich ist, dass diese Entwicklung, die jetzt stattfindet auch modellhaften Charakter hat und formal sogar vom Land Sachsen als Modellstadt, bezüglich des Schrumpfungprozesses behandelt wird. Hoyerswerda wuchs zu DDR Zeiten in kürzester Zeit von 7.000 Einwohnern auf etwas über 70.000 Anfang der 80er. Jetzt ist sie in Sachsen und auch in ganz Ostdeutschland die Stadt, die in den letzten 15 Jahren den höchsten Anteil der Bevölkerung verloren hat. (heute: rund 40.000 Einwohner). Das ist sicherlich eine ganz besondere Herausforderung damit fertig zu werden. Sicher ist, dass die Politik hier die Herausforderung ebenfalls annehmen muss und eine Basis schaffen muss, die der Wirtschaft Anreize bietet für Investitionen.

Bernd Upmeyer sprach für Monu mit Margitta Faßl, der Geschäftsführerin der Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda.