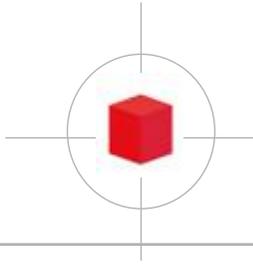


TOP 2

Große Wohnsiedlungen im Fokus der Politik – aktueller Stand und neue Initiativen

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
Mitgliederversammlung am 5.Mai 2010

Dr. phil. Dr.-Ing. Bernd Hunger
Vereinsvorsitzender



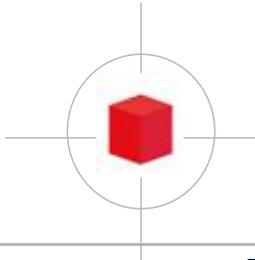
Große Wohnsiedlungen sind vielfältig – die Handlungsbedarfe unterschiedlich

➤ Gemeinsames:

**Kontinuitäten in der sozial – räumlichen
Gestaltung des Mietwohnungsbaus der 1920er bis 1980er
Jahre**

➤ Unterschiedliches:

**Vielfalt in der konkreten Ausformung,
Qualitätsunterschiede**



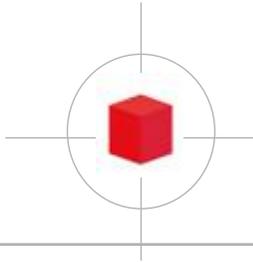
Große Wohnsiedlungen sind vielfältig – die Handlungsbedarfe unterschiedlich



**„Urbanität durch Dichte“
(Bremen, Osterholz – Tenever)**

**Aufgelockerte durchgrünte
Stadtlandschaft
(München, Sendling)**

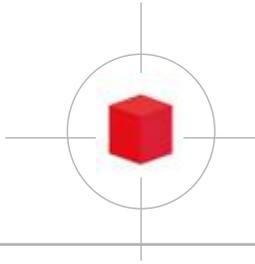




Große Wohnsiedlungen sind vielfältig – die Handlungsbedarfe unterschiedlich

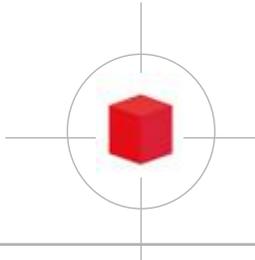
Typologie:

- **Siedlungsbau der 1920er bis 1930er Jahre**
- **Wohnsiedlungen der 1950er bis 1960er Jahre:
„aufgelockerte durchgrünte Stadtlandschaft“**
- **Vielgeschossige Wohnensembles der 1970er Jahre:
„Urbanität durch Dichte“ (alte Länder)**
- **Industriell errichtete Wohngebiete der 1970er und 1980er
Jahre: „Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem“
(neue Länder)**



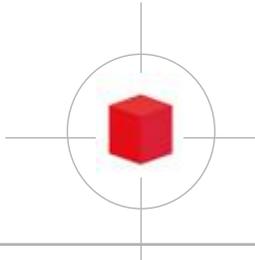
Lutherstadt Wittenberg: Wohngebiete der 1920er Jahre und der 1970er Jahre





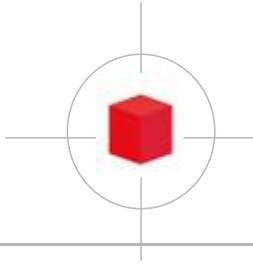
Nürnberg, Dresdener Straße 1950er Jahre





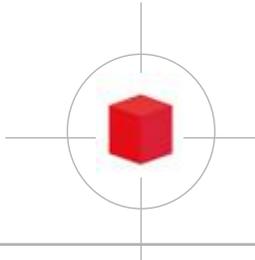
Hannover, Kreuzkirchenviertel 1950er Jahre





Lörrach: Teichmattensiedlung 1960er Jahre Bremen: Neue Vahr

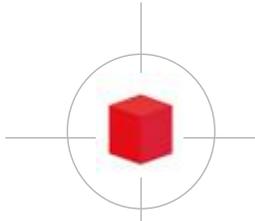




Berlin-Reinickendorf, Engelmannweg 1970er Jahre



Bauherr und Eigentümer:
Charlottenburger Baugenossenschaft e.G., Berlin

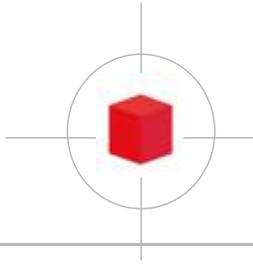


Lübbenau, Spreewaldhaus 1970er Jahre



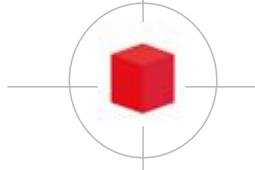
WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH, Lübbenau





Große Wohnsiedlungen sind vielfältig – die Handlungsbedarfe unterschiedlich

- **Große Wohnsiedlungen: keine Verengung auf "Platte" und "Hochhaus"**
- **Erweiterte Sichtweise: vom Sorgenkind "Großsiedlung" zur zukunftsfähigen "Großen Wohnsiedlung"**



Hässlich, aber trotzdem begehrt. Stuyvesant Town in Manhattan. Die Finanzkrise hat die Bewohner erst mal gerettet. Vorerst. Foto: Jeff AP/Getty Images

WELTSPIEGEL NR. 20 559 / MONTAG, 15. MÄRZ 2010

Die Kluft der großen weiten Welt

Stuyvesant Town ist ein Sozialwohnungskomplex in Manhattan, in dem plötzlich Reiche leben wollen

VON SEBASTIAN MOLL, NEW YORK

Es gibt nur wenige deutsche Vokabeln, die Eingang in die amerikanische Umgangssprache finden. Eines dieser Wörter ist „Schadenfreude“ – ein Gefühl, das Amerikanern in der Regel fremd ist. Soni Fink zögert jedoch nicht eine Sekunde, den Begriff zu verwenden, als man sie nach ihrem derzeitigen Gemütszustand fragt. „Man kann es nicht treffender ausdrücken“, sagt sie.

Dabei ist Mrs. Fink eigentlich keine Person, der man Boshaftigkeit zutraut. Die 85 Jahre alte New Yorkerin ist eine überaus lebenswürdige alte Dame. Die Pleite ihres Vermieters freut sie aber dennoch diebisch. „Es ist ein Triumph für uns alle hier“, sagt sie, während sie auf dem Sofa ihrer bescheidenen Zwei-Zimmer-Wohnung an der 20ten Straße sitzt und an einem Tee schlürft.

Soni Fink ist eine von 25.000 Mieterinnen des größten Sozialbau-Komplexes von New York. Stuyvesant Town heißt die gigantische Ansammlung von Backsteinhochhäusern aus den 40er Jahren entlang des East River, die als letzte Enklave der einfachen Leute in Manhattan gilt. Vor drei Jahren hatte der Immobilien gigant Tishman Speyer die Anlage für die atemberaubende Summe von 5,4 Milliarden Dollar gekauft. Doch dann platzte die Immobilienblase, die Investition, mit Mitteln so unterschiedlicher Geldgeber wie der Regierung von Singapur, der englischen Kirche und der Deutschen Bank finanziert, krachte in sich zusammen. Ende Januar musste Tishman Stuyvesant Town, das auf nur noch 1,9 Milliarden Dollar geschätzt wird, seinen Gläubigern übergeben. Die Stuyvesant-Town-Pleite ist in jeder Hinsicht ein Lehrstück über die Mechanismen der Immobilienblase und über die Ursache der Probleme, mit denen seit rund einhalb Jahren die Weltwirtschaft zu kämpfen hat.

Der Milliarden-Deal war das größte Immobiliengeschäft aller Zeiten. Es war ein Yabanspiel auf dem Gipfel des Spekulationswahns, in seiner maßlosen Profit-

sucht nicht zu überbieten. Stuyvesant Town galt lange Zeit als das gelungenste Sozialbau-Großprojekt in New York, wiewohl viele Betrachter es für hässlich halten. Aber anders als bei den Sozialbauten der 60er und 70er Jahre gab es in der Anlage aus den 40er Jahren reichlich Licht und Grünflächen. Es lebten vorzugsweise Familien von städtischen Angestellten hier: Lehrer, Feuerwehrleute. Nach 1945 kamen Weltkriegsveteranen hinzu. „Es war eine wunderbare friedliche Gemeinschaft“, erinnert sich Soni Fink, die 1961 zu ihrem Mann zog, der 1947 als ehemaliger Soldat hier eine Wohnung bekommen hatte.

Der größte Immobiliendeal aller Zeiten wurde zur größten Pleite

Soni und ihr Mann zogen ihre beiden Kinder in Stuyvesant Town groß. Die Finks konnten damals von seinem relativ bescheidenen Einkommen als Grafiker in New York überleben – heute wäre so etwas undenkbar. Die Mieten waren dauerhaft stabilisiert und so blieb auch die Bevölkerung in Stuyvesant stabil. „Die Leute

sind nicht weggezogen, man hat 30 Jahre lang neben derselben Familie gewohnt.“

Das Kleinbürgeridyll überstand zunächst eine Gentrifizierungswelle nach der anderen. Aus allen Ecken Manhattans wurden in den 80er und 90er Jahren Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen in die Außenbezirke verdrängt, nur nicht aus dem wenig schönen Sozialwohnungskomplex Stuyvesant Town. Erst die Immobilienblase der vergangenen Jahre brachte die letzte Oase der einfachen Leute an den Rand des Abgrunds.

Als um die Jahrtausendwende die Immobilienpreise in New York begannen, ins Astronomische zu schießen, geriet Stuyvesant unter Druck. Das Großgrundstück auf dem begehrtesten Baugrund der Welt wurde zu wertvoll, um nicht die Begehrtesten von Spekulanten zu wecken. Die Versicherungsgesellschaft Met Life kaufte den Komplex auf und begann, wo sie konnte, die Mietpreisbindung abzuschaffen. Wohnungen, aus denen langjährige Bewohner auszogen, wurden in Luxusapartments verwandelt, überall, wo es auch nur die geringste Unregelmäßigkeit gab, verklagte die Versicherung die Mieter auf Räumung. Mit dem Kauf durch Tishman Speyer 2006 beschleunigte sich

dieser Verdrängungsprozess dramatisch. Der mit riesigen Mengen von Fremdkapital finanzierte Deal wickelte sich nur rentieren, wenn so viele Mieten wie möglich so schnell wie möglich auf Marktniveau angehoben werden konnten. „Es war ein regelrechter Krieg gegen die Mieter“, sagt Soni Fink. „Sie haben jeden Vorwand ausgenutzt, um die Leute vor Gericht zu zerrren.“ Der Charakter der Anlage begann sich rapide zu verändern. „Es zogen immer mehr Bankiers und Anwälte ein oder Studenten, die sich Wohnungen zu viert teilten“, erinnert sich Soni Fink. Warum plötzlich Reiche in diese Sozialwohnungen ziehen wollten, ist ein bisschen rätselhaft. Die Altschulmenschen empfanden es als Bedrohung. „Man kannte plötzlich niemanden mehr.“ Gemeinschaften lösten sich auf. Stuyvesant Town wurde anonym. Menschen wie Soni Fink begannen sich in ihrem eigenen Heim fremd zu fühlen. Als im Herbst 2008 die Mietervereinigung eine Klage gegen Tishman wegen unrechtmäßiger Deregulierung gewann, begann sich jedoch der Wind zu drehen. Tishman bekam Liquiditätsprobleme, es wurde immer schwieriger, die mehr als vier Milliarden Dollar an Krediten abzubezahlen. Schließlich musste der Investor aufgeben.

Soni Fink, die gerne den Rest ihrer Tage in jener Wohnung verbringen würde, in der sie ihre Kinder großgezogen hat, kann jetzt wieder aufatmen. So lange, bis die Zwangsvollstreckung gegen Tishman abgewickelt ist, bleiben die Mieten stabil. „Was die Zukunft bringt, kann jedoch noch niemand sagen. Momentan ist der New Yorker Immobilienmarkt deutlich gekühlt. Auch die risikobereitesten Käufer sind zurückhaltend. Die Chancen sehen sogar gut für die Mietervereinigung von Stuyvesant, ihre eigene Anlage zu kaufen und das letzte Reservat der einfachen Leute zu retten. Aber es kann natürlich auch alles noch anders kommen. Niemand kann garantieren, dass irgendwann alles wieder von vorne losgeht. Das würde Mrs. Fink dann lieber nicht mehr erleben.“

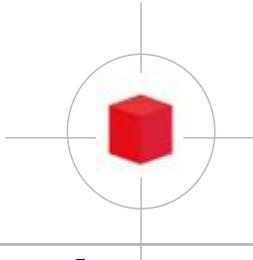


Zwischen Alptraum und Idylle. Kinderfest zwischen Hochhäusern.

Stuyvesant Town New York

(Tagesspiegel, 15. März 2010)

„Der größte Immobiliendeal aller Zeiten (5,4 Mrd. Dollar Kaufpreis 2008) wurde zur größten Pleite.“



China – „Von Wohneigentum können die meisten Chinesen nur träumen“ (Die Welt, 10. März 2010)

Chinas Mittelschicht leidet unter dem Immobilienwahnsinn

Welt, 9.3.10

Preise erreichen absurde Höhen – Von Wohneigentum können die meisten Chinesen inzwischen nur noch träumen – Regierung sieht deshalb Stabilität der Wirtschaft in Gefahr

Von Johnny Erling

PEKING – Das chinesische Wort „Woju“ bedeutet Schneckenhaus. Außerdem trägt eine bei Millionen Chinesen extrem populäre Fernseh-Serie diesen Namen. Diese TV-Reihe ist deshalb so beliebt, weil sie so nah am realen Leben entlang erzählt ist. Skrupellose Immobilienspekulanten kommen darin vor, rücksichtslose Gier, unbezahlbare Kredite, korrupte Funktionäre – und natürlich die Liebe. Der TV-Stoff ist so realistisch, dass die Zensur anfangs versuchte, sie abzusetzen. Da aber Regierungschef Wen Jiabao die Serie jüngst adelte, ist von Absetzen keine Rede mehr. Der Premier erklärte, er wisse sehr wohl wie es ist, in einem „Woju“ zu leben – und meinte damit eines der Hauptprobleme der chinesischen Gesellschaft, in der grassierende Landflucht auf explodierende Immobilienpreise trifft. Wen sagte, er stamme selbst aus einer Familie, die zu fünf auf neun Quadratmeter Raum habe leben müssen.



Häuserblocks in Peking: Nur wer zur Gehaltsseite des Landes zählt, kann in der Nähe der Innenstadt wohnen

Reporter der „Chongqing Zeitung“ überprüfen in Wens Heimatstadt Tianjin diese Angaben. Die Gasse „Damouanjan“ (vor dem Nonnentempel) im Beichen-Bezirk der Altstadt, wo Wen aufwuchs, gibt es noch. Sie ist unverändert ärmlich, mit grauen Mauern, ebenerdigen Wohnhöfen und verschlissenen Holztüren. Alte Nachbarn er-

■ Für 85 Prozent aller Chinesen – und somit auch für die Mittelschichten – ist Wohneigentum unbezahlbar geworden

innerten sich an Wen, seine Eltern und Geschwister. Die Familie wohnte tatsächlich in einem Raum von neun Quadratmetern.

Die Serie „Woju“ thematisiert aber nicht nur die Wohnungsnot, sondern sie übt Sozialkritik an Chinas Reformkurs. Der 27-jährige Profirennfahrer Hanhan, der als Autor aufässiger und spöttischer Blogs im Internet Furore macht, schrieb über die Fernsehserie: „Für ihren

Traum vom Eigenheim ächzen die Hauptdarsteller unter der Last ihres Besitzes wie die Schnecke unter ihrem Haus. Das ist die Generation, die Chinas Zukunft bestimmen will. Die Bürde, in den kommenden 20 bis 30 Jahren ihr Wohnen abzuzahlen, zerstört jede Minute ihrer Lebensfreude und ihre positiven Visionen für die Zukunft. Hauseigentums-Sklaven zu werden ist eine Tragödie der heutigen Jugend.“

In Fernsehen und Realität profitieren nur wenige von den utopischen Preisen. Neue Millionäre verdanken ihren Reichtum Bodenspekulation, Immobilien und Beziehungen. 2009 stiegen die Preise für Wohnungen auf Pachtland in 70 Großstädten um ein Drittel. Das Sozialblaubuch der Akademie für Sozialwissenschaften beschreibt, dass Wohneigentum inzwischen für 85 Prozent aller Chinesen und auch für die Mittelschichten unbezahlbar geworden ist.

Millionen junger Chinesen müssen erkennen, dass sie sich mit der Kreditaufnahme übernommen haben. Das Problem wird zum Top-Thema der 3000 Abgeordneten des Nationalen Volkskongresses, der noch diese Woche in Peking tagt. Der Abgeordnete Pan Qingling nennt es absurd, wenn Wohnungspreise in Peking teurer als die in Tokio sind, die Einkommen aber weit unter den japanischen liegen. Wohnungen zwischen dem fünften und vierten Autobahnring, zehn bis 15 Kilometer vor der Pekinger Innenstadt, kosten ab 2200 Euro pro Quadratmeter, innerhalb des vierten Rings dann zwischen 3800 und 7000 Euro. Pan warnt, China nicht zum Japan der neunziger Jahre werden zu lassen. Die dort geplatze Immobilienblase bremste abrupt die Wirtschaft ab.

Die politische Brisanz insbesondere für die Mittelschicht erläutert der frühere Asien-Chefvolkswirt der Investmentbank Morgan Stanley, Andy Xie: „Die Stabilität moderner Gesellschaften hängt davon

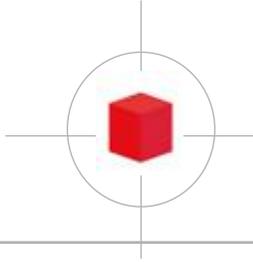
an, ob ihre Mittelschichten mit ihrer Situation zufrieden sind. Der hohe Bodenpachtpreis, den sie für ihre Wohnung zahlen, ist eine Art Steuer auf die Mittelschicht geworden und verlangsamt ihr Wachstum. Wenn es so weitergeht, wird China zu einem Land mit einer kleinen Gruppe Superreicher, einer riesigen Klasse ohne Eigentum und einer kleinen Mittelschicht. Eine solche soziale Struktur ist nicht gut für langfristige Stabilität.“

Als Besitzer des Bodens könnte der Staat eingreifen, meint der Wirtschaftsforscher Yin Bocheng von Shanghais Fudan Universität. Wenn lokale Regierungen zwei Drittel ihres Baulandes zu vernünftigen Preisen an Baugesellschaften abgeben, die im Gegenzug bezahlbare Appartements bauen, würden die Immobilien-Preise sofort fallen. Yin bedenkt aber nicht, dass Chinas Städte und Kommunen sich über ihre Landpacht-Verkäufe finanzieren. Pekings Ministerium für Land und Boden rechnete aus, dass sie 2009 bei Verkäufen von 200 000 Hektar

Boden umgerechnet mehr als 175 Mrd. Euro umgesetzt wurden. Zudem sind die Käufer oft Staatsunternehmen, die Zugang zu Krediten der Staatbanken haben. So wäscht eine Hand die andere. Chinas Wirtschaft wurde vom Immobiliengewerbe „gekidnappt“ stellt lakonisch die „China Business Daily“ fest. Die Zeitung schätzte das Gesamtgeschäft mit Wohnungen 2009 auf mehr als 600 Mrd. Euro, ein Fünftel des Bruttoinlandsproduktes.

Sehr passend heißt Pekings aktueller Roman-Bestseller „Yiju“ (wie Ameisen wohnen). Auf seinem Titel steht: „Neben dem Schneckenhaus gibt es auch den Ameisenbau.“ Gemeint sind die Wohnverhältnisse junger Uni-Absolventen, die vom Lande kommen, in den Metropolen studierten und dort bleiben wollen. Arbeit finden sie angesichts Chinas Akademikerschwemme mit jährlich 6,3 Millionen neuen Absolventen nicht – oder nur in schlecht bezahlten Jobs. Sie leben am Rande Pekings in billigen Mietshäusern – eben „wie die Ameisen“.

„Die Bürde, in den kommenden 20 bis 30 Jahren ihr Wohnen abzuzahlen, zerstört jede Minute ihrer Lebensfreude und ihre positiven Visionen für die Zukunft. Hauseigentums-Sklaven zu werden ist eine Tragödie der heutigen Jugend.“



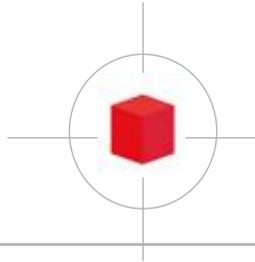
Vierte Stufe der Erneuerung von großen Wohnsiedlungen?

1980er Jahre: Städtebauliche Nachbesserung und soziales Management.
(große Ensembles, alte Länder)

1990er Jahre: Bautechnische Modernisierung und städtebauliche
Weiterentwicklung (Plattenbaugebiete, neue Länder)

Seit 2000: Stadtumbau in der Einheit von Aufwertung, Rückbau und
Neubau.

Vierte Stufe: komplexe energetische Modernisierung mit Quartiersbezug



Komplexe energetische Modernisierung – was ist gemeint?

Modernisierung auf Basis neuester energetischer Erkenntnisse, eingebettet in komplexe Quartiersverfahren

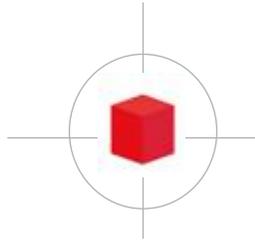
Energetisch optimiertes Einzelgebäude

und Optimierung der Anlagentechnik

und neue Lösungen auf Quartiersebene in enger Kooperation mit den Energieerzeugern

Problem: Welche Standards sind wirtschaftlich tragbar?

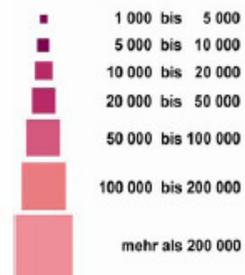
Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Basis integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte“ als Auftakt einer neuen Erneuerungsetappe



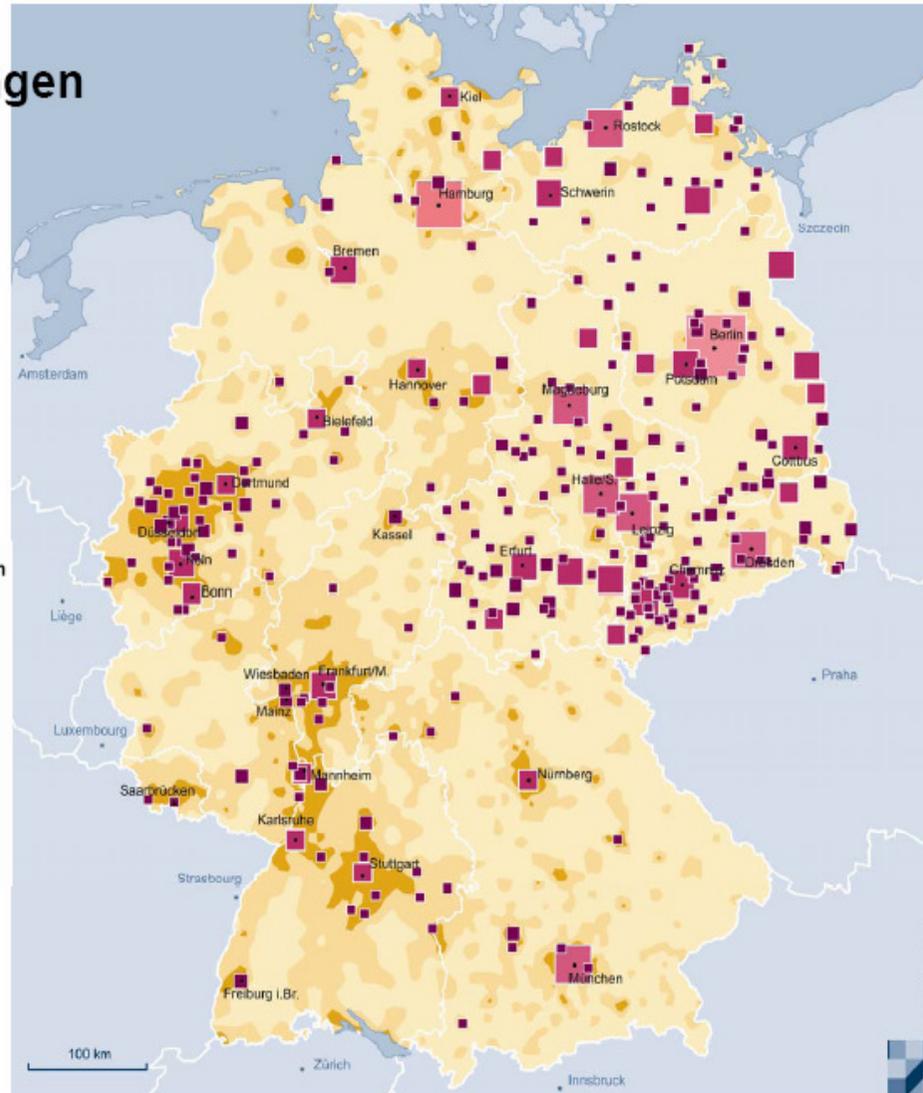
Großwohnsiedlungen in Deutschland

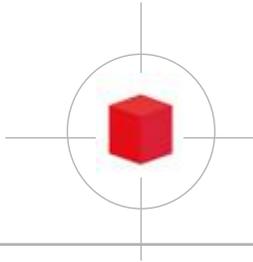
5 Mill. Menschen
7.5% des
Wohnungsbestandes

Anzahl der Wohnungen in Großwohnsiedlungen
ab 1.000 Wohneinheiten nach Gemeinden



Siedlungsstruktur





Wohnungsbestand von GdW – Unternehmen in großen Wohnsiedlungen

Wohnungsbestand nach **Baualter**:

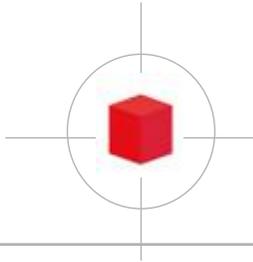
- 78% aller Wohnungen im GdW – Bestand wurden zwischen 1949 und 1990 errichtet, das sind ca. 4,57 Mio Wohnungen
- 15% (0,88 Mio) wurden vor 1948 und 7% (0,41 Mio) seit 1919 errichtet

Altbaubestand nach **städtebaulichem Gebietstyp**:

- Ca. 4% aller Wohnungen im GdW – Bestand befinden sich in vor 1918 errichteten Altbauquartieren (235.000WE)
- Ca. 11% (645.000WE) befinden sich in Siedlungen der 1920er bis 1940er Jahre

In den Wohnsiedlungen der 1920er bis 1980er Jahre befinden sich 90% aller Wohnungen der vom GdW vertretenen Unternehmen:

5,27 Mio. Wohnungen



Große Wohnsiedlungen bieten gute Voraussetzungen für Klimaschutz und Energieeinsparung

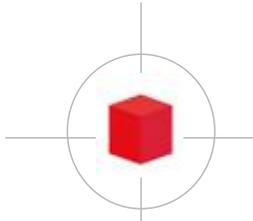
Hohes Potential für sparsamen Energieverbrauch durch Bauform (Mehrfamilienhaus) und Möglichkeit abgestimmten Handelns auf Quartiersebene

Einspareffekte durch rationelle Modernisierungsverfahren und Anlageoptimierung möglich - zu tragbaren Kosten?

Kompakte Bebauung im Vergleich zu den Einfamilienhausteppichen, damit Beitrag zur sparsamen Flächeninanspruchnahme

Trotz Kompaktheit: Raum für erneuerbare Energien

Neue klimaschutzrelevante Themen in Rückbaubereichen: Zwischennutzungen und Renaturierung

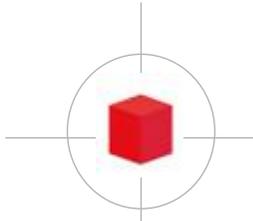


Zukunftsfähige Gestaltung der großen Wohnsiedlungen- wie weiter im politischen Raum?

ExWoSt-Vorhaben zur weiteren Begleitung der energetischen Sanierung der Großwohnsiedlungen:

- ▶ Stadtumbau West: Bedeutung des Wohnens im Programmvollzug stärken
- ▶ Wissenschaftliche Begleitung von 8 Modellprojekten
- ▶ Prozessbegleitende Evaluierung der Umsetzung der Konzepte
- ▶ Auftaktveranstaltung am 18. Mai 2010 in Berlin

Konferenz in Zusammenarbeit mit dem BMVBS?
Auftritt des Kompetenzzentrums auf der EXPO Real?

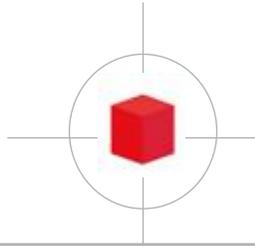


Zukunftsfähige Gestaltung der großen Wohnsiedlungen- wie weiter im politischen Raum?

Städtebauförderung:

- ▶ Stadtumbau West: Bedeutung des Wohnens im Programmvollzug stärken
- ▶ Stadtumbau Ost: Gefahr der einseitigen Orientierung auf die Aufwertung der Innenstädte. Altschuldenproblem.
- ▶ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren: neues Programm für die Aufwertung von Zentren in Wohnsiedlungen nutzen

KfW – Programm zur energetischen Sanierung?
Wohnraumförderung der Länder?



Regionale Verteilung der Teilnahmebekundungen

Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen

Beabsichtigte Wettbewerbsgebiete in Deutschland

- Städte und Anzahl der Gebiete

Siedlungsstrukturen

- städtisch geprägt
- gemischt geprägt
- ländlich geprägt

