

www.gross-siedlungen.de



2015

➤ PERSPEKTIVEN GROSSER WOHSIEDLUNGEN

■ Studie : Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen

PERSPEKTIVEN



GROSSER WOHSIEDLUNGEN

Jahrbuch 2015

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Kompetenz-
zentrum
Groß-
siedlungen e.V.

PERSPEKTIVEN GROSSER WOHSIEDLUNGEN



JAHRBUCH 2015

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.



Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
Riesaer Straße 2 . 12627 Berlin
www.gross-siedlungen.de

Redaktion

Dagmar Weidemüller
Klaus-Dieter Beißwenger

Dr. Bernd Hunger
Ralf Protz

Layout

Dagmar Weidemüller

ISBN 978-3-00-049520-5

Druck:

Druckcenter Berlin
Berlin, 2015

INHALT

- 4** Editorial
Bernd Hunger

8 'Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen'
Studie 2015



- 175** Impressionen von der Fachtagung 2015 des Kompetenzzentrums
'Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen'



- 181** Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.
Arbeitsschwerpunkte und Aktivitäten 2014/15
Mitglieder des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.
Kontakt

Liebe Leserinnen und Leser,

vor Ihnen liegt das Jahrbuch 2015 des Kompetenzzentrums Großsiedlungen. Nachdem wir in den letzten beiden Jahren über die bundesweiten Erfahrungen bei der sozialen Stabilisierung sowie bei der energetischen Erneuerung in den Wohngebieten berichtet haben, steht in diesem Jahr die **Studie "Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen"** im Mittelpunkt.

Im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie sowie des Bundesverbandes Baustoffe - Steine und Erden haben wir gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik erstmalig seit dem Großsiedlungsbericht der Bundesregierung aus dem Jahre 1994 wieder eine bundesweite Untersuchung durchgeführt. Basierend auf repräsentativen Befragungen von Kommunen und Wohnungsunternehmen sowie vertiefenden Fallstudien gibt das Gutachten einen ganzheitlichen Überblick über die Situation in den großen Wohnsiedlungen der 1920er bis 1980er Jahre und schätzt den Investitionsbedarf bis zum Jahre 2030 ein. Das Kompetenzzentrum war dabei sowohl Mit-Auftraggeber als auch Mit-Autor.



Fachgespräch und Eröffnung der Wanderausstellung des Kompetenzzentrums in Nürnberg (September 2014)



Zusammenarbeit mit der Ukraine bei der Sanierung großer Wohnsiedlungen (September 2014)



Auf einer vielbeachteten Tagung am 15. Januar 2015 diskutierten wir in Anwesenheit der fachpolitischen Sprecher aller im Deutschen Bundestag vertretenen Parteien gemeinsam mit wichtigen Partnern wie dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Mieterbund, welche Handlungsansätze für die Zukunft der großen Wohngebiete erfolgversprechend sind und welche Empfehlungen sich daraus für das Handeln der verschiedenen Akteure und für die Förderpolitik ergeben.

Immerhin leben in den großen Wohnsiedlungen rund acht Millionen Menschen in vier Millionen Wohnungen. Der Bedarf an Investitionen in die öffentliche Infrastruktur, in den Wohnungsbestand sowie für ergänzenden Wohnungsneubau bis zum Jahre 2030 liegt bei 90 Mrd. Euro bzw. knapp sechs Mrd. Euro jährlich.

Allein schon angesichts dieser Zahlen hoffen wir, dass die Studie dazu beiträgt, die großen Wohngebiete des Mietwohnungsbaus des 20. Jahrhunderts wieder stärker in den Fokus der fachöffentlichen Diskussion und der Förderpolitik zu rücken. Das erscheint auch deshalb notwendig, weil sich in den letzten Jahren die politische und planerische Diskussion auf die Innenstädte konzentriert hat.

Foto: A. Westermann



Vorstellung der Studie: 'Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen': 150 Teilnehmer sind zur Fachtagung am 15. Januar 2015 nach Berlin gekommen.



Mitwirkung bei der Konferenz 'Energieeffizientes Bauen und Modernisieren in Osteuropa', bautec Berlin, 2014

Das Kompetenzzentrum hat sich auch im vergangenen Jahr mit einer Vielzahl von Initiativen beschäftigt. Im Zentrum standen der Informationsaustausch und die Netzwerkpfege, die sich am deutlichsten in dem Besuch von 53 Delegationen mit über 600 Teilnehmern aus 18 Ländern (u.a. Frankreich, Belgien, Holland, Schweden, Finnland, Österreich, Baltikum, Ukraine, Russland, ehemaligen GUS-Staaten, Mongolei und China) in unserem Zentrum, dem "Baukasten" in Hellersdorf manifestierten. Unsere Ausstellung erfreut sich bundesweiter Nachfrage und wurde u.a. anlässlich des 50-jährigen Geburtstages von Halle-Neustadt präsentiert.

Besonderes Engagement richtete sich auf die Unterstützung der Ukraine bei der Sanierung industriell errichteter Wohngebiete, wo unsere hauptamtlichen Mitarbeiter vor Ort unter komplizierten politischen Bedingungen mit Rat und Tat zur Seite standen. In Kooperation mit dem IWO 'Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e.V.' haben wir eine Strategie der energetischen Sanierung erarbeitet, die der Ukraine eine erhebliche Reduzierung der Energieimporte ermöglichen würde und die möglichst zeitnah in die Praxis umgesetzt werden muss. Genaueres lesen Sie bitte auf unserer Homepage www.gross-siedlungen.de und im Arbeitsbericht, der diesem Jahrbuch beigelegt ist.



Die Mitgliederversammlung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen fand am 8. Mai 2014 in Halle statt.



WohnZukunftsTag des GdW: Hilmar von Lojewski, Deutscher Städtetag; Olaf Gibbins, Architekt; Ralf Schekira, Geschäftsführer der wbg Nürnberg und Dr. Bernd Hunger



Ohne das ehrenamtliche Engagement der Vereinsmitglieder und die ebenso professionelle wie engagierte Arbeit unserer Geschäftsstelle mit [Dagmar Weidemüller](#) und [Ralf Protz](#) wäre die Fülle von selbst auferlegten Verpflichtungen nicht zu meistern. Hierfür möchte ich mich bei allen Mitgliedern bedanken.

Viel Spaß bei der Lektüre dieser Publikation!

B. Hunger

Dr. Bernd Hunger

Vereinsvorsitzender
Kompetenzzentrum GroÙsiedlungen e. V.



Eine chinesische Delegation informiert sich über Modernisierungsmaßnahmen in Hellersdorf (November 2014). Hier vor der Museums- und Musterwohnung der 'STADT UND LAND' in Hellersdorf



Foto: Dagmar Weidemüller

Der Vorstand des Kompetenzzentrums diskutiert die Arbeitsschwerpunkte für 2015 und sagt: "Danke" an alle Mitglieder (Vorstandssitzung im November 2014)



Auftraggeber:

- > Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.
- > Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V.
- > GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- > Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Bearbeiter:

- > Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)
- Ricarda Pätzold
- Stefan Schneider
- Dr. Busso Grabow
- Klaus-Dieter Beißwenger
- unter Mitarbeit von:
- Laura Bornemann und Eike Schröder



- > Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
- Dr. Bernd Hunger
- Ralf Protz
- Dagmar Weidemüller



WEITERENTWICKLUNG GROSSER WOHSIEDLUNGEN

STUDIE 2015

		› WEITERENTWICKLUNG GROSSER WOHSIEDLUNGEN
Seite		Studie 2015
12		Vorwort der Auftraggeber
14		Schlussfolgerungen der Auftraggeber
27	1	› Warum es an der Zeit ist, sich erneut mit großen Wohnsiedlungen zu beschäftigen Zum Begriff Von der 'Großwohnsiedlung' zur 'Großen Wohnsiedlung' Thematischer Fokus der Studie Methodik Kommunalbefragung Befragung der Wohnungsunternehmen mit Beständen in großen Wohnsiedlungen Fallstudien
37	2	› Wie viele Siedlungsbestände gibt es? - Annäherung an ein Mengengerüst Bekannte Größen Große Wohnsiedlungen im Kontext der Stadtentwicklung Blickrichtung Unternehmensbestände Schätzung der Zahl der Wohnungen
45	3	› Charakteristika, Bedeutungen und Funktionen der großen Wohnsiedlungen Die 'Großwohnsiedlung' gibt es nicht: Binnendifferenzierung in Wahrnehmungen und Beschreibungen Die Siedlungen aus dem Blickwinkel der Kommunen Die Siedlungen aus dem Blickwinkel der Eigentümer Geteilte und getrennte Wahrnehmungen von Kommunen und Eigentümern Beitrag zur Wohnungsversorgung Wer sind die Eigentümer der großen Siedlungen? Veränderungen der Eigentümerstruktur Verteiltes Eigentum, gemeinsame Verantwortung?
65	4	› Status quo - Investitionen in den Siedlungsbestand Initiativen zur Erneuerung großer Wohnsiedlungen Konzeptionelle Einbettung des Themas 'Wohnen' in den Kommunen Engagement in den Siedlungen Einsatz von Städtebauförderprogrammen Stand der baulichen Ausstattung/Modernisierung Modernisierung des Wohnungsbestandes Energetische Modernisierung der Gebäude Barrierearme und barrierefreie Gestaltung von Wohnungen Situation der Wohnumfelder und der Infrastruktur Situation der Wohnumfelder heute Zustand der Infrastruktur heute

5	› Weiterentwicklung der großen Wohnsiedlungen	87
	Investitionsbedarf und Investitionstätigkeit in großen Wohnsiedlungen	
	Investitionsvolumen bei Modernisierungsquote zwei Prozent	
	Normativer Investitionsbedarf	
	Realistisches Investitionspotenzial	
	Hinweise zur Einordnung der Ergebnisse	
	Normativer Investitionsbedarf und geplante Investitionen im Vergleich	
	Investitionen in Wohnumfeld und Infrastruktur	
	Gesamtschau des Investitionsbedarfs	
	Investitionsstrategien	
6	› Fallstudien	113
	Ergebnisse im Überblick	
	Fallstudiensteckbriefe	
	Wohnstadt Hellersdorf, Berlin	
	Wohnsiedlung Neue Vahr, Bremen	
	Wohnsiedlung Roter Berg, Erfurt	
	Wohngebiet Gorbitz, Dresden	
	Siedlung Buchheimer Weg, Köln	
	Wohnsiedlung Nordostbahnhof, Nürnberg	
	Wohngebiet Waldstadt II, Potsdam	
	GAGFAH-Siedlung, Lutherstadt Wittenberg	
7	› Fazit und Handlungsempfehlungen	151
	Befundlage zu den großen Wohnsiedlungen:	
	Leitgedanken - große Wohnsiedlungen in ihrer Spezifik aufwerten	
	Empfehlungen	
	Quellen	164
	Ermittlung von Kostensätzen	
	Mitglieder des Begleitkreises	
	Impressionen von der Fachtagung 'Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen'	174
	am 15. Januar 2015 im Deutschen Architekturzentrum, Berlin	

VORWORT DER AUFTRAGGEBER

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen steigt. Bau- und Wohnungswirtschaft sind an qualitativ hochwertigen, rationellen und kostengünstigen Lösungen sowohl beim Neubau als auch im Bestand interessiert. Die Potenziale in den großen, im 20. Jahrhundert in Ost wie West errichteten Wohnsiedlungen sind dabei von besonderem Interesse. Dort befindet sich die Mehrzahl der mit bauindustriellen Methoden errichteten und von der organisierten Wohnungswirtschaft bewirtschafteten Wohnungen. Hier leben ca. 8 Millionen Menschen in 4 Millionen Wohnungen.

Die Erneuerung und Weiterentwicklung dieser Bestände ist – obwohl teilweise bereits vorangeschritten – eine Bauaufgabe mit immensem Investitionsbedarf, die vor folgenden Herausforderungen steht:

- In den Städten wachsender Regionen zieht die Nachfrage nach Wohnungen an, die Leerstände gehen gegen Null. Erforderlich ist bezahlbarer Wohnraum, um Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken und die vorhandenen Nachbarschaften zu stabilisieren. Zudem werden Flächenpotenziale für ergänzenden Wohnungsbau innerhalb der Städte gesucht.
- In schrumpfenden Regionen geht es darum, Sicherheit über Rückbaunotwendigkeiten und dauerhaft notwendige Bestände in den großen Wohnsiedlungen zu erlangen, um Fehlallokationen von Investitionen zu vermeiden.
- Bauliche Standards, Alter und Qualität der Bestände führen zu lokal spezifischem, in der Regel erheblichem Erneuerungs- und Investitionsbedarf. Dies betrifft Siedlungen in den neuen wie in den alten Bundesländern, die allein schon aufgrund ihrer schieren Dimension für die soziale Wohnraumversorgung auf lange Sicht unverzichtbar sind.
- Erforderlich sind ganzheitliche Konzepte zum Umgang mit den großen Mietwohnungsbeständen. Hinsichtlich der Investitionsentscheidungen muss abgewogen werden, ob bzw. in welchen Fällen ergänzender Neubau, eine Modernisierung oder der Abriss von Wohngebäuden mit gegebenenfalls anschließendem Ersatzneubau vorzuziehen ist.

Angesichts der Dimension der anstehenden Aufgaben war aus Sicht unserer Verbände eine wissenschaftliche Aufarbeitung der offenen Fragen erforderlich, zumal der letzte Großsiedlungsbericht der Bundesregierung lange zurück liegt: Er wurde im Jahr 1994 erstellt. Hinzu kommt, dass sich in den letzten Jahren die politische und planerische Diskussion in starkem Maße auf die Innenstädte fokussiert hat. Die großen Wohngebiete des Mietwohnungsbaus des 20. Jahrhunderts standen weniger im Fokus der fachöffentlichen Diskussion und der Förderpolitik.

Die vorliegende Studie zeigt die Entwicklungspotenziale und Investitionsbedarfe in den großen Wohnsiedlungen auf. Im Interesse einer ganzheitlichen Sichtweise sowohl aus Sicht der Wohnungswirtschaft als auch der Kommunen auf die Zukunftsperspektiven der großen Wohnsiedlungen wurde die Kooperation zwischen dem Deutschen Institut für Urbanistik und dem Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. bei der Ausarbeitung der Studie als zielführend angesehen. Das Kompetenzzentrum war dabei sowohl Mit-Autor als auch Mit-Auftraggeber der Studie.

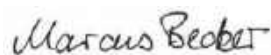
Dem Difu oblag die Durchführung und wissenschaftliche Auswertung repräsentativer Befragungen der Kommunen und Wohnungsunternehmen sowie die Hochrechnung der Investitionsbedarfe. Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen untersuchte anhand von Fallstudien ein Spektrum ortskonkreter typischer Handlungsstrategien. In die Berechnung der Investitionsbedarfe flossen insbesondere die Erfahrungen und Daten der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen ein. Die Zwischenergebnisse der Arbeit wurden mit einem Begleitkreis aus Experten der Wissenschaft, der kommunalen Praxis, der Wohnungswirtschaft und der Architektenschaft diskutiert.

Die Untersuchung zeigt auf einer breiten empirischen Basis auf, welche erfolgversprechenden Handlungsansätze zur Weiterentwicklung von großen Wohnsiedlungen bestehen und welche Empfehlungen sich daraus für das Handeln der verschiedenen Akteure und für die Förderpolitik ergeben.

Wir hoffen, dass die vorliegende Studie dazu beiträgt, die Belange der großen Wohnsiedlungen wieder stärker ins Bewusstsein der Öffentlichkeit zu rücken und zum Gegenstand der (förder-)politischen Diskussion zu machen.



Axel Gedaschko
Präsident des GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen



Marcus Becker
Vizepräsident Wirtschaft
Hauptverband der
Deutschen Bauindustrie

SCHLUSSFOLGERUNGEN DER AUFTRAGGEBER

I DIE SITUATION UND BEDEUTUNG DER GROSSEN WOHSIEDLUNGEN

Unter großen Wohnsiedlungen werden die in den 1920er- bis 1980er-Jahren des 20. Jahrhunderts errichteten Wohngebiete des überwiegend mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus verstanden. In diesen Siedlungen befinden sich [ca. 4 Millionen Wohnungen für ca. 8 Millionen Menschen](#). Die Weiterentwicklung dieser Wohngebiete zählt allein schon aufgrund ihrer großen Dimension zu den zentralen Aufgaben der nachhaltigen Stadtentwicklung und sozialen Wohnraumversorgung.

Große Wohnsiedlungen sind vielfältig – die Handlungsbedarfe unterschiedlich

In der öffentlichen Wahrnehmung werden die großen Wohnsiedlungen in der Regel als Masse weitgehend gleichartiger Bauten wahrgenommen. Die Medien bedienen und verstärken mitunter abwertende Klischees. Die oft anzutreffende Verengung auf „Platte“ (neue Bundesländer) und dicht bebaute Hochhausensembles (alte Bundesländer) beschreibt nur einen Teil der Wirklichkeit.

Bei genauerer Betrachtung werden beim Siedlungsvergleich erhebliche Unterschiede deutlich, die von der Zeit der Bebauung, der Siedlungsgröße, den Intentionen der Bauherren und Planer ebenso abhängen wie von der gegenwärtigen Bewirtschaftung und Belegungspolitik.

Die vorliegende Studie unterscheidet typologisch mehrere Etappen des Siedlungsbaus:

- › die nach dem Leitbild „Licht, Luft, Sonne“ erbauten mehrgeschossigen Siedlungen der 1920er- und 1930er-Jahre,
- › die nach dem Leitbild der „aufgelockerten Stadtlandschaft“ errichteten mehrgeschossigen Wohngebiete der 1950er- und 1960er-Jahre,
- › die dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ folgenden, häufig vielgeschossigen Wohnensembles der 1960er- und 1970er-Jahre in den alten Ländern,
- › die in industrieller Bauweise zur Lösung der „Wohnungsfrage als soziales Problem“ errichteten Wohngebiete der 1970er- und 1980er-Jahre in den neuen Ländern.

Als „groß“ gelten in dieser Studie Siedlungen ab ca. 500 Wohnungen bzw. 1.000 Einwohnern. Der Blick richtet sich damit bewusst auch auf kleinere Bestände, die unterhalb der in bisherigen Studien häufig verwendeten Grenze von 2.500 Wohnungen liegen, aber ebenso relativ eigenständige, nach den gleichen Prinzipien erbaute Siedlungseinheiten darstellen wie ihre größeren Schwestern, und die in kleineren Städten eine vergleichbare städtebauliche und wohnungspolitische Bedeutung haben.

Wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung

Die städtebauliche und soziale Vielfalt der Siedlungen ist groß. Diese Einschränkung berücksichtigend, sind für die Mehrzahl der zwischen den 1920er- und 1980er-Jahren errichteten Wohngebiete des mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus folgende wohnungspolitische Charakteristika kennzeichnend:

- > Die Qualität der Wohnverhältnisse ist im internationalen Vergleich hoch. Die durchschnittlichen Mieten liegen in der Regel unter den gesamtstädtischen Werten. Die Bewohnerstrukturen sind geprägt durch einen höheren Anteil von Haushalten, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.
- > Der Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund ist insbesondere in den Wohngebieten der alten Länder häufig höher als im Durchschnitt der jeweiligen Städte. Die großen Wohnsiedlungen erbringen besondere Integrationsleistungen, die allen anderen Stadtquartieren indirekt zugute kommen.
- > Die Bestände im Besitz kommunaler Wohnungsunternehmen eröffnen den Kommunen Spielräume für eine sozialverträgliche Belegungspolitik als Element öffentlicher Daseinsfürsorge.

Aufgrund der in den Siedlungen gegebenen kommunalen Handlungsspielräume hat dieses Segment des Wohnungsmarktes ein besonderes Potenzial als sozialer wie ökonomischer Stabilitätsfaktor der Städte.

Gute Entwicklungsperspektiven...

Große Wohnsiedlungen verfügen über strukturelle Rahmenbedingungen, die nachhaltige Erneuerungsprozesse erleichtern:

- > Die Anforderungen des Klimaschutzes kommen den großen Wohnsiedlungen entgegen – und zwar aufgrund deren hohen Potenzials für sparsamen Energieverbrauch infolge ihrer kompakten Bebauung und ihrer aus klimatischer Sicht vorteilhaften starken Durchgrünung.
- > Die serielle Bauweise eröffnet die Möglichkeit, rationell und in großer Losgröße – und damit kostengünstig – zu sanieren und neue Qualitäten anzubieten (z.B. Abbau von Barrieren, veränderte Grundrisse, neue Küchen-/Bad-Lösungen). Ergänzendes Wohnungsneubau in hoher Qualität ist eine Option, um die in der Regel vorhandenen Flächenpotenziale für die Schaffung von Wohnformen zu nutzen, die im jeweiligen Gebiet fehlen.

- › Die in der Regel gute Ausstattung der Siedlungen mit umbaufähigen Gemeinbedarfseinrichtungen erleichtert die Anpassung der Quartiere an den demografischen Wandel und sich verändernde soziale Anforderungen. Vorteilhaft ist dabei im Unterschied zum zersplitterten Kleineigentum die Möglichkeit abgestimmten Handelns der Kommunen mit professionellen Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften im Zusammenhang ganzer Quartiere.

Optimistisch stimmt zudem, dass nach Jahrzehnten der Kritik eine erneute ästhetische Umwertung der Großformen der Städtebaumoderne zu erfolgen scheint. Ein Beleg dafür ist die aktuelle Diskussion um die Renaissance des Hochhauses. Die großen Wohnsiedlungen wurden als Modelle neuen Wohnens geplant und errichtet. Heute können in ihnen wiederum modellartig die neuen mit dem Wohnen verbundenen gesellschaftlichen Anforderungen angegangen werden.

... aber auch Herausforderungen

Diese perspektivreiche Sichtweise übersieht nicht, dass die Wohnsiedlungen vor großen Herausforderungen stehen:

- › Die großen Wohngebiete haben nach wie vor Imageprobleme und gegen Stigmatisierungen anzukämpfen. Die fachöffentliche Diskussion der 1980er- und 1990er Jahre war fokussiert auf einige als „Großsiedlungen“ bezeichnete verdichtete Hochhausensembles der späten 1960er und frühen 1970er Jahre in den alten Ländern. In einigen dieser Siedlungen korrespondierten städtebauliche Defizite mit Belegungspraktiken, die einseitige Bewohnerstrukturen und in der Folge überforderte Nachbarschaften bewirkten. Anfang der 1990er Jahre wurden der Begriff und das damit verbundene Negativimage auf die im Zuge des Wohnungsbauprogramms der DDR industriell errichteten Wohngebiete übertragen, die vorher wertungsfrei als „große Neubaugebiete“ bezeichnet wurden und aufgrund der sozial gemischten Einwohnerstrukturen keine sozialen Probleme aufwiesen. Diese Zuweisungen wirken nach.
- › Die Konkurrenzen zwischen unterschiedlichen Wohnungsbeständen nehmen auf entspannten Märkten zu. Da sich die Siedlungen hinsichtlich Sanierungsstand, Akzeptanz, Image und Einbindung in den Stadtorganismus unterscheiden, differenzieren sich ihre Zukunftsperspektiven aus – nicht nur zwischen den Siedlungen, sondern manchmal sogar noch stärker zwischen den einzelnen Wohnquartieren innerhalb eines Wohngebiets. Die älteren und kleineren Siedlungen werden in der Regel als unproblematisch und mittlerweile als gewachsene Bestandteile ihrer Städte wahrgenommen, nicht zuletzt auch aufgrund ihrer zumeist innenstadtnahen Lage. Teilweise stehen die Siedlungen bereits unter Denkmalschutz, Berliner Siedlungen der 1920er Jahre wurden sogar als Welterbe deklariert. Hingegen werden einige der großen Wohnstädte der 1970er und 1980er Jahre vor allem hinsichtlich der Monofunktionalität des Wohnens und der Einbindung in den Stadtorganismus kritischer bewertet.

- Aufgrund des häufig höheren Anteils von Haushalten mit niedrigem Einkommen und mit Migrationshintergrund bedürfen die großen Wohnsiedlungen besonderer sozialer Aufmerksamkeit. Die Gebiete sind zwar nicht die Ursache sozialer Konflikte, können aber eher zu Austragsorten solcher Konflikte werden als stärker dispers gebaute Stadtteile.

Vielfältige Erfahrungen bei der Erneuerung der industriell errichteten Wohngebiete in den neuen Ländern ...

Die in den 1990er Jahren eingeleiteten Initiativen zur Erneuerung und Weiterentwicklung der in industriellen Bauweisen errichteten Wohngebiete aus der DDR-Zeit haben dazu beigetragen, dass die nationalen und europäischen Ziele zum Klimaschutz bis 2020 in diesem Siedlungstyp bereits gut vorangekommen und zum Teil übererfüllt sind. So sind knapp 90 Prozent der von GdW-Unternehmen in großen Wohnsiedlungen bewirtschafteten Wohnungen energetisch modernisiert. Allerdings steht angesichts des normalen Verschleißes und der neuen demografischen sowie energetischen Anforderungen in immer mehr Beständen perspektivisch eine zweite „Modernisierungswelle“ an.

... wachsendes Erneuerungsgeschehen in den alten Ländern

Die Modernisierungsvorhaben in großen Wohnsiedlungen der alten Länder nehmen zu – eine Reaktion darauf, dass in vielen Siedlungen der Handlungsbedarf nach Jahrzehnten kontinuierlicher Bewirtschaftung ohne grundlegende Erneuerung hoch ist. Immerhin sind über die Hälfte der von GdW-Unternehmen bewirtschafteten Wohnungen energetisch modernisiert.

Erheblicher Investitionsbedarf

Die Berechnung des Investitionsbedarfs beruht auf Rahmenbedingungen, die mit Unschärfen verbunden sind: Die Abgrenzung der Gebietskulissen großer Wohnsiedlungen ist dadurch erschwert, dass sie nicht den klassischen statistischen Indikatoren folgt. Bei der Abschätzung von Modernisierungsständen und von durchschnittlichen Kosten für die Weiterentwicklung der großen Wohngebiete gibt es große lokale Streuungen. Die Zielkorridore für das notwendige Investitionsgeschehen bis 2030 hängen von sich ändernden politischen Vorgaben und Wohnbedürfnissen ab.

Diese Einschränkungen berücksichtigend, liefert das Berechnungsverfahren eine hinreichend verlässliche Orientierungsgröße über die bundesweite quantitative Dimension des Investitionsbedarfs, an der die reale Investitionstätigkeit gespiegelt werden kann, um auf drohende Investitionslücken rechtzeitig reagieren zu können.

Die Hochrechnung der Investitionsabsichten der in dieser Studie befragten Wohnungsunternehmen ergab ein Investitionsvolumen von 33 Mrd. Euro im Zeitraum 2014 bis 2030 (realistisches Investitionspotenzial im Gebäudebestand von 31 Mrd. Euro zuzüglich 2 Mrd. Euro für Maßnahmen im Wohnumfeld und Sonstiges). Der auf Basis der normativ definierten Zielsetzungen zur energetischen Modernisierung, zum Abbau von Barrieren, zur Ausstattungsqualität der Wohnungen und zum rechnerisch notwendigen zusätzlichen Wohnungsneubau im vorhandenen Wohnsiedlungsgefüge wachsender Städte ermittelte Investitionsbedarf ist mit 56 Mrd. Euro deutlich höher (normatives Investitionspotenzial).

Einen entscheidenden Anteil an dieser Investitionslücke hat der Neubau. Einem geschätzten Bedarf von 17 Mrd. Euro für zusätzlichen Wohnraum, der innerhalb der betrachteten Gebietskulisse auf angespannten Wohnungsmärkten rein rechnerisch errichtet werden könnte, steht ein von den Wohnungsunternehmen beabsichtigtes Investitionspotenzial von etwa 7 Mrd. Euro gegenüber. Das macht deutlich, wie schwer für die Wohnungswirtschaft derzeit das Potenzial für ergänzenden Neubau innerhalb der Siedlungen abschätzbar ist, der vor allem von seiner Akzeptanz bei den vorhandenen Bewohnern abhängt.

Die Lücke zwischen dem normativ gesetzten Investitionsbedarf und dem realistischen Investitionspotenzial bei der Weiterentwicklung des Bestandes weist darauf hin, dass weiterhin große Anstrengungen bei der Modernisierung der Wohnungsbestände erforderlich sind. Im Mittelpunkt stehen dabei trotz der bereits erzielten Einspareffekte weiterhin die Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs, zum Barriereabbau und zur Aufwertung des Wohnraums mit dem Anspruch, auch zukünftige Anforderungen der Nutzerschaft bedienen zu können.

Hinsichtlich des Verhältnisses von Bedarf und geplanten Investitionen im vorhandenen Wohnungsbestand gibt es bezogen auf einzelne Siedlungen große Streubreiten, weil die Akteure auf dem Wohnungsmarkt je nach spezifischer Situation unterschiedliche Strategien verfolgen und Schwerpunkte setzen.

Dies gilt insbesondere auch beim Wohnumfeld sowie bei der begleitenden technischen und sozialen Infrastruktur. Hier sind es vor allem die Kommunen, die eine bedarfsgerechte Ausgestaltung gewährleisten können. Die Analyse zeigt, dass bis 2030 von einem Investitionsbedarf in Höhe von etwa 34 Mrd. Euro, in etwa gleich verteilt auf Ost- und Westdeutschland, ausgegangen werden muss.

In der Gesamtbetrachtung scheint die von den Kommunen geplante Investitionstätigkeit den geschätzten Bedarf zwar abzudecken, in der Praxis werden jedoch auch immer wieder Situationen erkennbar, in denen die vorhandene Infrastrukturausstattung – insbesondere bei den sozialen Einrichtungen – hinter den Erfordernissen zurückbleibt und zukünftig erhebliche Anpassungsbedarfe an sich verändernde Bedürfnisse zu erwarten sind.

Differenzierte bauliche Erneuerungskonzepte

Bei der städtebaulichen Weiterentwicklung und baulichen Erneuerung großer Wohnsiedlungen wird vielfältig vorgegangen. Die organisierte Wohnungswirtschaft verfolgt in Abstimmung mit den Kommunen je nach lokalen Erfordernissen unterschiedliche Erneuerungs- und Umbaukonzepte, die von der behutsamen Bestandserneuerung über den grundhaften Umbau bis hin zu Abriss und Ersatzneubau reichen. Auf angespannten Märkten erfolgen Bestandsergänzungen durch Neubau, während in Siedlungen schrumpfender Städte Rückbau bei gleichzeitiger Aufwertung dauerhaft notwendiger Quartiere verfolgt wird.

Ergänzender Neubau wird als geeignetes Instrument angesehen, um defizitäre Wohnansprüche zu erfüllen und den Bestand aufzuwerten. Auf schrumpfenden Teilmärkten in den neuen Ländern wird nach dem erheblichen Rückbaugeschehen im Zuge des Programms Stadtumbau Ost eine zweite Leerstandswelle erwartet. Erforderlich ist hier die Fortsetzung des Quartiersumbaus in der Einheit von Rückbau und Aufwertung.

Ganzheitliche Erneuerung vs. schrittweises Vorgehen

Kommunen und Wohnungsunternehmen verfolgen zum einen ganzheitliche Quartierskonzepte, bei denen Maßnahmen im Wohnungsbestand mit der Aufwertung des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur korrespondieren. Zum anderen gehen viele Wohnungseigentümer und Kommunen mit Blick auf begrenzte Mieterhöhungsspielräume und die eigenen wirtschaftlichen Ressourcen den Weg der schrittweisen und qualitativ differenzierten Bestandserneuerung. Um eine gemischte Wohnungsbelegung zu ermöglichen, werden unterschiedliche Mietniveaus und Wohnqualitäten mit unterschiedlichen Förderinstrumenten gestaltet.

Siedlungserneuerung als Lernfeld für neue Wohnungsbauprojekte

Angesichts der Ansprüche, die eine älter werdende und auf den Klimawandel reagierende Gesellschaft stellt, ist das Leitbild des Wohnens, das hinter der Errichtung der großen Wohnsiedlungen steht, kein Auslaufmodell. In den aktuellen Projekten des Wohnungsneubaus mit größeren Losgrößen wird der Typus des durchgrünten und sozial gemischten Wohnquartiers mit guter wohnungsnaher Versorgung, aber nur moderater gewerblicher Durchmischung bevorzugt. Bei diesen Projekten besteht Interesse an kostengünstigem rationellem Bauen – hierbei können die Erfahrungen aus dem bisherigen Siedlungsbau nützlich sein.

II HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die großen Wohnsiedlungen sind mit Blick auf die großen gesellschaftlichen Themen – sozialer Zusammenhalt und demografischer Wandel, Klimawandel und Energiewende – ein unverzichtbares Zukunftspotenzial. Die derzeit absehbaren gesellschaftlichen Trends sprechen dafür, dass die Wohnsiedlungen, ihre sozialverträgliche Erneuerung vorausgesetzt, dauerhaft nachgefragte und bedeutungsvolle Segmente auf dem Wohnungsmarkt bleiben werden.

Politik und Wohnungswirtschaft sollten deshalb weiterhin das Ziel verfolgen, die großen Wohnsiedlungen der 1920er bis 1980er Jahre sozial so zu stabilisieren und baulich zu erneuern, dass sie auf Dauer zukunftsfähig sind. Das erfordert:

- sozialpolitisch, soziale Mischung und stabile Nachbarschaften durch Sozialmanagement, Belegungspolitik und nachfragegerechte Angebote der Gemeinwesenarbeit zu fördern;
- wohnungswirtschaftlich, die Bestände schrittweise und zu tragbaren Kosten so zu entwickeln, dass sie als wichtige Segmente des regionalen Wohnungsmarktes dauerhaft nachgefragt und rentierlich bewirtschaftbar sind;
- stadtentwicklungspolitisch, Wohnungsbestände und Infrastruktur aufeinander abgestimmt und je nach Lage differenziert zu ergänzen, aufzuwerten, zu modernisieren oder zurückzubauen – und zwar so, dass eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung der jeweiligen Siedlung gelingt und die Einbindung in die Stadt als Ganzes verbessert wird.

1 EMPFEHLUNGEN AN KOMMUNEN UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Erneuerung der großen Wohnsiedlungen leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung der Städte und ist deshalb für die gesamtstädtische Entwicklung nicht nur mit Blick auf die soziale Wohnraumversorgung von großer Relevanz. Die Belange der großen Wohnsiedlungen sollten einen ihrer Bedeutung entsprechenden Stellenwert in der kommunalen Stadtentwicklungsplanung haben.

Abgestimmtes Planen und Handeln

Entscheidend für den Erfolg der Siedlungserneuerung ist das abgestimmte Vorgehen von Stadt und Wohnungseigentümern – sowohl was die Investitionstätigkeit als auch was die Beteiligung der Bewohnerschaft betrifft. Ebenso wichtig ist die Kooperation der Eigentümer untereinander.

Erfolgsfaktoren sind:

- Abstimmung der investiven Maßnahmen am Gebäudebestand, im privaten Wohnumfeld und im öffentlichen Raum auf Basis ganzheitlicher städtebaulicher Entwicklungskonzepte für die jeweilige Siedlung als Ganzes und ihre Quartiere,
- Zusammenspiel von baulicher Erneuerung mit nichtinvestiven Maßnahmen des Sozialmanagements und der Gemeinwesenarbeit,
- Kooperationsvereinbarungen zur Belegung und Förderung,
- abgestimmte Informationspolitik und Beteiligungsverfahren.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen erfolgversprechend:

Beteiligung der Bewohnerschaft: Um den Zusammenhalt in den Nachbarschaften zu unterstützen und die Haushalte aktiv an Erneuerungsvorhaben zu beteiligen, haben Wohnungsunternehmen wie Kommunen vielfältige Erfahrungen mit unterschiedlichsten Beteiligungsformen gesammelt, die es breit anzuwenden gilt. Insbesondere empfohlen wird das Zusammenspiel des Quartiersmanagements der Kommunen und des Sozialmanagements der Wohnungsunternehmen. Eine besondere Herausforderung stellt die Herstellung von Akzeptanz unter der vorhandenen Bewohnerschaft für bauliche Ergänzungen im vorhandenen Siedlungsgefüge dar. Das gelingt, wenn ergänzendes Bauen für die Mieterinnen und Mieter als Aufwertung ihrer eigenen Wohnqualität im Bestand erlebbar ist. Noch höhere Ansprüche stellen sich an die Beteiligung der Bewohnerschaft, wenn Rückbaumaßnahmen diskutiert werden müssen.

Einbindung der Erneuerungsstrategien in integrierte Stadt- und Wohnraumversorgungskonzepte: Fortzusetzen ist der mit dem Programm Stadtumbau Ost eingeführte Weg, die Einbindung der Siedlungserneuerung in gesamtstädtische Konzepte zur Fördervoraussetzung zu machen. Die Abstimmung der Erneuerungskonzepte der Wohnungsunternehmen mit denen der Stadt ist Voraussetzung für die Förderung von Aufwertungs- und Abrissmaßnahmen.

Sozialverträgliche Belegungspolitik: Koordiniertes Vorgehen von Stadt und Wohnungsunternehmen ist erforderlich, um Einkommensschwächere so mit Wohnraum zu versorgen, dass keine sozialen Brennpunkte entstehen oder Nachbarschaften destabilisiert werden. Freiwillige Vereinbarungen, die den Vermietern Spielräume bei der Wohnungsbelegung einräumen, erweisen sich hierfür als zielführend.

Image-Verbesserung: Die Erneuerung der großen Wohnsiedlungen wird umso besser gelingen, je mehr in der Öffentlichkeit verbreitete Vorurteile abgebaut werden und eine achtsame Haltung um sich greift. Die nunmehr selbst zur Stadtgeschichte gewordenen Siedlungen sind ebenso mit neuem Blick zu sehen wie – eine Generation zuvor Anfang der 1970er-Jahre – die vormalig gescholtenen Mietshäuser des 19. Jahrhunderts. Imagekampagnen für die großen Wohnsiedlungen sollten diese Entwicklung unterstützen.

Wohnbarometer und Sozialmonitoring: Immer mehr Kommunen und Wohnungsunternehmen gehen dazu über, die soziale Entwicklung in den verschiedenen Stadt- und Wohnmilieus laufend zu verfolgen – als belastbare Basis für begründete Erneuerungs- und Belegungskonzepte.

2 EMPFEHLUNGEN AN BAU- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Bau- und Wohnungswirtschaft sind angesichts des Bedarfs an kostengünstigem Bauen angehalten, ihre Erfahrungen mit seriellem Bauen auszubauen bzw. wieder zu entdecken: rationelle Bauweise und effektive Baulogistik waren Stärken des industriellen Siedlungsbaus, die für den Wohnungsbau wieder aktuell sind.

Die enge Verknüpfung von Planung und Ausführung (Bauteams) ist ein Weg, um Effektivitätspotenziale zu erschließen. Besonders bei der Erneuerung im bewohnten Zustand und dem dabei unerlässlichen sensiblen Umgang mit den Mietern ist die enge Kooperation zwischen dem Bauherren und dem Bauunternehmen gefordert.

Kostendämpfungspotenziale können durch eine frühzeitige Kooperation mit den Kommunen ausgeschöpft werden. Vor allem beim ergänzenden Neubau im bestehenden Siedlungsgefüge ist eine mit den Kommunen abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit und Bewohnerbeteiligung unerlässlich, um Akzeptanz für die geplanten Maßnahmen zu erreichen.

3 EMPFEHLUNGEN AN BUND UND LÄNDER

Wirtschaftliche und soziale Tragfähigkeit sichern

Qualitätsverbesserung muss wirtschaftlich tragbar sein, sowohl für die Mieter als auch für die Vermieter. Die wachsenden normativen Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz bewirken im Zusammenspiel mit den Ansprüchen an altersgerechtes und barrierearmes Wohnen, dass die Erneuerung der großen Wohnsiedlungen, im Bestand wie beim Neubau, für die Eigentümer an die Grenzen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit stößt. Das Zusammenspiel gesetzlicher Auflagen (wie

z.B. die Verschärfung der EnEV) mit bauordnungsrechtlichen Regelungen der Länder (z.B. zum Brandschutz) und Förderbestimmungen (z.B. zur Barrierefreiheit) bewirkt aktuell Kostensprünge, die sich negativ auf das Investitionsklima im bezahlbaren Wohnungsbau auswirken.

Denn: Der enge Spielraum für die sozialverträgliche Umlage der Kosten auf die Mieten schränkt das wirtschaftliche Handeln ein. Um sozialverträgliche Modernisierung ebenso wie die Rentierlichkeit von Investitionen zu sichern, ist das Zusammenspiel von Kostensenkung und Förderung unerlässlich.

Spielräume für Kostensenkung ausloten

Große Wohnsiedlungen stehen wie keine andere Siedlungsform für das Potenzial kostengünstigen Wohnungsbaus durch serielles Bauen. Wohnungs- und Bauwirtschaft sollten seitens des Bundes und der Länder bei ihren Bemühungen unterstützt werden, zeitgemäße Formen des rationellen industriellen Bauens zu entwickeln und effektive Formen der partnerschaftlichen Zusammenarbeit von Bau- und Wohnungsunternehmen in frühen Planungsphasen zu gestalten. Diesem Ziel können Modellprojekte u.a. innerhalb der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ dienen, bei denen durch Experimentierklauseln neue Möglichkeiten des Partnerings, des kreativen Umgangs mit Normenwerken, der Beteiligung der Bewohnerschaft, der Vergabeverfahren etc. ausgelotet werden.

Zusammenspiel verschiedener Förderinstrumente

Materielle Grundlage wirtschaftlich tragfähiger und erfolgreicher Erneuerungsprozesse in großen Wohnsiedlungen ist das Zusammenspiel der verschiedenen Förderinstrumente mit Eigenmitteln der Wohnungseigentümer. Der Verlässlichkeit und Stetigkeit der Förderung kommt dabei für die Planungssicherheit der Wohnungswirtschaft große Bedeutung zu.

Wohnraumförderung: Die Wohnraumförderung muss in Verantwortung der Länder zweckgebunden mindestens auf dem derzeitigen Niveau fortgeführt werden und auch die Gebietskulisse der großen Wohnsiedlungen einbeziehen. Möglichst breit gefächerte Förderangebote innerhalb eines zu erneuernden Gebietes sind zweckmäßig, um korrespondierend mit einer sozialverträglichen Belegungspolitik gemischte Wohnungsangebote und Bewohnerstrukturen zu bewirken.

Energetische Gebäude- und Stadtsanierung: Die gebäudebezogene energetische Erneuerung der Siedlungsbestände muss durch die Programm der KfW mindestens in gleichem Umfang wie bisher unterstützt werden. Die Ausweitung der Förderung energetischer Maßnahmen vom Einzelbau auf die Quartiersebene durch das KfW-Programm 'Energetische Stadtsanierung' ist ein programmatischer neuer Schritt in der Förderpolitik, der den quartiersbezogenen Handlungsmöglichkeiten in großen Wohnsiedlungen in besonderer Weise entgegenkommt.

Der Quartiersbezug der Förderung sollte dadurch gestärkt werden, dass die Verbesserung der Energiebilanz eines Quartiers als Ganzes bei den gebäudebezogenen Anforderungen berücksichtigt wird. Das wäre zugleich ein Motivationsschub für quartiersbezogenes Handeln verschiedener Eigentümer. Ein Impuls könnte von der Neuauflage des erfolgreichen Wettbewerbs „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ aus dem Jahre 2008 ausgehen, der zur Unterstützung integrierten Handelns um die Aspekte des demografischen Wandels (Barriereabbau, Betreuung und Pflege etc.) erweitert werden könnte.

Förderung des altersgerechten Umbaus: Die bisherige Förderung des Abbaus von Barrieren in den Wohnungen und im Wohnumfeld hat sich als Erfolgsgeschichte bewährt und muss angesichts der wachsenden Anforderungen an seniorenfreundliches Wohnen fortgeführt werden.

Städtebauförderung: Der Einsatz von Teilprogrammen der Städtebauförderung hat ganzheitliche Erneuerungsprozesse in den großen Wohnsiedlungen unterstützt. Die in den letzten Jahren beobachtbare stärkere Fokussierung der Förderung auf die Innenstädte sollte überdacht werden, zumal die großen Wohngebiete einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung der Städte und zur effektiven Flächennutzung leisten.

- Für die Aktivierung der Bewohnerschaft und den sozialen Zusammenhalt der Nachbarschaften ist das Zusammenspiel investiver und nicht-investiver Maßnahmen unverzichtbar. Dem trägt das Programm **Soziale Stadt** in besonderer Weise Rechnung. Es ist für die großen Wohnsiedlungen von zentraler Bedeutung.
- Das Programm **Stadtumbau Ost** hat sich als Erfolgsprogramm erwiesen, indem es Anreize für den Rückbau nicht zukunftsfähiger Siedlungsteile bei gleichzeitiger Aufwertung des dauerhaft notwendigen Bestandes gegeben hat. Die Einheit von Aufwertung und Rückbau als Grundlage der Programmphilosophie darf auch bei einem perspektivisch angestrebten einheitlichen Stadtumbauprogramm nicht aufgegeben werden.
- Das Programm **Stadtumbau West**, gestartet mit dem Umbau der Großsiedlung Osterholztenever in Bremen, ist noch stärker als bisher auf die großen Wohnsiedlungen auszurichten.
- Das Programm **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren** sollte in stärkerem Maße als bisher auch in Zentren der großen Wohnsiedlungen Anwendung finden.

Die „Städtebauliche Weiterentwicklung der großen Neubaugebiete in den neuen Ländern“ war ein nach der deutschen Vereinigung aufgelegtes Teilprogramm der Städtebauförderung, das als Pendant zur Förderung der Altstadtsanierung einen Schub in der Siedlungserneuerung der neuen Länder bewirkt hat. Anknüpfend an diese Erfolgsgeschichte und vor dem Hintergrund des anstehenden

Investitionsbedarfs könnte ein auf die integrierte Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen zielendes Programm die notwendigen Erneuerungsprozesse nach den bewährten Prinzipien der Städtebauförderung unterstützen. Damit würde sich die Städtebauförderung, die in den letzten Jahren zunehmend auf die Kernstadt und den Altbau gerichtet war, wieder stärker einer Gebietskulisse widmen, die ebenso großer Aufmerksamkeit bedarf.

1

1 WARUM ES AN DER ZEIT IST, SICH ERNEUT MIT GROSSEN WOHNSTEDLUNGEN ZU BESCHÄFTIGEN

ZUM BEGRIFF

Wann ist ein Wohnquartier eine Großsiedlung? Was unterscheidet diese von anderen städtischen Quartieren? Der Begriff „Großsiedlung“ bleibt nach wie vor relativ unscharf, da er neben dem Einsatz in fachlichen Kontexten auch stark medial und lebensweltlich verwendet wird. Auch gibt es kein Einzelkriterium, das für eine Definition hinreichend wäre – beispielsweise die Größe, beschrieben als Zahl der Wohnungen oder Zahl der dort Wohnenden. Für die Abgrenzung wird deshalb meist ein Kriterienbündel aus den Bereichen Städtebau, Planungs- und Erbauungsprozess, Eigentumsverhältnisse, Beziehung zur Umgebung und Baualter herangezogen <vgl. u.a. Deutscher Bundestag 1988: 7; Gibbins 1988: 9; Rietdorf 1991: 10>. Gibbins (1988: 9) führt des Weiteren an, dass die Gültigkeit des Begriffs eine begrenzte zeitliche Dimension haben kann: „Es liegt daher nahe, Großsiedlungen als eine Form städtischer Entwicklung zu verstehen, als einen Prozess, der verschiedene Phasen durchläuft, und in dem sich der Begriff ‚Großsiedlung‘ aufzulösen beginnt, je mehr die Neubausiedlung altert und zu einem ‚normalen‘ Stadtteil wird“. Großsiedlungen werden damit als temporär „besonderer“ Teil der Stadt verstanden. Im Zuge des Transformationsprozesses verwischen die Grenzen der Siedlungen und diese werden nicht mehr als Solitär oder Satellit wahrgenommen. Leitend für diese Bewertung könnte die Narration der Europäischen Stadt als einer gewachsenen Stadt sein, da das Bild eines „organischen“ Wachstums häufig als Kontrapunkt zu Planungen vom „Reißbrett“ eingesetzt wird. Aber entgegen dieser Vorstellung entstanden große Teile der Arbeiterwohnquartiere in der gründerzeitlichen Stadt nach diesem Modus und stellten eine durchgreifende Modernisierung der historisch überkommenen Städte dar <vgl. Durth 2012>. Siebel <2005: 2> stellt klar: „Die europäische Stadt ist nicht organisch gewachsen. Ihre gebaute Gestalt, ihre Lebensbedingungen, ihre sozialen, politischen und wirtschaftlichen Strukturen sind nicht zu begreifen ohne das Wirken von Generationen von Stadtplanern und ohne die umfangreichen Regulationen des Sozialstaats.“

Dennoch wurden und werden die Quartiere der Gründerzeit in der Regel nicht als adaptierte Großsiedlungen beschrieben. Die sozialen und hygienischen Missstände in den neu entstandenen und meist hoffnungslos überbelegten Arbeiterquartieren <vgl. u.a. Kähler 1996: 308 ff.; Rodenstein/Böhm-Ott 1996: 460 ff.> waren Impulsgeber der städtebaulichen Moderne, die wiederum antrat, bessere Lebensbedingungen für alle Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Heute gehören die einst gescholtenen Altbauten vielerorts wieder zu den beliebtesten und am meisten nachgefragten Quartieren der Städte. Basis dieser kulturellen Umdeutung und Umwertung ist eine radikale Veränderung der inneren Strukturen, wie Belegungsdichte, Ausstattung, Eigentumsstrukturen, meist unter Beibehaltung des äußeren Erscheinungsbildes. Diese Entwicklungen konnten vollzogen werden nicht zuletzt deshalb, weil die Großsiedlungen für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt gesorgt haben <vgl. Harnack 2013>. Könnte die Gründerzeit damit vielleicht als Beispiel für die Transformation und Adaption von großen Siedlungseinheiten gelten?

Den Kern des Großsiedlungsbegriffs bilden nach wie vor die jungen Siedlungen der Sechziger- bis Achtzigerjahre des 20. Jahrhunderts, die mittlerweile über 50 Jahre alt sind <z.B. Bielka/ Beck 2012>. An diesen entzündete sich schwerpunktmäßig auch die in zyklischen Wellen verlaufende Diskussion um die Zukunftsfähigkeit der neuen Stadtteile <u.a. Becker 1990; Durth/ Hamacher 1978; o.A. 1968>. Die Siedlungen der Fünfziger- und frühen Sechzigerjahre standen nie auf diese Weise im Fokus. Noch weniger spürbar ist jedoch das verwandtschaftliche Verhältnis mit den Siedlungen der Zwanziger- und Dreißigerjahre. Als Gründe dafür werden vor allem die Lage und die kleinteiligere Struktur, aber auch Unterschiede in der Bewohnerstruktur angeführt <vgl. Becker 1990: 25; BMBau 1990>. Dennoch wohnt all diesen Siedlungen der verschiedenen baulichen Epochen gleichermaßen die Programmatik der Schaffung besserer Wohnverhältnisse vor allem für Menschen mit niedrigerem Einkommen inne. Erbaut wurden sie zum überwiegenden Teil von gemeinnützigen öffentlichen oder genossenschaftlichen Trägern. In den Siedlungen ist damit auch ein erhebliches öffentliches Vermögen gebunden, auch wenn es durch die Veräußerungsprozesse ab Mitte der Neunzigerjahre abgeschmolzen ist <vgl. u.a. BBR 2007; BMVBS 2011a>.

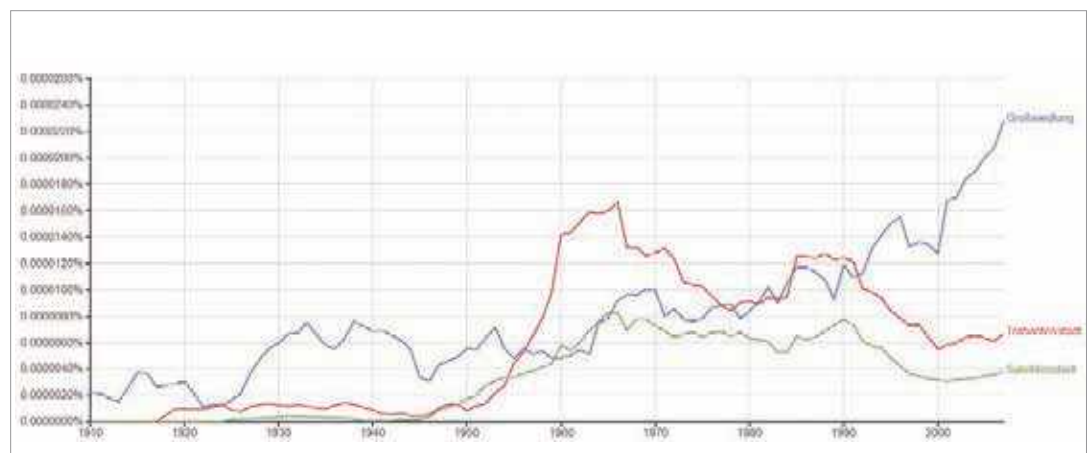
VON DER GROSSWOHSIEDLUNG ZUR GROSSEN WOHSIEDLUNG

Die Intensität der fachlichen Beschäftigung mit dem Thema Großsiedlungen weist zyklische Schwankungen auf (vgl. Abbildung 1). Deutlich zu sehen ist beispielsweise der Anstieg der Veröffentlichungen in den Sechziger-/Siebzigerjahren, also zu einer Hochzeit des Siedlungsbaus. Aber auch in den Zwanziger- und Dreißigerjahren sowie in den Fünfzigerjahren zeigen sich sprunghafte Zunahmen. Bereits 1986 wurde festgestellt, dass „eine beinahe unüberschaubare Menge an Untersuchungen zur Lebensqualität in diesen Stadtteilen, zur Einschätzung ihrer Architektur und ihrer städtebaulichen Qualitäten“ existiert <BMRBS 1986: 3>.

Abbildung 1:
Konjunkturzyklen des
Großsiedlungsbegriffs und
damit verwandter Bezeichnungen
(Die Darstellung zeigt, wie häufig die
Begriffe in dem Korpus von Werken
auftauchen – Basis Google Buchbe-
stand 2013, ca. 20 Millionen Titel)

Quelle:

<https://books.google.com/ngrams>



Hinter den zeitlichen Verlaufskurven stehen jedoch sehr unterschiedliche Themenkonjunktoren und Bearbeitungszugänge: Ab 1982 wurden in der alten Bundesrepublik im Rahmen der Ressortforschung (Programm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) Verbesserungsmaßnahmen für Großsiedlungen gefördert und erprobt. 1988 erfolgte ein Bericht an die Bundesregierung, in dem die bis dato gemachten Erfahrungen mit den Lösungsansätzen zur Weiterentwicklung der Groß-

siedlungen dargelegt wurden <vgl. Deutscher Bundestag 1988>. Nach der Wiedervereinigung wurden die Förderstrategien und die Berichterstattung auf die Siedlungen des komplexen Wohnungsbaus der neuen Länder ausgedehnt, denn man sah einen umfassenden Informationsbedarf. Das „Finale“ dieser intensiven empirisch-systematischen Befassungen stellte der „[Großsiedlungsbericht 1994](#)“ <Deutscher Bundestag 1994> dar.

Auch nach dem Großsiedlungsbericht 1994 blieb der Umgang mit Großwohnsiedlungen in vielen Städten ein Dauerthema – wenngleich durch den ungleich höheren quantitativen Stellenwert in den neuen Ländern sowohl die Diskussionen wie auch der in Gang gesetzte Erneuerungsprozess dort wesentlich intensiver waren. Aus der Bundesperspektive wurden die Siedlungen indes seltener systematisch (und im Sinne einer eigenständigen Stadtstruktur) betrachtet, vielmehr erscheinen sie als ein baulich-sozialer Austragungsort spezifischer Problemlagen – mit Blick auf Benachteiligung, Segregation, Klimaschutz, bezahlbaren Wohnraum etc. Eine Ausnahme stellen die Aktivitäten und [Publikationen des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V. \(2011; 2012; 2013\)](#) dar, in denen immer wieder der Anspruch auf eine ganzheitliche Sicht auf die Siedlungen formuliert und eine potenzialorientierte Sichtweise – „Vom Krisenfall ‚Großsiedlung‘ zur zukunftsfähigen ‚Großen Wohnsiedlung‘“ <Hunger 2011: 14> – angemahnt wird.

Obwohl bis heute eine stattliche Zahl weiterer Studien zu teilweise neuen Themen hinzugekommen ist, wird jedoch, sobald empirische Daten gefragt sind, weiter auf den Großsiedlungsbericht 1994 zurückgegriffen. Das ist mit Blick auf die Daten kein gravierendes Problem, sind doch in den 1990er Jahren kaum Siedlungen, die diesem Charakter entsprechen, hinzugekommen. In den neuen Bundesländern wurden allerdings ab 2001 Bestände in erheblichen Größenordnungen zurückgebaut – ca. 300.000 Wohnungen bis 2011 <vgl. BMVBS 2012>¹. Vor allem werden aber durch den lange Zeit sehr fokussierten Blick auf die jungen „Problemsiedlungen“ die Potenziale der Beobachtung der Weiterentwicklung verschiedener Siedlungstypen – quasi in der Adoleszenz und der Erwachsenenphase – ausgeblendet. Hierin könnten aber wesentliche Erkenntnisgewinne liegen, denn die soziale Konzeption und städtebauliche Struktur des Baus großer Wohnsiedlungen in den 1950er bis 1980er Jahren folgte der Tradition der Vorgänger aus den 1920er Jahren hinsichtlich wesentlicher Merkmale <vgl. Hunger 2009>:

- > Weiterverfolgt wurde das städtebauliche Leitbild der offenen, durchgrünzten Stadtlandschaft als Alternative zu eng bebauten, kleinteilig parzellierten Innenstadtquartieren.
- > Fortgeführt wurde die in den 1920er Jahren entwickelte Konzeption, durch umfassende Förderung neue Qualitätsstandards zu ermöglichen, die für breite Schichten der Bevölkerung attraktiv sind.
- > Um möglichst rationell, schnell und professionell bauen zu können, wurden die Vorteile einer überschaubaren und professionellen Eigentümerstruktur genutzt. Die heutigen Wohnungsunternehmen sind in ihrer Mehrzahl im Zuge der Reformbewegung des späten 19. Jahrhunderts und frühen 20. Jahrhunderts entstanden.
- > Fortgeführt wurde das emanzipatorische Konzept des Siedlungsbaus der 1920er Jahre. Die räumliche Nähe von Kindereinrichtungen und Wohnungen sollte ebenso wie rationelle

¹ Ob die rückgebauten Wohnungen in Großsiedlungen lagen, ist nicht bekannt. Es ist aber zu vermuten, dass dies auf einen größeren Prozentsatz zutrifft.

Wohnungsgrundrisse mit modernen Küchen die Berufstätigkeit der Frau ermöglichen. Die komplexe Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen – Schulen, Sport- und Spielplätze, wohnungsnahe Dienstleistungen – gehörte zum Anspruch des neuen Siedlungsbaus, der beibehalten wurde.

Vor dem Hintergrund dieser Gemeinsamkeiten, der brach liegenden Wissensressourcen sowie der anhaltenden Bedeutung der Siedlungen für die Wohnungsversorgung im preiswerten Segment ist eine erneute grundsätzliche Beschäftigung mit dem Thema der Siedlungen als einer der wichtigen Wohnformen des 20. Jahrhunderts angezeigt ². In der vorliegenden Studie wurde der Untersuchungsgegenstand <in Anlehnung an Hunger 2011: 12 f.> wie folgt eingegrenzt:

Unter „großen Wohnsiedlungen“ werden in dieser Studie Siedlungen gefasst, die einen eigenständigen Charakter sowie eine relativ einheitliche Bebauung bzw. Ensemblewirkung aufweisen und überwiegend durch Mietwohnungsbau (Erbauungssituation) gekennzeichnet sind. Als „groß“ gelten Siedlungen ab ca. 500 Wohneinheiten bzw. 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Siedlungen sind folgenden Entstehungszeiten bzw. Epochen des Städtebaus zuzuordnen:

- 1920er bis 1930er Jahre (Neues Bauen, Gartenstadt, Reformsiedlungen)
- 1950er bis 1960er Jahre (Wiederaufbau – „gegliederte und aufgelockerte Stadt“)
- 1960er bis 1980er Jahre (West – „Urbanität durch Dichte“)
- 1970er bis 1980er Jahre (Ost– sozialistische Stadt/komplexer Wohnungsbau)

THEMATISCHER FOKUS DER STUDIE

Im inhaltlichen Zuschnitt der Untersuchung wird sowohl auf die baulichen als auch die sozialen Situationen Bezug genommen. Die Siedlungen werden als Wohn- und Lebensumfeld betrachtet, weshalb nicht nur die Gebäude, sondern ebenso die Wohnumfelder und die handelnden Akteure einbezogen werden. Die Einbettung in den gesellschaftspolitischen Kontext erfolgt über die skizzenhafte Darstellung von Themenkonjunkturen, programmatischen Ansätzen sowie Bildveränderungen der zurückliegenden zwanzig Jahren. Die zentralen Forschungsfragen adressieren einerseits auf den Status quo und andererseits die Optionen der zukünftigen Weiterentwicklung der Siedlungsbestände hinsichtlich sich abzeichnender Entwicklungskorridore und möglicher Stellschrauben:

- Welche grundlegenden Strukturmerkmale (Lage, Eigentümer, Stadtgröße) weisen die großen Siedlungen auf, und welche Unterscheidungsmerkmale (z.B. Baualter oder Ost-West) können identifiziert werden?
- Welchen Beitrag leisten die Siedlungen zur Wohnungsversorgung in den Kommunen? Wie bewerten die Kommunen die Rolle und Situation der Siedlungen?
- Wie ist der bauliche und energetische Zustand des Wohnungsbestandes einzuschätzen? Wie werden die Situationen der Wohnumfelder und die Infrastruktur bewertet?
- Welche Handlungsansätze zur Weiterentwicklung von großen Wohnsiedlungen bestehen?

² Eine beispielgebende Studie, die eine Zusammenschau der Siedlungen der 1920er und 1960er Jahre im Blick hatte, wurde 1987 von Ulf Herlyn, Adelheid von Saldern und Wulf Tessin vorgelegt.

- > Wovon hängen die Investitionsentscheidungen der Eigentümer ab (Marktlage, Finanzierung, Förderangebote)? In welchem Verhältnis stehen Bestandsentwicklung, Rückbau und Neubau in der Investitionsplanung? Welche Investitionsbedarfe und Investitionsstrategien zeichnen sich ab?
- > Welche beispielhaften Ansätze für die Weiterentwicklung von großen Wohnsiedlungen sind als Best Practice übertragbar?

METHODIK

Für die Bearbeitung der Studie wurden unterschiedliche Zugänge genutzt: Eine wichtige Quelle stellten die umfangreichen Materialien zum Thema Siedlungen aus den zurückliegenden Jahrzehnten dar. Flankierend wurden diverse statistische Quellen (z.B. Wohnungsmarktdaten des statistischen Bundesamtes, GdW-Jahresstatistiken, Zensus 2011-Gebäude- und Wohnungszählung) in die Auswertung einbezogen. Das grundlegende Problem der meisten statistischen Erhebungen ist, dass kein räumlicher Bezug zur städtebaulichen Kulisse der großen Wohnsiedlungen hergestellt werden kann.

Dadurch sowie im Zuge der Erweiterung der betrachteten Siedlungsbestände um die älteren Siedlungen war aber auch eine eigene Erhebung quantitativer Eckdaten zur Zahl der Siedlungen und Wohnungen erforderlich. Im Rahmen der Studie wurden zwei **schriftliche Umfragen durchgeführt, einerseits bei Kommunen und andererseits bei Wohnungsunternehmen**, in deren Besitz sich Siedlungsbestände befinden. Diese Befragungen dienten – neben quantitativen Aussagen zu den Beständen – der Gewinnung von Einschätzungen zur Situation und Bedeutung der großen Siedlungen sowie zu Zukunftsperspektiven und -plänen.

KOMMUNALBEFRAGUNG Die Befragung der Kommunen fand von Januar bis April 2014 statt. Der Fragebogen wurde insgesamt an 477 Kommunen verschickt, darunter alle Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern und eine nach Bundesländern gewichtete Stichprobe (50 Prozent) der Kommunen mit einer Einwohnerzahl zwischen 20.000 bis 50.000³. Die Fragebögen wurden an die Leitungen der Stadtplanungs- oder Wohnungsämter adressiert. Der Fragebogen gliederte sich in drei Hauptteile: Der erste Teil diente dazu, die vorhandenen Wohnsiedlungen in den Kommunen sowie die in den Siedlungen aktiven Wohnungsunternehmen zu erheben. Im zweiten Teil wurden Aussagen zu den Dimensionen der Bestände sowie qualitative Bewertungen abgefragt. Die Siedlungsbestände wurden dabei nach den Baualtersklassen getrennt aufgeführt. Um die Zuordnung der Aussagen zu den Baualterskategorien zu vereinheitlichen, war die Definition der Siedlungen jeweils mit illustrierenden Beispielen im Fragebogen enthalten. Im Zentrum des dritten Teils des Fragebogens stand der lokale Wohnungsmarkt, um eine Einschätzung zum Wohnungsmarktumfeld der Siedlungen zu erhalten. Die Kommunen wurden zudem gebeten zu melden, wenn sie keine großen Wohnsiedlungen in ihrer Gemarkung haben.

Insgesamt gingen 90 auswertbare Fragebögen ein (vgl. Abbildung 2). Weitere 79 Kommunen gaben an, dass sich in ihrer Gemarkung keine Siedlungen befinden. Der Rücklauf der Befragung lag insgesamt bei 35 Prozent. In einer Vorrecherche wurde ermittelt, dass ca. 180 Städte relevante Siedlungsbestände aufweisen müssten. Gemessen daran lag der Rücklauf bei 50 Prozent.

³ Über 50.000: 186 Kommunen und 21 Bezirke der Stadtstaaten, 20.000 bis 50.000: 272 Kommunen.

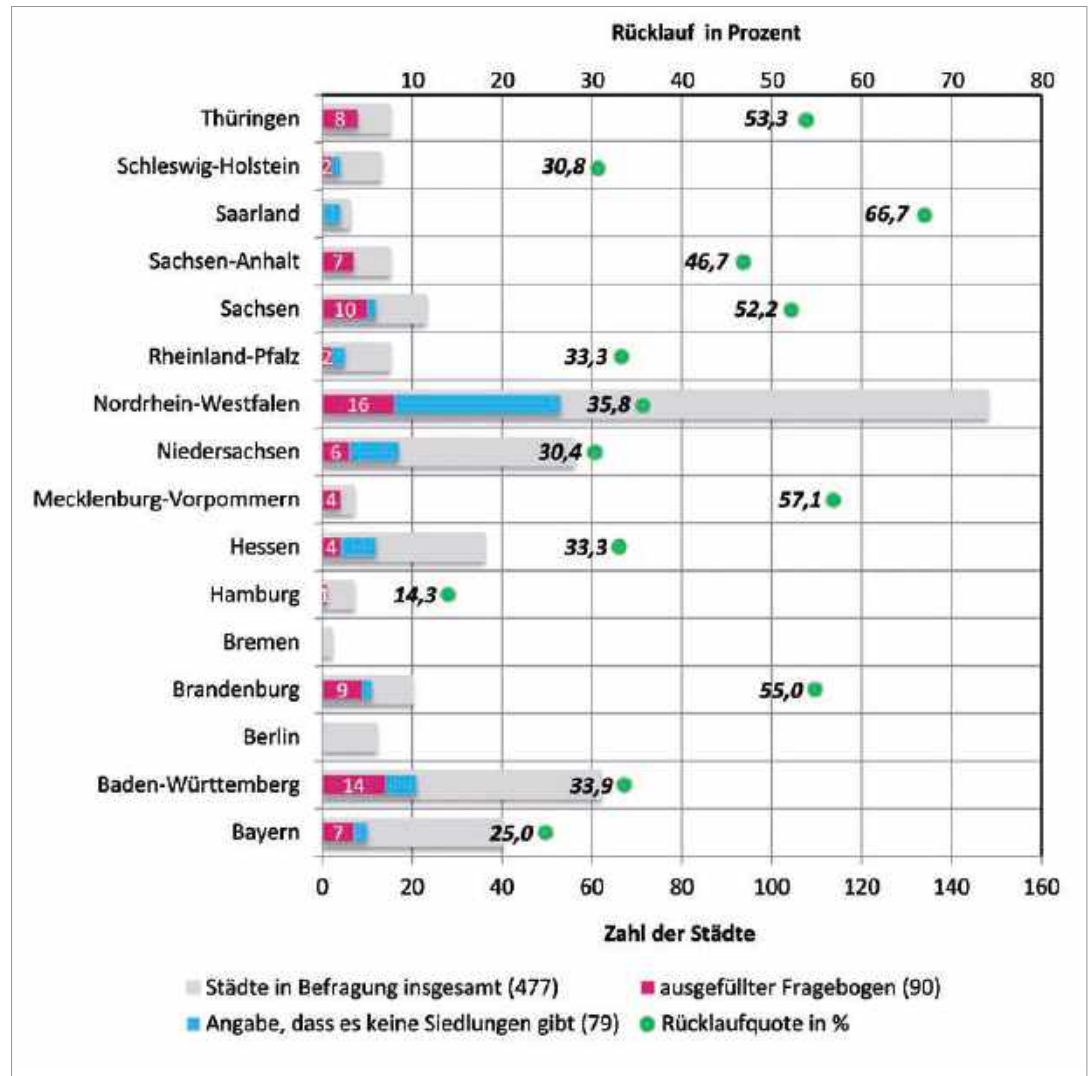


Abbildung 2:
Kommunalbefragung –
Grundgesamtheit und Rücklauf nach
Bundesländern

Quelle:
Darstellung Difu Berlin

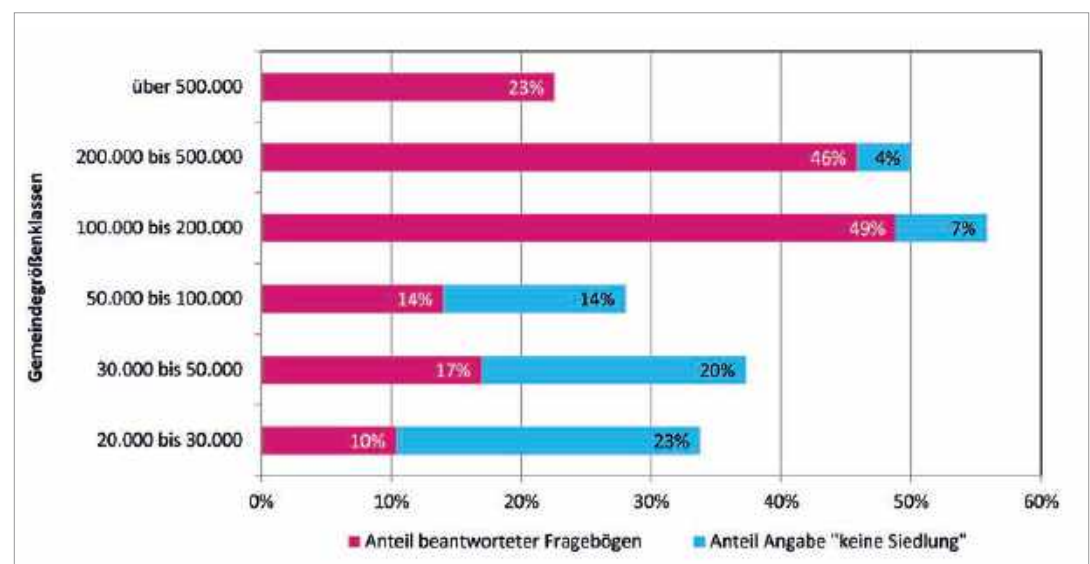


Abbildung 3:
Rücklauf der Befragung nach
Gemeindegrößenklassen

Quelle:
Difu Kommunalbefragung 2014

Betrachtet man den Rücklauf nach Gemeindegrößenklassen (vgl. Abbildung 3), zeigt sich, dass der Anteil der Rückläufe aus den Städten mit über 100.000 Einwohnern wesentlich höher ist. Auch haben weniger Städte angegeben, dass sie keine Siedlungen haben. Bei den Städten unter 100.000 Einwohnern liegt dagegen der Anteil derer, die keine Siedlungen aufweisen, gleichauf mit oder höher als bei denen, die Siedlungsbestände haben. Während der Durchführung der Kommunalbefragung kristallisierten sich folgende erste Erkenntnisse heraus:

- Den Kommunen in den neuen Ländern ist das Thema vertrauter. Es gibt kaum Kommunen, in denen keine Siedlungen vorhanden sind, und die Rücklaufquote ist im Vergleich zu anderen Erhebungen sehr hoch.
- Dessen ungeachtet gestaltet sich der Zugang zu Wissensgrundlagen zu den Siedlungen in den Kommunen schwierig, da die Siedlungen meist nicht mit statistischen Gebieten übereinstimmen. Zudem bestanden viele „Pauschalisierungsängste“ bei den Bewertungen.
- Für die Siedlungen gibt es keine globale Zuständigkeit, d.h., das Thema ist in der Regel keinem Ressort direkt zugeordnet. Das bedeutete zum Teil lange Wege der Fragebögen und viele Abstimmungsnotwendigkeiten bei der Bearbeitung.
- Nicht zuletzt durch diese Sachverhalte bedingt, gaben 13 Kommunen dezidiert an, die Bearbeitung zeitlich und personell nicht zu schaffen. Insbesondere betraf das die Stadtstaaten Berlin und Hamburg, die eine hohe Zahl an Siedlungen haben.

BEFRAGUNG DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN MIT BESTÄNDEN IN GROSSEN WOHN-SIEDLUNGEN

Die schriftliche Befragung der Wohnungsunternehmen fand von Februar bis Mai 2014 statt. Der Fragebogen wurde an 659 Unternehmen in 193 Städten verschickt. Ziel der Befragung war die Erhebung von Aussagen zu konkreten im Eigentum der Unternehmen befindlichen Siedlungen. Die Befragung verfolgte damit nicht den Anspruch einer Vollerhebung bei allen Wohnungsunternehmen, sondern es wurde eine gezielte Befragung der Eigentümer bekannter Siedlungen konzipiert. Die Zuordnung von Unternehmen zu Siedlungen erfolgte auf Basis von Vorrecherchen sowie der Angaben der Kommunen. Insgesamt wurden 1.334 Siedlungen in die Befragung einbezogen. Die Zahl der aufgenommenen Siedlungen streute dabei von einer Siedlung bis maximal 20 Siedlungen. Bei den Wohnungsunternehmen mit sehr vielen Siedlungsbeständen wurde darum gebeten, eine repräsentative Auswahl zu treffen, falls nicht alle Fragebögen bearbeitet werden konnten. Darüber hinaus wurden die Unternehmen gebeten, Fragebögen zu weiteren (uns unbekannten) Siedlungen zu beantworten, so sie solche in ihren Beständen haben.

Der Rücklauf der Befragung lag insgesamt bei 331 Fragebögen. Das entspricht einer Rücklaufquote von 25 Prozent der adressierten Siedlungen und 22 Prozent der angeschriebenen Unternehmen. Die Verteilung des Rücklaufs auf die Bundesländer streut um ca. 10 Prozentpunkte (vgl. Abbildung 4). Zwischen alten und neuen Ländern lassen sich – im Gegensatz zu der Kommunalbefragung – keine eindeutigen Unterschiede in der Rücklaufquote erkennen. Die Siedlungen, zu denen die Unternehmen Auskunft gaben, verteilten sich insgesamt auf 95 Städte. Damit liegen Daten zu Siedlungen aus ca. der Hälfte der Städte vor, in denen Siedlungsbestände bekannt waren. Am deutlichsten sind die großen Städte mit über 200.000 Einwohnern vertreten (Abbildung 5).

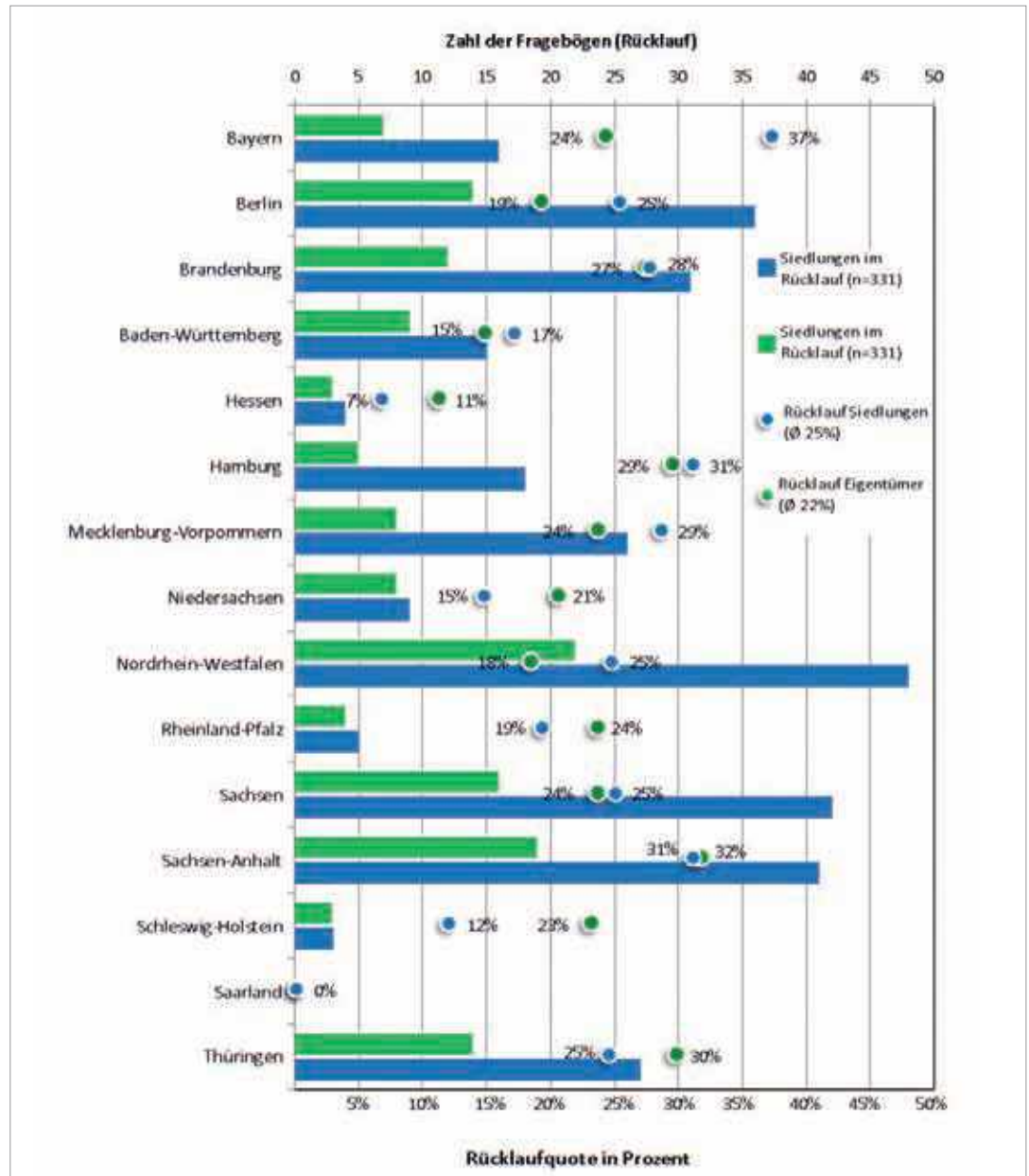


Abbildung 4:
Unternehmensbefragung –
Rücklaufquoten nach Bundesländern

Quelle: Difu -Befragung der
Wohnungsunternehmen 2014

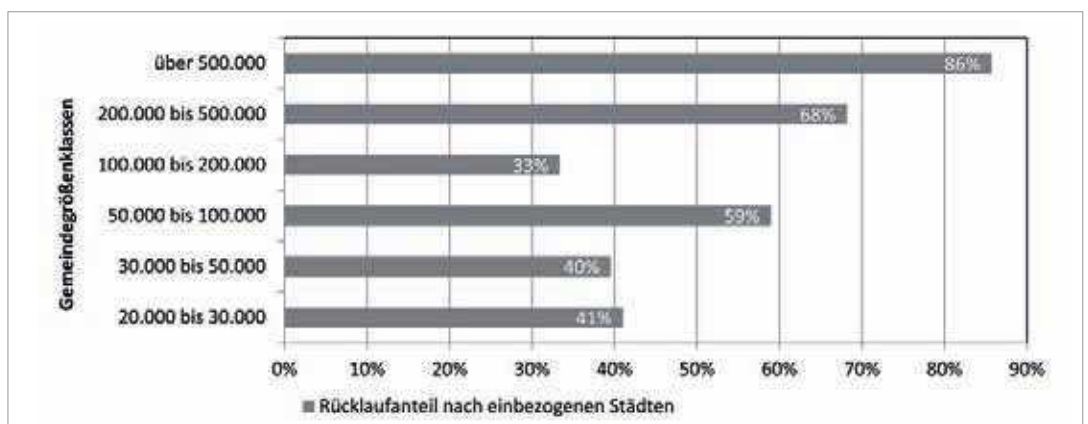


Abbildung 5:
In der Unternehmensbefragung
abgebildete Städte nach
Größenklassen

Quelle: Difu -Befragung der
Wohnungsunternehmen 2014

FALLSTUDIEN

Im Anschluss an die Befragungen von Kommunen und Wohnungsunternehmen wurden ausgewählte Wohnsiedlungen vertieft untersucht. Die Fallstudien geben einen illustrativen Überblick über die Vielfalt der Ausgangssituationen und Erneuerungskonzepte auf hoher Konkretheitsstufe. Sie dienen zudem der ortskonkreten Einordnung der geschätzten Investitionsbedarfe sowie der Schärfung der Handlungsempfehlungen.

Bei der Auswahl wurde eine möglichst große Bandbreite übertragbarer typischer Fallkonstellationen angestrebt. Auswahlkriterien waren:

- > Siedlungsgröße und -struktur (verschiedene Epochen des Städtebaus),
- > Lagemerkmale:
 - ausgewogene territoriale Verteilung nach Bundesländern,
 - Lage in wachsenden oder schrumpfenden Regionen,
- > Eigentumsverhältnisse,
- > bauliche und soziale Rahmenbedingungen,
- > Entwicklungsstrategien.

Die Auswahl ist weder eine Best-Practice-Sammlung, noch kann sie dem Anspruch typologischer Vollständigkeit gerecht werden. Nach einheitlichen inhaltlichen sowie methodischen Vorgaben erfolgte die Sekundäranalyse vorhandener Daten und Planungskonzepte, der sich Experteninterviews und Vorortgespräche mit Vertreterinnen und Vertretern des jeweiligen Wohnungsunternehmens anschlossen.

Im Mittelpunkt der Untersuchungen steht jeweils die Perspektive eines Wohnungsunternehmens. Aufgezeigt werden die Vorgehensweisen und strategischen Überlegungen bei der Erneuerung der Siedlungen. Zudem wird ablesbar, welche Schwerpunktthemen im Mittelpunkt stehen und welche Schwerpunktverschiebungen es über die Jahre gegeben hat.

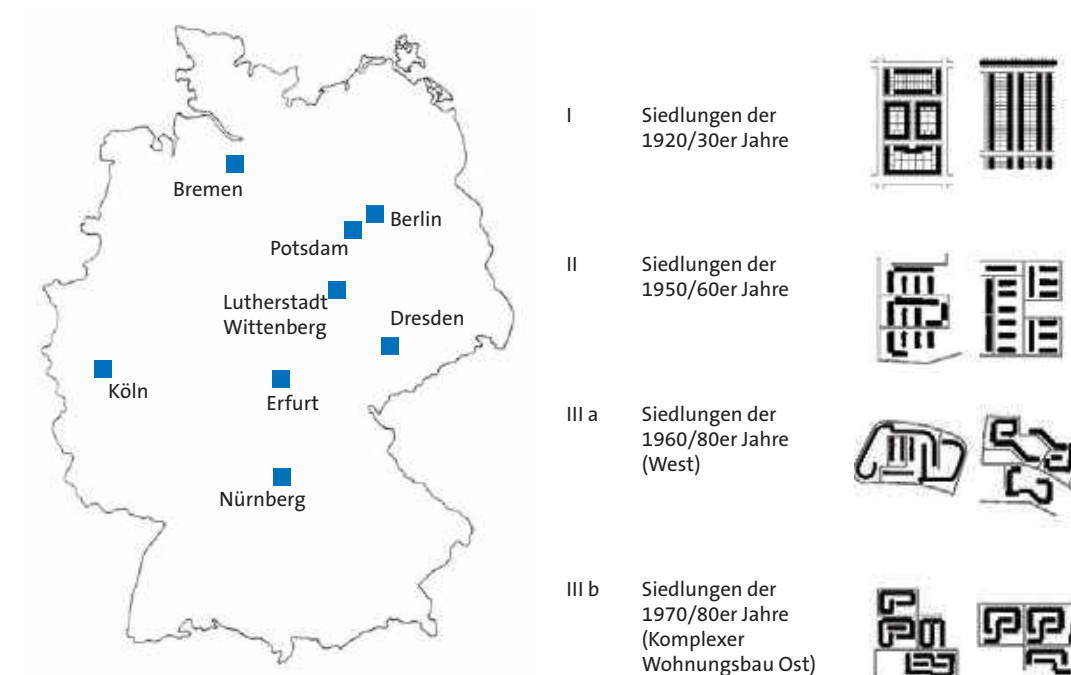


Abbildung 6:
Verteilung der Fallstudien

Quelle: Darstellung
Kompetenzzentrum Großsiedlungen

2

2 WIE VIELE SIEDLUNGSBESTÄNDE GIBT ES? – ANNÄHERUNG AN EIN MENGengerüst

BEKANNTE GRÖSSEN

Die meistzitierte Zahl aus dem Großsiedlungsbericht 1994 lautet, dass es in der Bundesrepublik 240 Siedlungen mit mehr als 2.500 Wohnungen gibt – 146 in den neuen Ländern und 94 in den alten Ländern <vgl. Deutscher Bundestag 1994: 27 ff.>. Bei der den Daten zugrunde liegenden Befragung wurden 1986 für die alten Länder insgesamt 233 Großsiedlungen mit mehr als 500 Wohnungen in 100 Städten ermittelt. Die Siedlungen wiesen insgesamt 500.000 bis 600.000 Wohneinheiten auf <vgl. BMRBS 1986: 15>. Nach dem Städtebaulichen Bericht der Bundesregierung <Deutscher Bundestag 1988: 31> wurden die Herausforderungen vor allem in den großen Siedlungen mit mehr als 2.500 Wohnungen gesehen.

Diese Maßzahl wurde für die Schätzung des Siedlungsbestandes in den neuen Ländern übernommen. Gemäß der Studie von Rietdorf <1991: 12> gab es nach der Wiedervereinigung ca. 125 Großsiedlungen mit 2.500 und mehr Wohnungen in den fünf neuen Bundesländern sowie Berlin (Ost). Die Siedlungen verteilten sich auf 64 Städte. Der darin befindliche Wohnungsbestand belief sich auf mehr als eine Million Wohnungen. Das bedeutete, dass ein Drittel der von 1945 bis 1989 in der DDR entstandenen Neubauwohnungen in diesen Großsiedlungen lag.

Das Bild der Großsiedlungen bestimmen jene Siedlungen, welche die Dimension von eigenständigen Stadtteilen oder neuen Städten haben. In der alten Bundesrepublik hatten nur 14 der 233 erfassten Siedlungen mehr als 5.000 Wohnungen – in den neuen Ländern waren es dagegen 71 der 125 Siedlungen.

Es wird davon ausgegangen, dass 1,6 Mio. Wohnungen (1.140.000 Ost | 460.000 West) in Siedlungen mit über 2.500 Wohnungen errichtet wurden, weitere 760.000 Wohnungen (560.000 Ost | 200.000 West) in Siedlungen mit 500 bis 2.500 Wohnungen. Insgesamt gab es damit 2,36 Mio. Wohnungen in Siedlungen mit über 500 Wohnungen, die in den 1960er- bis 1980er-Jahren erbaut wurden.

Für die Wohnungsbestände aus der Wiederaufbauzeit sowie den 1920er- und 1930er-Jahren, die in die hier verwendete erweiterte Definition von großen Wohnsiedlungen eingehen, gibt es dagegen keine Quellen, um die Größenordnung der Siedlungsbestände abzuschätzen. Auch einschlägige Publikationen beziehen sich nur auf qualitative Bewertungen sowie die Untersuchung von Einzelbeispielen oder die Bestände einzelner Städte <u.a. Gerlach 2005; Wüstenrot Stiftung 2013>.

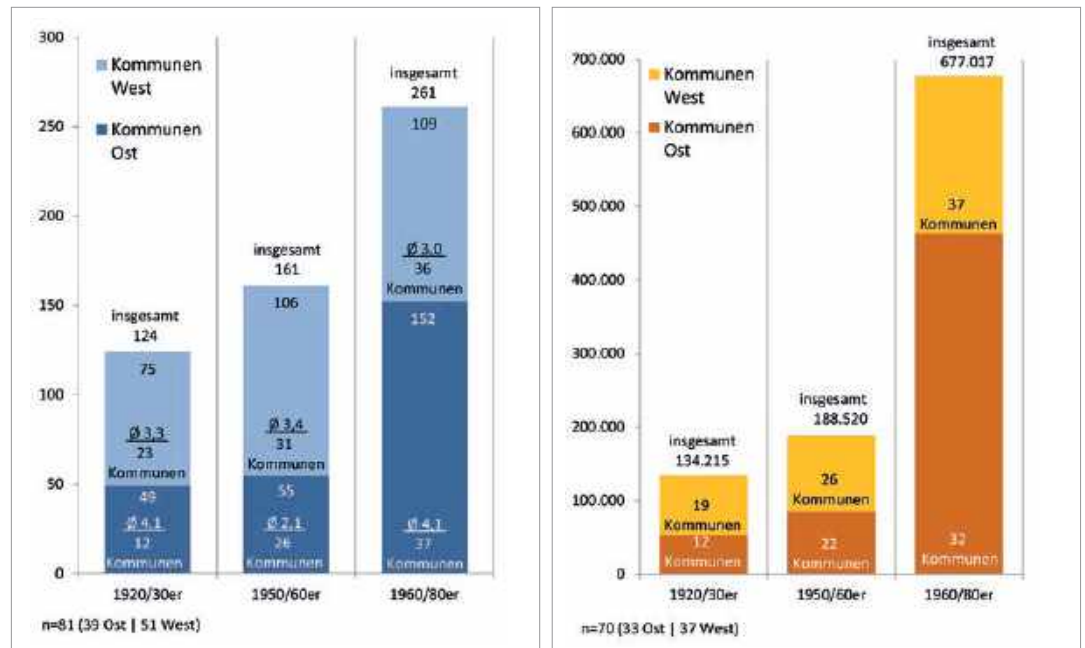
⁴ Zu den absolut größten zusammenhängenden Standorten gehörten: Marzahn (ca. 60.000 WE), Kaulsdorf-Hellersdorf (ca. 42.000 WE), Hohenschönhausen (ca. 37.000 WE) und Fennpfuhl (ca. 16.000 WE) in Ostberlin sowie Leipzig-Grünau (ca. 34.000 WE), Halle-Neustadt (ca. 33.000 WE), Chemnitz Wohngebiet Fritz Heckert (ca. 32.000 WE), Halle-Südstadt (ca. 26.000 WE), Schwerin Großer Dreesch (ca. 23.000 WE) und Gera-Lusan (ca. 18.000 WE) <vgl. Rietdorf 1991: 12>.

In der im Zuge der Untersuchung durchgeführten Befragung der Kommunen (2014) wurden von den Kommunen insgesamt 546 Siedlungen angegeben (vgl. Abbildung 7). Die Mehrheit gehört zu den jungen Großsiedlungen aus den Sechziger- bis Achtzigerjahren. Deutlich wird der Dimensionsprung – die „älteren“ Siedlungen weisen im Durchschnitt um die 1.000 Wohnungen (1920er/1930er-Jahre) bzw. 1.200 Wohnungen (1950er/1960er Jahre) auf. Die Siedlungen ab den späten Sechzigerjahren haben dagegen im Durchschnitt 2.500 Wohnungen. Wie vollständig das von den Kommunen gezeichnete Bild ist, kann nicht abschließend beurteilt werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Informationsdichte und -verfügbarkeit – insbesondere zu den älteren Siedlungen – in den Kommunen nicht besonders hoch sind.

Abbildung 7:
Zahl der großen Wohnsiedlungen und
deren Wohnungen nach Baualter

Quelle:

Difu - Kommunalbefragung 2014



GROSSE WOHSIEDLUNGEN IM KONTEXT DER STADTENTWICKLUNG

Es besteht die plausible Annahme, dass die Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins großer Siedlungen mit Zunahme der Stadtgröße steigt⁵. Auch die Zahl der Wohnungen in den Siedlungen steigt in der Regel proportional zur Stadtgröße – die Ausnahme bilden die Industriestädte vor allem in den neuen Ländern (Hoyerswerda, Schwedt, Eisenhüttenstadt), deren Einwohnerzahlen die ursprünglichen Kernstädte bei weitem übertreffen. Bei den kleineren Städten mit geringeren Siedlungszahlen ist der Zusammenhang jedoch nur schwach ausgeprägt (Abbildung 8), so dass sich darauf keine konsistente Hochrechnung aufbauen lässt.

⁵ In den alten Länder ist dieses Prinzip sehr deutlich: „Die Wohnungsbestände in Großsiedlungen konzentrieren sich auf Großstädte. 84 % aller Wohnungen in Großsiedlungen befinden sich in den Oberzentren der Verdichtungsregionen und der Regionen mit Verdichtungsansätzen. In diesen Gebieten liegen auch die größeren Wohnanlagen: Fast alle Großsiedlungen mit mehr als 5.000 Wohnungen und zwei Drittel der Siedlungen mit 2.000 bis 5.000 Wohnungen sind in den Oberzentren der verdichteten Regionen.“ <Deutscher Bundestag 1988: 31> Aber auch in den neuen Ländern wurden die Siedlungsbestände bevorzugt in den 14 Bezirksstädten errichtet, in den Städten mit über 100.000 Einwohnern konzentrierten sich 64 Prozent der Siedlungsbestände <vgl. Rietdorf 1991: 17 f.>.

Der Gebäudebestand in den Städten ist vielmehr Zeugnis der wirtschaftlichen, sozialen und politischen Geschichte. Die Siedlungen wurden errichtet in den Phasen des akuten Wohnungsbedarfs sowie in ihrem jeweiligen stadtpolitischen Kontext.

In Abbildung 9 ist diese unterschiedliche Bebauungsgeschichte ablesbar. Vor allem wird deutlich, dass es zwischen den großen Wohnsiedlungen in den alten und neuen Ländern eine zeitliche Lücke von ca. 10 bis 15 Jahren gibt. Die Siedlungen der alten Länder wurden früher gebaut, und in den 1980er-Jahren setzte bereits eine weitreichende Umorientierung im Wohnungsbau ein. In den neuen Ländern entstand dagegen in den 1980er Jahren noch eine Vielzahl von neuen Wohngebieten.

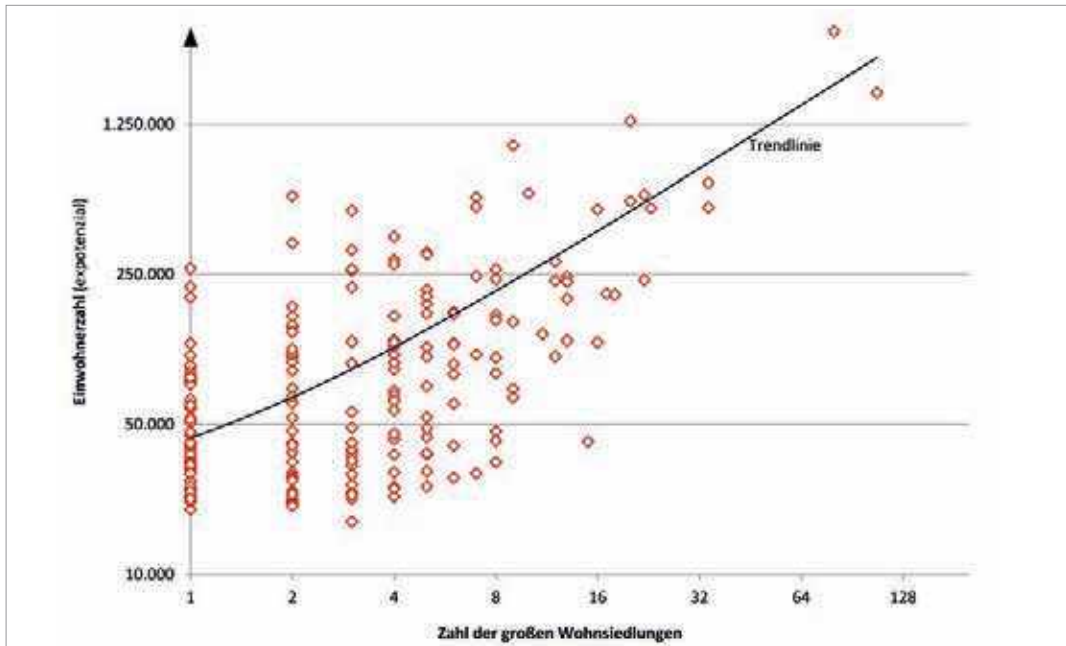


Abbildung 8:
Zusammenhang zwischen der
Einwohnerzahl und der Zahl großen
Wohnsiedlungen

Quelle: Difu - Kommunalbefragung
2014 und eigene Recherchen

In den **1920er- und 1930er-Jahren** mussten unter den Bedingungen des Wohnungsmangels – insbesondere in den aufgrund der Industrialisierung stark wachsenden Mittel- und Großstädten und in einem versagenden privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsmarkt, in dem Wohnraum gleichzeitig zu teuer und gesundheitsschädigend war – neue Konzepte des Wohnungsbaus gefunden werden <vgl. Kähler 1996: 307 ff.>. Eine Strömung propagierte die Abkehr von der (Groß-)Stadt und schlug den Bau von Garten- oder Trabantenstädten vor <vgl. Kähler 1996: 310 f.>. Andere Strömungen zielten auf die Veränderung/Verbesserung der bestehenden Stadt ab, u. a. durch die Auflockerung der Innenhöfe <vgl. Kähler 1996: 311>. Als fortschrittlich geltende Bürgermeister und Stadtbauräte, wie etwa Martin Wagner ⁶, forderten als Lösung für die Wohnraumversorgung ihrer Städte neue Wohnungsbauformen und fanden adäquate Entwürfe bei namenhaften Architekten des Neuen Bauens, wie Mies van der Rohe, Gropius, Scharoun, Häring, May, Taut, Hilbersheimer und Haesler <vgl. Kähler 1996: 313, 330 ff.; Ungers 1983: 17>.

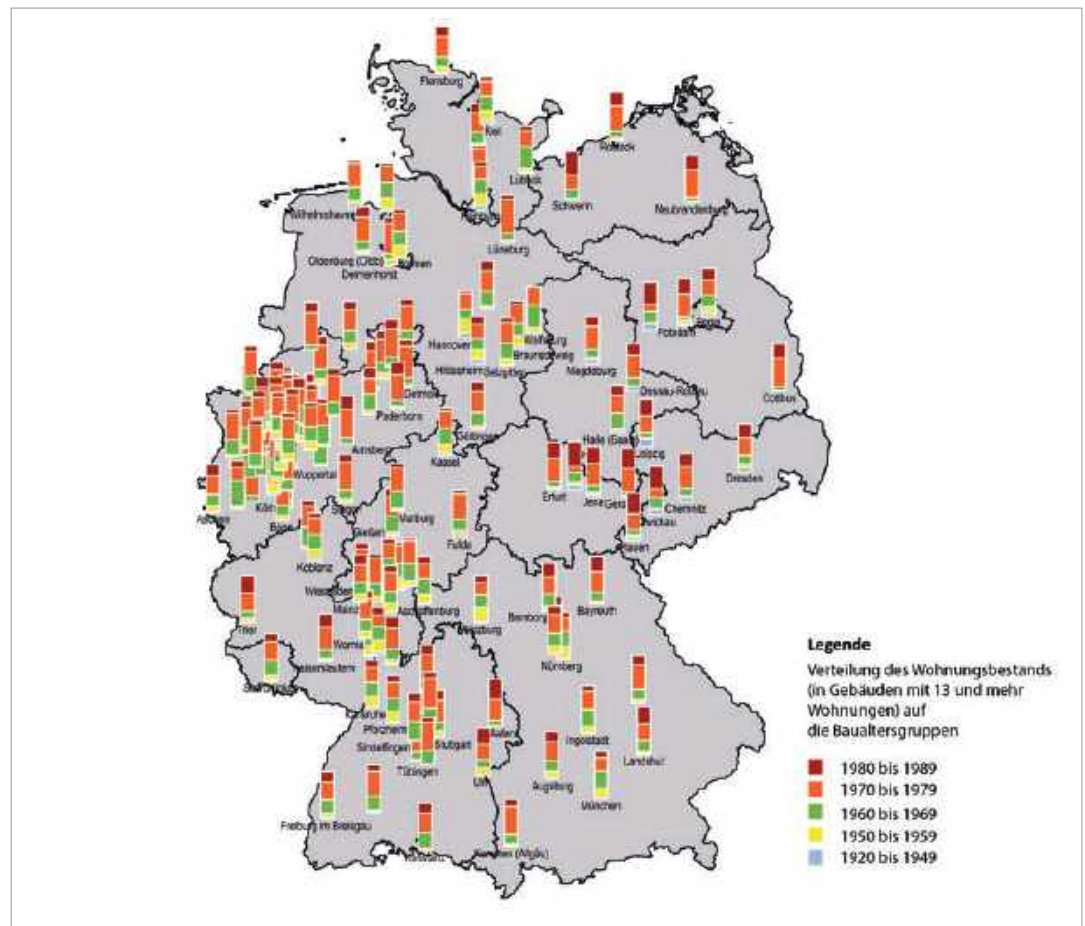
Ab 1925 wurde vor allem (aber nicht ausschließlich!) in den Großstädten eine größere Anzahl von Siedlungen geplant <vgl. Ungers 1983: 17>.

⁶ Stadtbaurat der zentralen Baubehörde in Berlin

Dennoch wirkte bis nach dem Zweiten Weltkrieg der Wohnungsmangel der Zwischenkriegszeit nach. Hinzu kamen die Kriegszerstörungen, die in Großstädten bis zu 50 Prozent betrug. Zum Teil versuchte man die alten Innenstädte auf Basis der historischen Grundrisse wieder aufzubauen, aber ein großer Teil der Bautätigkeit floss in den Massenwohnungsbau der Bundesrepublik <vgl. Gerlach 2005: 19 ff.>. Dabei wurden die **Siedlungen der 1950er- und 1960er-Jahre** zunächst in innenstadtnahen Lagen errichtet <vgl. Wüstenrot Stiftung 2013: 27>. Es ging vor allem darum, schnell neuen Wohnraum in Anlehnung an die städtebaulichen Prinzipien der 1920er- und 1930er-Jahre unter dem Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ zu schaffen. An städtebaulichen Qualitäten war eine große Bandbreite vertreten: von „phantasielosem Billigbau in monotoner städtebaulicher Reihung [bis][...] Wohnen im Grünen in erstklassiger Lage und ebenso guter städtebaulicher Qualität.“ <Gerlach 2005: 21; vgl. auch Wüstenrot Stiftung 2013: 22>.

Abbildung 9:
Baualter des Wohnungsbestands der
Städte mit über 50.000 Einwohnern

Quelle:
Darstellung Difu Berlin
nach Sonderauswertung Zensus



Anfang der 1960er Jahre kam es zu einer Umwertung. Das nunmehr als antiurban geltende Leitbild der 1950er Jahre wurde verworfen. An seine Stelle trat „Urbanität durch Dichte“. Die **Großwohnsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre** wurden vor allem in den wachsenden Agglomerationen gefördert. Die Städte waren zu der Zeit weitgehend wieder aufgebaut, und eine Erweiterung im Bestand war nicht unbegrenzt möglich. Die Lösung wurde in einer höheren Dichte der Siedlungen – u. a. durch Hochhäuser – sowie im Bau von Trabantenstädten gesucht. Errichtet wurde die Mehrzahl der Wohnungen in den alten Ländern aus den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung <vgl. Deutscher Bundestag 1988: 24 f.; Wüstenrot Stiftung 2013: 22 ff.>.

In der wirtschaftlich schwächer gestellten DDR wurde in den Wiederaufbaujahren stärker in den Aufbau neuer Industriezweige investiert – der Wohnungsbau wurde zurückgestellt. Noch bis in die 1970er-Jahre hinein fehlten fast 2,8 Mio. Wohnungen. Dieses Defizit sollte im Rahmen des großen Wohnungsbauprogramms von 1976 bis 1990 behoben werden – zu Lasten von Erhaltungsinvestitionen im Altbaubestand <vgl. Rietdorf 1997: 19>. Die sich in den 1980er-Jahren zuspitzende ökonomische Krise der DDR führte zu erheblichen Abstrichen in der Bauqualität <vgl. Hunger 2012>, aber auch zu Verzögerungen in der Fertigstellung der Wohnumfelder – vielerorts gehörten so lange Zeit Gummistiefel zur Alltagsbekleidung der Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Siedlungen. Die Defizite der jüngeren Siedlungen waren damit nicht in erster Linie der Wohnform geschuldet, vielmehr erwuchsen sie aus Erstellungsbedingungen (Baumängel – Ost) und der Belegungspraxis (Sozialwohnungen – West).

BLICKRICHTUNG UNTERNEHMENSBESTÄNDE

Für die mengenmäßige Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes liefert die Analyse der Bestände bei den Wohnungsunternehmen neben den dargestellten Hintergründen eine weitere Grundlage. Zum 31. Dezember 2013 wurden in der Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen insgesamt 2.803 Wohnungsunternehmen in unterschiedlichen Rechtsformen und Trägerschaften erfasst. Von diesen Unternehmen wurden insgesamt rund 5,7 Mio. Wohneinheiten entweder als eigene Wohnungen oder in Verwaltung für Dritte bewirtschaftet. Der größte Teil dieser Bestände ist im Zeitraum von den 1920er- bis zu den 1980er-Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden, wobei es sich überwiegend um Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern handelt (vgl. Abbildung 10).

Unter zwei grundlegenden Annahmen lässt sich auf dieser Basis die Anzahl von Wohnungen in großen Wohnsiedlungen der 1920er- bis 1980er-Jahre abschätzen:

- Zum einen wird unterstellt, dass es sich bei den drei Gebietstypen der Siedlungen der 1920er- bis 1980er-Jahre um große Wohnsiedlungen entsprechend der hier verwendeten Definition handelt.
- Zum anderen wird davon ausgegangen, dass Wohnungsunternehmen mit wesentlichen Wohnungsbeständen in großen Wohnsiedlungen auch Mitglied im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sind.

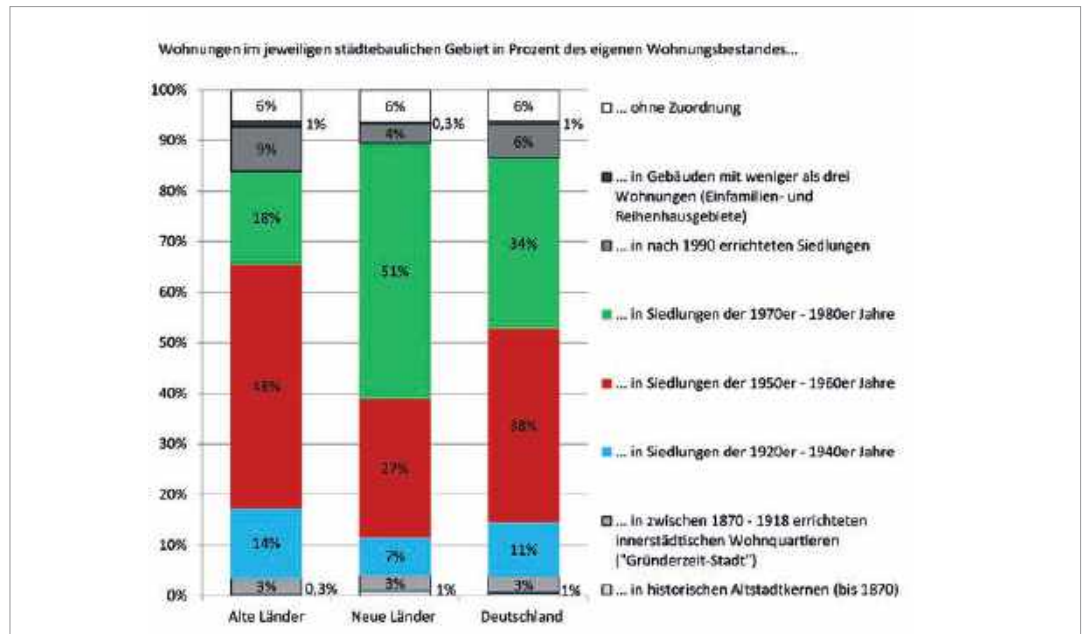
Auf Basis der Daten zum 31. Dezember 2008, für diesen Zeitpunkt liegen die Angaben zu den Gebietstypen vor, ergibt sich ausgehend von einem Gesamtbestand von 5,9 Mio. Wohnungen und einem Anteil der relevanten Siedlungen von zusammen 83 Prozent, dass unter den getroffenen Annahmen etwa 4,9 Mio. Wohneinheiten in den betrachteten großen Wohnsiedlungen liegen müssten.

Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass dieser Wert den tatsächlichen Bestand an Wohnungen in großen Siedlungen eher überschätzt. So erscheint es zwar durchaus plausibel, dass die Unternehmen mit entsprechenden Siedlungsbeständen weitgehend im GdW vertreten sind. Die Mitgliederstruktur hat einen deutlichen Schwerpunkt bei Unternehmen mit Wohnungsbeständen

in Verdichtungsräumen und Stadtregionen, in denen sich auch die meisten großen Wohnsiedlungen befinden <vgl. GdW 2012a: 26>. Die in der Statistik verwendeten Gebietstypen sind jedoch nicht zu 100 Prozent deckungsgleich mit der Definition dieses Siedlungstyps. Ein Teil der Bestände wird vermutlich auch in Siedlungen oder Streubeständen mit weniger als 500 Wohnungen zu verorten sein. Aus diesem Grund erfolgt die Schätzung der Zahl der Wohnungen im Folgenden auf einer modifizierten Grundlage, so dass im Ergebnis eine realistische Festlegung der Grundgesamtheit für spätere Analysen und Hochrechnungen erfolgen kann.

Abbildung 10:
Wohnungsbestände der
GdW-Unternehmen
nach städtebaulichem Gebietstyp

Quelle:
GdW 2008 (ohne Angaben von
Berlin und Brandenburg)



SCHÄTZUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

Wie bereits dargestellt, gibt es einige vergleichsweise gut dokumentierte Angaben zu den Siedlungen aus den 1960er/1980er Jahren sowohl für Ost- als auch für Westdeutschland. In Verbindung mit den im Rahmen der Kommunalbefragung erfassten Wohnungsbeständen in den Siedlungen dieser beiden Typen (Stichprobe), lässt sich der Umfang der erreichten Ausschöpfung der Grundgesamtheit für dieses Wohnungssegment näherungsweise ermitteln (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1:
Ausschöpfungsquote Kommunal-
befragung bei Siedlungen der
1960/80er Jahre

Quelle:
Deutscher Bundestag 1994¹ und
Difu-Kommunalbefragung 2014²

Siedlungen 1960/1980er Jahre	Grundgesamtheit ¹			Stichprobe ²	
	500 - 2.500 WE	über 2.500 WE	Gesamt	WE	Ausschöpfung
Ost	560.000	1.140.000	1.700.000		
West	200.000	460.000	660.000		
	760.000	1.600.000	2.360.000	677.017	29 %

In den durch die Kommunalbefragung erfassten Siedlungen befinden sich demzufolge etwa 29 Prozent der in den großen Siedlungen der 1960er bis 1980er Jahre in Ost- und Westdeutschland entstandenen Wohnungen. Durch Übertragung dieser Ausschöpfungsquote auf den durch die Befragung erfassten Wohnungsbestand insgesamt (knapp 1 Mio. Wohnungen) lässt sich die Grundgesamtheit der zu betrachtenden Wohnungen auf gut 3,5 Mio. Wohnungen hochrechnen.

Weil die Ausschöpfungsquote in den wesentlich kleinteiliger organisierten Siedlungen der 1920er/1930er und 1950er/1960er Jahre vermutlich niedriger ist als in den gut dokumentierten jüngeren Siedlungen, dürfte das Hochrechnungsergebnis den tatsächlichen Wert eher unterschätzen. Zusammen mit dem auf der Basis der GdW-Statistik ermittelten Wert wird jedoch ein Korridor für eine realistische Größenordnung der Wohnungsbestände in den großen Siedlungen aufgespannt.

Für die weiteren Überlegungen und insbesondere für die Hochrechnungen im Zusammenhang mit dem Investitionsbedarf und der Investitionstätigkeit wird die Grundgesamtheit auf **4 Mio. Wohnungen** festgelegt. Es handelt sich dabei um einen gut zu kommunizierenden Wert innerhalb des ermittelten Rahmens, der im Sinne einer vorsichtigen Schätzung etwas näher am unteren Rand des Korridors liegt.

Zur Differenzierung der Grundgesamtheit nach Siedlungstypen wurden zum einen die dokumentierten Angaben zu den 1960er/1980er Jahre-Siedlungen verwendet (vgl. Tabelle 1). Zum anderen wurde für die übrigen Wohnungen das Mengenverhältnis zugrunde gelegt, wie es aus der Kommunalbefragung abgeleitet wurde. Daraus ergibt sich die in Abbildung 11 dargestellte Verteilung.

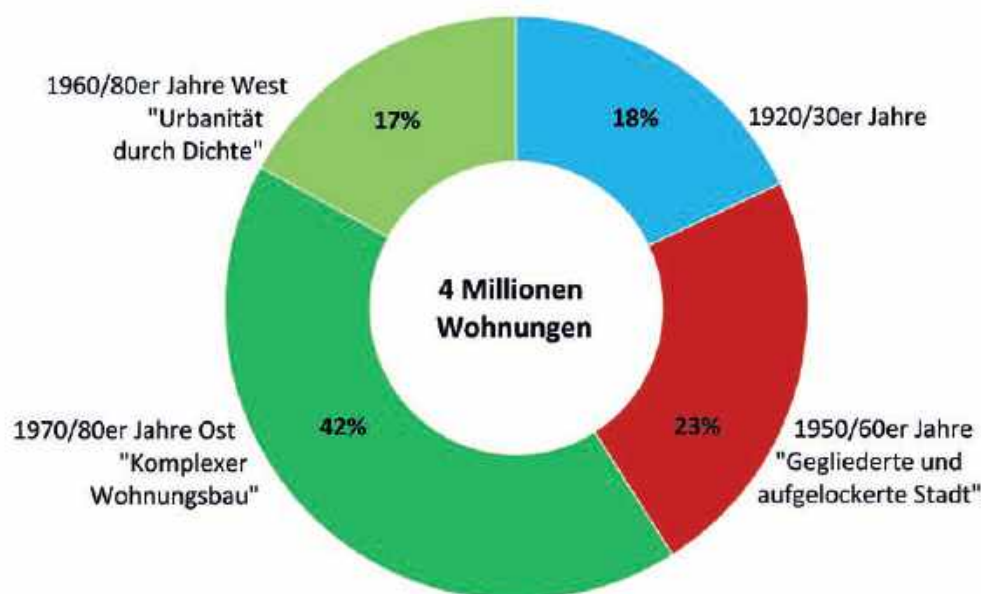


Abbildung 11:
Verteilung der geschätzten Grundgesamtheit auf die Siedlungstypen

Quelle:
Eigene Berechnungen

3

3 CHARAKTERISTIKA, BEDEUTUNGEN UND FUNKTIONEN DER GROSSEN WOHSIEDLUNGEN

Sowohl in der Befragung der Kommunen als auch in jener der Eigentümer wurden Aussagen zu den Eigenschaften der Siedlungen erhoben. In der Auswertung wurden verschiedene Variablen auf ihre erklärenden Eigenschaften geprüft. Bei der Befragung der Kommunen wurden die meisten Fragen nach dem Baualter der Siedlungen differenziert. Darüber hinaus wurde die Unterscheidung in Ost und West, verschiedene Stadtgrößenklassen sowie in wachsende und schrumpfende Regionen (BBSR-Klassifikation) geprüft. Mit Blick auf die Unternehmen wurde geprüft, ob sich die Zahl der eigenen Wohnungen in den Siedlungen (Bestandsgröße) auf die Aussagen und Bewertungen auswirkt.

Die Aussagen der Kommunen und jene der Unternehmen zu den Siedlungen können nicht ohne weiteres im direkten Vergleich betrachtet werden, denn die Kommunalverwaltungen trafen generalisierende Einschätzungen zu allen in der Kommune bekannten Siedlungen eines Baualters, die Unternehmen antworteten dagegen jeweils für ihre Bestände in einer Siedlung. Diese unterschiedlichen Perspektiven bedingen verschiedene Niveaus der Aggregation von Aussagen.

DIE GROSSWOHSIEDLUNG GIBT ES NICHT: BINNENDIFFERENZIERUNG IN WAHRNEHMUNGEN UND BESCHREIBUNGEN

Die Ähnlichkeiten der Bilder oder auch Luftbilder führen oft zu dem Schluss, dass die großen Wohnsiedlungen auch in anderen Eigenschaften eine große Nähe zueinander aufweisen. Und ganz von der Hand zu weisen ist diese Vermutung sicherlich nicht, leisten doch die Siedlungen in ihrer Gesamtheit und dem Geist ihrer Entstehungsgeschichte gemäß einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsverorgung breiter Schichten der Bevölkerung und insbesondere auch einkommensschwächerer Personen. Darüber hinaus haben sie spezifische Eigentümerstrukturen, d. h., sie befinden sich zumeist in der Hand einiger weniger Eigentümer. Eine weitere Ähnlichkeit besteht darin, dass die meisten Wohnsiedlungen beliebte, unspektakuläre Wohnquartiere sind. Diese Ähnlichkeit markiert zugleich ein wichtiges Differenzierungsmerkmal: Die Siedlungen werden als individuelle Wohnquartiere wahrgenommen und nicht als bauliche Manifestation eines Leitbildes.

DIE SIEDLUNGEN AUS DEM BLICKWINKEL DER KOMMUNEN Große Wohnsiedlungen sind im Arbeitsalltag vieler Kommunalverwaltungen präsent (vgl. Abbildung 12), allerdings anders als die mediale Resonanz zuweilen vermuten lassen würde. Die Angaben zur Häufigkeit des Auftretens verschiedener Themen zeigen, dass problematische oder gar skandalöse Zustände in der Minderheit sind. Das mit Abstand am häufigsten vorkommende Themenfeld betrifft die bauliche und konzeptionelle Weiterentwicklung der Siedlungen im Rahmen der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen, der Aufstellung von strategischen Konzepten und des Einsatzes von Förderprogrammen sowie der Initiierung von Wettbewerben.

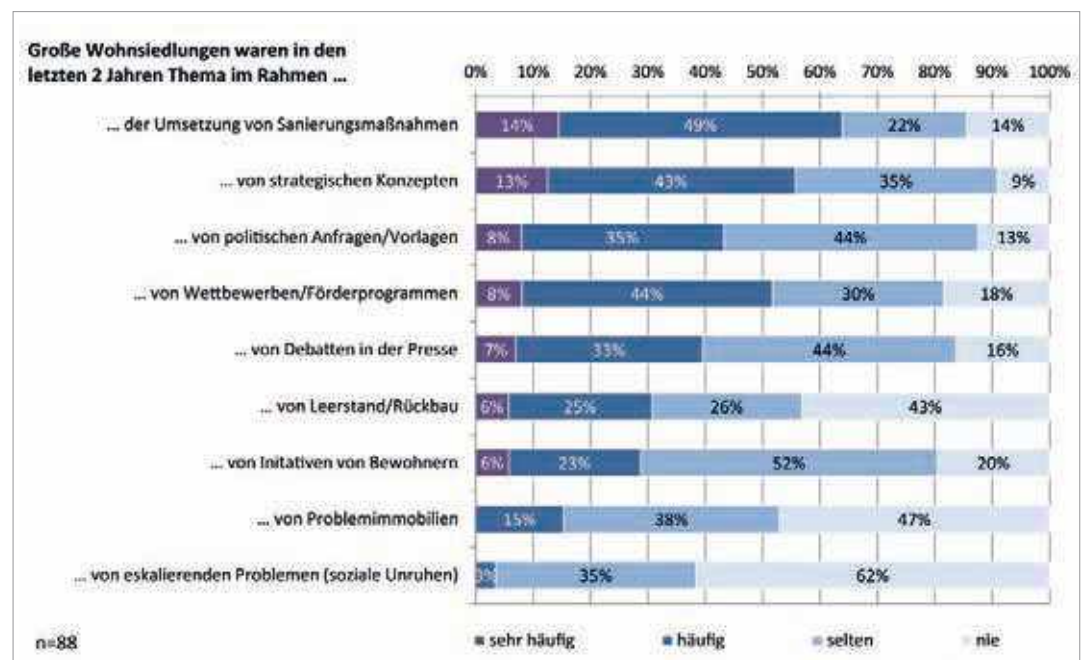
Zwischen den Antworten der Kommunen in den alten und jenen in den neuen Ländern gibt es einige signifikante Unterschiede. Der erste besteht in der Häufigkeit des Umgangs mit dem Thema Leerstand und Rückbau, für das nur 10 Prozent der Kommunen in den neuen Ländern angaben, nie damit befasst zu sein. In den alten Ländern waren es dagegen 65 Prozent. In den neuen Ländern stehen die Großsiedlungen zudem häufiger auf der politischen Agenda, und es werden öfter strategische Konzepte beschlossen.

Das Thema „Problemimmobilien“ <vgl. Landtag Nordrhein-Westfalen 2013> in den großen Wohnsiedlungen beschäftigt rund die Hälfte der Kommunen – in den neuen Ländern befassten sich nur 35 Prozent nie mit Problemimmobilien, in den alten Ländern waren es 56 Prozent. Damit sind die negativen Effekte, die durch unterlassene Instandhaltung und Managementdefizite von einzelnen Immobilien ausgehen, mittlerweile ein recht verbreitetes Phänomen.

Die übrigen Themen weisen keine signifikanten Differenzen auf. Ein interessantes Ergebnis ist, dass die Stadtgröße keinen Einfluss auf die Art der Themen und deren Häufigkeit hat. Die wachsenden und schrumpfenden Städte unterschieden sich lediglich in der Häufigkeit des Themas Leerstand und Rückbau.

Abbildung 12:
Wohnsiedlungen auf der
städtischen Agenda
- Themenspektrum

Quelle:
Difu-Kommunalbefragung 2014



Das Alltagsleben in den Großsiedlungen wird häufig von einem negativen Außenimage überschattet. So beklagen viele Akteure in den Großsiedlungen immer wieder die schädlichen Auswirkung von negativ konnotierten Presseartikeln und die Problemfokussierung der Berichterstattung. Auch wenn Letztere sich auf einige wenige Siedlungen fokussiert – die Kommunen gaben an, dass nur in einem Drittel der Fälle die Siedlungen häufig in der Presse thematisiert werden –, kann so das Image von „unbeteiligten“ Siedlungen beeinflusst werden: „Solche diskursiven Bedeutungszuweisungen stellen soziale Wirklichkeit her und produzieren Großwohnsiedlungen als einen Ort, an den man abgeschoben wird, aber niemals freiwillig hinziehen würde. Die stigmatisierenden Effekte eines solchen Diskurses liegen auf der Hand.“ <Brailich et al. 2008: 117>.

Vor diesem Hintergrund haben Maßnahmen zur Imageveränderung – eingebettet in integrierte Handlungskonzepte – eine wesentliche Aufwertung erfahren <vgl. Zimmer-Hegmann/Fasselt 2006>.

Aus der Sicht der Kommunen ist das Image der Wohnsiedlungen weitgehend stabil (vgl. Abbildung 13). Knapp ein Drittel der Siedlungen konnte das Image in den zurückliegenden fünf Jahren verbessern, am deutlichsten die Siedlungen der 1920er und 1930er sowie die Siedlungen der 1960er bis 1980er Jahre. Bei Letzteren war aber auch der Anteil der Kommunen, die eine Verschlechterung sehen, am höchsten. Die Bewertungen zeigen keine signifikanten Unterschiede hinsichtlich von Stadtgröße, Ost/West oder der Entwicklungsperspektive von Regionen.

Die Kommunen wurden nach der jeweiligen Bedeutung und markanten Eigenschaften der Siedlungen gefragt. Durch die mögliche Bandbreite vorhandener Siedlungen konnte angegeben werden, ob die jeweilige Charakteristik für alle Siedlungen, einen Teil der Siedlungen oder auf keine der Siedlungen in der Stadt zutrifft (Abbildungen 14a/14b). Zwischen den großen Wohnsiedlungen gibt es – gemäß der Bewertung der Kommunen – erhebliche Unterschiede entlang der Baualterskategorien, aber auch innerhalb der Baualter. Das belegt die Individualität der Siedlungen, die im Kontext der jeweiligen Stadt sowie ihrer eigenen historischen Verfasstheit verschiedene Rollen übernehmen.

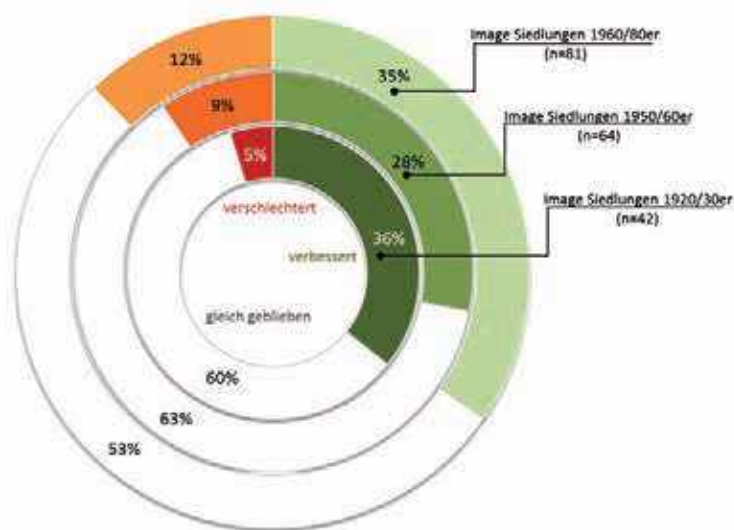
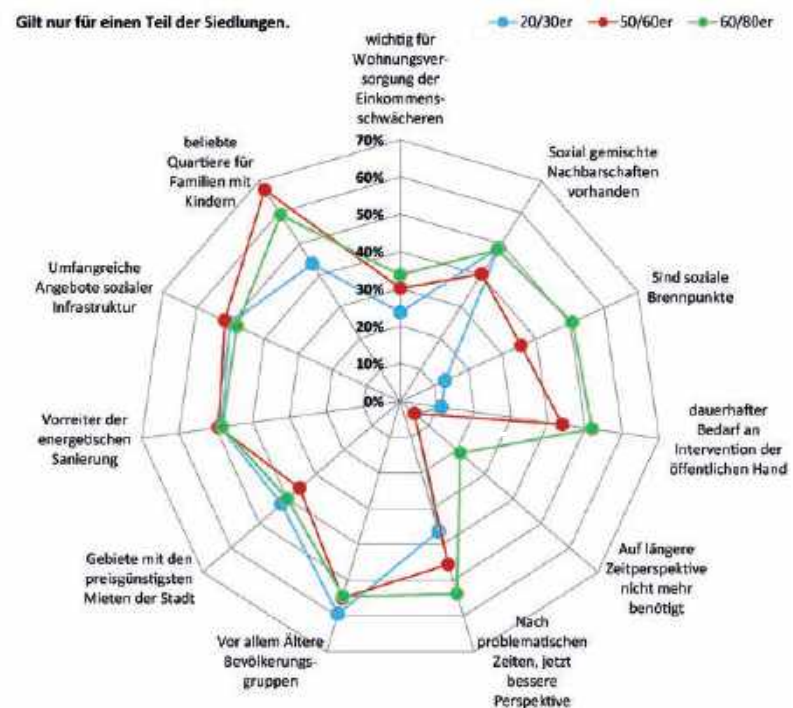
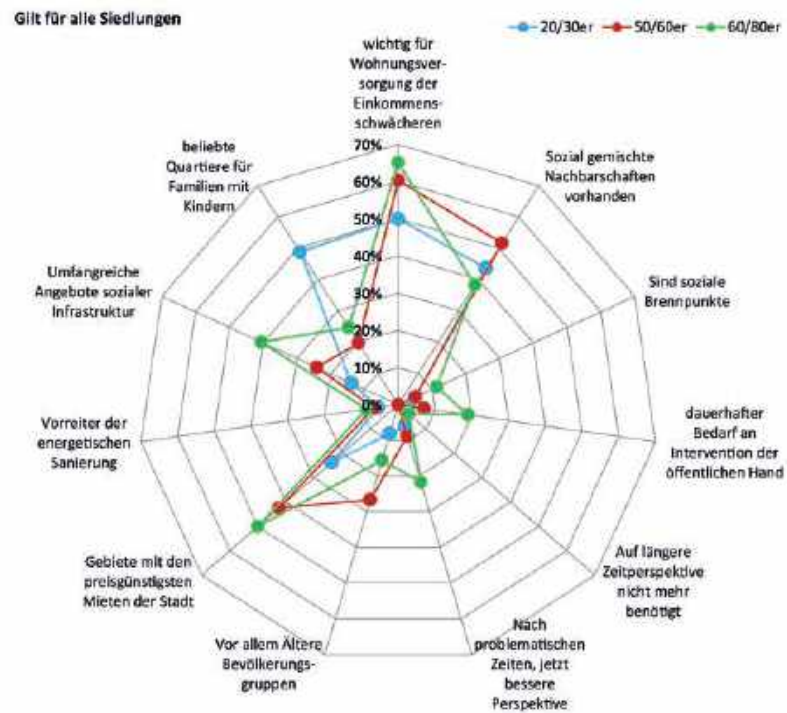


Abbildung 13:
Veränderung des Images der
Siedlungen in den zurückliegenden
fünf Jahren

Quelle:
Difu-Kommunalbefragung 2014

Die jungen Siedlungen der 1960er bis 1980er Jahre haben die größte Bedeutung in der Wohnversorgung Einkommensschwächerer. Entsprechend befinden sich in diesen Siedlungen auch in der Regel die günstigsten Mietwohnungsbestände innerhalb der Städte. Im direkten Zusammenhang damit sind die geringere soziale Durchmischung der Nachbarschaften und deren teilweise Bewertung als „sozialer Brennpunkt“ zu sehen. Daraus abgeleitet wird für viele dieser Siedlungen ein dauerhafter Handlungsauftrag für die öffentliche Hand formuliert. Allerdings wird auch für viele Siedlungen angegeben, dass ihre Lage in der Vergangenheit schon schlechter war bzw. dass sich mittlerweile die Perspektiven verbessert haben.

Für die ältesten Siedlungen aus den Zwanziger- und Dreißigerjahren des letzten Jahrhunderts stellt sich das Bild deutlich anders dar. In 86 Prozent der Fälle sehen die Kommunen hier keinen Interventionsbedarf. Die Siedlungen weisen oft ein höheres Mietniveau auf und sind zumeist keine sozialen Brennpunkte. Die Bewertung der Siedlungen aus der Wiederaufbauzeit liegt meist dazwischen, mit mehr Nähe zu den jüngeren Siedlungen.



Abbildungen 14a/14b:
Bewertung der Siedlungen
durch die Kommunen

Quelle:
Difu-Kommunalbefragung 2014

In der öffentlichen Wahrnehmung werden die „alten“ (Genossenschafts-)Siedlungen oft mit älteren oder auch überalterten Bewohnerstrukturen in Verbindung gebracht bzw. mit den Schwierigkeiten, neue Bewohnerzielgruppen, wie Familien, zu gewinnen <vgl. BMVBW 2004; Harms/Töpfer 2005>. Die Kommunen zeichnen hier ein etwas anderes Bild. Fast 50 Prozent der Bewertungen besagen, dass diese Wohnsiedlungen beliebte Quartiere für Familien mit Kindern sind. Das trifft auch auf einen Teil der jüngsten Siedlungen zu. Eine ältere Bewohnerschaft wird vor allem den Wohnsiedlungen der fünfziger und sechziger Jahre attestiert.

Entstehungsgeschichte und Größe der Wohnsiedlungen kommen in dem Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zum Ausdruck. Die großen jüngeren Wohnsiedlungen entstanden auf Basis integrierter Konzepte und haben häufiger die Dimension eigenständiger Stadtteile. Die spät fertiggestellte oder unzureichende Infrastrukturausstattung stand häufig im Zentrum der Kritik in Ost und West <vgl. u.a. Duvigneau 1991> und war – neben den baulichen Mängeln – Gegenstand umfangreicher Programme der Städtebauförderung <vgl. Deutscher Bundestag 1988>. Heute wird die Ausstattung – gerade mit sozialer Infrastruktur – für viele Wohnsiedlungen als umfangreich bewertet.

Die größte Übereinstimmung über die Baualtersgruppen hinweg zeigt sich bei der Bewertung zu der Aussage, dass die großen Wohnsiedlungen Vorreiter hinsichtlich der energetischen Sanierung sind. Die Kommunen gaben an, dass über ein Drittel der Wohnsiedlungen über alle Baualtersgruppen hinweg keine solche Vorreiterrolle innehat. Knapp die Hälfte der Kommunen meint, dass die Wohnsiedlungen zum Teil Vorreiter sind. Eine fast ebenso deutliche Übereinstimmung zeigt sich in der Ablehnung der Aussage, dass die Wohnsiedlungen auf absehbare Perspektive nicht mehr benötigt werden. Bei den jüngeren Wohnsiedlungen zeigt sich hier wiederum die abweichende Bewertung der Kommunen aus schrumpfenden Regionen, für die der Rückbau vielerorts eine reale Option ist.

Aus Sicht der Kommunen weisen die Wohnsiedlungen ebenso differenzierte Stärken- und Schwächen- Profile⁷ entlang der Baualterskategorien auf (vgl. Abbildung 15). Dabei tauchen in einigen Kriterien kaskadenartig abgestufte Bewertungen auf, die mit der Siedlungsgeschichte in Verbindung stehen. So ist die städtebauliche Anlage die deutlichste Stärke der Siedlungen der 1920er/1930er Jahre, bei den 1950er/1960er Jahre-Siedlungen werden Stärken und Schwächen gleichermaßen gesehen, bei den jüngsten Siedlungen der 1960er/1980er Jahre wird der Städtebau dagegen eher als Schwäche bewertet. In einer ähnlichen Richtung verlaufen die Bewertungen der Freiraumqualitäten und der Lage im Stadtraum, nur dass insgesamt die Stärken überwiegen. Bewohnerorientierte Kriterien (demografische Struktur und Homogenität) werden vor allem bei den beiden jüngeren Siedlungstypen als Schwäche bewertet, ebenso der Leerstand, der bei den Siedlungen der 1920er/1930er Jahre so gut wie keine Rolle spielt.

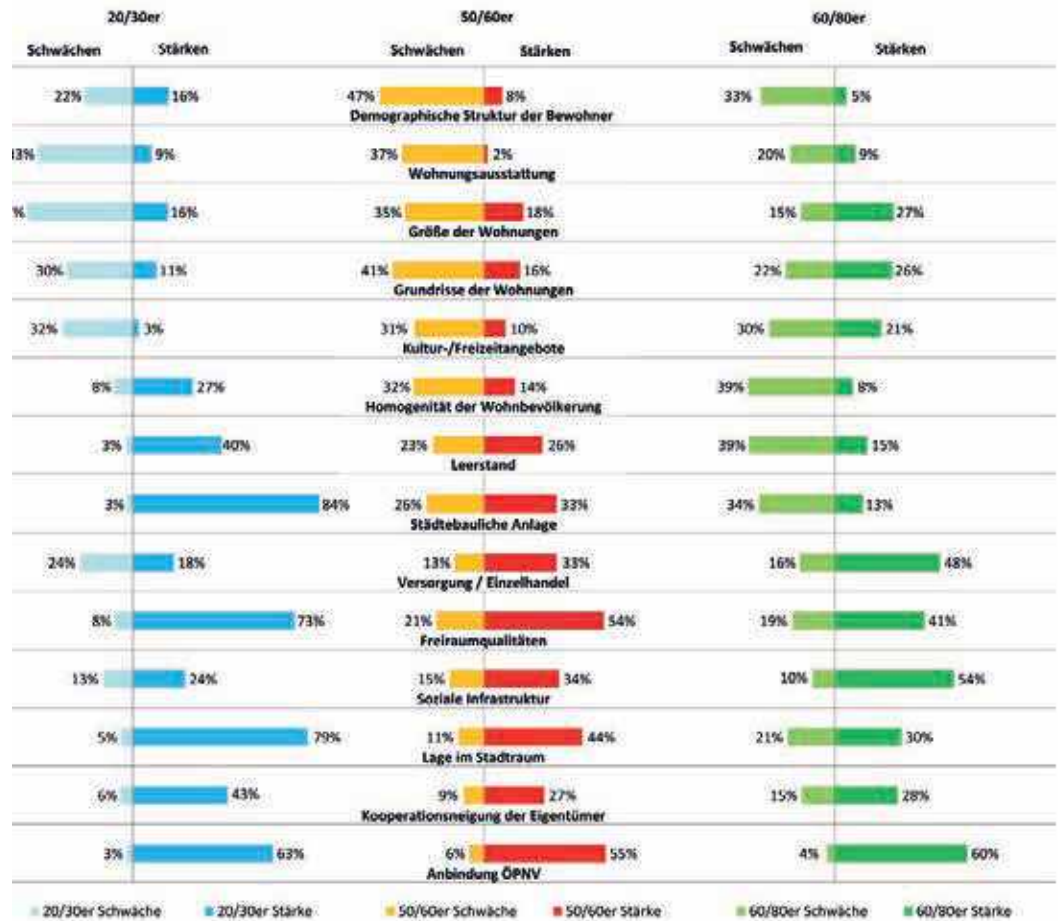
In die andere Richtung neigen sich die Bewertungen der sozialen Infrastruktur und die Angebote der Versorgung, bei denen die Stärken der jüngeren Wohnsiedlungen auffällig sind. Ebenso steht es bei der Größe und den Grundrissen der Wohnungen; in dieser Hinsicht werden bei den älteren Siedlungstypen deutliche Schwächen gesehen. Bei der Wohnungsausstattung sowie den Kultur- und Freizeitangeboten werden bei allen Siedlungstypen gleichermaßen Schwächen deutlich. Die Anbindung an den ÖPNV und die Kooperationsneigung der Eigentümer werden dagegen über die Siedlungstypen hinweg als Stärke bewertet.

⁷ Gefragt wurde nach der Bewertung bestimmter baulicher, sozialer, infrastruktureller Merkmale der Siedlungen. Als Antwortmöglichkeiten standen die Angaben „Stärke – weder/noch – Schwäche“ zur Verfügung.

Abbildung 15:
Stärken und Schwächen
der Siedlungstypen aus
Sicht der Kommunen

Quelle:

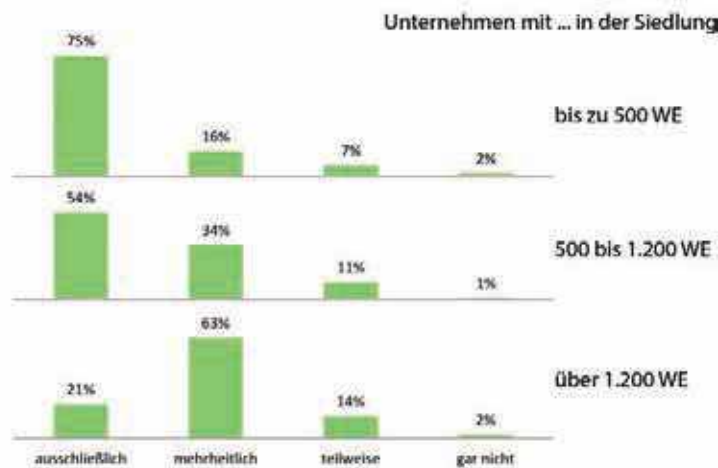
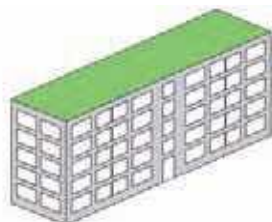
Difu-Kommunalbefragung 2014



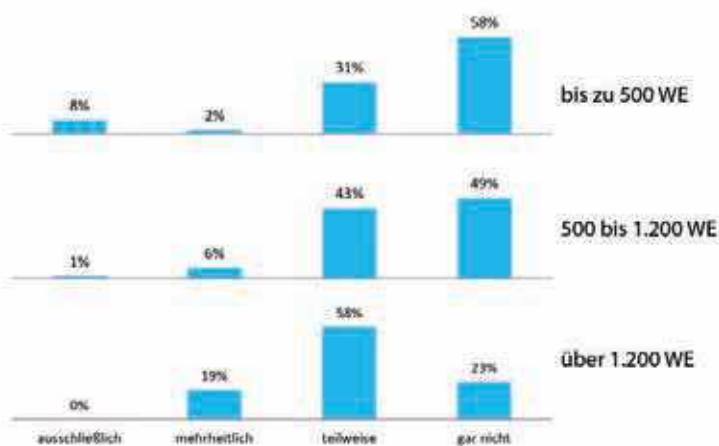
DIE SIEDLUNGEN AUS DEM BLICKWINKEL DER EIGENTÜMER Die großen Wohnsiedlungen sind aus einer entfernten Perspektive häufig mit Bildern von großen Wohnskulpturen, Hochhäusern oder Wohntürmen verbunden. In der Realität stellt dieser Städtebau nur einen sehr kleinen Anteil an den Siedlungen. Die Mehrheit der Eigentümer gab an, dass ihr Bestand ausschließlich oder mehrheitlich aus Zeilenbauten mit bis zu sechs Stockwerken bestehe (vgl. Abbildung 16). Dagegen befinden sich in der Minderheit der Bestände Hochhäuser mit über elf Vollgeschossen. Diese baulichen Merkmale haben insofern Einfluss auf das „Innenleben“, als viele Siedlungen in der Gesamtheit überschaubare Wohnquartiere bilden. Ebenso wirken sich diese Merkmale aber auch auf die Sanierungskosten (Fahrstühle etc.) und die Optionsräume zur Nachverdichtung bzw. Ergänzung aus.

Die Eigentümer von Siedlungsbeständen wurden – im Unterschied zu dem Kommunen – nicht zu den Eigenschaften und „Charaktermerkmalen“ der Siedlungen gefragt, sondern gebeten, ihre eigenen Siedlungsbestände hinsichtlich von Infrastrukturausstattung und Strukturmerkmalen zu bewerten.

Zeilenbauten mit bis zu 6 Vollgeschossen



Zeilenbauten mit 7-11 Vollgeschossen



Hochhäuser mit mehr als 11 Vollgeschossen

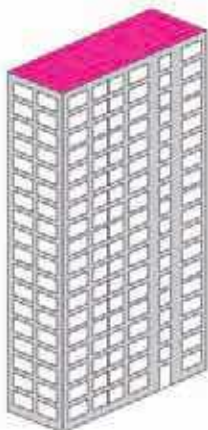


Abbildung 16:
Gebäudetypen in den Siedlungen -
nach Größe der Bestände von
Unternehmen*

Quelle:

Difu-Befragung der Wohnungsunter-
nehmen 2014

*Bestandszahlen von Wohnungsunternehmen in den Siedlungen – die Einteilung in Größenklassen wurde gemäß den Fallzahlen von Unternehmen vorgenommen (und nicht der Siedlungsgröße insgesamt).

Die verschiedenen Bausteine der Infrastrukturausstattung (vgl. Abbildung 17) wurden überwiegend als gut bewertet – zuvorderst die Ausstattung mit Grünflächen, aber auch die Angebote der sozialen Infrastruktur für Kinder (Kitas/Grundschulen und Spielplätze), Versorgung (Gesundheit und Einzelhandel) sowie die Anbindung an den ÖPNV. Im mittleren Bereich – die positiven Einschätzungen überwiegen zu 10 Prozent – befinden sich die Bewertungen der öffentlichen Plätze, der Kultur- und Sportangebote sowie der Einrichtungen für Senioren. Die Ausstattung mit Einrichtungen für kulturelle und soziale Aktivitäten (auch Gemeinschaftsräume) sowie für Jugendliche und das Angebot an Gewerberäumen werden dagegen von jeweils der Hälfte der Eigentümer als gut und von der anderen als schlecht bewertet.

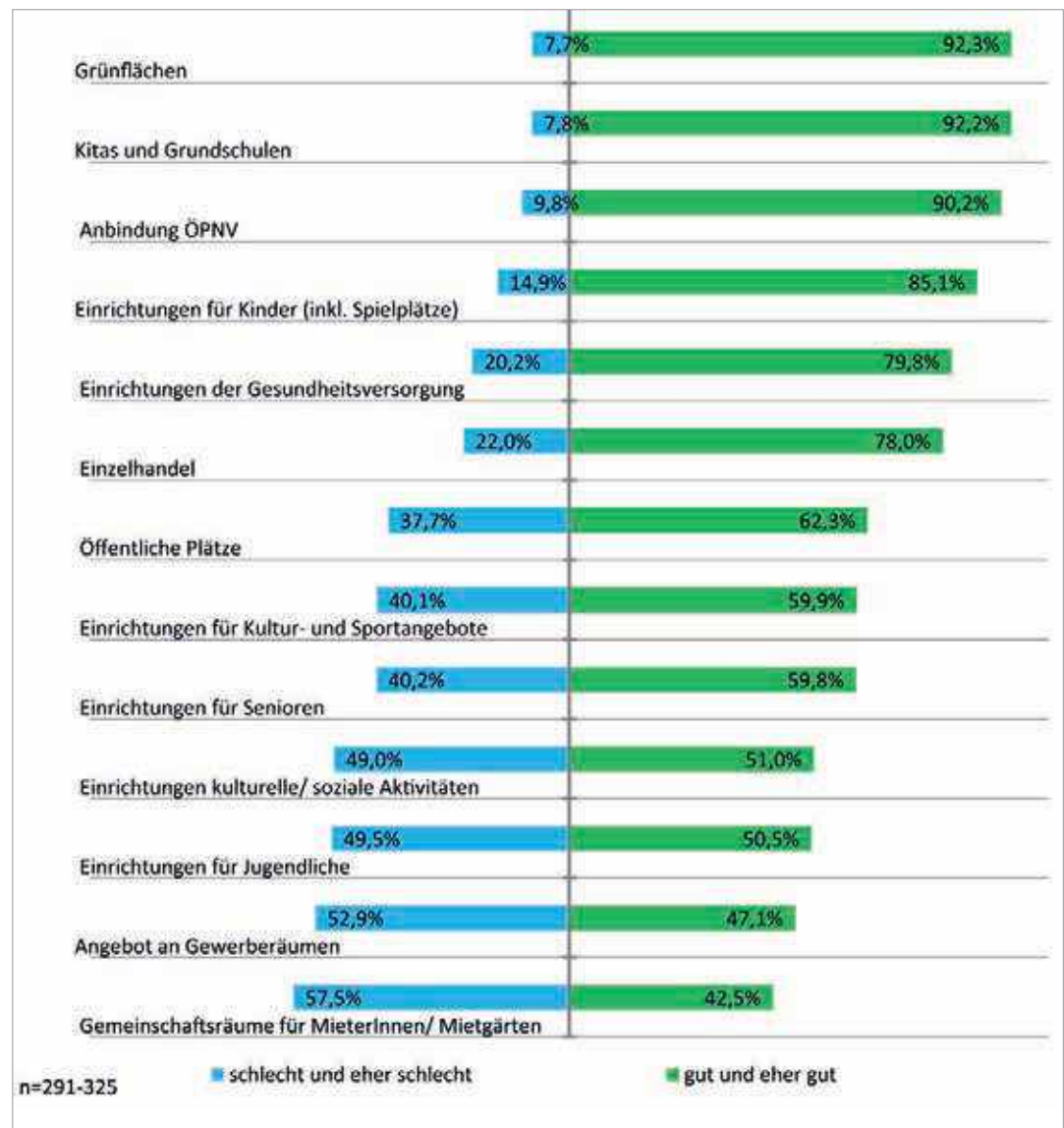


Abbildung 17:
Bewertung der Infrastrukturaus-
stattung der Siedlungsbestände
durch die Eigentümer

Quelle:
Difu-Unternehmensbefragung 2014

Schaut man sich die Bewertungen der Unternehmen nach der Größe ihrer jeweiligen Bestände an, wird deutlich: Die Unternehmen mit kleinen Beständen (bis zu 500 Wohnungen) sehen die Ausstattungsmerkmale der sozialen Infrastruktur sowie der Versorgung kritischer – die Bewertungen weichen bis zu 20 Prozentpunkte von denen der Unternehmen mit größeren Beständen ab. Identisch positive Einschätzungen wurden dagegen zur ÖPNV-Anbindung und zu den Grünflächen abgegeben.

Bei der Bewertung der Strukturmerkmale betonen die Eigentümer insgesamt die Stärken der Siedlungen (vgl. Abbildung 18). So werden die Grundrisse der Wohnungen, die Wohnungsausstattung, die Außenanlagen, die Eigentümerstruktur und die Kinderfreundlichkeit von der deutlichen Mehrheit als Stärken identifiziert.

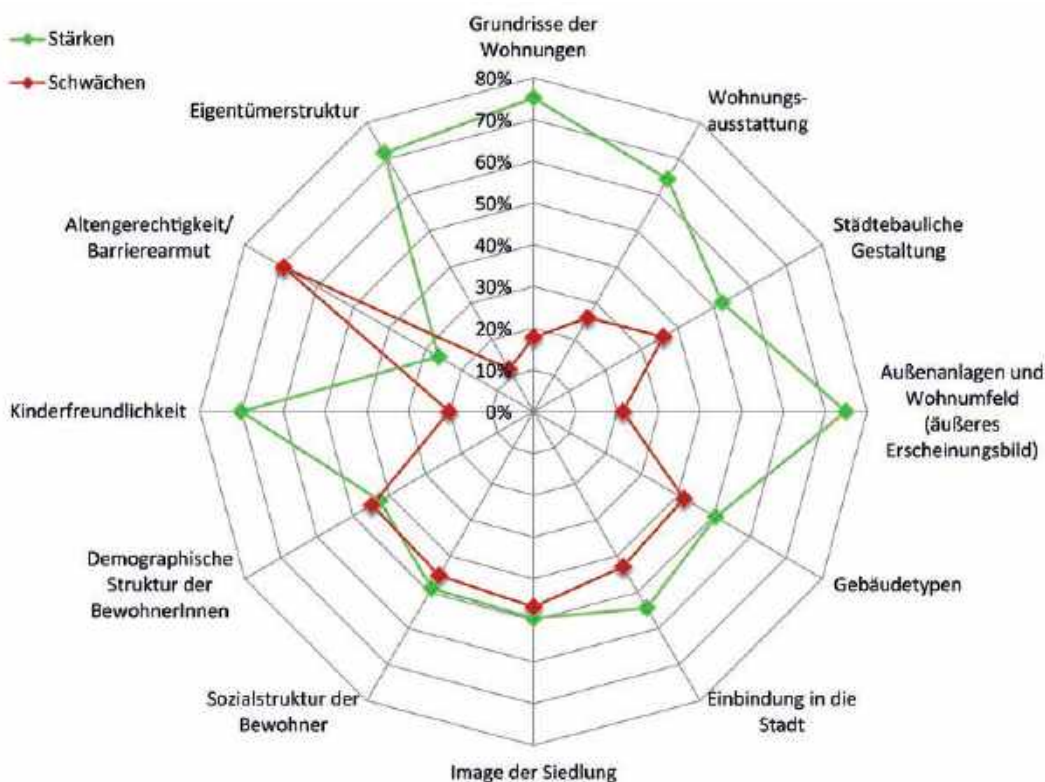


Abbildung 18:
Stärken und Schwächen der
Siedlungen aus Sicht der Eigentümer

Quelle:
Difu-Unternehmensbefragung 2014

Die Aspekte des Städtebaus (städtebauliche Gestaltung und Gebäudetypen) und der Lage (Einbindung in die Stadt) überwiegen ebenfalls die Bewertungen als Stärke, aber mit deutlich geringerem Abstand. Hinsichtlich von Image, Sozialstruktur und demografischer Struktur der Bewohnerinnen und Bewohner sind die Einschätzungen dagegen gespalten – jeweils die Hälfte der Eigentümer sieht die Merkmale als Stärke oder als Schwäche. Die einzige eindeutige Schwäche wird mit Blick auf die Altengerechtigkeit und Barrierearmut der Siedlungen deutlich, denn nur 20 Prozent der Eigentümer sehen dies als Stärke, 70 Prozent als Schwäche.

GETEILTE UND GETRENNTE WAHRNEHMUNGEN VON KOMMUNEN UND EIGENTÜMERN

In den Einschätzungen der Kommunen und der Wohnungseigentümer zu den Stärken und Schwächen der Siedlungen wurden durchaus Unterschiede sichtbar. Einschränkung ist zu dem direkten Vergleich (vgl. Abbildung 19) anzumerken, dass die Kommunen gebeten wurden, die Siedlungen eines Baualters in der Zusammenschau zu bewerten, die Unternehmen dagegen die in ihrem Besitz befindlichen Bestände einschätzten.

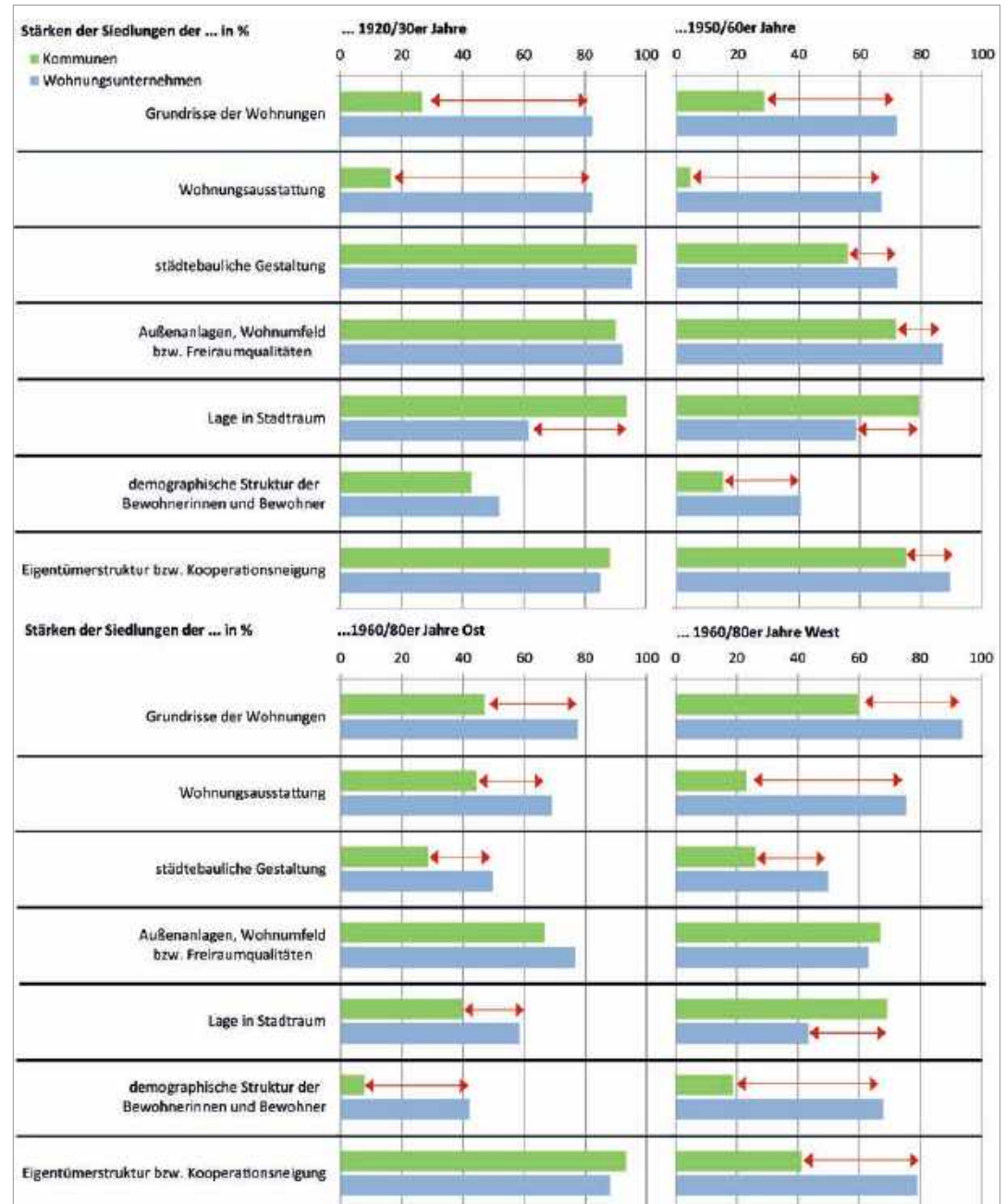


Abbildung 19:
Vergleich der Sichtweisen auf die
Stärken der Siedlungen
nach Baualter⁸

Quelle:
Difu-Unternehmensbefragung 2014
und Kommunalbefragung 2014

⁸ Da die Skalen der Bewertungen in den Fragebögen der Kommunen und Unternehmen unterschiedlich waren, wurden sie mathematisch auf ein vergleichbares Niveau gebracht. Deshalb stimmen die Prozentangaben mit den anderen Auswertungen (Abbildung 15 und Abbildung 18) nicht überein.

Die deutlichsten Spreizungen sind bei der Einschätzung der Wohnungsgrundrisse und -ausstattungen der älteren Siedlungen festzustellen. Die Kommunen sehen diese als Hauptschwächen der Siedlungen, während die Unternehmen sie eher als Stärke beschreiben. Bei den jüngeren Siedlungen weichen die Einschätzungen deutlich weniger voneinander ab. Mit Blick auf die städtebauliche Gestaltung ist bei Kommunen und Unternehmen die übereinstimmende Tendenz zu erkennen, dass diese mit abnehmendem Baualter eher als Schwäche wahrgenommen wird. Sehr geringe Unterschiede – über die Baualtersgruppen hinweg – gibt es bei der Bewertung der Freiraumqualitäten, auch wenn diese bei den älteren Siedlungen wiederum deutlich positiver gesehen werden. Die Lage im Stadtraum ist der einzige Aspekt, bei dem die Kommunen meist – Ausnahme sind die Siedlungen der 1960er/1980er-Jahre Ost – zu positiveren Einschätzungen gelangen als die Unternehmen. Die von den Kommunen wahrgenommenen Lagevorteile werden – auch bei den älteren Siedlungen – so von den Unternehmen nicht geteilt. In der Bewertung der demografischen Struktur (interpretiert als Überalterung) zeigt sich wiederum eine positivere Sicht der Unternehmen, bei den Siedlungen der 1950er/1960er-Jahre sowie der 1960er/1980er-Jahre Ost überwiegt die (abgestuft) kritische Sicht. Die Eigentümerstruktur wird generell als Stärke bewertet, eine abweichende Bewertung seitens der Kommunen gibt es nur hinsichtlich der Siedlungen der 1960er/1980er-Jahre West. Hier könnten die umfänglichen Verkäufe an Finanzinvestoren <vgl. u.a. Böhm 2013; Landtag Nordrhein-Westfalen 2013> ursächlich sein.

In der Gegenüberstellung wird deutlich, dass die Kommunen eine kritischere Position einnehmen, während die Urteile der Unternehmen auf ihre Bestände positiver gefärbt waren. Als Erklärung für diese Differenzen kann gemutmaßt werden, dass die jeweilige Nähe und Ferne vom Betrachtungsgegenstand eine erhebliche Rolle spielt: Die Kommunen betrachten die Siedlungen von außen, im Kontext der Gesamtstadt. Sie beurteilen damit die Stärken und Schwächen auch im Vergleich mit anderen Stadtquartieren. Zudem könnte es von Seiten der Kommunen zu einer Kompensation fehlender Detailkenntnisse durch das Überblickswissen zu bestimmten Bautypen gekommen sein. Im Gegensatz dazu urteilen die Unternehmen aus einer Binnensicht. Da sie in den Siedlungen aktiv sind, fließen sicher auch der Verlauf der Siedlungsentwicklung sowie aktuelle Trends in die Einschätzung mit ein. Da in vielen Siedlungen in den zurückliegenden Jahren bauliche und sozialstrukturelle Verbesserungen erzielt wurden (vgl. auch Abbildung 13), könnten diese Tendenzen die Sichtweise beeinflussen. Zudem steht der eigene Bestand im Wettbewerb mit anderen Beständen, und aus dieser Perspektive ist eine mehr potenzialorientierte Einschätzung der eigenen Stärken durchaus nachvollziehbar.

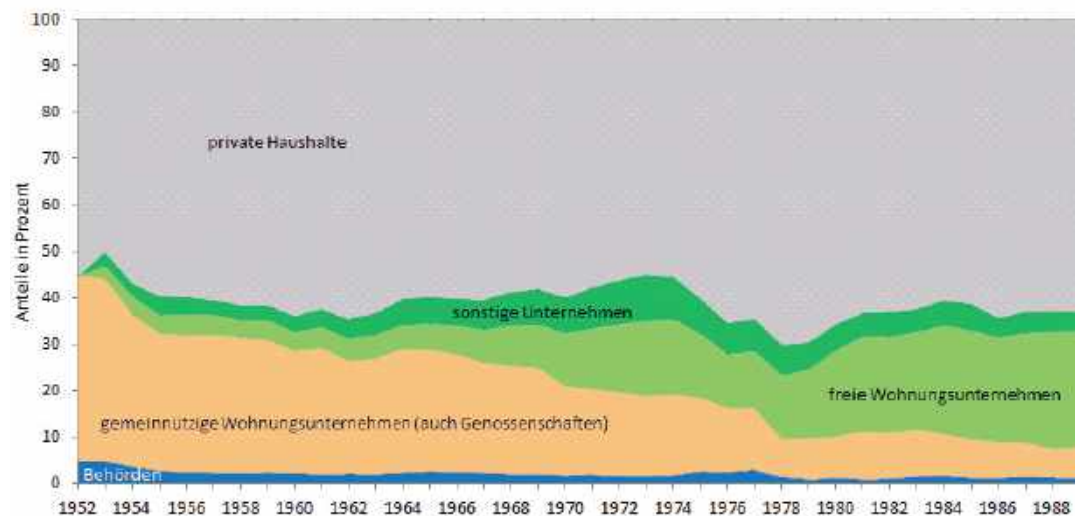
Die Frage ist, ob eine weitgehende Harmonisierung der Einschätzungen beider Akteursgruppen einerseits möglich und andererseits notwendig ist. Notwendig wäre sie, falls die begründete Annahme bestehen würde, dass die Kommunen den Siedlungen mit Vorurteilen begegnen. Dafür spricht wenig, denn die Kommunen schätzen die Siedlungen weder als grundsätzlich problematische Wohnungsbestände ein, noch bescheinigen sie den Siedlungen generell, dass sie keine Perspektiven haben. Möglich ist eine Harmonisierung ohnehin nur bis zu einem gewissen Punkt, da die leitenden Perspektiven von Innen- und Außensicht bestehen bleiben. Vielmehr sollten aus der Kommunikation über die gesehenen Qualitäten und Defizite Ansatzpunkte für die Weiterentwicklung gewonnen werden.

BEITRAG ZUR WOHNUNGSVERSORGUNG

Gemeinsamer Entstehungshintergrund nahezu aller Wohnsiedlungen ist die Schaffung von preiswertem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. In ihnen bündelten sich damit auch immer die jeweiligen Vorstellungen der Bauzeit von modernem, gesundem, angemessenem Wohnen. Diese zugrunde liegenden Leitbilder kommen im Rahmen der Siedlungen deutlich zum Tragen, da diese weitgehend einheitlich bzw. aus einer Hand geplant und gebaut wurden. Die soziale Wohnraumversorgung war konstituierendes Thema der Mehrzahl der ab Ende des 19. Jahrhunderts bis in die 1920er-Jahre gegründeten Genossenschaften. Der Staat⁹ übernahm nach dem Zweiten Weltkrieg die Aufgabe, den sozialen Wohnungsbau u.a. durch den Einsatz öffentlicher Mittel, die Übernahme von Bürgschaften und die Bereitstellung von Bauland zu fördern. Im Zuge dieser Förderungen – auch wenn bereits im zweiten Wohnungsbaugesetz 1957 dem Eigentum eine stärkere Bedeutung beigemessen wurde – entstanden in der Bundesrepublik bis 1987 fast vier Millionen Sozialwohnungen (vgl. Abbildung 20).

Abbildung 20:
Anteile der Bauherren an der Zahl der
fertig gestellten Wohnungen
1952 bis 1989

Quelle:
Darstellung Difu Berlin
nach Roncador 2007:63



In den neuen Ländern wurden allein von 1960 bis 1990 über zwei Millionen Wohnungen gebaut, die die „Lösung der Wohnungsfrage als soziales Problem“ zum Ziel hatten – damit waren es explizit keine Sozialwohnungen im Verständnis der Bundesrepublik. Vielmehr war die Wohnungsversorgung und die Herstellung einer „Wohn“-Gleichheit ein wesentlicher Baustein der „sozialistischen Vision“ <vgl. Hannemann 2005: 96>.

Durch die Befristung der Mietpreis- und Belegungsbindungen schmilzt der Bestand an Sozialwohnungen in den alten Ländern seit Anfang der 1990er-Jahre ab (vgl. Abbildung 21). Damit ist die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen immer weniger eine Aufgabe, die qua Gesetz geregelt werden kann, sondern hängt in erheblichem Maße von den Zielen und Investitionsstrategien der Eigentümer ab. So hielten die Traditions-genossenschaften noch nie in großem Umfang belegungsgebundene Bestände, sondern verfolgen gemäß ihren Satzungen das Ziel, Investitionen zum Wohle ihrer Mitglieder zu tätigen. Auch viele öffentliche Wohnungsgesellschaften bieten – auch ohne Auflagen aus Bindungen – Wohnungen zu bezahlbaren Mietpreisen an.

⁹ Nach dem ersten Wohnungsbaugesetz 1950 § 1 haben Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände den Wohnungsbau unter besonderer Bevorzugung des Baues von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (sozialer Wohnungsbau), als vordringliche Aufgabe zu fördern mit dem Ziel, dass innerhalb von sechs Jahren möglichst 1,8 Mio. Wohnungen dieser Art geschaffen werden.

Im Jahr 2013 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete in den Beständen der GdW-Unternehmen 5,15 Euro pro Quadratmeter – 5,41 Euro in den alten und 4,85 Euro in den neuen Bundesländern <vgl. GdW 2014b>. Nach den Ergebnissen der Umfrage liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete in den großen Wohnsiedlungen bei 5,04 Euro (Mittelwert, Median bei 4,91 Euro), also knapp darunter (vgl. Abbildung 22). Zwischen den Siedlungen ergeben sich wenige Unterschiede nach den Baualterkategorien. Die Mieten in den Siedlungen der neuen Länder liegen mit 4,7 Euro deutlich unter dem Niveau der Übrigen. Die höchsten Durchschnittsmieten (5,4 Euro) sind in den Siedlungen der 1950er- und 1960er-Jahre zu finden.

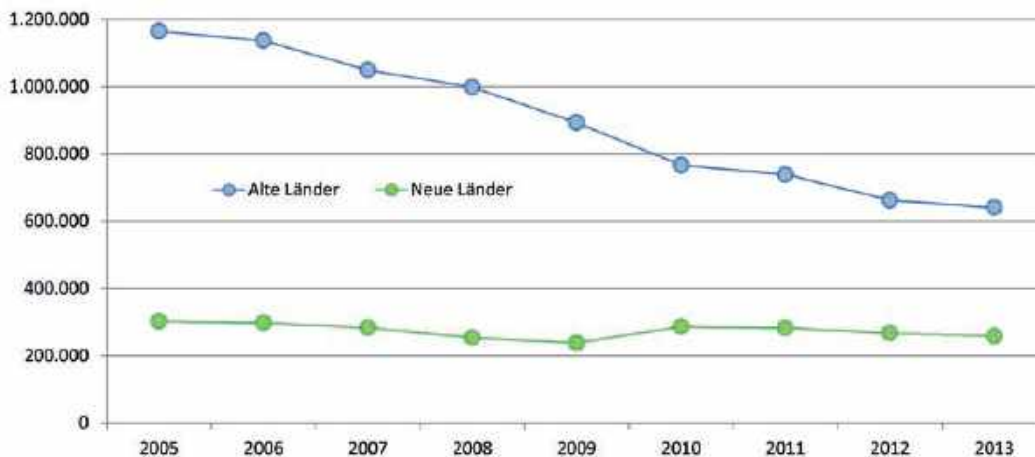


Abbildung 21:
Wohnungsbestand mit Mietpreis-
und /oder Belegungsbindung

Quelle:
Darstellung Difu Berlin nach GdW
2007a, 2007b, 2009, 2010, 2011,
2012b, 2013b, 2008, 2014b

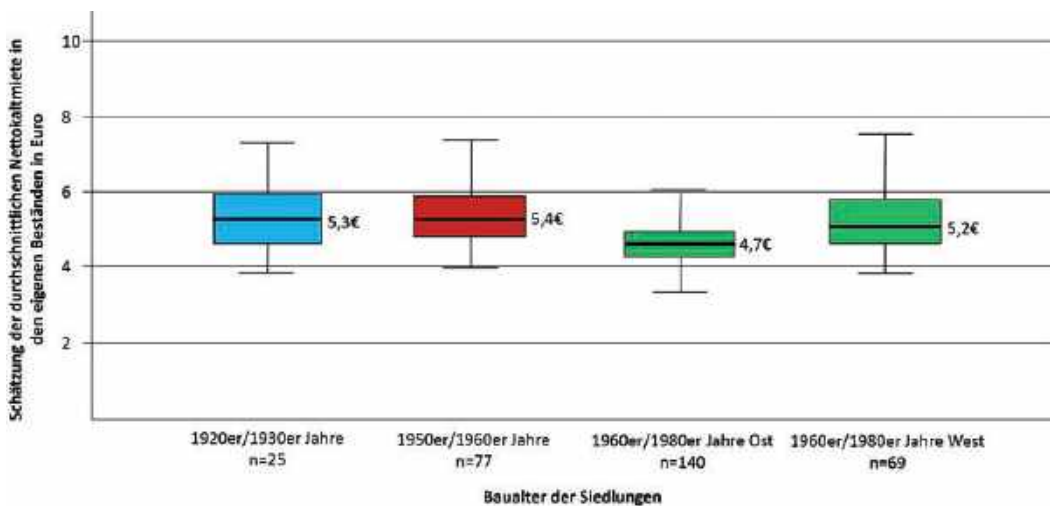


Abbildung 22:
Durchschnittliche Nettokaltmiete in
den Siedlungen
Erläuterung: 25 Prozent der Fälle der
Stichprobe liegen unterhalb des
25-Prozent-Quantil und 75 Prozent
der Fälle darüber. In der Box sind die
mittleren 50% der Fälle angegeben.
Die Line in der Box stellt den Median
dar.

Quelle:
Difu -Unternehmensbefragung 2014

Für die Wohnungsversorgung ist – neben der Nettokaltmiete – vor allem die Relation der Einkommen zur Miete relevant. Diese wird in der Mietkostenbelastungsquote ausgedrückt, die angibt, welcher Teil des Einkommens für die Miete aufgewendet werden muss. Im bundesweiten Durchschnitt wenden Haushalte 22 Prozent ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete auf <vgl. Deutscher Bundestag 2011: 25>. Die Mietbelastung ist bei kleineren Haushalten generell höher als bei größeren Haushalten. Im Ergebnis der Untersuchung liegt die Mietkostenbelastung in den Siedlungen deut-

lich über dem Bundesdurchschnitt. In Relation zu den vergleichsweise günstigen Mieten weist das darauf hin, dass in den Siedlungen viele Menschen mit niedrigen Einkommen leben. Die Differenzen der Mittelwerte sind im Vergleich der Siedlungen nach Baualter nicht besonders ausgeprägt, innerhalb der Baualterkategorien weisen die Siedlungen aber eine größere Streuung auf (vgl. Abbildung 23).

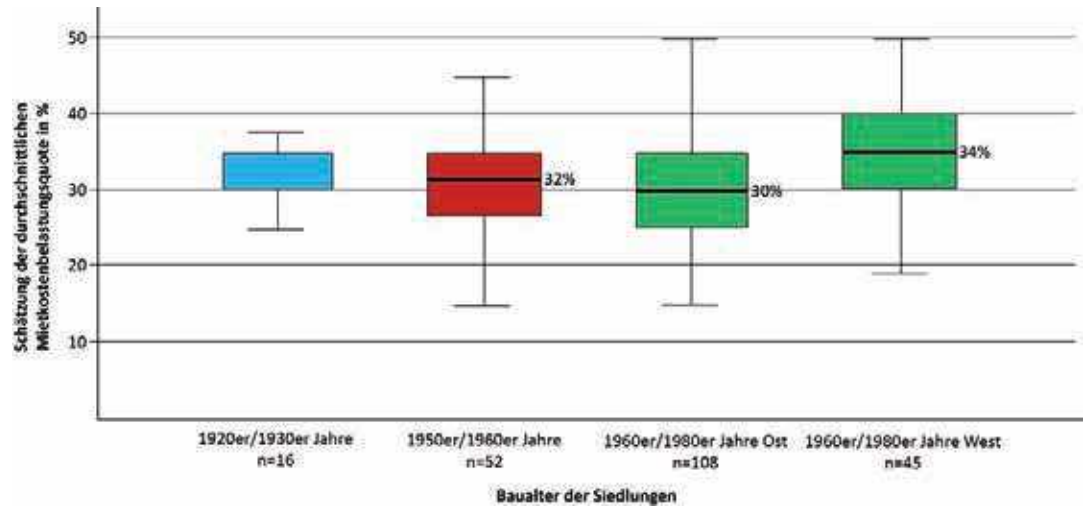


Abbildung 23:
Durchschnittliche Wohnkosten-
belastungsquote in den Siedlungen

Quelle:
Difu- Unternehmensbefragung 2014

WER SIND DIE EIGENTÜMER DER GROSSEN SIEDLUNGEN?

VERÄNDERUNGEN DER EIGENTÜMERSTRUKTUR Die größten Veränderungen in den zurückliegenden zwanzig Jahren vollzogen sich in den Eigentümerstrukturen der Großsiedlungen. Erbaut wurden die Siedlungen auf Grundlage eines Masterplans von einem einzelnen oder mehreren Unternehmen. In der Regel waren lokale Unternehmen beteiligt, wie öffentliche Wohnungsunternehmen (inklusive der großen Werkwohnungsbestände) sowie Genossenschaften¹⁰. Diese Unternehmenstypen spielen auch heute noch eine bedeutende Rolle, aber vielerorts wurden Bestände an andere Unternehmen, Investoren oder Mieter veräußert. Diese Veränderungen der Eigentümerstrukturen wurden durch verschiedene Interessenlagen forciert. Zum Teil ging es den Wohnungsunternehmen um die Arrondierung ihrer Bestände und das Abstoßen von Streubesitz. In den neuen Ländern war ein Auslöser die Regelung der Altschuldenhilfe. Nach dieser waren die Unternehmen verpflichtet, 15 Prozent ihrer Bestände zu veräußern – vorzugsweise an die Mieter der Wohnungen <vgl. Deutscher Bundestag 1994: 120>. Diese Vorstellung ließ sich in der überwiegenden Zahl der Fälle nicht umsetzen, so dass bereits ab 1995 sogenannte Zwischenerwerbermodelle¹¹ diskutiert und umgesetzt wurden.

¹⁰ In den alten Bundesländern wurden in den Siedlungen – nach dem Wohneigentumsgesetz aus dem Jahr 1951 – auch Gebäude mit Eigentumswohnungen errichtet, die direkt nach der Fertigstellung verkauft wurden.

¹¹ Zudem ist eine Mieterprivatisierung vergleichsweise aufwändig. In vielen Fällen lassen sich nicht alle Wohnungen verkaufen, und es entsteht ein „Schweizer-Käse“-Eigentum (Restantenproblematik).

Generell führte die Entspannung der Wohnungsmärkte in vielen bundesdeutschen Regionen – stabile bis teilweise sinkende durchschnittliche Wohnungsmieten, gepaart mit einer steigenden Finanznot der öffentlichen Haushalte – bei vielen Kommunen zu der Überlegung, ihre Wohnungsbestände zu veräußern. Da die „Wohnungsfrage“ als gelöst angesehen wurde, wollte man so Handlungsfähigkeit zurückgewinnen, um sich auf die kommunalen Kernaufgaben zu konzentrieren, so die damalige Argumentation einiger Städte. Als eine der ersten Städte privatisierte Kiel seine ca. 11.000 Wohnungen. Den Schlussakkord, was den Verkauf kommunaler Wohnungen in solchen Größenordnungen angeht, stellte 2006 der Verkauf der 48.000 Wohnungen der Dresdner WOBA an Fortress dar. In den Städten, wie beispielsweise Freiburg – regte sich zunehmend Widerstand, und die Finanz- und Immobilienkrise im Jahr 2008 ließ dann viele geplante Bestandsveränderungen <vgl. PWC 2006> nach und nach obsolet werden <vgl. BBSR 2010>.

In der öffentlichen Wahrnehmung dominieren die Wohnungsverkäufe staatlicher und privater Träger an private Investoren bzw. Immobilien-Fonds. Insbesondere Letztere (Opportunity Funds) setzten aber häufig auch Mieterprivatisierungen als eine mögliche Exit-Strategie um <vgl. Schleswig-Holsteinischer Landtag 2006: 35>. Die im europäischen Vergleich niedrige Eigentumsquote <vgl. u.a. Behring/ Helbrecht 2002; Kaltenbrunner/ Waltersbacher 2014> ließ das auch als plausible Option erscheinen. Für die Wohnungsunternehmen war die Mieterprivatisierung aber auch eine Methode, um Kapital zur Modernisierung der anderen Bestände zu generieren <vgl. PWC 2006: 7>. In den neuen Ländern war der Verkauf von Beständen den Unternehmen als Bedingung der gesetzlichen Altschuldenhilferegelung zwingend vorgegeben. Im Ergebnis treffen „Eigentümer mit meist unterschiedlichen Zielsetzungen, Handlungslogiken und finanziellen Möglichkeiten in den Quartieren aufeinander. Dies verursacht erhebliche Probleme, die Quartiere als Gesamtheit weiterzuentwickeln.“ <Wüstenrot Stiftung 2013: 28>.

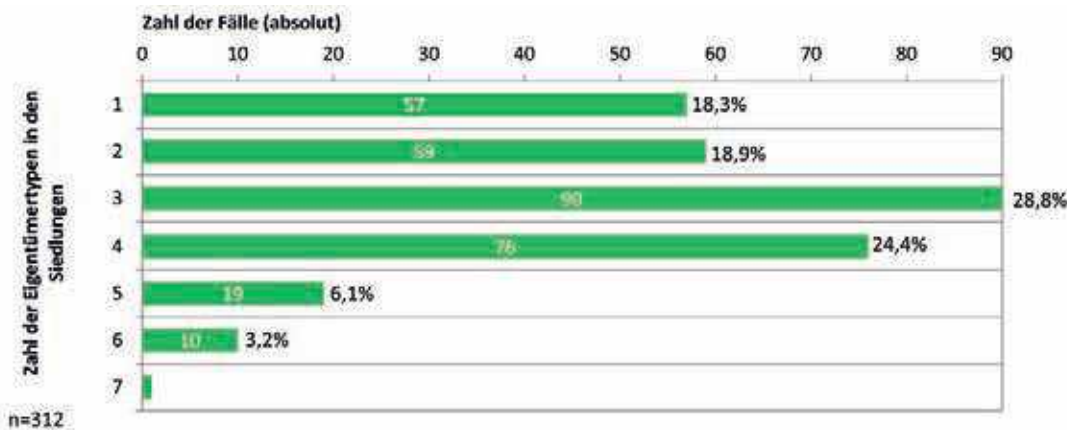


Abbildung 24:
Zahl der Eigentümer in Siedlungsbeständen (Häufigkeit der Fälle)

Quelle:
Difu-Befragung der Wohnungsunternehmen 2014

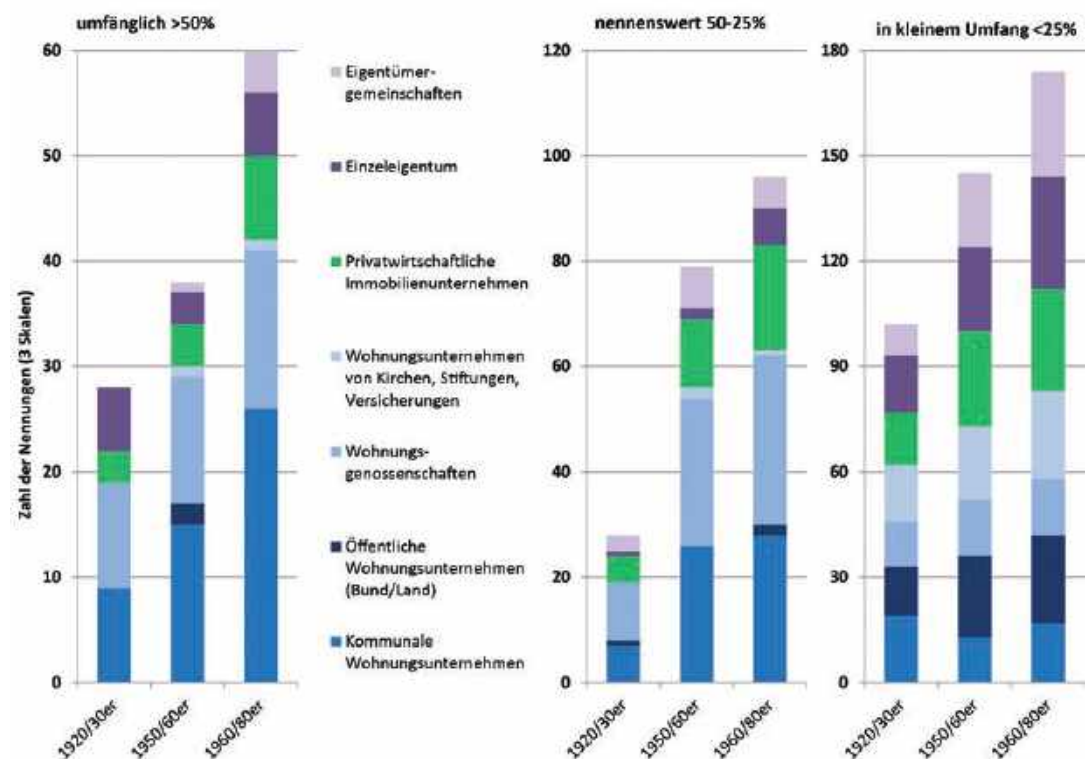
Nur knapp ein Fünftel der befragten Wohnungsunternehmen gab in der Umfrage an, dass nur ein einzelner Eigentümer in der Siedlung aktiv ist (vgl. Abbildung 24 und Abbildung 25). In diesen Fällen waren das zu 55 Prozent öffentliche Wohnungsunternehmen und zu 30 Prozent Genossenschaften. Der Großteil der Siedlungen hat drei oder vier verschiedene Eigentümer. In den meisten der verschiedenen Eigentümerkonstellationen sind die beiden Eigentübertypen – öffentliche Wohnungsunternehmen und Genossenschaften – vertreten.

Die Kommunen nannten ebenfalls die öffentlichen Wohnungsunternehmen und die Genossenschaften als die am stärksten vertretenen Eigentümergruppen in den Siedlungen (vgl. Abbildung 25). Doch im Weiteren zeichnen sie ein differenziertes Bild: So entfallen in den Siedlungen ebenfalls umfängliche Wohnungsbestände (definiert als Eigentum von über 50 Prozent des jeweiligen Siedlungsbestands) auf privatwirtschaftliche Immobilienunternehmen und auf Einzeleigentum bzw. Eigentümergemeinschaften. Eine wesentlich geringere Rolle spielen dagegen die Wohnungsunternehmen von Bund und Ländern und die der Stiftungen, Kirchen und Versicherungen. Die Zahl der Eigentümer nimmt mit der Größe der Siedlungen zu. Ein Unterschied besteht allerdings bei den Einzeleigentümern, die häufiger in kleineren Siedlungen vertreten sind.

Bei der Befragung der Wohnungsunternehmen zeigten sich signifikante Unterschiede in der Präsenz von Wohnungsbaugenossenschaften in den Siedlungen der alten und neuen Bundesländer – sie waren in 83 Prozent der Siedlungen¹³ in den neuen Ländern vertreten, dagegen nur in 33 Prozent der Siedlungen in den alten Ländern. Ausgewertet nach den Baualterskategorien sind die Genossenschaften in 86 Prozent der Siedlungen aus den 1970er/1980er Jahren Ost vertreten, in allen anderen Baualterskategorien nur in bis zu 50 Prozent der Siedlungen. Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind in über 80 Prozent der Siedlungen der 1970er/1980er Jahre Ost und der 1950er/1960er-Jahre vertreten, in den Siedlungen der 1920er/1930er und 1960er/1980er West dagegen nur in knapp 60 Prozent. Das Vorhandensein von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in den Siedlungen fällt außerdem mit der Stadtgröße – in den Städten bis 50.000 Einwohnern

Abbildung 25:
Eigentümerstrukturen in den
Wohnsiedlungen nach Baualter

Quelle:
Difu- Kommunalbefragung 2014



¹³ Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es in wenigen Fällen zu Überschneidungen kommt, d.h. dass zwei Unternehmen Angaben zu ein und derselben Siedlung machten.

waren sie zu 92 Prozent, zwischen 50.000 und 200.000 zu 81 Prozent und in den Großstädten mit über 200.000 Einwohnern nur zu 67 Prozent vertreten. Eine ähnliche Verteilung zeigt sich auch bei den Wohnungsgenossenschaften.

Die Eigentümergemeinschaften sind am verbreitetsten in den Städten mittlerer Größe, ebenso wie die privatwirtschaftlichen Immobilienunternehmen. Darüber hinaus zeigen die Eigentümergemeinschaften keine signifikanten Zusammenhänge mit den Strukturvariablen. Die privaten Immobilienunternehmen unterscheiden sich dagegen auch nach den Baualterskategorien: Sie sind in 50 Prozent der Siedlungen der 1970er/1980er Jahre in den neuen Ländern vertreten und in 60 Prozent der jungen Siedlungen der alten Länder. In den älteren Siedlungen erreichen sie nur knapp über 30 Prozent.

In den alten Ländern lagen die Siedlungen mit Einzeleigentum mit 45 Prozent signifikant über jenen in den neuen Ländern mit 26 Prozent. Nach den Baualterskategorien sind in den jungen Siedlungen der neuen Länder nur in knapp 20 Prozent Einzeleigentümer vorhanden, in allen anderen Baualterskategorien in knapp 50 Prozent. Diese Ergebnisse belegen noch einmal, dass die Mieterprivatisierung in den neuen Ländern ihre Mengenziele offenbar deutlich verfehlt hat. Dieser Umstand kann jedoch als Chance für die Siedlungen gewertet werden, denn in vielen Siedlungen erweist sich die Kooperationsanbahnung zwischen vielen Eigentümern und insbesondere mit Einzeleigentümern bzw. Wohneigentumsgemeinschaften als in hohem Maße anspruchsvoll (vgl. auch Fallstudie Dresden-Gorbitz).

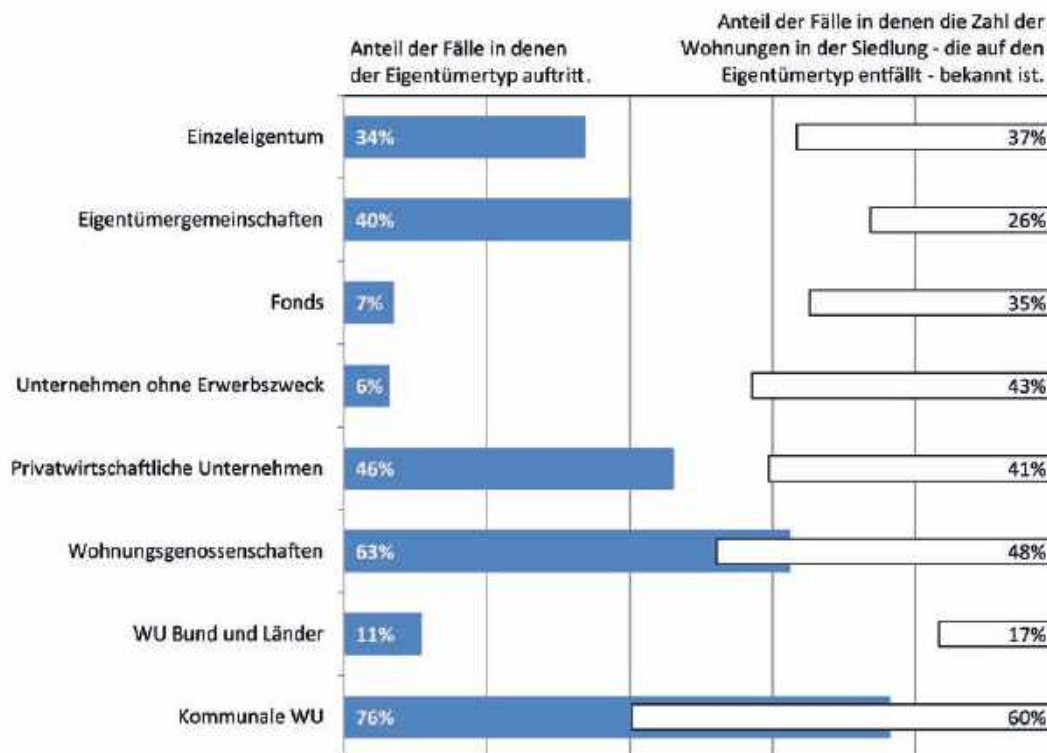


Abbildung 26:
Eigentübertstrukturen in den
Wohnsiedlungen nach Baualter
(Unternehmen)¹⁴

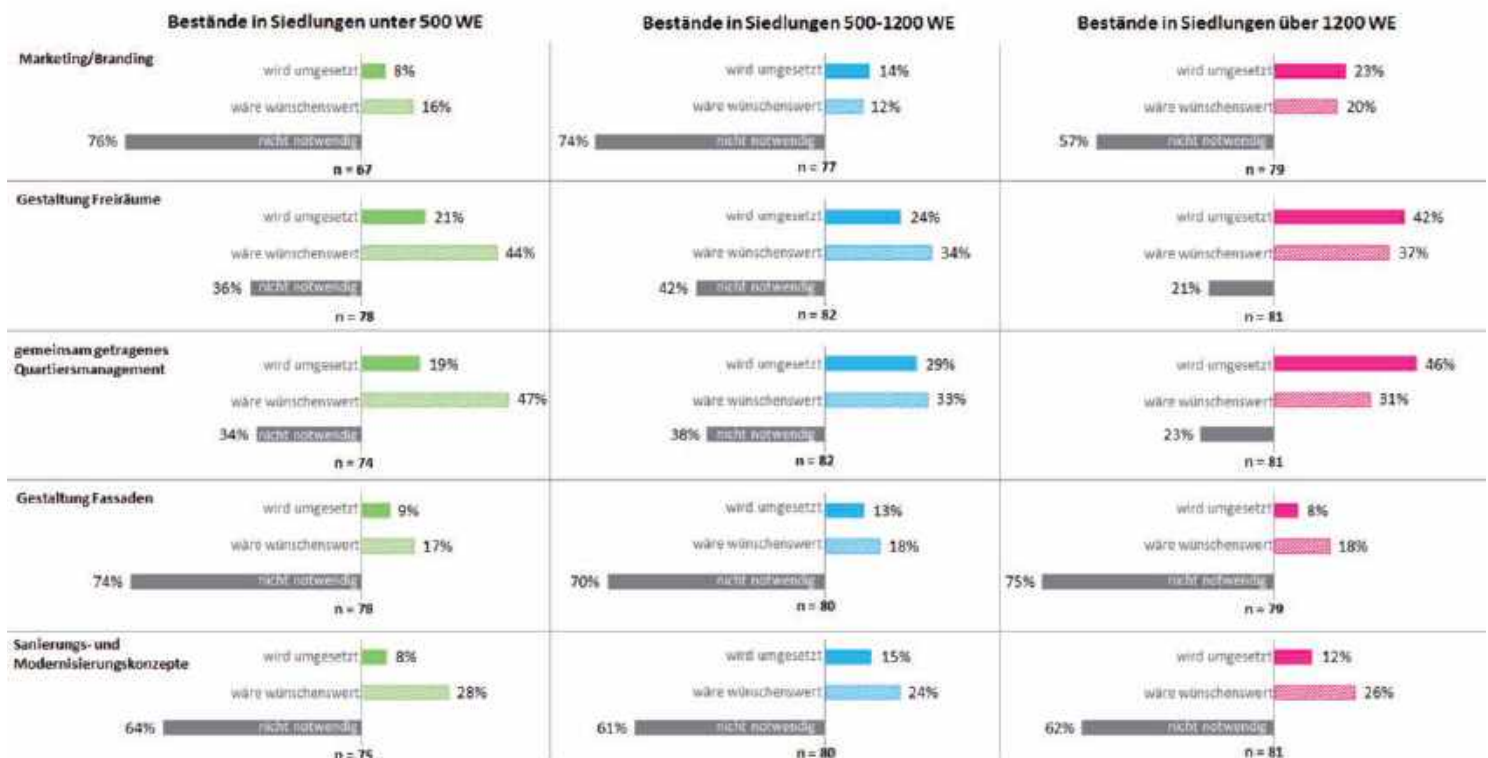
Quelle:
Difu- Befragung der Wohnungsunter-
nehmen 2014

¹⁴ Eine Auswertung der Zahl der Wohnungen, die auf die Eigentüberttypen entfallen, ist angesichts der geringen Angaben nicht sinnvoll.

VERTEILTES EIGENTUM, GEMEINSAME VERANTWORTUNG? Die steigende Heterogenität der Eigentümer führt u. a. zu „einem Nebeneinander sehr verschiedener Immobilienverwertungsstrategien auf engstem Raum“ <UFZ/ IRS 2011: 3>. Im Ergebnis der Untersuchungen verteilte sich der Bestand in 80 Prozent der Siedlungen auf mehrere Eigentümer. Damit kann von einer gewissen Abstimmungsnotwendigkeit ausgegangen werden. Die Kommunen bewerten die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer generell eher als Stärke der Siedlungen. Der einzige signifikante Unterschied besteht darin, dass 43 Prozent der Kommunen aus den neuen Ländern die Koopera-

Abbildung 27a/b:
Bewertung der Abstimmungspraxis
und -notwendigkeit von
verschiedenen Eigentümern

Quelle:
Difu- Befragung
Wohnungseigentümer 2014



tionsneigung als Stärke sehen, aber nur 17 Prozent der Kommunen aus den alten Ländern. Letztere bewerten sie dagegen zu 25 Prozent als Schwäche (neue Länder nur 3 Prozent). Die Unternehmen selbst sehen die Eigentümerstruktur der Siedlung überwiegend als Stärke an. Die Intensität der Zusammenarbeit zwischen den Eigentümern in den Siedlungen, in denen mehrere Eigentümer aktiv sind, ist in einigen Bereichen ausgeprägter als in anderen (vgl. Abbildung 27a/b).

Häufigster Anlass einer konkreten Zusammenarbeit sind die Unterstützung eines Quartiersmanagements (32 Prozent) und die Abstimmung über der Freiraumgestaltung (29 Prozent), weitere 36 bis 38 Prozent der Eigentümer fänden eine solche Zusammenarbeit wünschenswert. Bei den anderen Anlässen zur Zusammenarbeit – Marketing, Sanierungs- und Modernisierungskonzept, Gestaltung der Fassaden – liegt der Anteil derer, die eine Abstimmung für unnötig halten, bei fast zwei Dritteln. Die Eigentümerkonstellationen und die Größe der Bestände der antwortenden Unternehmen – ein Drittel der Unternehmen besitzt unter 500 Wohnungen in einer Siedlung – führen damit nicht zwangsläufig zur Wahrnehmung einer erhöhten Notwendigkeit zur Zusammenarbeit.

In der Gegenüberstellung der Antworten zu den Siedlungen in den alten und neuen Ländern zeigen sich zwei Unterschiede: In den neuen Ländern sind Sanierungskonzepte verbreiteter – eine Konsequenz des Städtebauförderprogramms Stadtumbau Ost, das seit 15 Jahren eingesetzt wird. In den alten Ländern sind mehr Quartiersmanagements umgesetzt, was wiederum mit dem Förderprogramm Soziale Stadt zu tun hat, aber auch mit der Entstehungsgeschichte der Siedlungen (alte Länder – sozialer Wohnungsbau).

Die Mieterprivatisierung gilt allgemein als eine sozialverträgliche Form der Privatisierung¹⁵: „Die Erfahrungen zeigen, dass zu den positiven Effekten für die Gesellschaft unter anderem die Verminderung der Stadtflucht, die Konsolidierung der öffentlichen Haushalte, die soziale Stabilisierung der Wohnquartiere und nicht zuletzt die Sachwertsicherung durch eine größere Eigenverantwortung gehören“ <vbw 2002>. Dennoch muss gefragt werden, ob eine solche Zersplitterung des Eigentums auch eine siedlungsverträgliche Form ist. In der Befragung der Wohnungsunternehmen – an der nur institutionelle Eigentümer teilnahmen – konnten zwei Drittel der Eigentümer den Gesamtbestand an Wohnungen in der Siedlung benennen. Noch geringer war die Kenntnis der Zahl der Wohnungen, die verschiedene Eigentümer in der Siedlung besitzen (vgl. Abbildung 26). Mit Blick auf die alten Siedlungen wird seit über 30 Jahren über den Denkmalwert, über Erhalt und Bedeutung des geschlossenen Siedlungsbildes debattiert <vgl. Kiesow 1991> – es geht um das städtebauliche Erbe, aber auch um die Identität der Bewohnerinnen und Bewohner sowie den Wiedererkennungswert. Bei den jüngeren Siedlungen spielt das hingegen selten eine Rolle – spiegelbildlich gab es zu einer abgestimmten Fassadengestaltung die Rubrik mit der geringsten Zustimmung. Lediglich die städtebaulichen Ikonen der 1960er/1970er Jahre (wie die Gropiusstadt in Berlin), die mit den Namen großer Architekten verbunden sind, bilden hier eine Ausnahme.

Ein geschlossenes Siedlungsbild ist aber noch weit mehr als eine einheitliche Fassadenfarbe. Weiterreichend ist die Entwicklung einer gemeinsamen Perspektive für die Siedlung. Die Zusammenarbeit zwischen institutionellen Eigentümern ist aufgrund der begrenzten Anzahl in der Regel umsetzbar, deren Zustandekommen hängt weitgehend von der Kompatibilität der Unternehmenskonzepte ab. Weitaus schwieriger ist die Initiierung von Kooperationen zwischen institutionellen Eigentümern und Kleineigentümern sowie zwischen den Kleineigentümern selbst <vgl. Wiezorek 2011>.

¹⁵ Der Verband Wohneigentum e.V.(2012) konstatiert, dass im Vorgehen bei der Begründung von Wohnungseigentumsanlagen die Weichen für die spätere Entwicklung gestellt werden – z.B. fehlende Rücklagen der Gemeinschaft und fehlende Liquidität der Miteigentümer, überhöhte Mieteinnahmeerwartungen.

4

4 STATUS QUO - INVESTITIONEN IN DEN SIEDLUNGSBESTAND

INITIATIVEN ZUR ERNEUERUNG GROSSER WOHSIEDLUNGEN

Die bisherige Erneuerung der großen Wohnsiedlungen kann grob in folgende vier Perioden eingeteilt werden <angelehnt an Hunger 2011: 14>:

- > Vor dem Hintergrund baulicher Mängel sowie der Zunahme des Anteils von sozial Benachteiligten an der Einwohnerschaft wurden in den 1980er Jahren in den alten Ländern einerseits städtebauliche Nachbesserungen in die Wege geleitet und andererseits Instrumente zur sozialen Stabilisierung eingeführt (Freistellung von Belegungsbindungen, vertragliche Vereinbarungen zwischen Kommune und Wohnungsunternehmen zur Belegung etc.) <vgl. Deutscher Bundestag 1988: 57 ff.>.
- > In den 1990er-Jahren konzentrierten sich die intensiven Modernisierungsanstrengungen vor allem auf die großen Wohnsiedlungen in den neuen Ländern. Allein zwischen 1990 und 1996 wurde ca. ein Drittel des industriell errichteten Wohnungsbestandes instandgesetzt und modernisiert. Die Prioritäten waren im ersten Schritt an dringlichen technischen Notwendigkeiten orientiert. Im Fortgang des Modernisierungsprozesses erhielten die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner mehr Gewicht, und es wurden umfangreiche Erfahrungen bei der ganzheitlichen Erneuerung der Wohngebiete gesammelt <vgl. Rietdorf 1997; Weeber/Rees 1997>.
- > Ab dem Jahr 2000 leiteten die meisten Städte der neuen Länder in Reaktion auf den Rückgang der Einwohnerzahlen gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen weitreichende Abrissmaßnahmen ein. Parallel dazu wurden die langfristig notwendigen Bestände weiter aufgewertet. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte wurden zur neuartigen Entscheidungsgrundlage. Vorhaben des Stadtumbaus West setzten auf diesen Erfahrungen auf und verfolgten vielfältige Konzepte, die Modernisierung, Rückbau und Neubau miteinander kombinieren <vgl. BMVBS 2012; BMVBS 2010>.
- > Aktuell werden vor dem Hintergrund der dringenden Anforderungen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung in den Siedlungen komplexe Modernisierungen auf Basis neuester energetischer Erkenntnisse und ganzheitlicher Quartiersverfahren durchgeführt <vgl. BMVBS 2009>. Parallel dazu finden – auch im Zuge der Planung der Zusammenlegung der bisher getrennten Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West – Überlegungen zu zukünftigen Handlungsfeldern des Stadtumbaus und damit zu den aktuellen Herausforderungen und der Richtung von Transformationsprozessen statt <vgl. u.a. BBSR 2014>.

KONZEPTIONELLE EINBETTUNG DES THEMAS WOHNEN IN DEN KOMMUNEN Eine wichtige Voraussetzung für die strategische Bearbeitung des Themas große Wohnsiedlungen auf kommunaler Ebene ist das Vorhandensein konzeptioneller Beobachtungs- und Steuerungsinstrumente. Die verschiedenen Berichte haben einen unterschiedlich ausgeprägten Informationscharakter bzw. eine Steuerungswirkung. Wenn bei der Erarbeitung die wohnungswirtschaftlichen Akteure einbezogen werden, kann ein wichtiger Nebeneffekt in der Harmonisierung der Wahrnehmungen und Einschätzungen des Wohnungsmarktes liegen.

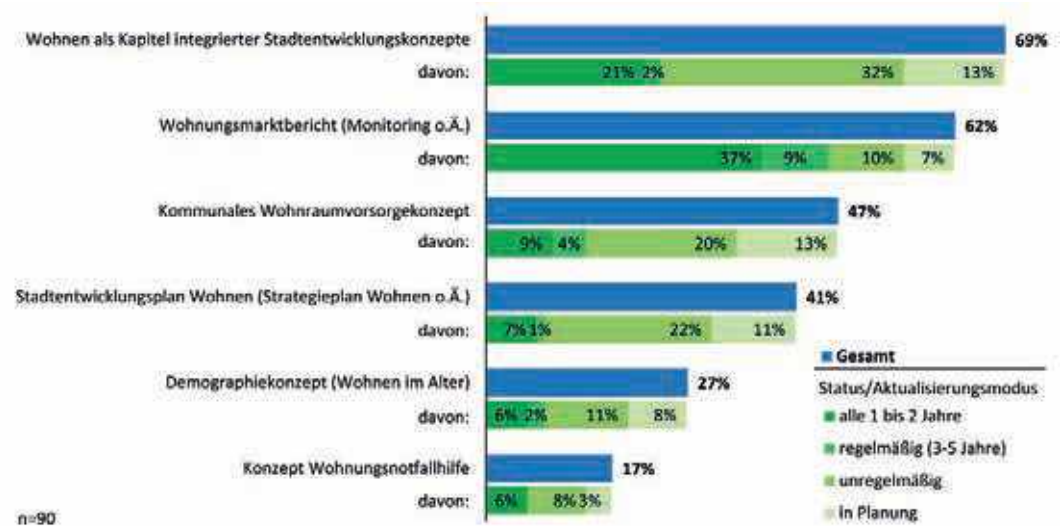
Die Befragung zeigt, dass das Thema Wohnen in den Kommunen in verschiedener Ausprägung bearbeitet wird (vgl. Abbildung 28). Die größte Verbreitung haben integrierte Stadtentwicklungskonzepte (häufig Fördervoraussetzung) und Wohnungsmarktberichte, die in ca. zwei Dritteln der Kommunen vorliegen oder geplant werden. Die Wohnungsmarktberichte weisen auch die größte Häufigkeit und Regelmäßigkeit im Erscheinen auf. Weniger als die Hälfte der befragten Kommunen hat ein kommunales Wohnraumvorsorgekonzept oder einen Stadtentwicklungsplan Wohnen. Noch seltener (weniger als ein Drittel) sind Demografiekonzepte, in denen Wohnen im Alter behandelt wird, oder Konzepte zur Wohnungsnotfallhilfe.

Deutliche Unterschiede sind auch hinsichtlich der Intensität der planerischen Befassung festzustellen. Lediglich 17 Kommunen gaben an, das Thema Wohnen bisher in keinem (aktuellen) Konzept oder Bericht zu bearbeiten. Weitere 17 Kommunen verfügen über ein wohnungspolitisches Planwerk. 19 Kommunen gaben an, zwei verschiedenen Konzepte zu haben, 20 Kommunen drei, zehn Kommunen vier. Sieben Kommunen arbeiten mit fünf oder sechs verschiedenen Konzepten.

Abbildung 28:
Konzeptionelle Bearbeitung des
Themas 'Wohnen' in den Kommunen

Quelle:

Difu- Kommunalbefragung 2014



ENGAGEMENT IN DEN SIEDLUNGEN Idealtypisch leitet sich aus den Berichten und Konzepten die Festlegung kommunaler Investitionen und Fördergebiete ab. Die Kommunen gaben in der Befragung an, in welchen Bereichen sie kurz- und mittelfristig Handlungsbedarfe in den Siedlungen sehen bzw. welche Maßnahmen in verschiedenen Zeithorizonten umgesetzt werden sollen (vgl. Abbildung 29). Es zeigen sich weiterhin deutliche Unterschiede in der Perspektive auf die Baualtersgruppen: Die meisten Interventionen sind – sowohl kurz- als auch mittelfristig – in den jungen Sied-

lungen der 1960er/1980er-Jahre vorgesehen. In der Tendenz werden kurzfristig stärker strategische Handlungsfelder vorgesehen (Management, Belegungspolitik und Beteiligungsverfahren). Mittelfristig gewinnen die investiven Handlungsfelder (technische Infrastruktur, Mobilitätsausbau, Wohnumfeldmaßnahmen) mehr Gewicht. Bei den Investitionen in die soziale Infrastruktur gibt es die wenigsten Unterschiede in der Fristigkeit. In den Siedlungen der 1920er/1930er Jahre geht der strategische Handlungsbedarf am deutlichsten zurück. Die investiven Notwendigkeiten bleiben dagegen bestehen.

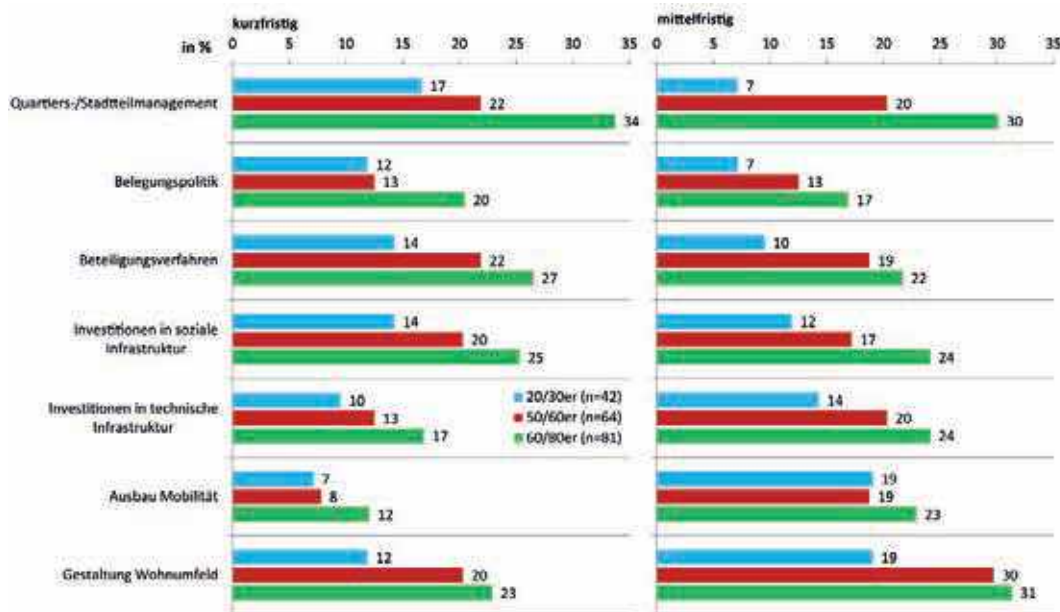


Abbildung 29:

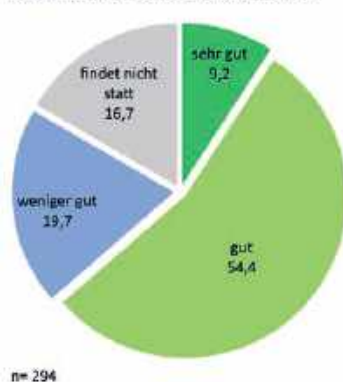
Geplantes Engagement der Kommunen* in den Siedlungen (* in Prozent der Kommunen (n) die nach eigenen Angaben, Siedlungen in dem jeweiligen Baualter haben)

Quelle:

Difu- Kommunalbefragung 2014

Für die Weiterentwicklung der großen Wohnsiedlungen ist in den meisten Fällen eine enge Kooperation der Kommunen und Wohnungseigentümer unerlässlich. Zwei Drittel der Wohnungsunternehmen bewerteten die bisherige Zusammenarbeit mit den Kommunen als gut und besser (vgl. Abbildung 30). Weitere 20 Prozent sehen Verbesserungspotenzial für die Zusammenarbeit. Nachdenklich stimmt, dass fast 17 Prozent der antwortenden Eigentümer angaben, dass keine Zusammenarbeit stattfindet. Darunter waren insbesondere Eigentümer von kleineren Siedlungsbeständen (bis 500 Wohnungen) – 28 Prozent –, dagegen nur sechs Prozent der Eigentümer von Beständen mit über 1.200 Wohnungen.

Zusammenarbeit mit den Kommunen



Unterstützung durch die Kommune



Abbildung 30a/30b:

Bewertung der Zusammenarbeit und Unterstützung der Kommune

Quelle:

Difu- Befragung der

Wohnungseigentümer 2014

In der Unternehmensbefragung wurden die Wohnungseigentümer gebeten, das Engagement der Kommunen in den Siedlungen differenziert zu bewerten (vgl. Abbildung 31). Zu den meisten Aspekten zweigt sich eine ausgewogene Beurteilung, d.h., die Einschätzungen – gut und schlecht – halten sich die Waage. Sehr positiv wird das kommunale Engagement hinsichtlich der Etablierung von Quartiersmanagements eingeschätzt, dagegen sind die Unternehmen weitaus unzufriedener mit den investitionsvorbereitenden Planungen, was sich auch an den Wünschen an die Kommune (vgl. Abbildung 33) zeigt.

Abbildung 31:
Einschätzung des Engagements
der Kommunalverwaltung
in der Siedlung
(in Klammern Zahl der Nennungen)

Quelle:
Difu- Befragung der
Wohnungseigentümer 2014

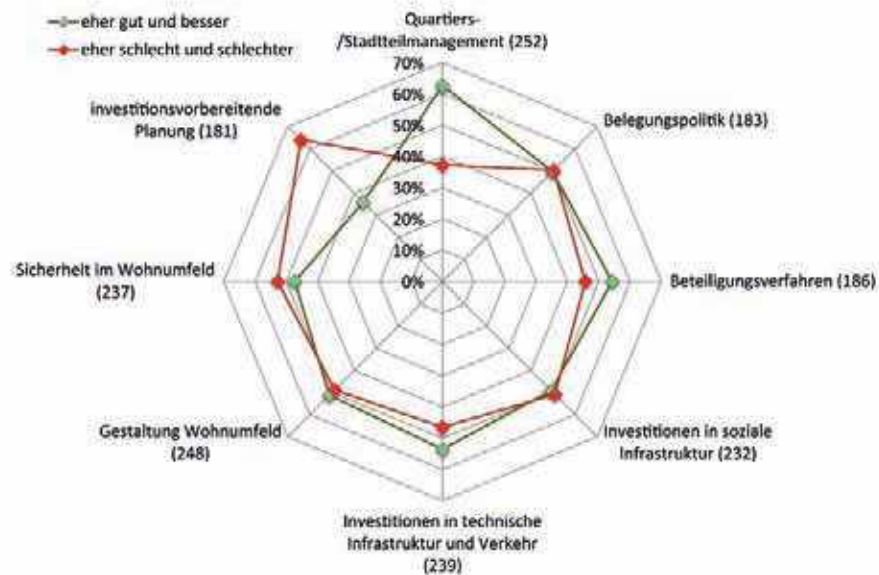
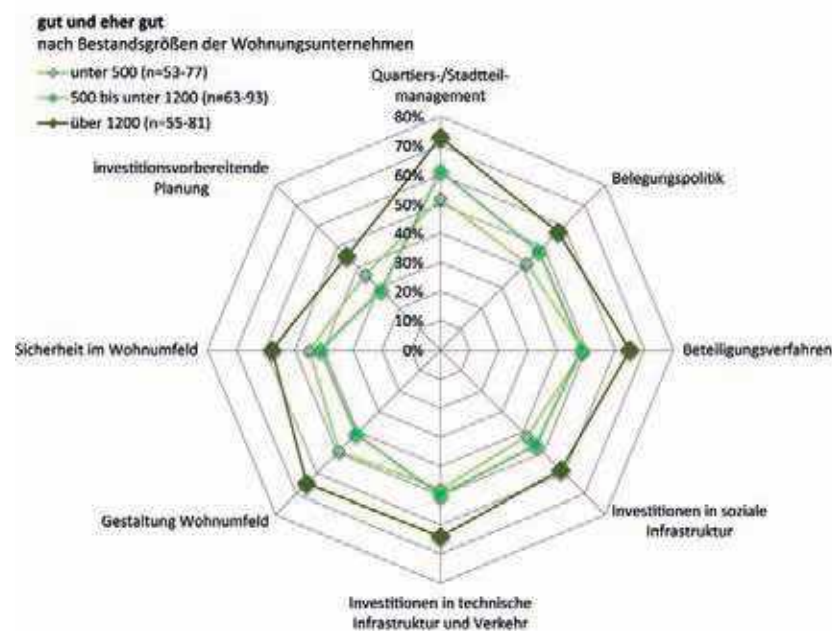


Abbildung 32:
Bewertung des Engagements
der Kommunalverwaltung in der
Siedlung nach Bestandsgrößen der
Wohnungseigentümer

Quelle:
Difu- Befragung der
Wohnungseigentümer 2014



Bei der Betrachtung der Bewertungen nach Bestandsgrößen der Unternehmen zeigen sich allerdings wesentliche Unterschiede – generell sind die Unternehmen mit größeren Beständen in den Siedlungen (über 1.200 Wohnungen) über alle Bereiche deutlich zufriedener (Nennungen gut und eher gut) als die Unternehmen mit kleineren Beständen (unter 1.200 Wohnungen). Von Letzteren sind auch beim Quartiers- und Stadtteilmanagement 50 Prozent (unter 500 Wohnungen) bzw. 60 Prozent (500 bis 1.200 Wohnungen) mit dem kommunalen Engagement zufrieden, während es bei den Unternehmen mit größeren Beständen über 70 Prozent sind. Bei den investitionsvorbereiten-



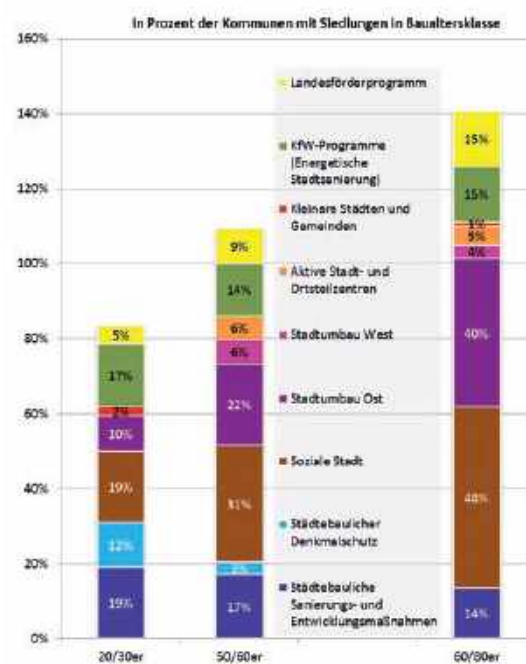
Abbildung 33:
Wichtigste Unterstützungsbedarfe
von Seiten der Kommunen

Quelle:
Difu- Befragung der
Wohnungseigentümer 2014

den Planungen sind 45 Prozent der größeren Unternehmen zufrieden. Eine Begründung für diese Bewertungsunterschiede und die darin zum Ausdruck kommende Wahrnehmung der kommunalen Aktivitäten kann in der engeren Zusammenarbeit der Kommunen mit den Eigentümern größerer Bestände vermutet werden.

EINSATZ VON STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMMEN Nicht zuletzt durch die angespannte Haushaltsituation vieler Kommunen sind deren Möglichkeiten des investiven Engagements in den Siedlungen eingeschränkt bzw. von den Spielräumen des Einsatzes von Fördermitteln (Bund/Länder) abhängig. Es gibt kein Programm, das dezidiert auf die Belange der großen Wohnsiedlungen zugeschnitten ist. Deshalb werden verschiedene Problemkonstellationen – baulicher, funktionaler und sozialer Natur – im Rahmen unterschiedlicher Förderprogramme bearbeitet. Im Rahmen der Befragungen wurden die Kommunen gefragt, welche Förderprogramme in den letzten fünf Jahren in den Siedlungen zum Einsatz kamen. Die Unternehmen wurden gefragt, ob ihre Bestände Teil einer Förderkulisse waren bzw. ob sie selbst Fördermittel in Anspruch genommen haben.

Angaben der Kommunen



Angaben der Wohnungseigentümer

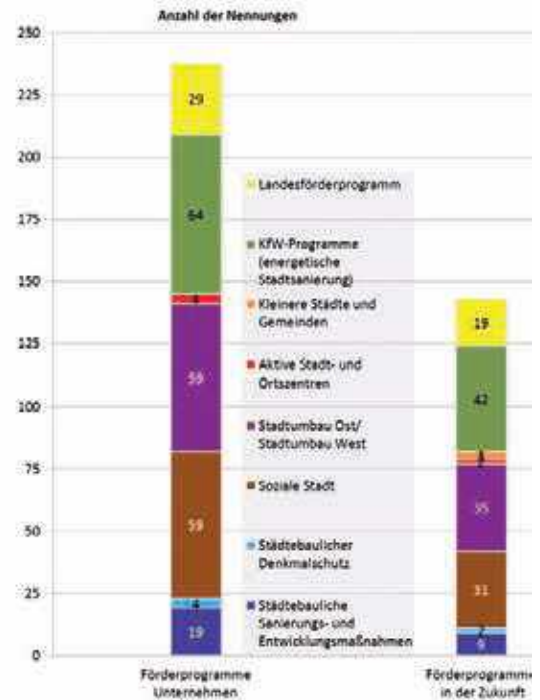


Abbildung 34a/34b:
Einsatz von Städtebauförder-
programmen in den Siedlungen

Quelle:
Difu-Kommunalbefragung 2014
und Difu- Befragung der Wohnungs-
eigentümer 2014

Aus den Angaben der Kommunen geht hervor, dass die wichtigsten Programme in den Siedlungen Soziale Stadt, Stadtumbau Ost aus der „Familie“ der Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung sowie die KfW-Programme sind. Die jüngeren Siedlungen der 1960er/1980er Jahre wurden am häufigsten gefördert (vgl. Abbildung 34a/34b). In fast der Hälfte der Kommunen, die Siedlungsbestände dieses Baualters haben, kam das Programm Soziale Stadt zum Einsatz. Sehr deutliche Unterschiede gibt es bei den „verwandten“ Programmen Stadtumbau Ost und Stadtumbau West. Während 86 Prozent der Kommunen in den neuen Ländern mit Siedlungen der 1960er/1980er-Jahre Stadtumbau Ost einsetzen, gaben nur sechs Prozent der Kommunen in den alten Ländern Stadtumbau West an.

Insgesamt dokumentierten 60 Prozent der Eigentümer eine „Förderhistorie“ ihrer Bestände (vgl. Abbildung 34a/34b). 18 Prozent (60 Eigentümer) nannten ein Programm (Stadtumbau, Soziale Stadt, KfW); 13 Prozent (44 Eigentümer) zwei Programme und 24 Eigentümer (7,3%) drei Pro-

gramme. Die häufigsten Programme, die in Kombination mit anderen genannt wurden, sind KfW und Soziale Stadt. Die Eigentümer größerer Bestände in den Siedlungen gaben häufiger an, dass in ihren Beständen Förderprogramme zum Einsatz kamen.

STAND DER BAULICHEN AUSSTATTUNG / MODERNISIERUNG

Wie schon gezeigt, haben große Wohnsiedlungen vielfältige Aufgaben nicht nur im Bereich der Wohnraumversorgung. Sie fördern den sozialen Ausgleich, indem sie auch Bevölkerungsgruppen mit geringeren Einkommen ein ansprechendes Wohnumfeld bieten. Sie tragen durch ein vergleichsweise hohes Maß an räumlicher Konzentration dazu bei, dass städtische Infrastrukturen ökonomisch sinnvoll betrieben werden können. Sie bieten lokalem Gewerbe die Chance, sich zu entwickeln, sowohl als Standort, als auch als Markt.

Damit die großen Siedlungen diesen Aufgaben gerecht werden können, müssen sich die Gebäude selbst, die Begleiteinrichtungen, das Wohnumfeld sowie die kommunale Infrastruktur in einem angemessenen Zustand befinden. Schon heute sind diese Voraussetzungen nicht überall gleichermaßen erfüllt. Es besteht Nachholbedarf.

Gleichzeitig wirken sich die gesellschaftlichen, insbesondere die demografischen Veränderungen, der wirtschaftliche Strukturwandel, der Klimawandel und andere übergeordnete Trends und Veränderungsprozesse auf die großen Wohnsiedlungen aus. Aus den damit verbundenen Herausforderungen ergeben sich zusätzliche Umbau- und Anpassungsbedarfe.

Die Gestaltung des bisherigen und vor allem des zukünftigen Anpassungsprozesses obliegt den Kommunen, die unter Berücksichtigung der Bundes- und EU-Gesetzgebung die wesentlichen städtebaulichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen dafür setzen, und den Wohnungseigentümern, die die erforderlichen Investitionen vornehmen müssen.

Bevor Handlungsansätze für die Weiterentwicklung von großen Wohnsiedlungen herausgearbeitet werden können, ist es erforderlich, sich mit dem Engagement der Akteure, dem dadurch geprägten Status quo der großen Wohnsiedlungen und insbesondere auch dem derzeitigen baulichen Zustand sowie dem Stand der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes auseinander zu setzen. Aus der Gegenüberstellung mit einem gesellschaftlich bzw. politisch zu definierenden normativen Ideal lassen sich dann später in der Analyse die für die Weiterentwicklung erforderlichen baulichen Maßnahmen konkretisieren und die voraussichtlich notwendigen Investitionen abschätzen.

MODERNISIERUNG DES WOHNUNGSBESTANDES Nach Definition und Operationalisierung des Begriffs „Baulicher Zustand“, wie er hier zugrunde gelegt wurde, werden im Folgenden die baulichen Eigenschaften der Untersuchungsobjekte anhand von Sekundärinformationen, vor allem aber auf der Basis der beiden durchgeführten Befragungen analysiert. Anschließend wird die Frage beantwortet, inwiefern der festgestellte Zustand – unter Berücksichtigung der Markteinordnung – als Ursache für Leerstand anzusehen ist. Ein möglicher Zusammenhang wäre ein erster Hinweis auf vorhandenen Anpassungsbedarf.

Wohnungsgröße, Grundrisse und Ausstattung als Gegenstand der Modernisierung

Der bauliche Zustand von Großwohnsiedlungen der 1970-/1980er-Jahre wurde im Rahmen des BBSR-Bestandsmonitorings <vgl. BMVBS 2010: 48> als überwiegend gut bis durchschnittlich bewertet. Nur elf Prozent der Teilnehmer der zugrunde liegenden Eigentümerbefragung bewerteten den baulichen Zustand der Objekte als eher schlecht. Auch für die großen Wohnsiedlungen der anderen Baualtersklassen kann angenommen werden, dass ein mangelhafter baulicher Zustand eher die Ausnahme bildet, zumindest wenn nur die Gebäudehülle betrachtet wird. Daneben sind für die Bewertung des baulichen Zustands jedoch auch die Wohnungsgrößen, die Grundrisse, die (technische und sanitäre) Ausstattung der Objekte sowie aufgrund der demografischen Entwicklungen zunehmend auch Fragen der vorhandenen Barrieren und damit verbunden der Altengerechtigkeit von Bedeutung.

Status quo: baulicher Zustand in großen Wohnsiedlungen

Bezogen auf den Wohnungsbestand der Teilnehmer an der Unternehmensbefragung verfügt der größte Teil der Wohnungen (43 Prozent) über drei Zimmer. Etwa ebenso viele Wohnungen sind kleiner. Große Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern sind in den betrachteten Wohnsiedlungen vergleichsweise selten zu finden (vgl. Abbildung 35).

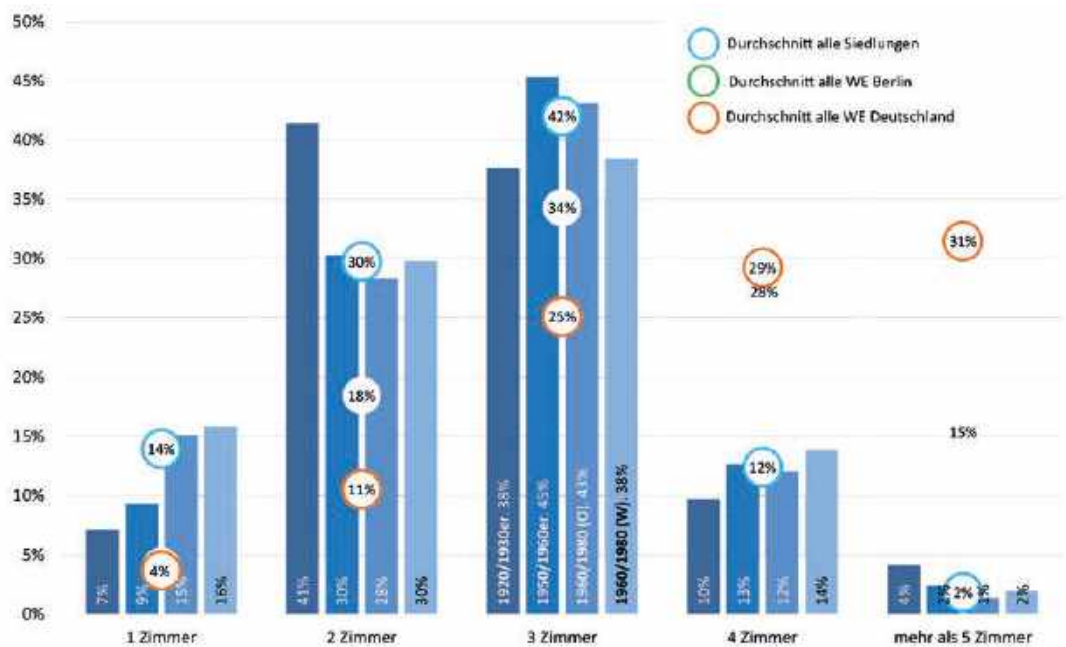


Abbildung 35:
Verteilung der Wohnungsgrößen im
Bestand der befragten Unternehmen
nach Baualtersklassen

Quelle:
Difu- Befragung der Wohnungs-
eigentümer 2014 und
Statistisches Bundesamt 2014a

Besonders auffällig ist der überdurchschnittlich hohe Anteil von Wohnungen mit zwei Zimmern in den erfassten Siedlungsbeständen der 1920er/1930er Jahre. In dieser Baualtersklasse ist dies auch der Wohnungstyp mit den meisten Wohnungen. Bei den jüngeren Siedlungen überwiegen dagegen deutlich die 3-Zimmer-Wohnungen. Diese Siedlungen sind außerdem in der Regel größer, so dass auch in absoluten Zahlen der größte Teil der Wohnungen über drei Zimmer verfügt.

Von den Kommunen wird die Wohnungsgröße insgesamt eher als eine Schwäche des Bestandes angesehen. In den Siedlungen der 1920er/1930er Jahre ist dies besonders ausgeprägt (vgl. Abbildung 36). Im Zusammenhang betrachtet wird daraus erkennbar, dass vor allem das Fehlen größerer Wohnungen als Schwäche bewertet wird. Entsprechend wird auch in knapp zwei Dritteln der Kommunen die Verfügbarkeit großer Wohnungen als besondere Herausforderung des städtischen Wohnungsmarktes benannt (63 Prozent wichtig und sehr wichtig).

Die in vergleichsweise großem Umfang verfügbaren 2-Zimmer-Wohnungen sind für Familien dagegen zu klein. Für Single-Haushalte sind sie jedoch wiederum zu groß bzw. aufgrund ihrer Größe unter Umständen zu teuer. Es wäre zwar denkbar, dass der Bedarf an 2-Zimmer-Wohnungen durch den demografischen Wandel zukünftig steigen könnte, da diese den Anforderungen der über 65-Jährigen (2-Personen-Haushalte) vermutlich gut entsprechen. Allerdings wird sich diese Nachfrage nicht unbedingt auf die 1920er/1930er Jahre-Siedlungen beziehen, da dort die Beseitigung von Barrieren vergleichsweise schwierig ist.

Die Teilnehmer der Unternehmensbefragung sehen in den Grundrissen der Wohnungen in großen Wohnsiedlungen in der großen Mehrheit eine Stärke (81 Prozent). Auch in der Differenzierung nach Baualtersklassen gibt es hier nur geringe Unterschiede. Nennenswert sind die unterschiedlichen Bewertungen der Wohnungsgrundrisse in den Siedlungen der 1960er/1980er Jahre in Ost- (78 Prozent der Nennungen als Stärke) und in West-Deutschland (94 Prozent sehen hier eine Stärke).

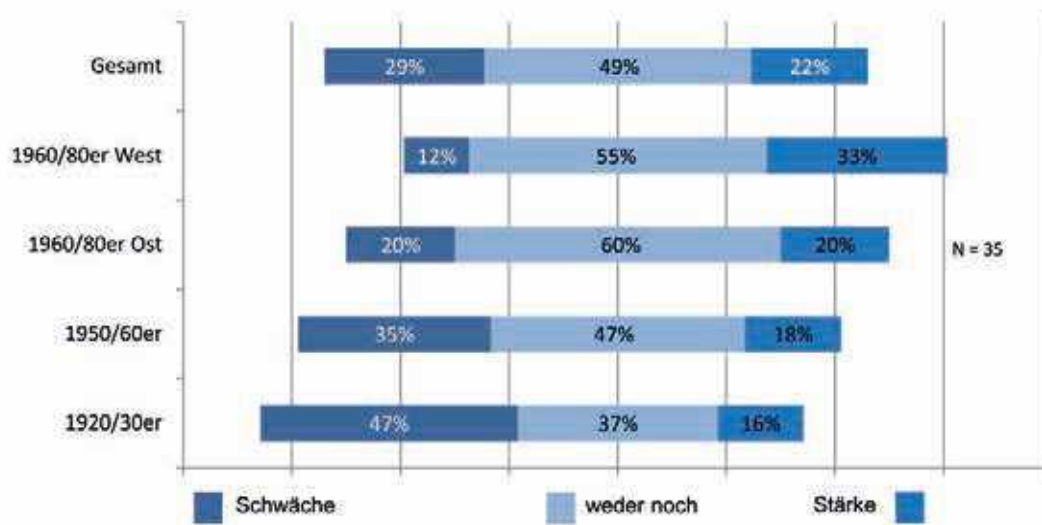


Abbildung 36:
Größe der Wohnungen als Stärke
oder Schwäche
(aus Sicht der Kommunen)

Quelle:
Difu-Kommunalbefragung 2014

Anders wird dies durch die befragten Kommunen beurteilt. Diese sehen je nach altersbedingter Bauart durchaus Defizite bei den Grundrissen. Besonders häufig werden die Grundrisse der Wohnungen in Siedlungen der 1950er/1960er Jahre als Schwäche wahrgenommen (vgl. Abbildung 37)

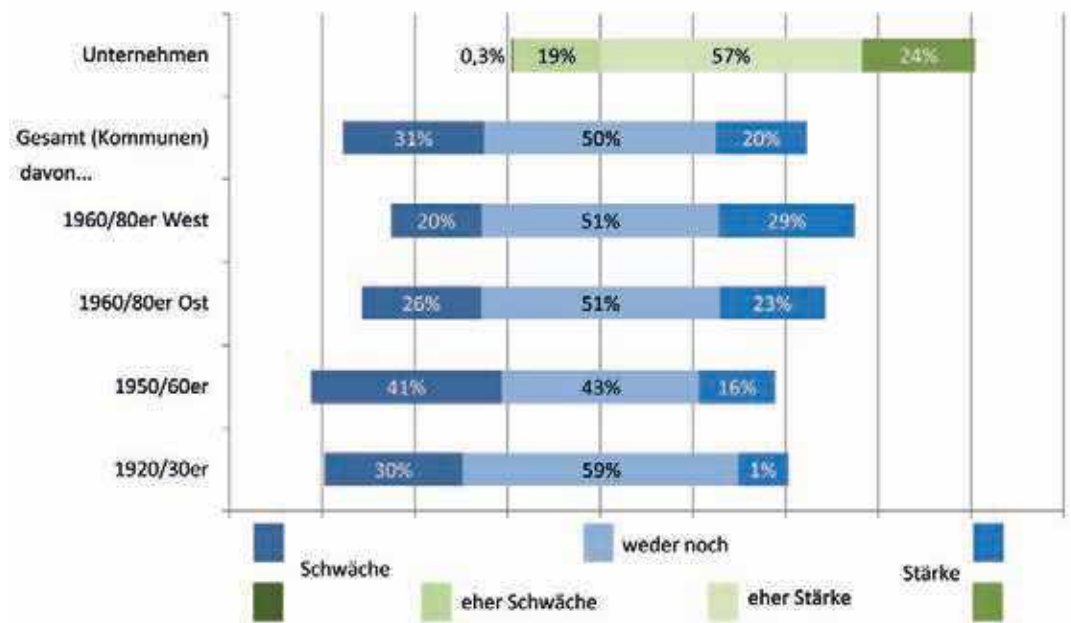


Abbildung 37:
Grundrisse der Wohnungen als Stärke
oder Schwäche

Quelle:
Difu-Kommunalbefragung 2014
und Difu-Befragung der Wohnungs-
eigentümer 2014

Die Ausstattung der Wohnungen in großen Wohnsiedlungen wurde bereits in den letzten Jahren in größeren Teilen modernisiert. Bezogen auf die Großwohnsiedlungen der 1970/1980er Jahre weist das BBSR-Bestandsmonitoring beispielsweise für 37 Prozent der Siedlungen Maßnahmen zur Erneuerung der Sanitäranlagen im Zeitraum von 2003 bis 2008 aus. Entsprechende Aktivitäten in den Folgejahren bis 2013 waren im Befragungsjahr 2008 für 34 Prozent der Siedlungen geplant <vgl. BMVBS 2010: 51>. In ähnlich vielen Siedlungen wurde die Modernisierung von Treppenhäusern angegangen. Andere Maßnahmen wie z.B. die Erneuerung der Elektroinstallation oder der Anbau von Balkonen spielten eine etwas geringere Rolle. Bezogen auf Wohneinheiten lag die Modernisierungsquote in den betrachteten zehn Jahren allerdings im niedrigen einstelligen Prozentbereich.

Die Angaben im BBSR-Bestandsmonitoring beziehen sich nur auf einen Teil der hier betrachteten großen Wohnsiedlungen und dabei vor allem auf vergleichsweise junge Bestände. Die Befragung der Kommunen zeigt jedoch, dass die Ausstattung der Wohnungen auch schon in den Siedlungen der Baualtersklasse 1960er/1980er Jahre in nennenswertem Umfang (20 Prozent) als Schwäche angesehen wird. Aus dieser Perspektive scheinen die Modernisierungsaktivitäten hinter dem Bedarf zurückzubleiben. Für die älteren Bestände wird dies noch viel deutlicher: Bei den Siedlungen der 1920er/1930er-Jahre sehen 43 Prozent der Kommunen die Wohnungsausstattung als Schwäche an (37 Prozent bei Siedlungen der 1950er/1960er Jahre).

Die befragten Wohnungsunternehmen schätzen die Lage etwas anders ein. Etwa 71 Prozent sehen die Ausstattung ihrer Wohnungsbestände eher als eine Stärke an. Das bedeutet allerdings nicht, dass bereits alle Wohnungen modernisiert sind. Aus den Angaben in der Unternehmensbefragung lässt sich ableiten, dass im Durchschnitt etwa 60 Prozent der eigenen Bestände der Unternehmen in den Siedlungen modernisiert sind bzw. einen modernen, zeitgemäßen Standard aufweisen. Weitere gut 28 Prozent sind zumindest teilmodernisiert. Nur etwa elf Prozent sind nach Unternehmensangaben unsaniert bzw. modernisierungsbedürftig.

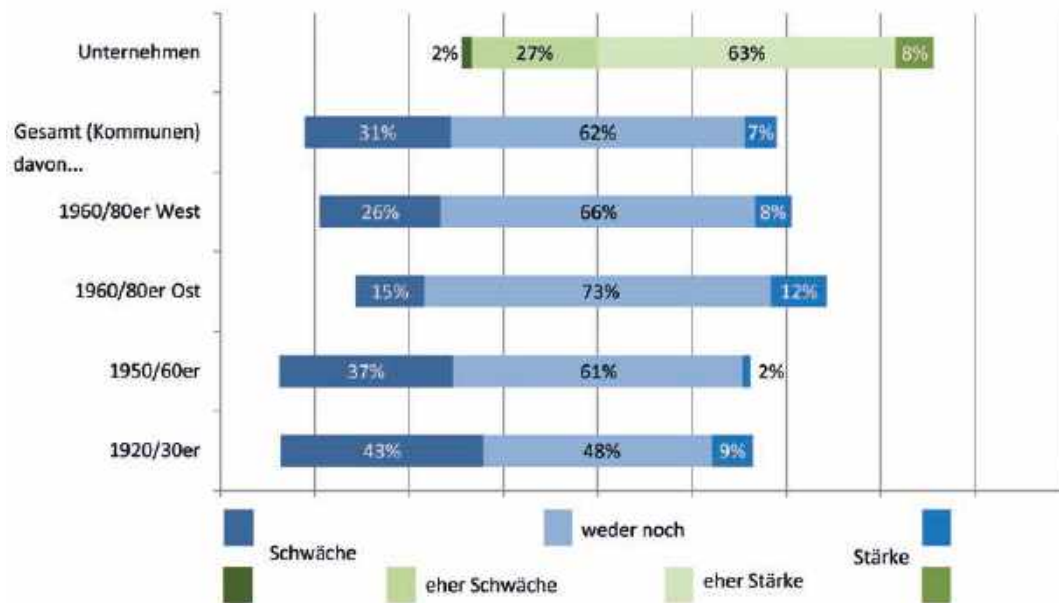


Abbildung 38:
Ausstattung der Wohnungen als
Stärke oder Schwäche

Quelle:
Difu-Kommunalbefragung 2014
und Difu- Befragung der Wohnungs-
eigentümer 2014

Etwa 44 Prozent der Unternehmen haben in den letzten fünf Jahren nennenswert (20 bis 50 Prozent der Bestände) bzw. umfänglich (mehr als 50 Prozent der Bestände) in die Ausstattung ihrer Wohnungsbestände investiert. Zukünftig sind weitere Maßnahmen geplant.

Leerstand als Folge fehlender Modernisierung

Ein unbefriedigender baulicher Zustand bleibt nicht ohne Folgen. In der vom BBSR durchgeführten Eigentümerbefragung zum Bestandsmonitoring der 1970/1980er Jahre-Großsiedlungen machten jeweils 36 Prozent der Unternehmen ungünstige Wohnungsgrößen/Grundrisse und einen geringen Modernisierungsgrad mitverantwortlich für Leerstand <vgl. BMVBS 2010: 46>.

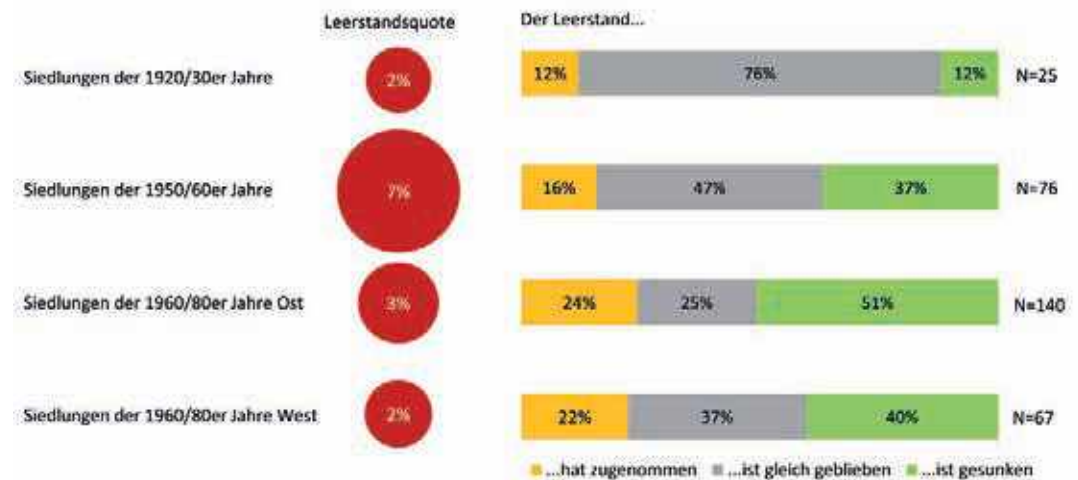
Bei den durch das Difu zu den großen Wohnsiedlungen befragten Kommunen mit bis zu 50.000 Einwohnern werden Vermietungsprobleme und Leerstand in 50 Prozent der Fälle als wichtig bzw. sehr wichtig angesehen. In den größeren Städten haben diese Herausforderungen für die Kommunen eine geringere Bedeutung. Eine differenzierte Betrachtung zeigt, dass die Probleme insbesondere in Ostdeutschland (60 Prozent, gegenüber 18 Prozent in Westdeutschland) sowie vor allem in schrumpfenden Städten (65 Prozent) eine Rolle spielen. In wachsenden Städten ist Leerstand dagegen erwartungsgemäß kaum ein Thema.

Die Leerstandsquote beträgt nach den Angaben der Wohnungsunternehmen im Mittel knapp fünf Prozent. In den letzten Jahren ist der Anteil leer stehender Wohnungen dabei eher gesunken (41 Prozent der betrachteten Siedlungsteile) bzw. konstant (36 Prozent). Besonders wenige nicht vermietete Wohnungen gibt es in Siedlungen der 1960er/1980er Jahre im Westen sowie in Siedlungen der 1920er/1930er Jahre (vgl. Abbildung 39). Der Anteil liegt dort jeweils bei etwa zwei Prozent.

Vergleichsweise hoch ist die Leerstandsquote in den Siedlungen der 1970er/1980er Jahre im Osten mit sieben Prozent. Gerade in diesen Siedlungen ist der Leerstand jedoch in den letzten Jahren am häufigsten gesunken (51 Prozent), nicht zuletzt infolge des massiven Rückbaugeschehens im Zuge des Programms Stadtumbau Ost.

Abbildung 39:
Die Leerstandsquote und ihre
Veränderung in den letzten Jahren

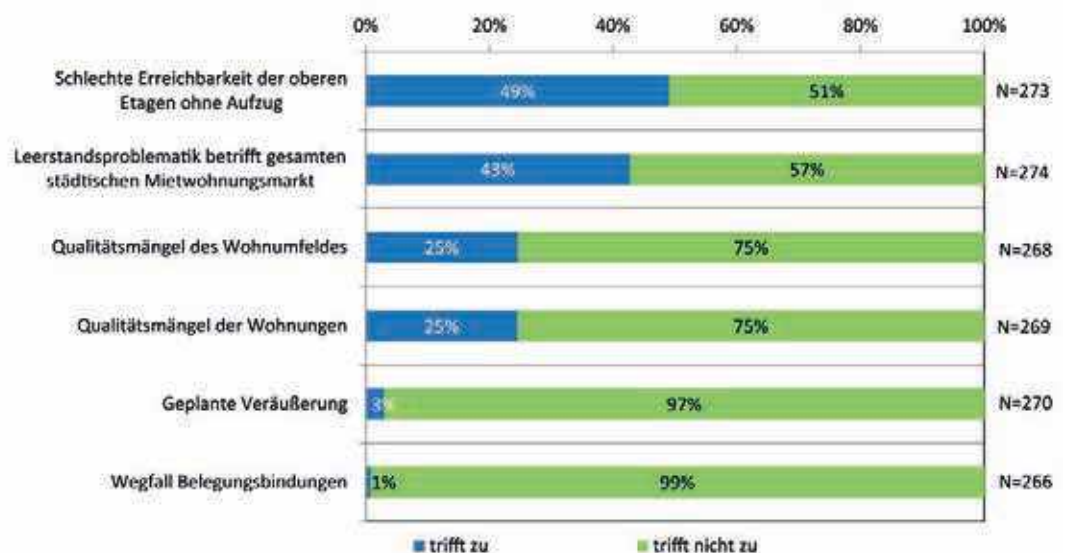
Quelle:
Difu- Befragung der
Wohnungseigentümer 2014



In schrumpfenden Kommunen betreffen die Probleme mit der Vermietbarkeit von Wohnungen häufig den gesamten städtischen Mietwohnungsmarkt, so die Angabe für jeden dritten betrachteten Siedlungsteil (36 Prozent). Der Zusammenhang von strukturellem Leerstand und rückläufigen Einwohnerzahlen ist evident. Einige Wohnungsunternehmen weisen in diesem Zusammenhang auf rückläufige Einwohnerzahlen und andere demografische Veränderungen hin. Bezogen auf die einzelne Siedlung können auch das Image der Wohngegend oder aktuell laufende größere Sanierungsprozesse eine Rolle spielen. Die Befragungsergebnisse bestätigen jedoch auch die Erkenntnisse des BBSR. Leerstand ist nicht zuletzt auch eine Folge baulicher Defizite. Qualitätsmängel der Wohnungen werden von jedem vierten Unternehmen (25 Prozent) als Grund benannt (vgl. Abbildung 40).

Abbildung 40:
Ursachen für Leerstand aus der Sicht
der Wohnungsunternehmen

Quelle:
Difu- Befragung der
Wohnungseigentümer 2014



ENERGETISCHE MODERNISIERUNG DER GEBÄUDE Vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion über Fragen des Klimaschutzes und unter Berücksichtigung der damit verbundenen politischen und gesellschaftlichen Zielstellungen erscheint der Bereich der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes von zentraler Bedeutung.

Etwa 24 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland entfallen auf Wohngebäude. Diese verursachen damit etwa 15 Prozent des CO₂-Ausstoßes (vgl. Pfnür 2009: 4). Entsprechend setzen Maßnahmenprogramme zur Erreichung von Klimaschutzzielen insbesondere auch beim Energieverbrauch der Wohngebäude an. Am deutlichsten wird dies in der fast schon regelmäßigen Anhebung der Standards in der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Für die Unternehmen bietet die energetische Modernisierung ihrer Bestände zum einen die Chance, die Attraktivität der Wohnungen zu erhöhen. Die Erwartung niedrigerer Nebenkosten könnte bei einem eher entspannten Wohnungsmarkt ein wichtiger Aspekt für Mietinteressenten sein. Zum anderen hat sich die Vorreiterstellung bei der energetischen Sanierung bereits positiv auf das Image der großen Wohnsiedlungen ausgewirkt. Weitere Potenziale dafür sind vorhanden. Gute Vermietbarkeit und positives Image liegen auch im Interesse der Kommunen. Bevor im Folgenden das Engagement der Unternehmen und Kommunen im Zusammenhang mit der energetischen Modernisierung betrachtet wird, ist zu klären, was damit im Einzelnen gemeint sein kann.

Stufen der energetischen Modernisierung

Die Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Energieeinsparung kann sowohl in der Tiefe als auch in der Breite unterschiedlich erfolgen. Eine umfassende energetische Modernisierung des gesamten Bestandes würde dabei zwar die größten Einspareffekte versprechen, wäre aber weder wirtschaftlich tragbar, noch wären die zu erwartenden sozialen Auswirkungen zu akzeptieren.

Das optimale Verhältnis im sogenannten Nachhaltigkeitsdreieck zwischen ökologischen Anforderungen (Klimaschutz), wirtschaftlicher Machbarkeit (Mietniveau) und sozialen Auswirkungen (Verdrängungseffekte) kann nur im konkreten Einzelfall beurteilt werden. In der Praxis lassen sich entsprechend verschiedene Modernisierungsstufen erkennen. Diese unterscheiden sich in Bezug auf die jeweils erreichbaren Einsparungen beim Energieverbrauch und in den eingesetzten Modernisierungselementen (passiv: z.B. Dämmung /aktiv: z.B. Heizung). Zur Beschreibung des bisher erreichten Modernisierungsstandes sollten die befragten Unternehmen ihre Wohnungsbestände in die folgenden Kategorien einordnen:

> Teilweise energiesparend modernisiert

Als teilweise energiesparend modernisiert werden Wohngebäude eingeordnet, bei denen im Wesentlichen isolierte Einzelmaßnahmen durchgeführt wurden. Beispiele dafür wären der Austausch der Fenster, die Dämmung der Fassade oder die Modernisierung der Heizungsanlage. Die Erzielung von Energiespareffekten war dabei (mit Ausnahme bei der Fassadendämmung) nicht das vorrangige Ziel, sondern positiver Nebeneffekt. Eine Abstimmung von Maßnahmen und die Optimierung hinsichtlich energetischer Kennwerte erfolgten nicht.

> Vollständig energiesparend modernisiert

Vollständig energiesparend modernisiert sind alle Gebäude, bei denen alle dem Stand der Technik entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen geprüft und in geeigneter Weise umgesetzt wurden. Die Maßnahmen erfolgten in der Regel im Rahmen einer Komplett-

modernisierung. Es wird von einer Abstimmung der einzelnen Maßnahmen aufeinander ausgegangen. Die Maßnahmen entsprechen den zum Zeitpunkt der Modernisierung geltenden Standards für Bestandsgebäude.

› **Energetischer Neubaustandard**

Energetischer Neubaustandard wird durch aufeinander abgestimmte, hinsichtlich Energieverbrauch optimierte Modernisierungsmaßnahmen erreicht, die sich nach den für Neubauten geltenden technischen Standards zum Befragungszeitpunkt (EnEV 2014) richten bzw. diesen entsprechen. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen setzt in der Regel eine Komplettmodernisierung mit sehr tiefgehenden Eingriffen in die vorhandene Bausubstanz voraus.

Die Übergänge zwischen diesen Modernisierungsstufen sind vergleichsweise fließend, und die Einordnung kann seitens der Befragten mit vertretbarem Aufwand nur subjektiv erfolgen. Trotzdem ermöglichen die Angaben eine ausreichend differenzierte Analyse des Status quo der energetischen Modernisierung in den großen Wohnsiedlungen.

Stand der energetischen Modernisierung der großen Wohnsiedlungen

Ganz allgemein ist die Umsetzung von Maßnahmen der energetischen Sanierung in vielen großen Wohnsiedlungen ein wichtiges Thema. Insbesondere in Städten mit mehr als 200.000 Einwohnern werden die Siedlungen relativ häufig mit entsprechenden Aktivitäten in Zusammenhang gebracht (vgl. Abbildung 41).

Weitgehend unabhängig vom Baualter sieht etwa die Hälfte der Kommunen die großen Wohnsiedlungen als Vorreiter der energetischen Sanierung. Es gibt zwar gewisse Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland, insbesondere bei den Siedlungen der 1920er/1930er Jahre. Die besondere Rolle der betrachteten Siedlungen wird dadurch aber nicht in Frage gestellt. Lediglich unter den Siedlungen der 1960er/1980er Jahre in Kommunen mit weniger als 50.000 Einwohnern werden auffallend viele Siedlungen nicht als Vorreiter einer energetischen Sanierung gesehen.

Das bedeutet jedoch nicht automatisch, dass in diesen Siedlungen weniger auf den energetischen Zustand der Wohngebäude geachtet wird als anderswo. Ein statistischer Zusammenhang zwischen der Einwohnerzahl und der Umsetzung der betrachteten Modernisierungsstufen ist jedenfalls nicht zu erkennen.

Ein wesentlicher Aspekt in Bezug auf den energetischen Zustand von Wohngebäuden ist die Art der Heizung. Hier haben die großen Siedlungen einen besonderen Vorteil. Drei von vier Wohnungen werden per Fernwärme beheizt. Insbesondere in Kommunen mit weniger als 50.000 Einwohnern (Anteil 86 Prozent), vor allem aber in den großen Siedlungen der 1970er/1980er Jahre in Ostdeutschland (Anteil 89 Prozent), dominiert diese Form der Wärmeenergienutzung.

In jeder fünften Wohnsiedlung wird überwiegend mit Gaskesseln geheizt. Dabei kehrt sich der bei der Fernwärme festgestellte Ost-/West-Unterschied um (Anteile Ost 12 Prozent/West 32 Prozent). Abgesehen davon, dass moderne Gasheizungen eine effiziente Wärmeversorgung ermöglichen, bieten diese Siedlungen unter Umständen ein gewisses Potenzial für die Nutzung von Blockheizkraft-

werken, d.h. der kombinierten Erzeugung von Wärme und Strom. Bisher spielt diese Technik mit einem Anteil von sechs Prozent nur eine untergeordnete Rolle. Andere Formen der Wärmeversorgung kommen in großen Wohnsiedlungen nur noch im Ausnahmefall vor.

Laut GdW sollen die Verminderung des Energieverbrauchs und damit eng verbunden die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes neben Maßnahmen an den Heizungsanlagen (z.B. durch Optimierung der Anlagen, Wechsel des Energieträgers, Austausch der Anlagen) und eine Beeinflussung des Nutzerverhaltens soweit wirtschaftlich möglich auch durch bauliche Anpassungen an den Wohngebäuden erreicht werden <vgl. GdW 2013a>. Dabei zeigt die Auswertung der Angaben der Wohnungsunternehmen zum energetischen Zustand ihrer Bestände, dass hier bereits erhebliche Anstrengungen unternommen wurden. Insgesamt betrachtet wurden bereits fast neun von zehn Wohnungen zumindest teilweise energiesparend modernisiert. Bei jeder zweiten Wohnung kann dabei von einer vollständigen Modernisierung ausgegangen werden, durch die teilweise sogar der aktuell gültige Neubaustandard erreicht werden konnte (vgl. Abbildung 42).

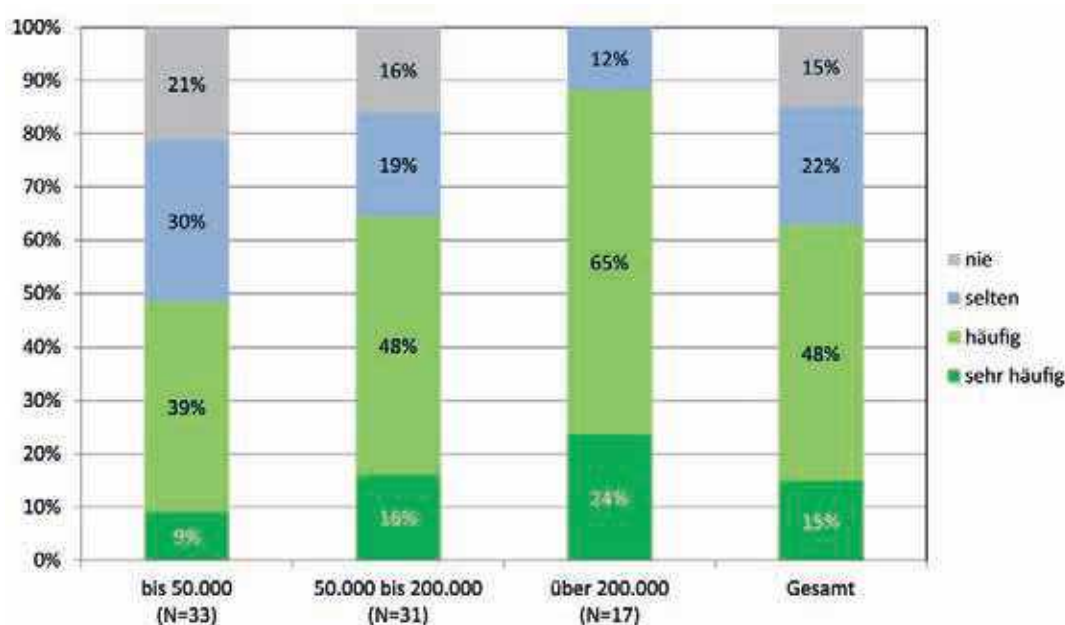


Abbildung 41:
Große Wohnsiedlungen als Thema
im Rahmen von Umsetzung von
Sanierungsmaßnahmen

Quelle:
Difu-Kommunalbefragung 2014

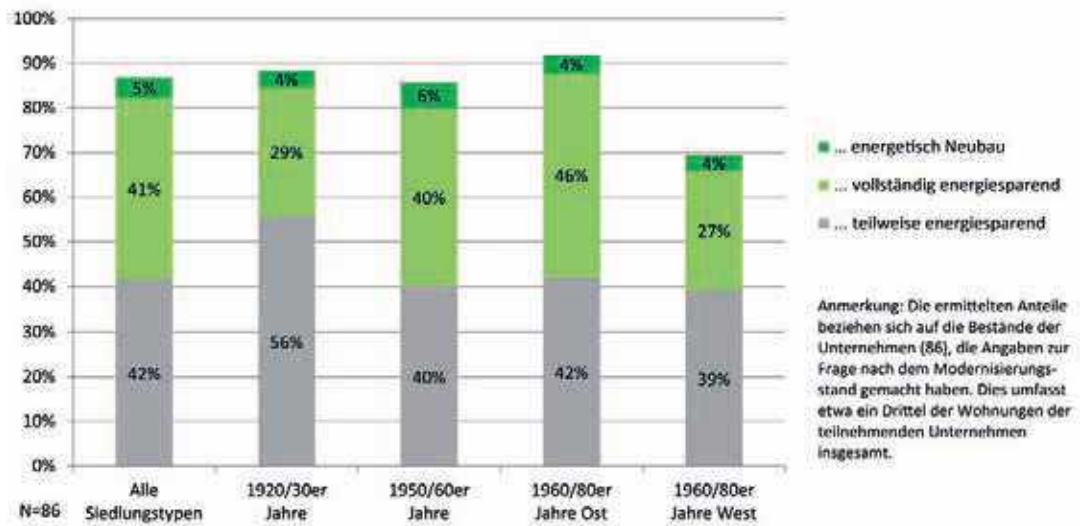
Auffallend niedrig ist der Anteil der vollständig energiesparend modernisierten Gebäude in den Siedlungen der 1960er/1980er Jahre in Westdeutschland.

Insgesamt zeigt die Analyse des Status quo, dass trotz der bereits erfolgten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen noch weiteres Energiesparpotenzial in den großen Wohnsiedlungen ruht. Dieses dürfte vor allem in ergänzenden Maßnahmen liegen, mit denen die bereits erreichten Modernisierungsstufen weiter qualifiziert werden können.

Die Befragung der Kommunen zeigt darüber hinaus, dass die Kosten der energetischen Sanierung in vier von fünf Kommunen als eine der wesentlichen Herausforderungen des städtischen Wohnungsmarktes (82 Prozent wichtig und sehr wichtig) betrachtet werden. Ein besonderes Problem stellt

Abbildung 42:
Status quo der energetischen
Modernisierung

Quelle:
Difu- Befragung der
Wohnungseigentümer 2014



dies vor allem in Kommunen Ostdeutschlands und in schrumpfenden Märkten dar. Gleichzeitig weisen zwei Drittel der Kommunen auf das Problem hin, dass Modernisierung und Sanierung der Wohnungsbestände nicht über marktfähige Mieten finanzierbar sind. Unter Schrumpfungsbedingungen stehen sogar vier von fünf Kommunen vor dieser Herausforderung (79 Prozent wichtig und sehr wichtig).

Energiesparende Maßnahmen an Fenstern und Fassaden, zwei wesentliche Komponenten einer energetischen Sanierung, sind nach den Ergebnissen der Bewohnerbefragung zum BBSR-Bestandsmonitoring für die Bewohner der Wohnungen als Instandhaltungsmaßnahme durchaus wichtig. 25 Prozent bzw. 15 Prozent der Mieter sprachen sich dafür aus. Interessant ist dabei, dass zumindest eine knappe Hälfte der Befragungsteilnehmer Bereitschaft signalisiert, für eine Modernisierung auch höhere Mieten zu akzeptieren <vgl. BMVBS 2010: 69 f.>.

BARRIEREARME UND BARRIEREFREIE GESTALTUNG VON WOHNUNGEN Mit zunehmender Wahrnehmung der Auswirkungen des demografischen Wandels werden Barrierefreiheit und Altengerechtigkeit verstärkt zum Thema. Dass sich daraus zum Teil erhebliche Investitionsbedarfe ableiten können, wurde unter anderem bereits am Beispiel der kommunalen Infrastruktur gezeigt <vgl. Klein-Hitpaß 2012>. Bei den vom BBSR analysierten Modernisierungsmaßnahmen in Großsiedlungen spielte die Herstellung der Barrierefreiheit jedoch eine untergeordnete Rolle <vgl. BMVBS 2010: 51 ff.>. Dass hier eigentlich einiges zu tun wäre, lässt die Einschätzung der Wohnungsunternehmen zu den großen Wohnsiedlungen vermuten. Mehr als zwei Drittel (71 Prozent) der Befragungsteilnehmer betrachten diesen Aspekt (eher) als Schwäche ihrer Wohnungsbestände.

Barrierearmut und Barrierefreiheit sowie Altengerechtigkeit

Vor einer genaueren Analyse des Status quo in den großen Wohnsiedlungen muss hier etwas ausführlicher auf die verwendeten Begriffe eingegangen werden. Im Lebensalltag werden Begriffe wie „barrierefrei“, „rollstuhlgerecht“ oder „behindertengerecht“, „altengerecht“ usw. sehr oft synonym verwendet.

Ziel der Norm E DIN 18040 Teil 1 (öffentlich zugängliche Gebäude und Anlagen) ist die Barrierefreiheit baulicher Anlagen, damit sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (nach § 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz)¹⁶. Berücksichtigt werden besonders die Bedürfnisse von Menschen

- mit Sehbehinderung, Blindheit oder Hörbehinderung,
- mit motorischen Einschränkungen,
- die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen.

E DIN 18040 Teil 2 gilt für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen. Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl. Jedoch wird innerhalb von Wohnungen unterschieden zwischen barrierefrei nutzbaren Wohnungen und barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen. Barrierefreie Wohnungen müssen damit nicht in jedem Fall vollständig rollstuhlgerecht sein.

Andere Begriffe wie beispielsweise „altengerecht“ oder in ähnlicher Weise „seniorengerecht“ sind dagegen nicht definiert und werden häufig nicht nur zur Beschreibung baulicher Situationen verwendet, sondern beziehen auch andere Aspekte, beispielsweise die Verfügbarkeit bestimmter altersbezogener Serviceangebote, mit ein.

Problematisch ist der Begriff der Barrierefreiheit deshalb, weil der damit gemeinte Zustand insbesondere bei Anpassungen im Wohnungsbestand aus technischen Gründen häufig nur mit erheblichem Aufwand oder gar nicht erreicht werden kann. Insofern geht es im Zusammenhang mit den hier betrachteten großen Wohnsiedlungen eher um eine größtmögliche Reduzierung von Barrieren, die sich am ehesten durch den Begriff „barrierearm“ verdeutlichen lässt. Gemeint sind dabei allerdings nicht nur bauliche Hindernisse (beispielsweise Stufen und Schwellen) und fehlende Ausstattungsmerkmale, wie z.B. Haltegriffe, Fahrradständer, sondern auch ungünstige räumliche Anordnungen und Grundrisse, wie beispielsweise zu kleine Bäder, und insbesondere psychologische Hindernisse, wie beispielsweise Angsträume durch schlechte Beleuchtung <vgl. Edinger 2006: 9 ff.>.

¹⁶ Vgl. Edinger 2006: 4) in Verbindung mit E DIN 18040 Teil 1.

Stand der Reduzierung von Barrieren in großen Wohnsiedlungen

Es war absehbar, dass der Anteil wirklich barrierefreier Wohnungen in den betrachteten Wohnungsbeständen vergleichsweise niedrig sein dürfte. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Abfrage bei den Wohnungsunternehmen auf ein etwas breiteres Begriffsverständnis gesetzt.

Gemäß den Angaben der Befragungsteilnehmer sind etwa 15 Prozent der eigenen Bestände der Wohnungsunternehmen barrierefrei/barrierearm bzw. behindertengerecht. Umfänglich oder zumindest nennenswert investiert haben in den letzten fünf Jahren in diesem Bereich nur etwa sechs Prozent der Unternehmen. Verglichen mit anderen Investitionsschwerpunkten wie beispielsweise der energetischen Sanierung oder der Aufwertung der Wohnungen bleiben die Investitionen in Barrierearmut und Barrierefreiheit auch zukünftig eher niedrig. Gemessen an der Anzahl der Unternehmen, die hier aktiv sind, liegen die genannten Bereiche jedoch zukünftig gleichauf. Das insgesamt niedrigere Investitionsvolumen ergibt sich vermutlich vor allem aus dem Umstand, dass die Einzelmaßnahmen zur Herstellung zumindest von Barrierearmut im Durchschnitt einen geringeren Mitteleinsatz erfordern als Maßnahmen der energetischen Sanierung und der Modernisierung der Wohnungsbestände.

Insbesondere für die Siedlungen der 1950er/1960er Jahre gilt, dass sie häufig vor allem von älteren Bevölkerungsgruppen bewohnt werden. Aber auch in den anderen Baualtersklassen ist dies zumindest teilweise der Fall. Die Frage der Reduzierung von Barrieren bei den Wohnungsbeständen in den Wohnsiedlungen dürfte deshalb in den kommenden Jahren weiter an Bedeutung gewinnen. Schon jetzt sehen drei von vier Kommunen (71 Prozent) eine besondere Herausforderung darin, dass der altengerechte Umbau nicht im notwendigen Maße vorankommt.

Leerstand und andere Folgen verbleibender Barrieren

Wohnraum mit wenigen Barrieren ermöglicht auch Menschen ohne Handicap ein angenehmes Wohnen, auch wenn sie nicht darauf angewiesen wären. Menschen mit bestimmten Einschränkungen können dagegen einen großen Teil der Wohnungen nicht in der allgemein üblichen Weise und häufig auch nicht allein nutzen. Im Neubau wird deshalb in besonderem Maße darauf geachtet, dass Barrieren möglichst gar nicht erst entstehen. Im Bestand erfordert die Reduzierung von Barrieren dagegen zusätzliche Maßnahmen.

Weil Angebot und Nachfrage nach Wohnungen mit möglichst wenigen Barrieren nicht immer zusammenpassen, kann es auch in Wohnungsmärkten mit einer grundsätzlich eher hohen Nachfrage zu Leerstand kommen. Unter Umständen kann ein Teil der Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen nicht bedient werden, was in diesem Segment ein hohes Mietniveau zur Folge hat. Gleichzeitig bleibt Wohnraum ungenutzt, weil er aufgrund vorhandener Barrieren für bestimmte Bewohnergruppen nicht in Frage kommt.

Ein besonderes Problem ist in diesem Zusammenhang die schlechte Erreichbarkeit der oberen Etagen ohne Aufzug. Ein großer Teil der Unternehmen (41 Prozent) sieht darin einen Grund für Leerstand. In den Siedlungen der 1970er/1980er Jahre in Ostdeutschland betrifft dies den Angaben zufolge sogar mehr als die Hälfte der betrachteten (Teil-) Siedlungen (52 Prozent).

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung einerseits, und des bereits jetzt hinter den Erfordernissen zurückbleibenden altengerechten Umbaus andererseits, zeigt sich hier das Risiko zukünftig wieder ansteigender Leerstandsquoten.

SITUATION DER WOHNUMFELDER UND DER INFRASTRUKTUR

Die Befassung mit den großen Wohnsiedlungen kann selbstverständlich nicht bei den Wohnungen selbst halt machen. Darüber hinaus sind die Gebäude mit ihren gemeinschaftlich genutzten Bereichen und sonstigen Verkehrsflächen sowie die räumlichen Zusammenhänge, in denen sich die Gebäude befinden, zu berücksichtigen. Dieses Wohnumfeld spielt für die Wahrnehmung einer Siedlung als Wohn- und Arbeitsort, für das Image in den Augen sowohl der (potenziellen) Bewohner als auch der Eigentümer und letztlich auch für die Bewertung ökonomischer Parameter eine wesentliche Rolle <vgl. Schöffel/ Schemmel 2012>.

Neben dem unmittelbaren Wohnumfeld ist für die Beurteilung der Rahmenbedingungen in großen Wohnsiedlungen auch die Betrachtung der begleitenden sozialen Infrastruktur und der Anbindung an die Netze der technischen Infrastruktursysteme von Bedeutung.

SITUATION DER WOHNUMFELDER HEUTE „Die großen Neubaugebiete weisen vielfach gravierende Wohnumfeldmängel, infrastrukturelle Defizite aufgrund Monofunktionalität („Schlafstädte“) und Stadtgestaltungsprobleme auf.“ So war es im Großsiedlungsbericht 1994 zu lesen <vgl. Deutscher Bundestag 1994: 22>. Besonders gravierend war diese Situation in den großen Wohnsiedlungen der ostdeutschen Bundesländer Anfang der 1990er Jahre. In vielen Gebieten war erst im letzten Jahrzehnt vor der Wiedervereinigung mit dem Bau begonnen worden. Diese Gebiete waren häufig nicht zu Ende gebaut, und es fehlte die Perspektive für eine Weiterentwicklung.

Die staatlichen und kommunalen Akteure, die Wohnungswirtschaft und letztlich auch die Bewohnerinnen und Bewohner haben die Lage als Herausforderung begriffen und sich dieser im Sinne einer gesamtgesellschaftlichen Langzeitaufgabe gestellt. Das Engagement der Eigentümer, die staatlichen Förderprogramme sowie die Akzeptanz und Mitwirkung der Bewohnerschaften haben in vielen Fällen eine deutliche Verbesserung gegenüber der Situation von vor zwei Jahrzehnten ermöglicht.

Heute wird die städtebauliche Gestaltung in den Siedlungen der 1920er/1930er und der 1950er/1960er Jahre als besondere Stärke wahrgenommen. Die durchgeführten Befragungen haben gezeigt, dass die jüngeren Siedlungen diesbezüglich auch heute noch kritischer betrachtet werden. Insbesondere die Kommunen sehen diesen Aspekt häufiger als Schwäche der Siedlungen an. Gegenüber der Einschätzung aus dem Jahr 1994 hat sich hier jedoch ebenfalls einiges zum Besseren gewandelt.

Einigkeit besteht bei Kommunen und Wohnungsunternehmen in Bezug auf die positive Wahrnehmung von Außenanlagen, Wohnumfeld bzw. Freiraumqualitäten. Ausführlich dargestellt wurden die Stärken der Siedlungen bereits in Abschnitt 3.1 (vgl. Abbildung 19).

Unabhängig von der recht positiven Bewertung des Status quo will sich gut jede dritte Kommune kurzfristig für die Gestaltung des Wohnumfeldes engagieren. Für den größten Teil der Befragungsteilnehmer ist dies jedoch eher ein mittelfristiges (48 Prozent) bzw. langfristiges (18 Prozent) Thema.

ZUSTAND DER INFRASTRUKTUR HEUTE Bei den klassischen Ver- und Entsorgungsmedien kann für die großen Wohnsiedlungen von einem umfassenden Anschlussgrad ausgegangen werden. Wasserver- und Abwasserentsorgung, Gas- oder Wärmenetze und Elektrizität wurden bei den Siedlungen der Nachkriegszeit von Beginn an mit errichtet. Die älteren Siedlungen der 1920/30er Jahre haben eventuelle Defizite in diesen Bereichen bis heute aufgeholt.

Auch der Anschluss an Telekommunikationsinfrastrukturen befindet sich in den großen Wohnsiedlungen auf einem sehr hohen Niveau. Die Siedlungen boten und bieten für die Errichtung neuer Netzinfrastrukturen sehr günstige Voraussetzungen, da mit vergleichsweise geringem Aufwand eine große Zahl potenzieller Nutzer erreicht werden kann.

Die Unterhaltung der vorhandenen Infrastrukturen sowie die gegebenenfalls erforderliche Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen erfolgt in der Regel im Rahmen des regulären Netzbetriebs und stellt keine spezifische Besonderheit großer Wohnsiedlungen dar. Lediglich beim flächenhaften Rückbau von Wohngebäuden ergeben sich auch besondere Anpassungsbedarfe bei der technischen Infrastruktur. Allerdings wird diese Form des Rückbaus zukünftig nur noch eine untergeordnete Rolle spielen <vgl. BBSR 2014>.

Der Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kommt in großen Wohnsiedlungen eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere in den ursprünglich monofunktional auf Wohnen ausgerichteten Siedlungen besteht großer Bedarf an einem leistungsfähigen Verkehrssystem, welches die Erreichbarkeit anderer Stadträume oder von Verkehrsknoten (z.B. Bahnhöfen) sicherstellt. Gleichzeitig bieten die großen Wohnsiedlungen auch für ÖPNV günstige Voraussetzungen, weil vergleichsweise einfach viele potenzielle Nutzer erschlossen werden können. Deshalb überrascht es nicht, dass zwei von drei Kommunen im ÖPNV eine besondere Stärke der Siedlungen sehen (vgl. Abbildung 15).

Etwas anders ist die Situation bei der sozialen Infrastruktur. Auch für Einrichtungen der Kinderbetreuung, Schulen und andere soziale Angebote z.B. für ältere Menschen bieten die großen Wohnsiedlungen günstige Voraussetzungen, da es ausreichend viele potenzielle Nutzer gibt. Als Punktinfrastrukturen unterliegen die sozialen Einrichtungen jedoch anderen Regeln und Gesetzmäßigkeiten als die technischen Netze. Die Kapazität einer Schule oder eines Kindergartens ist beispielsweise relativ starr festgelegt und Größenvorteile lassen sich schwerer heben. Darüber hinaus verändert

sich die Nachfrage nach bestimmten Angeboten in der Folge des demografischen und gesellschaftlichen Wandels. Insbesondere Kommunen mit stark wachsender Bevölkerung stehen vor der Herausforderung, dem zunehmenden Bedarf gerecht zu werden, auch wenn die kommunale Einnahmesituation den Bevölkerungszuwachs noch nicht widerspiegelt.

Trotzdem sehen die Kommunen auch die soziale Infrastruktur überwiegend als Stärke der Siedlungen an. Herausforderungen bestehen insofern weniger im Wohnungsbestand. Sie ergeben sich vielmehr aus der wachsenden Nachfrage, die im Zuge von Erweiterungen der Siedlungen durch Neubau zu erwarten ist.

5

5 WEITERENTWICKLUNG DER GROSSEN WOHNSIEDLUNGEN

INVESTITIONSBEDARF UND INVESTITIONSTÄTIGKEIT IN GROSSEN WOHNSIEDLUNGEN

Ziel dieses Abschnittes ist es, den Investitionsbedarf auf der Basis einer fundierten Schätzung zu beziffern und mit den geplanten Investitionen der Wohnungsunternehmen bis 2030 abzugleichen. Die im Ergebnis ermittelte Investitionslücke ist einerseits Erklärung für einige der wahrgenommenen Defizite in einem Teil der großen Wohnsiedlungen und andererseits ein Signal, weitere Anstrengungen zur Erneuerung der großen Wohnsiedlungen zu unternehmen.

Die voraussichtlich erforderlichen Investitionen können auf unterschiedliche Art und Weise ermittelt werden. Im Folgenden werden zwei Herangehensweisen dargestellt. Die erste Variante geht von einer definierten Modernisierungsquote (Zielvorstellung) aus und erlaubt dadurch eine sehr einfache und gut nachvollziehbare Abschätzung. Diese einfache Vorgehensweise bleibt allerdings vergleichsweise undifferenziert und lässt insbesondere den derzeitigen Modernisierungsstand unberücksichtigt. Die zweite Variante geht vom aktuellen Stand der Modernisierung in verschiedenen Bereichen (z.B. energetische Modernisierung) aus. Die angestrebte Modernisierungsquote basiert u.a. auf gesellschaftlich bzw. politisch geforderten Zielmarken und erlaubt in einem gewissen Umfang auch Aussagen zu Investitionsschwerpunkten. Diese Vorgehensweise ist jedoch etwas aufwendiger und methodisch komplexer. Zusammen betrachtet erlauben beide Varianten eine aussagekräftige Abschätzung des absehbaren Investitionsbedarfs in großen Wohnsiedlungen.

INVESTITIONSVOLUMEN BEI MODERNISIERUNGSQUOTE ZWEI PROZENT Für Wohngebäude wird buchhalterisch (Abschreibung) in der Regel eine Nutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt. Dies entspricht einer Erneuerungsrate von im Durchschnitt jährlich zwei Prozent des Wohnungsbestandes. Die Gebäude werden aber nach Ablauf ihrer theoretischen Nutzungsdauer nicht komplett ersetzt, sondern können im Regelfall weiter genutzt werden. Allerdings ist spätestens dann von einem erheblichen Modernisierungsbedarf auszugehen.

Einbezogene Maßnahmen

Explizit ausgeschlossen sind bei den folgenden Überlegungen Maßnahmen der regelmäßigen Instandhaltung (z.B. Reparaturen von nutzungsbedingtem Verschleiß) und der laufenden Unterhaltung (z.B. Reinigung von Verkehrsflächen und Fassaden), da beiden Kategorien der investive Charakter fehlt.

Die betrachteten Modernisierungsmaßnahmen umfassen alle wertsteigernden Baumaßnahmen an den Wohnungen selbst (z.B. Bad-Modernisierung), an den Gebäuden (z.B. technische Systeme, Fassaden), im unmittelbaren Wohnumfeld (z.B. Eingänge, Pkw-Stellplätze) sowie an Begleiteinrichtungen, deren Errichtung und Betrieb in der Verantwortung der Wohnungseigentümer liegen (z.B. Gemeinschaftsräume). Welche Form der Modernisierung konkret erfolgt, ist für eine überschlägige Abschätzung des Investitionsvolumens nicht von entscheidender Bedeutung. Zu den möglichen

Maßnahmen gehört auch der Ersatzneubau, der immer dann in Frage kommt, wenn Abriss und Neubau aus Kostengesichtspunkten und gegebenenfalls auch auf Basis weiterer Kriterien sinnvoller erscheinen als die Modernisierung bestehender Objekte.

Ermittlung der Investitionen für Modernisierung

Bezogen auf einen Wohnungsbestand in großen Wohnsiedlungen von vier Mio. Wohnungen würde eine Modernisierungsquote von zwei Prozent bedeuten, dass jährlich 80.000 Wohnungen modernisiert werden müssten. Es gelte dabei die Annahme, dass es sich generell um Komplettmodernisierungen handelt. Die Kosten einer solchen Komplettmodernisierung werden auf der Basis von Erfahrungswerten bei 50.000 Euro je Wohneinheit¹⁷ angesetzt. Dabei handelt es sich um einen Wert am unteren Rand des Spektrums realer Modernisierungskosten. Bei dieser Schätzung bleiben zukünftige Baukostensteigerungen aufgrund veränderter Baustandards (z.B. EnEV) und die inflationsbedingte Preisentwicklung unberücksichtigt. Zusätzlich werden jedoch 20 Prozent Baunebenkosten berücksichtigt.

Insgesamt werden die notwendigen Investitionen in den Wohnungsbestand in großen Wohnsiedlungen auf dieser Basis auf etwa 4,8 Mrd. Euro jährlich geschätzt. Im Betrachtungszeitraum bis 2030 ergäbe dies ein vorsichtig geschätztes Gesamtvolumen notwendiger Investitionen zur bedarfsgerechten Bestandserhaltung und -weiterentwicklung in Höhe von etwa 77 Mrd. Euro, wobei knapp ein Drittel aller Wohnungen in Modernisierungsmaßnahmen einbezogen werden würde.

Zusätzliche Investitionen in Neubau

Hinzu kämen Investitionen für den bedarfsgerechten Neubau. In der Wohnungsmarktprognose des BBSR wird der Neubaubedarf im Zeitraum 2010 bis 2025 je nach Szenario auf 183.000 bis 256.000 Wohnungen pro Jahr geschätzt (vgl. BBSR 2011). Dabei entfallen jeweils etwa 63 Prozent auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Im unteren Szenario wären also jährlich etwa 68.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu errichten.

Im Jahr 2013 hatten die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen einen Anteil von 28 Prozent am Mietwohnungsbau (vgl. GdW 2014b). Darüber hinaus wird die Annahme getroffen, dass etwa 70 Prozent der Wohnungsbestände von GdW-Unternehmen¹⁸ den Wohnungsbestand in großen Wohnsiedlungen repräsentieren. Auf dieser Basis lässt sich – bei gleichbleibenden Parametern – der Anteil der in einer der großen Wohnsiedlungen entsprechenden Bauweise errichteten Wohnungen am Neubaubedarf im Geschosswohnungsbau auf jährlich etwa 13.000 Wohnungen schätzen.

Allerdings kann dieser Neubaubedarf nicht vollständig innerhalb der bestehenden Gebietskulisse großer Wohnsiedlungen umgesetzt werden. Stattdessen werden Bauvorhaben insbesondere auf ehemaligen Bahnflächen, nicht mehr genutzten Industriebrachen oder früher militärisch genutzten Flächen entstehen.

Darüber hinaus ist anzunehmen, dass die Schaffung neuen Wohnraums vor allem in Wachstumsregionen erfolgen wird. Etwa 54 Prozent der Bestände von GdW-Unternehmen liegen in entsprechenden Regionen. Auf der Basis der Grundgesamtheit lässt sich der für ergänzenden Neubau in Frage kommende Siedlungsbestand auf etwa 2,2 Mio. Wohnungen schätzen. Bei einem angenommenen

¹⁷ Bei Modernisierungskosten von 800 Euro je Quadratmeter (vgl. Abschnitt 5.1.2) entspricht dies einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von knapp 63 Quadratmetern.

¹⁸ Verhältnis der geschätzten Grundgesamtheit von 4 Mio. Wohnungen in großen Wohnsiedlungen zu 5,7 Mio. Wohnungen Gesamtbestand der GdW-Unternehmen (vgl. GdW 2014a).

Verdichtungspotenzial von fünf Prozent können in dieser Gebietskulisse bis zu 108.000 Wohnungen realisiert werden.

Bei einem Umsetzungshorizont bis 2030 entspricht dies einer möglichen Neubautätigkeit von etwa 6.500 Wohnungen pro Jahr innerhalb bestehender Siedlungen. Dies bedeutet gleichzeitig, dass die Hälfte des rechnerisch auf den mehrgeschossigen Wohnungsbau in großen Siedlungszusammenhängen entfallenden Neubaubedarfs außerhalb heutiger Siedlungen an anderer Stelle erfolgen muss. Bei Neubaukosten von durchschnittlich 150.000 Euro pro Wohnung¹⁹ ergäbe sich aus der Errichtung von 6.500 Wohnungen ein jährlicher Investitionsbedarf von durchschnittlich etwa 1 Mrd. Euro. Im Betrachtungszeitraum bis 2030 bedeutet dies ein Gesamtvolumen von Neubau-Investitionen in Höhe von etwa 17 Mrd. Euro.

Zusammen mit den notwendigen Maßnahmen für Modernisierung könnte der erforderliche Investitionsbedarf bis 2030 deshalb auf insgesamt etwa 94 Mrd. Euro geschätzt werden.

Nachteile dieser Ermittlungsmethode

Die Herleitung des Investitionsbedarfs ist bei dieser Variante vergleichsweise einfach und gut nachvollziehbar. Freiheitsgrade für die Abschätzung ergeben sich vor allem aus der Bemessung der Modernisierungsquote, aus der Abschätzung des Neubaubedarfs und aus den zur Bewertung verwendeten Kostensätzen. Beim gewählten Aggregationsniveau liegen jedoch ausreichend Erfahrungswerte vor, um hier eine realistische Festlegung zu treffen.

Die Nachteile dieser Ermittlungsmethode sind jedoch für die weitere Interpretation nicht zu vernachlässigen. So wird insbesondere der derzeitige Modernisierungsstand nicht bei der Berechnung berücksichtigt. Darüber hinaus erlaubt die Methode keine Berücksichtigung spezifischer Schwerpunktsetzungen bei einzelnen Modernisierungsbestandteilen und auch keine differenzierte Betrachtung einzelner Siedlungstypen.

NORMATIVER INVESTITIONSBEDARF Die zweite Möglichkeit, sich einer Bewertung des Investitionsbedarfs zu nähern, versucht, die benannten Nachteile zu beheben. Dadurch wird jedoch eine Reihe methodischer Schritte notwendig, die das Verfahren aufwendiger machen. Für das Ergebnis wird im Folgenden der Begriff „normativer Investitionsbedarf“ verwendet.

Berechnungsschritte

Die Ermittlung geht vom bisher erreichten Modernisierungsstand aus. In einem **ersten Schritt** wurden die Anteile von Wohnungen, die einem bestimmten Modernisierungsstand entsprechen (Status quo), quantifiziert. Im **zweiten Schritt** wurden die für die Berechnung zugrunde zu legenden Zielquoten im Sinne von normativen Größen festgelegt. Im dritten Schritt wurde aus den Differenzen zwischen Status quo und Zielstellung die Anzahl an Wohnungen für die verschiedenen Maßnahmenkategorien ermittelt (Umfang der Maßnahmen). **Abschließend** wurden die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen mit Hilfe von Kostensätzen bewertet und daraus das Volumen des normativen Investitionsbedarfs abgeleitet. Zusätzlich zu den Maßnahmen im Wohnungsbestand der großen Wohnsiedlungen wurde auch beim normativen Investitionsbedarf der bereits ermittelte Neubaubedarf berücksichtigt.

¹⁹ Vgl. Es wird im Neubau von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 Quadratmetern ausgegangen. Die pauschalisierten Baukosten in Höhe von 150.000 Euro pro Wohneinheit ergeben entsprechend etwa 2.140 Euro pro Quadratmeter und liegen damit noch unterhalb der aktuell im Neubau realisierten Durchschnittskosten (ohne Grundstück; vgl. Walberg 2014: 19 ff.)

Ermittlung des Status quo

Der derzeitige Modernisierungsstand wurde mit Hilfe der Unternehmensbefragung ermittelt. Dabei wurde für verschiedene bauliche Zustände jeweils die Anzahl der Wohnungen im eigenen Siedlungsbestand abgefragt. Für eine differenziertere Einschätzung wurden dabei die Umsetzungsstufen unterschieden, wie sie auch in der jährlichen GdW-Umfrage zur Anwendung kommen, beispielsweise „modernisiert bzw. mit modernem, zeitgemäßem Standard“ und „teilmodernisiert“²⁰.

Bei der Benennung der Stufen wurde bewusst auf eine genauere Abgrenzung, beispielsweise durch eine Verknüpfung mit normierten Modernisierungsstandards wie EnEV 2009 o.Ä., verzichtet. Auf diese Weise sollte der Aufwand für die Befragten möglichst gering gehalten werden²¹.

Nicht alle der befragten Unternehmen machten entsprechende Angaben zu ihren Siedlungsteilen. In den Wohnungsbeständen, für die Angaben vorlagen, zeigt sich jedoch schon im Status quo ein relativ weit fortgeschrittener Modernisierungsprozess (vgl. Tabelle 2). So sind beispielsweise mehr als die Hälfte der Wohnungen modernisiert mit modernem, zeitgemäßem Standard. Fast jede zweite der berücksichtigten Wohnungen ist schon vergleichsweise umfassend energetisch modernisiert, und auch der Anteil der Wohnungen, bei denen bereits Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren ergriffen wurden, ist bereits relativ hoch.

Anteil Wohnungen...*	alle Siedlungen	Siedlungen der ... Jahre			
		1920/30er	1950/60er	1970/80er Ost	1960/80er West
...modernisiert bzw. mit modernem, zeitgemäßem Standard	53%	56%	55%	56%	32%
...teilmodernisiert	25%	26%	26%	26%	16%
...nicht modernisiert	22%	18%	20%	17%	52%
...energetisch Neubaustandard	5%	4%	6%	4%	4%
...vollständig energiesparend modernisiert	41%	29%	40%	46%	27%
...teilweise energiesparend modernisiert	42%	56%	40%	42%	39%
...barrierefrei oder barrierearm bzw. behindertengerecht	15%	5%	15%	16%	16%

Tabelle 2:
Modernisierungsstand (Status quo)
in großen Wohnsiedlungen

Quelle:
Difu-Befragung der Wohnungs-
unternehmen 2014

²⁰ Vgl. GdW: Fragebogen zur Jahresstatistik 2012 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der Regionalverbände, Teil E, Frage 4.5.

²¹ Erfahrungen mit einer Vielzahl von Umfragen zeigen, dass die Befragten das Abgrenzungsproblem im Einzelfall zwar etwas unterschiedlich lösen. In der Gesamtheit der Daten gleichen sich die Unschärfen jedoch zu einem großen Teil aus, so dass im Ergebnis trotz vereinfachter Formulierung von einer verwertbaren Differenzierung ausgegangen werden kann.

Festlegung von Zielquoten

Die besondere Herausforderung der gewählten Vorgehensweise zur Ermittlung des normativen Investitionsbedarfs ist die Festlegung der jeweiligen Zielquoten im Sinne von normativen Größen für die Erreichung bestimmter Modernisierungsstände: So gibt es eine ganze Reihe von Aspekten, die dabei berücksichtigt werden müssen, beispielsweise gesetzliche Vorgaben zur energetischen Modernisierung, der demografische Wandel, in dessen Fortgang die Notwendigkeit der barrierearmen Erschließung steigt, oder die Marktnachfrage, die auch zukünftig einen Anteil nicht modernisierter Wohnungen auf einem dafür sehr günstigen Mietniveau erfordert. Ein Teil der Anforderungen bezieht sich auf jeweils räumlich spezifische Teilmengen, was eine aggregierte Abschätzung der jeweiligen Auswirkungen auf die zu definierenden Zielquoten zu einem komplexen Unterfangen macht²².

Modernisierung der Wohnungsausstattung:

Für die Modernisierung der Wohnungsausstattung konnten Hinweise direkt aus den Befragungsdaten entnommen werden. Wenn drei Viertel der Wohnungen modernisiert sind, wird dies bei einer Durchschnittsbetrachtung als Stärke der Siedlung wahrgenommen (eher Stärke bei 65 Prozent). Liegt dieser Anteil unter 50 Prozent, wird das (eher) als Schwäche gesehen. Werden auch die teilmodernisierten Wohnungen berücksichtigt, liegen die Anteile entsprechend höher (vgl. Tabelle 3).

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse wird die Zielquote für modernisierte Wohnungen auf 70 Prozent festgelegt. Der Anteil zumindest teilmodernisierter Wohnungen sollte 20 Prozent erreichen, so dass im Durchschnitt jede zehnte Wohnung vorerst unsaniert bleiben könnte.

	Wohnungsausstattung			
	Stärke	eher Stärke	eher Schwäche	Schwäche
	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
Anteil modernisierter Wohnungen	74%	65%	48%	37%
Anteil modernisierter und teilmodernisierter Wohnungen	92%	87%	71%	36%

Tabelle 3:
Bewertung verschiedener
Modernisierungsgrade

Quelle:
Difu-Kommunalbefragung 2014

Eine weitere Differenzierung der Zielquoten, beispielsweise um die jeweils spezifische Nachfragesituation einzubeziehen, wurde verworfen, da in der Analyse des Status quo erkennbar wurde, dass sich die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen bei den Siedlungen, für die Angaben vorliegen, kaum zwischen den Siedlungstypen unterscheidet. Aus diesem Grund wird auch bei der Zieldefinition von einheitlichen Anteilen ausgegangen.

²² Die Zielquoten wurden auf Basis von Erkenntnissen aus der Umfrage etc. entworfen und im Rahmen des Begleitkreises diskutiert und festgelegt.

Energetische Modernisierung:

Im Zusammenhang mit der energetischen Modernisierung war eine entsprechende Vorgehensweise aufgrund der Datenlage nicht möglich. Hier wird deshalb davon ausgegangen, dass grundsätzlich alle Wohnungen, die modernisiert werden, auch hinsichtlich ihres Energieverbrauchs verbessert werden sollten.

Dabei wird es als unrealistisch angesehen, bei allen Wohnungen im Bestand ein Erreichen von Neubaustandards anzustreben – hier sind technische und wirtschaftliche Grenzen zu berücksichtigen. Weiterhin kommt bei einem Teil der Wohnungen lediglich eine teilweise energiesparende Modernisierung in Frage, beispielsweise weil umfassendere Maßnahmen nicht wirtschaftlich tragfähig und sozial verträglich realisiert werden könnten oder Auflagen des Denkmalschutzes dem entgegenstehen. Nicht zuletzt aus diesen Gründen erschien für die Frage der energetischen Modernisierung eine Differenzierung nach Baualtersklassen sinnvoll.

Es wurde unterstellt, dass entsprechende Maßnahmen in den älteren Siedlungen technisch aufwendiger sind und damit im Durchschnitt höhere Kosten verursachen. Aus diesem Grund können die Zielquoten für umfassendere energetische Modernisierungsmaßnahmen hier nicht so hoch angesetzt werden wie in den Siedlungen der 1960er/1980er Jahre. Gleichzeitig wurde aber auch angenommen, dass die Energiesparpotenziale bei den älteren Siedlungen schon bei einem niedrigeren Umsetzungsanteil erheblich sind. In Abwägung mit anderen Merkmalen dieser Siedlungen kann deshalb ein höherer Anteil nur teilweise modernisierter Bestände in Kauf genommen werden.

Die im Ergebnis dieser Überlegungen ermittelten Zielquoten wurden dem Begleitkreis vorgestellt und durch die jeweiligen Experten vor ihrem spezifischen Hintergrund überprüft. Dadurch wurde gewährleistet, dass sich die Zielquoten in einem angemessenen Bereich zwischen politischem Ideal und technischer bzw. wirtschaftlicher Machbarkeit bewegen. Das Ergebnis dieses diskursiven Prozesses zeigt Tabelle 4.

Anteil Wohnungen...*	alle* Siedlungen	Siedlungen der ... Jahre			
		1920/30er	1950/60er	1970/80er Ost	1960/80er West
...energetisch Neubaustandard	38%	25%	35%	40%	40%
...vollständig energiesparend modernisiert	40%	40%	40%	40%	40%
...teilweise energiesparend modernisiert	12%	25%	15%	10%	10%
...nicht energetisch modernisiert (verbleibend)	10%	10%	10%	10%	10%

Tabelle 4:
Zielquoten
energetische Modernisierung

Quelle:
eigene Ermittlung

*Wert ergibt sich als gewichteter Durchschnitt aus den Anteilen nach Siedlungstypen und wurde hier gerundet.

Reduzierung von Barrieren:

Nach Angaben des GdW <2012a: 12> galten mit Stand Ende 2011 rund 550.000 Wohnungen in Deutschland als barrierefrei oder barrierearm. Dies entsprach seinerzeit einem Anteil von 1,4 Prozent. Das Kuratorium Deutsche Altenhilfe (Kuratorium Deutsche Altenhilfe/ Wüstenrot Stiftung 2014: 21) schätzt den Bestand aktuell sogar auf 1.435.500 Wohnungen. Allein die GdW-Mitgliedsunternehmen verfügten nach der GdW-Jahresstatistik 2009 über rund 300.000 barrierefreie bzw. barrierearme oder behindertengerechte Wohnungen, die damit einen Anteil von fünf Prozent des GdW-Bestandes ausmachten <vgl. GdW 2013b: 7 f.>.

Basierend auf Analysen des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) bezifferte der GdW den Bedarf an entsprechenden Wohnungen in Deutschland bis 2015 auf etwa 2,5 Mio. und bis 2020 sogar auf 3,0 Mio. Einheiten. Daraus wurde ein barrierearmer/-freier Neu- bzw. Umbaubedarf bis 2020 von jährlich über 250.000 Wohnungen abgeleitet <vgl. GdW 2012a: 12>.

Die KfW kommt auf 3,6 Mio. Menschen über 65 Jahren mit Bewegungseinschränkungen und leitet daraus einen Bedarf von 3,6 Mio. altersgerechten Wohnungen ab <vgl. KfW 2014>. Der Neu- und Umbaubedarf wäre auf dieser Basis sogar noch höher. Im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wurde 2011 davon ausgegangen, dass das Angebot von etwa 0,5 Mio. auf etwa 2,5 Mio. barrierefreie/-arme Wohneinheiten – also um das Vier- bis Fünffache – ausgeweitet werden müsste, wenn bis 2030 auch nur für die älteren Menschen mit Bewegungseinschränkungen entsprechende Wohnangebote zur Verfügung gestellt werden sollten <vgl. BMVBS 2011b>.

Bezogen auf die angestrebten 2,5 bis 3 Mio. Wohnungen und gemessen am Gesamtbestand an Wohnungen in Deutschland ließe sich aus diesen Angaben eine Zielquote der barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen von sechs bis acht Prozent ableiten. Aufgrund der besonderen Rolle, die die großen Wohnsiedlungen in diesem Zusammenhang spielen könnten, sowie vor dem Hintergrund des bereits realisierten Umfangs barrierearmer/-freier Objekte erscheint es angebracht, den Zielanteil bei den Siedlungen der 1960er/1980er Jahre bei 20 Prozent anzusetzen. Auch bei den Siedlungen der 1950er/1960er Jahre soll ein Anteil von 20 Prozent angestrebt werden. Hier kommt insbesondere der schon heute hohe Anteil älterer Bewohnerinnen und Bewohner zum Tragen. Aufgrund der etwas schwierigeren technischen Voraussetzungen wird bei den Siedlungen der 1920er/1930er-Jahre dagegen nur ein halb so großer Anteil von zehn Prozent als Zielgröße definiert. Im gewichteten Durchschnitt für die Hochrechnung ergibt sich daraus ein Anteil barrierearmer/-freier Wohnungen in großen Wohnsiedlungen in Höhe von rund 19 Prozent (vgl. Tabelle 5).

Anteil Wohnungen...*	alle* Siedlungen	Siedlungen der ... Jahre			
		1920/30er	1950/60er	1970/80er Ost	1960/80er West
...barrierefrei bzw. barrierearm oder behindertengerecht	19%	10%	20%	20%	20%

*Wert ergibt sich als gewichteter Durchschnitt aus den Anteilen nach Siedlungstypen und wurde hier gerundet.

Tabelle 5:
Zielquoten
Reduzierung von Barrieren

Quelle:
eigene Ermittlung

Umfang der Modernisierungsmaßnahmen

Aus der Differenz der Soll- bzw. Ist-Anteile der verschiedenen Modernisierungsstufen lassen sich die Häufigkeiten der Modernisierungsmaßnahmen zur Erreichung der Zielanteile in der betrachteten Stichprobe ableiten.

Vereinfachend wird dabei von der Annahme einer stufenweisen Verbesserung ausgegangen. Eine Verbesserung des jeweiligen Zustands erfolgt demzufolge dadurch, dass der Zielanteil der höchsten Stufe durch eine Verbesserung bei den Wohnungen der mittleren Stufe erreicht wird und der Zielanteil der mittleren Stufe durch Verbesserung auf der unteren Stufe. Am Beispiel: Zur Erreichung eines höheren Anteils vollständig modernisierter Wohnungen werden zuerst teilmodernisierte weiter verbessert. Der dadurch gesunkene Anteil der teilmodernisierten Wohnungen wird gegebenenfalls dadurch wieder erhöht, dass unsanierte Wohnungen entsprechend teilmodernisiert werden. Eine vollständige Modernisierung von unsanierten Wohnungen würde bei dieser Vorgehensweise eher eine untergeordnete Rolle spielen.

In der Praxis der Wohnungswirtschaft läuft die Auswahl zu modernisierender Wohnungsbestände anders als in diesem idealtypischen Modell ab und bezieht über den vorhandenen Zustand der Wohnungen eine Vielzahl weiterer Kriterien mit ein. Hier wurde jedoch einer Schätzung mit wenigen Schritten und stark vereinfachenden Annahmen der Vorzug gegeben. Die gewählte Methodik erlaubt bereits differenzierende Aussagen zu einzelnen Schwerpunkten des Investitionsbedarfs hinsichtlich der betrachteten Maßnahmenkategorien und der Siedlungstypen.

Aus den Angaben zur betrachteten Stichprobe ergeben sich für den Umfang der verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen die in Tabelle 6 dargestellten relativen Häufigkeiten.

Anteil Wohnungen mit Maßnahmen zur.....*	alle** Siedlungen	Siedlungen der ... Jahre			
		1920/30er	1950/60er	1970/80er Ost	1960/80er West
...Verbesserung von teilmodernisiert auf modernisiert	17%	14%	15%	14%	38%
...Verbesserung von unsaniert auf teilmodernisiert	12%	8%	10%	7%	42%
...Verbesserung von vollständig energiesparend auf energetisch Neubau	11%	6%	17%	9%	11%
...Verbesserung von energiesparend auf vollständig energiesparend	11%	10%	17%	8%	15%
...Verbesserung auf teilweise energiesparend	1%	0%	2%	0%	6%
...Schaffung von Barrierefreiheit / Barrierearmut	2%	3%	3%	2%	3%

Tabelle 6:

Relative Häufigkeiten der Modernisierungskategorien bezogen auf die Stichprobe

Quelle:

eigene Berechnung auf der Basis der Difu-Befragung der Wohnungsunternehmen 2014

* Die angegebenen relativen Häufigkeiten ergeben sich aus den Angaben zu den in der Stichprobe abgebildeten Wohnungen. Je Wohnung können ggf. auch mehrere Modernisierungsstufen durchlaufen werden.

** Einige Siedlungen konnten keinem Siedlungstyp zugeordnet werden. Sie werden in der Berechnung separat unter Verwendung von Durchschnittswerten berücksichtigt.

Umfang Rückbaumaßnahmen

Neben den dargestellten Modernisierungsstufen sind in schrumpfenden Regionen weiterhin Rückbaumaßnahmen erforderlich. Eine aktuelle Untersuchung des BBSR geht davon aus, dass in Ostdeutschland bis 2020 jährlich etwa 42.000 Wohnungen abgerissen werden müssen. Von 2021 bis 2030 würde der Rückbaubedarf mit rund 52.000 Wohnungen jährlich sogar noch höher liegen <vgl. BBSR 2014: 72>.

In einer Studie des GdW zur Energieprognose 2050 wurde insbesondere in schrumpfenden Regionen von einem negativen Saldo zwischen Neu- und Rückbau ausgegangen <vgl. GdW 2013c: 7 f.>. Eine entsprechende Marktsituation betrifft 42 Prozent der Bestände von GdW-Unternehmen. Bei einem vom GdW angenommenen Rückbaubedarf von einem halben Prozent jährlich liegt die Größenordnung der abzureißenden Wohnungen jedoch mit etwa 12.000 Wohnungen deutlich niedriger als in der BBSR-Studie. Allerdings bezieht sich letztgenannte Untersuchung auf die Wohnungsbestände in Ostdeutschland insgesamt, während die GdW-Studie aufgrund der Mitgliederstruktur des GdW deutlich näher an den Werten für große Wohnsiedlungen liegen dürfte.

In seiner vorläufigen Stellungnahme zu dem BBSR-Gutachten (2014) weist der GdW darauf hin, dass der Rückbau in Zukunft nicht mehr vorwiegend in großen Wohnsiedlungen des DDR-Wohnungsbaus erfolgen sollte. Diese Wohnungen sollen nicht als „Abrissmasse“ verstanden werden. Stattdessen werden Altbau- und Eigenheimbestände zukünftig ebenfalls von der Leerstandsentwicklung, verbunden mit Rückbaunotwendigkeiten, betroffen sein <vgl. GdW 2014c: 2 ff.>.

Vor diesem Hintergrund wird der jährliche Rückbaubedarf in großen Wohnsiedlungen auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen auf etwa 10.000 Wohneinheiten geschätzt. Über den gesamten Betrachtungszeitraum wird entsprechend der Abriss von insgesamt 170.000 Wohnungen berücksichtigt.

Ermittlung von Kostensätzen

Für die Abschätzung der erforderlichen Investitionen zur Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist eine Bewertung mit Kostensätzen²³ erforderlich. In der für die Abschätzung des Maßnahmenumfangs verwendeten Differenzierung nach Maßnahmenkategorien und Siedlungstypen liegen jedoch keine eins zu eins nutzbaren Daten zu den zu veranschlagenden Kosten vor. Aus diesem Grund mussten die Kostensätze auf der Basis verschiedener Untersuchungen und Abfragen bei Wohnungsunternehmen, Architekten und Ingenieurbüros zu den mit Modernisierungsmaßnahmen verbundenen Kosten geschätzt werden (vgl. Anhang).

Eine direkte Zuordnung der Angaben aus den verfügbaren Quellen zu den verwendeten Maßnahmenkategorien war dabei in der Regel nicht möglich. Allerdings wurde die Größenordnung der Kosten von Maßnahmen in den betrachteten Bereichen (Modernisierung der Wohnungsausstattung, energetische Modernisierung, Barrierefreiheit/Barrierearmut) erkennbar. Entsprechend wurden grob geschätzte Werte für die drei Bereiche definiert und gegebenenfalls gleichmäßig auf die einzelnen Modernisierungsstufen aufgeteilt.

In der Summe ergeben die so definierten Kostensätze 800 Euro je Quadratmeter (vgl. Abbildung 43). Diese Größenordnung konnte auf der Basis der Auswertung von Beispielvorhaben zum Deutschen

²³ Betrachtet wurden die Kostengruppen 300 und 400.

Bauherrenpreis 2013/2014 sowie von beim GdW gesammelten Erfahrungswerten als Untergrenze für die Kosten einer Komplettmodernisierung ermittelt werden. Eine darauf basierende Schätzung des Investitionsbedarfs stellt also eine sehr vorsichtige, konservative Vorgehensweise dar. Um den besonderen bautechnischen Anforderungen der Siedlungen der 1920er/1930er und der 1950er/1960er Jahre gerecht zu werden, wurden zusätzlich für die dort notwendigen Modernisierungen Aufschläge auf den genannten Kostensatz definiert. Für die ältesten der betrachteten Siedlungen wird deshalb von 1.100 Euro je Quadratmeter und für die in der Mitte des 20. Jahrhunderts errichteten Wohnungen von 900 Euro je Quadratmeter ausgegangen.

Es wird angenommen, dass die Kostensätze entsprechend den verwendeten Datenquellen im Wesentlichen die originären Baukosten (nur Kostengruppen 300 und 400) der jeweiligen Maßnahmenstufen umfassen. Zusätzlich fallen in der Regel Baunebenkosten an, die nach Erfahrungen bereits umgesetzter Projekte der Wohnungs- und der Bauwirtschaft <vgl. Walberg 2014: 25> im Durchschnitt fast 20 Prozent der eigentlichen Baukosten ausmachen. Für die Abschätzung des normativen Investitionsbedarfs wird dieser Aspekt durch einen abschließend ausgewiesenen Aufschlag berücksichtigt.

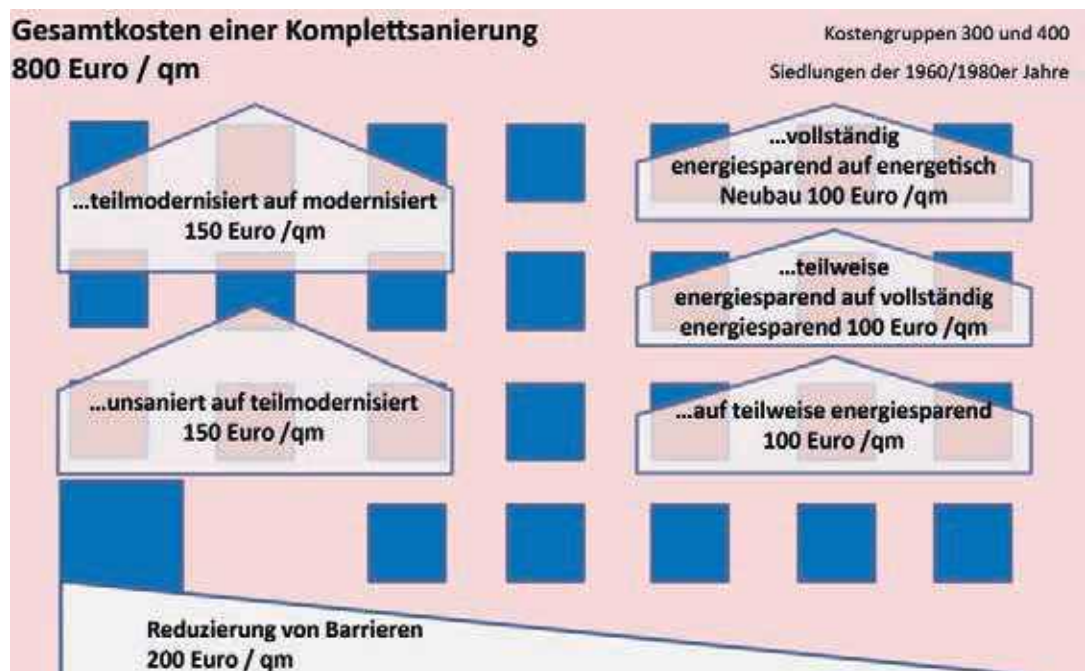


Abbildung 43:
Kostensätze für die Schätzung
des normativen Investitionsbedarfs
(1960-1980er Jahre)

Quelle:
eigene Darstellung

Die Kosten für den Rückbau von Wohnungen liegen bei den in der BBSR-Studie berücksichtigten Beispielfällen zwischen 85 und 130 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Brutto-Baukosten inklusive Nebenkosten) <vgl. BBSR 2014: 57>. Bei Berücksichtigung der Aufwendungen für Umzugsmanagement u.Ä. können auch deutlich höhere Kosten entstehen. Allerdings sind diese Bestandteile nicht als Investitionen im eigentlichen Sinne anzusehen. Aus diesem Grund wird der für Rückbau zu berücksichtigende Kostensatz auf der Basis der vorliegenden Erkenntnisse mit 5.000 Euro pro Wohneinheit am unteren Ende des erkennbaren Kostenspektrums festgelegt.

Ergebnis der Schätzung des normativen Investitionsbedarfs

Aus dem Umfang der verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der dargestellten Kostensätze bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 61 Quadratmetern ergibt sich für die in der Stichprobe abgebildeten Wohnungsbestände ein Investitionsbedarf in Höhe von 1,4 Mrd. Euro.

Bei einer Grundgesamtheit von 4 Mio. Wohnungen und der entsprechend angenommenen Verteilung auf die Siedlungstypen ergibt die Hochrechnung auf der Basis der Anzahl der Wohnungen einen normativen Investitionsbedarf in den betrachteten Bereichen in Höhe von mehr als 32 Mrd. Euro zuzüglich Baunebenkosten in Höhe von mehr als 6 Mrd. Euro. Tabelle 7 zeigt die Verteilung auf die Maßnahmenkategorien und Siedlungstypen.

Zusätzlich zu diesem Investitionsbedarf ist auch bei dieser Variante der Schätzung der Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum zu berücksichtigen. Bei Neubaukosten von durchschnittlich 150.000 Euro pro Wohnung ergäbe sich, wie bereits dargestellt, ein jährlicher Investitionsbedarf von durchschnittlich etwa 1 Mrd. Euro. Im Betrachtungszeitraum bis 2030 ergäbe dies ein Gesamtvolumen von Neubauinvestitionen in Höhe von rund 17 Mrd. Euro.

Investitionen in Mio. Euro zur.....* (Kostengruppen 300 und 400)	alle** Siedlungen	Siedlungen der ... Jahre			
		1920/30er	1950/60er	1970/80er Ost	1960/80er West
...Verbesserung von teilmodernisiert auf modernisiert	6.950	1.200	1.430	2.060	2.260
...Verbesserung von unsaniert auf teilmodernisiert	5.180	660	910	1.110	2.500
...Verbesserung von vollständig energiesparend auf energetisch Neubau	8.080	1.220	1.810	3.600	1.450
...Verbesserung von energiesparend auf vollständig energiesparend	8.690	1.860	1.820	3.030	1.980
...Verbesserung auf teilweise energiesparend	1.190	100	270	0	820
...Schaffung von Barrierefreiheit / Barrierearmut	2.230	550	660	710	310
insgesamt	32.320	5.580	6.900	10.520	9.320

Tabelle 7:
Normativer Investitionsbedarf zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes

Quelle:
eigene Berechnung

* Die angegebenen Werte beziehen sich auf eine Grundgesamtheit von 4 Mio. Wohnungen in großen Wohnsiedlungen. Differenzen durch Runden.

** Einige Siedlungen der Stichprobe (ca. 3%) konnten keinem Siedlungstyp zugeordnet werden. Diese wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Hinzu kommen die Kosten für zukünftig erforderliche Rückbaumaßnahmen. Insgesamt ergeben sich dafür auf der Grundlage der getroffenen Annahme etwa 0,9 Mrd. Euro.

Zusammen mit den notwendigen Maßnahmen für Modernisierung, den Neubauinvestitionen und dem Rückbau könnte sich der erforderliche Investitionsbedarf bis 2030 bei einer vorsichtigen Schätzung auf insgesamt etwa 56 Mrd. Euro belaufen.

REALISTISCHES INVESTITIONSPOTENZIAL Bei der Befragung der Wohnungsunternehmen wurden Angaben zur Höhe der in der jeweiligen Siedlung geplanten Investitionen in den kommenden fünf Jahren bzw. der darüber hinaus gehende Investitionsbedarf abgefragt. Dabei sollten die folgenden Bereiche differenziert werden:

- Neubau von Wohnungen,
- Abriss von Wohnungen,
- energetische Sanierung,
- barrierearmer Umbau,
- barrierefreier Umbau,
- Aufwertung Wohnungen,
- Maßnahmen im Wohnumfeld sowie
- Sonstiges.

Auf der Grundlage der Angaben wurde das realistische Investitionspotenzial ermittelt. Realistisch deshalb, weil die Unternehmen bei ihrer Investitionsplanung bereits die Realisierbarkeit entsprechender Maßnahmen im Blick haben dürften. Für den längerfristigen Investitionsbedarf ist dies naturgemäß schwieriger. Die Angaben für den Zeitraum ab 2018 lassen vermuten, dass es sich eher um sehr vorsichtige Schätzungen und weniger um konkrete Planungen handelt. Nur so lässt sich erklären, dass die sich aus den Daten ergebenden jährlichen Investitionen in der Hochrechnung nur noch halb so hoch sind wie im Planungszeitraum bis 2018.

Im Folgenden wird deshalb primär auf die Angaben der mittelfristigen Planung abgestellt.

Berechnungsschritte

1. In einem ersten Schritt wurde ermittelt, wie groß der Anteil der Siedlungen, in denen investiert werden soll, an den Siedlungen der Stichprobe ist.
2. Im zweiten Schritt wurde die Anzahl der Wohnungen erfasst, die in Siedlungen liegen, in denen voraussichtlich investiert wird.
3. Die Angaben der Unternehmen zu den dort geplanten Investitionen wurden anschließend auf den jeweils vorhandenen Siedlungsbestand bezogen. Auf diese Weise wurde ein Wert für die durchschnittlichen Investitionen pro vorhandene Wohnung im Bestand berechnet.
4. Der im ersten Schritt ermittelte Anteil wurde auf die Grundgesamtheit übertragen, um so die Anzahl aller Siedlungen, in denen voraussichtlich investiert werden soll, abzuschätzen.
5. Mit Hilfe von Durchschnittswerten für den Wohnungsbestand pro Siedlung wurde im vorletzten Schritt auf die Zahl aller Wohnungen in den Siedlungen mit geplanten Investitionen geschlossen.
6. Diese Zahl wurde abschließend mit den im dritten Schritt berechneten durchschnittlichen Investitionen multipliziert.

Ergebnis der Hochrechnung des realistischen Investitionspotenzials

Die Hochrechnung liefert Werte zu den einzelnen Bedarfskategorien, differenziert nach Siedlungstypen und Betrachtungszeiträumen (vgl. Tabelle 8).

Investitionen in Mio. Euro zur.....*	alle** Siedlungen	Siedlungen der ... Jahre			
		1920/30er	1950/60er	1970/80er Ost	1960/80er West
bis 2018					
Aufwertung Wohnungen	2.100	340	370	920	470
Neubau von Wohnungen	2.120	540	1.040	310	230
Abriss von Wohnungen	170	0	120	40	10
Energetische Sanierung	4.190	1.150	910	890	1.240
Barrierearmer Umbau	500	50	30	390	30
Barrierefreier Umbau	140	20	50	50	20
Maßnahmen im Wohnumfeld	390	50	60	130	150
Sonstiges	110	0	80	30	0
2019 bis 2030					
Aufwertung Wohnungen	4.510	2.070	590	1.380	470
Neubau von Wohnungen	1.080	0	430	650	0
Abriss von Wohnungen	160	0	10	140	10
Energetische Sanierung	3.840	760	530	1.220	1.330
Barrierearmer Umbau	1.140	40	80	880	140
Barrierefreier Umbau	310	0	140	160	10
Maßnahmen im Wohnumfeld	580	0	60	220	300
Sonstiges	30	0	0	30	0
insgesamt	21.370	5.030	4.510	7.440	4.410

Tabelle 8:
Hochrechnung des realistischen
Investitionspotenzials

Quelle:
eigene Berechnung

* Die angegebenen Werte beziehen sich auf eine Grundgesamtheit von 4 Mio. Wohnungen in großen Wohnsiedlungen. Differenzen durch Runden.

** Einige Siedlungen der Stichprobe (ca. 3%) konnten keinem Siedlungstyp zugeordnet werden. Diese wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Aus den Angaben für den Zeitraum bis 2018 ergeben sich in der Hochrechnung jährliche Investitionen in Höhe von knapp 2 Mrd. Euro. Für die Folgejahre sinken die jährlich geplanten Investitionen den Angaben zufolge auf durchschnittlich 1 Mrd. Euro. Allerdings dürfte dies weniger auf einen tatsächlich erwarteten Rückgang der Investitionen zurückzuführen sein als darauf, dass die Planungen auf diese lange Sicht noch nicht hinreichend vollständig und konkret sind. Unter der Annahme, dass die Investitionen auch bis 2030 mindestens auf dem Niveau der nächsten fünf Jahre bleiben, ergibt sich ein realistisches Investitionspotenzial in Höhe von etwa 33 Mrd. Euro.

HINWEISE ZUR EINORDNUNG DER ERGEBNISSE Für die Breite der hier betrachteten großen Wohnsiedlungen können der derzeitige und der zu erwartende Investitionsbedarf nur grob beziffert werden. Es geht nicht so sehr darum, ein ganz konkretes Gesamtvolumen zu benennen, das dann in absehbarer Zeit zwingend umzusetzen wäre. Ziel ist es vielmehr, eine Orientierungsgröße zu finden, an der die voraussichtliche Investitionstätigkeit gespiegelt werden kann, um auf eine drohende Investitionslücke rechtzeitig reagieren zu können. Wichtig ist dabei auch die Schwerpunktsetzung auf einzelne Siedlungstypen und bestimmte Maßnahmenbereiche.

Investitionen im Bestand

Unter Ansatz einer pauschalen Modernisierungsquote von zwei Prozent lässt sich ein Korridor für den Umfang der erforderlichen Investitionen im vorhandenen Wohnungsbestand von 4,8 Mrd. Euro jährlich ermitteln. Den notwendigen Modernisierungsmaßnahmen standen 2013 knapp 2,1 Mrd. Euro gegenüber, die die GdW-Unternehmen in die Modernisierung von Beständen in großen Wohnsiedlungen investiert haben. Hinzu kommen noch weitere 2,8 Mrd. Euro, die 2013 für die Instandhaltung/-setzung entsprechender Wohnungen eingesetzt wurden. Nur ein Teil dieser Maßnahmen hat tatsächlich investiven Charakter. Insofern lagen der pauschal geschätzte jährliche Investitionsbedarf und die erfasste Investitionstätigkeit 2013 zwar durchaus in einer ähnlichen Größenordnung. Ganz erreicht wurde die angenommene Modernisierungsquote allerdings nicht.

Abgesehen davon erlaubt dieser erste Ansatz keine Aussage darüber, welche Schwerpunkte bei den Investitionen gesetzt wurden und ob diese zu den vorhandenen Anforderungen passen. Mit Hilfe einer etwas differenzierteren Vorgehensweise wurde deshalb der normative Investitionsbedarf in den Bereichen Modernisierung der Wohnungsausstattung, energetische Modernisierung und Reduzierung von Barrieren herausgearbeitet. Dabei handelt es sich um die besonders relevanten Schwerpunkte bei der bedarfsgerechten Anpassung der Wohnungsbestände. Betrachtet wurde dabei allerdings nicht eine kontinuierliche, rotierende Modernisierung des Gesamtbestandes. Stattdessen wurde der vorhandene Modernisierungsstand mit einem aus der politischen und fachlichen Diskussion abgeleiteten normativen Ideal abgeglichen, und aus der Differenz zwischen „Soll“ und „Ist“ wurde ein Investitionsbedarf abgeleitet.

Dabei wurde erkennbar: Auch zukünftig muss ein besonderer Schwerpunkt der Modernisierungsaktivitäten in den Siedlungen der 1960er/1980er-Jahre liegen – allerdings nicht mehr nur in Ostdeutschland. Unter Berücksichtigung des bereits erreichten Modernisierungsstandes entfällt jeweils etwa ein Drittel der erforderlichen Investitionen auf diese Wohnungsbestände in Ost und West. Das liegt hauptsächlich an deren zahlenmäßigem Umfang.

Wichtig ist bei der Einordnung der Ergebnisse noch die Frage, in welchem Zeitraum die definierten Modernisierungsziele erreicht werden sollen. Wird als Zeithorizont für die Umsetzung das Jahr 2030 angenommen, ist der Umfang der jährlich zu leistenden Modernisierungsmaßnahmen weniger als halb so groß, als es die pauschale Modernisierungsquote erwarten ließe. Wenn sich allerdings sowohl die Anforderungen an die Wohnungsausstattung als auch die energetischen Anforderungen im Zeitverlauf weiterentwickeln werden – was sehr wahrscheinlich ist –, dann bleibt für die Umsetzung der heutigen Modernisierungsziele eher ein Zeitfenster von fünf bis zehn Jahren. In diesem Fall lägen die jährlich erforderlichen Investitionen mittelfristig in einer Größenordnung von 4 bis 5 Mrd. Euro und damit auf dem bereits pauschal ermittelten Niveau.

Notwendige Neubautätigkeit

Neben der Modernisierung des Bestandes verursacht der zukünftig erforderliche Neubau einen erheblichen Investitionsbedarf. Die geschätzte 1 Mrd. Euro pro Jahr entfällt dabei ausschließlich auf die Errichtung der Wohngebäude und setzt voraus, dass die Neubautätigkeit innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen erfolgen kann. Aus diesem Grund erscheint das Neubauvolumen der GdW-Unternehmen im Jahr 2013 auch nur auf den ersten Blick ausreichend zu sein. Auf die Wohnungsunternehmen mit Beständen in den großen Wohnsiedlungen entfallen in etwa Investitionen in Höhe von 2,2 Mrd. Euro. Allerdings ist damit nicht ausgesagt, dass die errichteten Wohnungen in der betrachteten Gebietskulisse liegen. Außerdem ist in dieser Summe auch der Erwerb von Grundstücken enthalten.

Weiterer Rückbau in großen Wohnsiedlungen

Im Zusammenhang mit dem Stadtumbau Ost war der Rückbau von Wohnungsbeständen in den Großsiedlungen des DDR-Wohnungsbaus ein wichtiges Thema. Bis Ende 2011 wurden insgesamt fast 300.000 Wohnungen abgerissen <vgl. BMVBS/ BBR 2012>. Sowohl in der wissenschaftlichen Debatte als auch in der öffentlichen Wahrnehmung wird aktuell das Szenario einer zweiten Leerstandwelle diskutiert <vgl. BBSR 2014: 1 f.>. In Bezug auf die Anzahl der davon voraussichtlich betroffenen Wohnungen bleibt der Rückbau deshalb auch zukünftig eine höchst relevante Option. Allerdings wird davon ausgegangen, dass der flächige Rückbau ganzer Siedlungsteile gegenüber einer stark differenzierenden Vorgehensweise an Bedeutung verlieren wird. Trotzdem kann Rückbau das Gesicht einer großen Wohnsiedlung dauerhaft und vor allem spürbar verändern.

Gemessen am erforderlichen finanziellen Volumen bleibt der Rückbau verglichen mit den anderen Anpassungsbedarfen jedoch eher nachrangig. Hinzu kommt, dass ein gezielter Rückbau unsanierter Wohnungsbestände indirekt sogar zu einer schnelleren Zielerreichung bei den Modernisierungsquoten im verbleibenden Bestand führen könnte. Aus diesem Grund erfolgt die Bemessung des Investitionsbedarfs für Rückbaumaßnahmen besonders vorsichtig und mit einem vergleichsweise niedrigen Ergebnis von jährlich etwa 50 Mio. Euro.

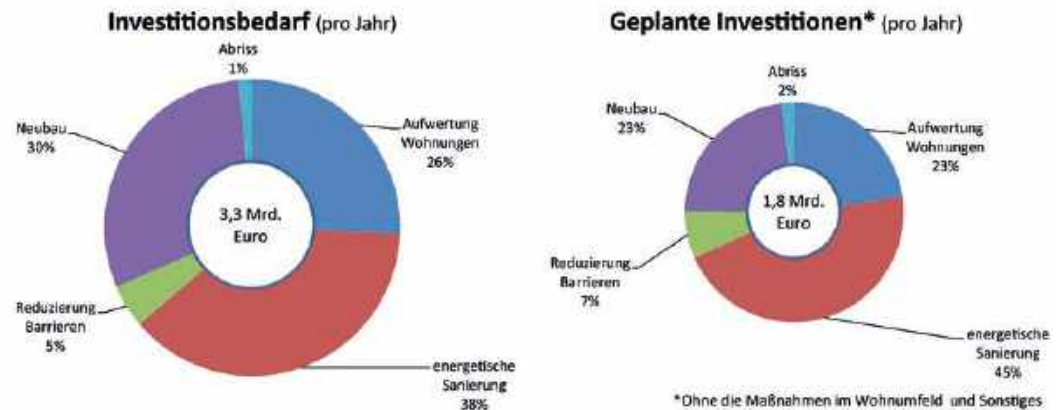
Von besonderem Interesse ist das Thema Rückbau dennoch, weil damit einerseits besondere städtebauliche Ziele und Auswirkungen verbunden werden, andererseits die Eigentümer der betroffenen Wohnungsbestände aus den erforderlichen Investitionen keinen unmittelbaren Nutzen ziehen können. Stattdessen können durch erforderlichen oder kommunal geforderten Abriss von bereits modernisierten oder teilmodernisierten Wohngebäuden zusätzliche Lasten für die Unternehmen entstehen.

NORMATIVER INVESTITIONSBEDARF UND GEPLANTE INVESTITIONEN IM VERGLEICH

Für die strategische Ausrichtung zukünftiger Aktivitäten in den großen Wohnsiedlungen ist der Ansatz einer undifferenzierten Modernisierungsquote zu pauschal. Mit dem normativen Investitionsbedarf wurde jedoch ein Verfahren gefunden, das die Identifizierung wesentlicher Schwerpunkte erlaubt. In der Summe sind die zur Erreichung der Zielsetzungen jährlich erforderlichen Investitionen in den großen Wohnsiedlungen fast doppelt so hoch wie die derzeit geplanten bzw. absehbaren (vgl. Abbildung 44).

Abbildung 44:
Normativer Investitionsbedarf und
geplante Investitionen (pro Jahr)
im Wohnungsbau

Quelle:
eigene Berechnungen



Selbst dies gilt allerdings nur unter der Annahme, dass die zur Erreichung der definierten Zielquoten erforderlichen Maßnahmen linear bis zum Jahr 2030 verteilt werden. Sollen die Zielquoten schneller erreicht werden und werden die Anforderungen im benannten Zeitraum weiter verschärft, ergeben sich auf kürzere Sicht entsprechend höhere jährliche Investitionserfordernisse.

Bei einer differenzierteren Betrachtung nach Siedlungstypen wird erkennbar, dass die Wohnungsunternehmen hier durchaus unterschiedliche Schwerpunkte setzen. Während in allen übrigen Siedlungen die energetische Modernisierung den größten Anteil an den geplanten Investitionen hat, wird in den Siedlungen der 1970er/1980er Jahre Ost in besonderem Maße auch in die Aufwertung der Wohnungen und in die Reduzierung von Barrieren investiert (vgl. Abbildung 45).

Allerdings bleibt die energetische Modernisierung in den ostdeutschen Wohnsiedlungen damit hinter dem normativen Bedarf zurück. Diese Planungslücke dürfte insbesondere solche Wohnungen betreffen, die nach 1990 bereits modernisiert wurden und bis 2030 erneut zur Modernisierung anstehen.

In den westdeutschen Siedlungen der 1960er/1980er Jahre sind die für energetische Modernisierung veranschlagten Investitionen dagegen zwar ähnlich hoch, wie es die Beurteilung des energetischen Modernisierungsstandes durch die Wohnungsunternehmen erwarten ließe. Dafür wird aber nach der derzeitigen Planung deutlich zu wenig in die Ausstattung der Wohnungen und in die Reduzierung von Barrieren investiert. Hier wäre zumindest differenzierter zu prüfen, ob eine Anpassung der Investitionsschwerpunkte ratsam ist.

Bei der Abschätzung des normativen Investitionsbedarfs **wurden ausschließlich die Wohngebäude betrachtet**. Darüber hinaus sind auch im Wohnumfeld Investitionen erforderlich, nicht nur wenn neue Wohnungen errichtet werden. Die Wohnungsunternehmen planen hier Maßnahmen in einem gewissen Umfang. Den größeren Teil der erforderlichen Investitionen müssten jedoch die Kommunen tragen. Im folgenden Abschnitt erfolgt ausgehend von früheren Untersuchungen des Difu eine Abschätzung für die großen Wohnsiedlungen.

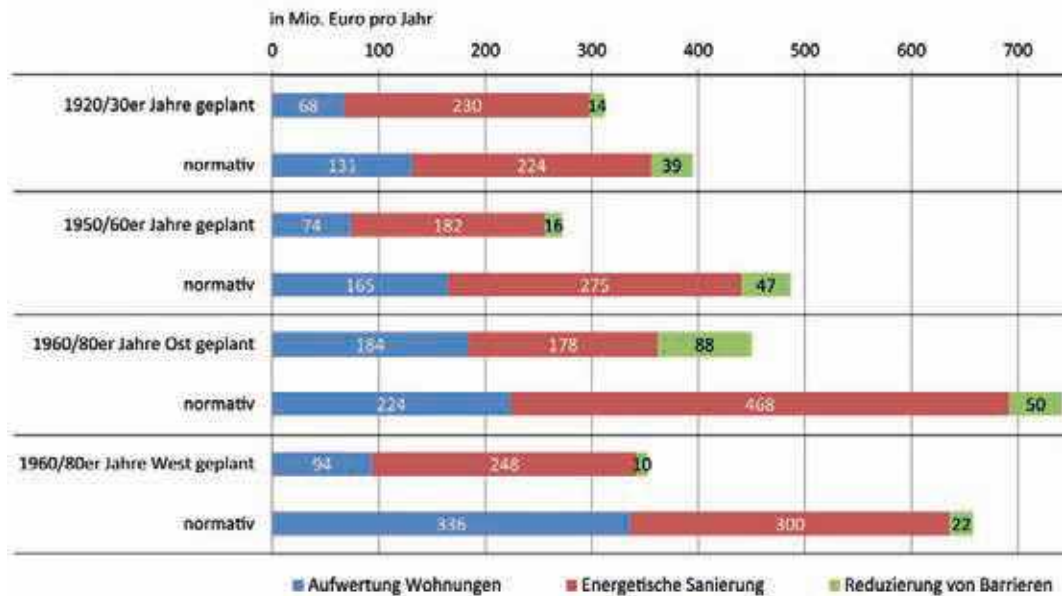


Abbildung 45:
Investitionsbedarf und Investitionen
nach Siedlungstypen im
Wohnungsbestand

Quelle:
Berechnungen Difu Berlin

INVESTITIONEN IN WOHNUMFELD UND INFRASTRUKTUR Neun von zehn der befragten Wohnungsunternehmen bewerten die Grünflächen, die Einrichtungen zur Kinderbetreuung und die Schulen sowie die Anbindung an den ÖPNV in ihren Siedlungsbeständen positiv (vgl. Abbildung 17). In diesen Bereichen zeigen sich die spezifischen Vorteile großer Siedlungen. Die Außenanlagen und das Wohnumfeld sowie das Thema Kinderfreundlichkeit werden entsprechend von den Unternehmen auch als besondere Stärken angesehen (vgl. Abbildung 18).

Auch bei den Kommunen überwiegen die positiven Einschätzungen zu den Freiraumqualitäten, zur sozialen Infrastruktur und zur Anbindung an den ÖPNV (vgl. Abbildung 15). Trotzdem gibt es auch eine Reihe von Siedlungen, bei denen die befragten Akteure ihrer Unzufriedenheit mit der Situation des Wohnumfeldes und der Infrastruktur Ausdruck verleihen.

Im Zusammenhang mit kommunaler Infrastruktur wird in solchen Fällen häufig von einem Nachholbedarf gesprochen. Dieser liegt vor, wenn gesetzliche Vorgaben und sonstige heute übliche Standards deutlich unterschritten werden.

In einer Studie zum kommunalen Investitionsbedarf hat das Deutsche Institut für Urbanistik verschiedene Infrastrukturbereiche hinsichtlich eines möglichen Investitionsrückstandes untersucht <vgl. Reidenbach 2008>. Für die großen technischen Infrastrukturbereiche (Straßen und Verkehrsinfrastruktur, Wasserver- und Abwasserentsorgung) konnte dabei ein vergleichsweise positives Fazit gezogen werden. Nur in wenigen Teilbereichen (z.B. Regenentlastungsbauwerke) wurde überhaupt ein Nachholbedarf konstatiert. Investiert werden muss trotzdem. Notwendige Investitionen in die kommunale Infrastruktur ergeben sich jedoch bei den technischen Netzen vor allem aus dem Ersatz von Anlagen und Einrichtungen am Ende ihrer Nutzungsdauer oder aus notwendigen Erweiterungsmaßnahmen, z.B. im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung.

Beim ÖPNV wurde dagegen ein Nachholbedarf ermittelt. Im Wesentlichen wurde dabei auf die Frage der Reduzierung von Barrieren abgestellt, die bereits im Zusammenhang mit der Modernisierung von Wohnungen thematisiert wurde. Für die barrierefreie Umrüstung von Fahrzeugen sowie die Ausstattung der Bahnhöfe mit Aufzügen (soweit noch nicht vorhanden) wurde ein Investitionsbedarf von etwa 0,5 Mrd. Euro dokumentiert. Dieser Wert bezieht sich jedoch auf alle Kommunen deutschlandweit. Gemessen an der Anzahl der Einwohner würden davon weniger als 50 Mio. Euro auf die großen Wohnsiedlungen entfallen.

Von größerer Bedeutung ist der Nachholbedarf bei der sozialen Infrastruktur. Bereits bei der Errichtung der Siedlungen wurden Einrichtungen zur Kinderbetreuung und Schulen häufig mit geplant und auch gebaut. Dies gilt in besonderer Weise für die Siedlungen der 1960er/1980er-Jahre in Ost und West. Heute sind die genutzten Gebäude und Begleiteinrichtungen jedoch in die Jahre gekommen und entsprechen zum Teil nicht mehr den aktuellen Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Barrierefreiheit, Schadstoffbelastung und Ausstattung. Für alle Kommunen in Deutschland hat das Difu den Nachholbedarf 2008 nur im Bereich Schulen auf etwa 6 Mrd. Euro geschätzt. Entsprechend ihrer Einwohnerzahl würde davon gut eine halbe Milliarde Euro auf die großen Wohnsiedlungen entfallen.

Ein Teil des Nachholbedarfs bei der sozialen Infrastruktur konnte auch im Zuge des Konjunkturpaketes II abgebaut werden (Modernisierung von Schulen) oder wurde im Zuge des U3-Ausbaus reduziert.

In den großen Wohnsiedlungen ergibt sich der Investitionsbedarf in kommunale Infrastruktur und das Wohnumfeld deshalb vor allem aus dem Bestreben, den vorhandenen Status quo zu halten (Ersatzbedarf) oder auf Veränderungen in der Bebauungsdichte und/oder im Siedlungszuschnitt angemessen zu reagieren (Erweiterungsbedarf). Auch die Anpassung an den demografischen Wandel erfordert Investitionen in die soziale Infrastruktur.

Bei der technischen Infrastruktur, zu der neben dem ÖPNV vor allem die Ver- und Entsorgungssysteme und die Verkehrsinfrastruktur gehören, können die großen Wohnsiedlungen als weitgehend erschlossen angesehen werden. Selbst bei Erweiterungen durch Neubau entsteht nur vergleichsweise geringer Investitionsbedarf, zumindest solange dieser innerhalb der Gebietskulissen bestehender Siedlungen erfolgt. Erweiterungsbedarf, der durch Neubautätigkeit verursacht wird, bei der neue Siedlungsflächen erschlossen werden müssen, bleibt in dieser Betrachtung unberücksichtigt. Aus diesem Grund ist vor allem der Ersatzbedarf von Bedeutung. Dieser ergibt sich daraus, dass die

in der Vergangenheit errichteten Infrastrukturbestandteile nach und nach das Ende ihrer technischen Nutzungsdauer erreichen und dann ersetzt oder zumindest grundhaft instandgesetzt werden müssen.

Aus den Ergebnissen der im Jahr 2008 durch das Deutsche Institut für Urbanistik veröffentlichten Schätzung des kommunalen Investitionsbedarfs (Reidenbach 2008) lassen sich für die wesentlichen Infrastrukturbereiche entsprechende Schätzungen entnehmen (vgl. Tabelle 9). Diese betreffen jedoch den gesamten Siedlungsbestand in Deutschland. Um zu einer ungefähren Größenordnung der in den großen Wohnsiedlungen zu erwartenden Bedarfe zu kommen, wurde der Anteil der Wohnungen in großen Wohnsiedlungen am Gesamtwohnungsbestand zugrunde gelegt, wobei zwischen Ost- und Westdeutschland differenziert wurde.

	Investitions- bedarf Ost		Investitions- bedarf West			Ost	West	Ost	West
Investitionsbereich	Ersatzbedarf	Erweiterungsbedarf (nur Neubau)	Ersatzbedarf	Erweiterungsbedarf (nur Neubau)	Gesamt	Anteil der großen Wohnsiedlungen	Anteil der großen Wohnsiedlungen	Investitionsbedarf in großen Wohnsiedlungen	Investitionsbedarf in großen Wohnsiedlungen
	in Mrd. Euro							in Mrd. Euro	in Mrd. Euro
Trinkwasserversorgung	6		16		22	31%	6%	2	2
Abwasserentsorgung (nur Kanalnetz)	2		20		22	31%	6%	1	1
Straßen und Verkehrsinfrastruktur	12		63		76	31%	6%	4	4
ÖPNV (nur Strecken)	4		10		13	31%	6%	1	1
Schulen	7	2	29	14	51	31%	6%	3	3
	laufende Gebiete	neue Gebiete	laufende Gebiete	neue Gebiete					
Städtebauliche Erneuerung*	3	1	3	3	10	50%	50%	2	3
Technische Infrastruktur und städtebauliche Erneuerung (ohne Schulen)								9	10
Gesamt								12	12

Tabelle 9:
Kommunale
Investitionspotenziale
Infrastruktur und städtebauliche
Erneuerung 2006-2020

Quelle:
Reidenbach u.a., 2008
sowie eigene Berechnungen

* Verbesserung des öffentlichen Raumes und Wohnumfeldes, Renaturierung Rückbauflächen und Anpassung leitungsgebundener Infrastruktur. Bei der Schätzung wurden laufende und zukünftige Fördergebiete differenziert. Eine Unterscheidung von Ersatz- und Erweiterungsbedarf wäre hier nicht sachgerecht.

Bei der zugrunde liegenden Schätzung des Investitionsbedarfs wurde für einzelne Bestandteile von Nutzungsdauern von bis zu 65 Jahren und mehr (beispielsweise Abwasserkanäle) ausgegangen. Weil die betrachteten Siedlungen zum Teil noch nicht dieses Alter erreicht haben, könnte der durchschnittliche Ersatzbedarf etwas niedriger sein als bezogen auf den gesamten Bestand kommunaler Infrastruktur. Gerade bei den jüngeren Siedlungen kann jedoch bei der technischen Infrastruktur von Bauweisen ausgegangen werden, beispielsweise von oberirdisch verlegten Rohrleitungen, die eine niedrigere durchschnittliche Nutzungsdauer haben. Es wird angenommen, dass dies den Alterseffekt wieder ausgleicht.

Neben der technischen Infrastruktur und den Schulen wurde in der Investitionsbedarfsschätzung des Difu auch ein Investitionsbedarf für städtebauliche Erneuerung ermittelt. Dabei handelt es sich insbesondere um Verbesserung des öffentlichen Raumes und Wohnumfeldes sowie Rückbauflächen und die Anpassung leitungsgebundener Infrastrukturen bei Rückbau. Durch den methodisch begründeten Wechsel zur Betrachtung von laufenden und künftigen Fördergebieten ist eine Differenzierung von Ersatz- und Erweiterungsbedarf an dieser Stelle nicht möglich. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die großen Wohnsiedlungen in besonderem Umfang von den bei der Schätzung berücksichtigten Maßnahmen betroffen sind. Aus diesem Grund wurde pauschal ein Anteil von 50 Prozent bei den großen Wohnsiedlungen angenommen.

Im Betrachtungszeitraum der Investitionsbedarfsstudie lässt sich auf dieser Grundlage ein Investitionsbedarf bei der technischen Infrastruktur und dem Wohnumfeld in den großen Wohnsiedlungen von jeweils 9 bzw. 10 Mrd. Euro in Ost- und Westdeutschland ableiten. Dies entspricht in etwa einem jährlichen Investitionsbedarf von jeweils 0,6 bzw. 0,7 Mrd. Euro (Ost/West), wobei der Ersatzbedarf bei Straßen und Verkehrsinfrastruktur einen besonderen Schwerpunkt darstellt. Unter Berücksichtigung der Baupreissteigerung seit 2008 erhöhen sich die jährlichen Beträge auf 0,7 bzw. 0,8 Mrd. Euro (Ost/West). Bezogen auf einen Einwohner einer großen Wohnsiedlung entspricht dies im Durchschnitt etwa 185 Euro pro Jahr, wobei der Bedarf in Westdeutschland mit 237 Euro deutlich höher ist als in Ostdeutschland (150 Euro pro Einwohner und Jahr).

Die Kommunen haben im Jahr 2013 nach eigenen Angaben in den Bereichen Straßen und Verkehrsinfrastruktur, ÖPNV sowie Wasserver- und Abwasserentsorgung etwa 110 Euro pro Einwohner investiert (KfW-Kommunalpanel 2014). Berücksichtigt sind dabei jedoch nur die Investitionen der Kernhaushalte. Viele Kommunen haben einen Teil ihrer Aufgaben ausgelagert und beispielsweise an kommunale Unternehmen übertragen. In diesen ausgelagerten Bereichen wird im Durchschnitt noch einmal in ähnlicher Höhe investiert wie in den Haushalten der Kommunen selbst. Zumindest in der Gesamtbetrachtung lässt sich vor diesem Hintergrund keine nennenswerte Investitionslücke bei der technischen Infrastruktur und bei Maßnahmen im Wohnumfeld erkennen.

Neben der technischen Infrastruktur ist im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen auch die soziale Infrastruktur von Bedeutung. Der Bedarf an Einrichtungen zur Kinderbetreuung und an Schulen hängt dabei von der demografischen Entwicklung ab und nimmt entsprechend zu, wenn neue Wohngebäude errichtet werden.

Im Rahmen einer Studie zur Untersuchung der Kostenbeteiligung Dritter an den Infrastrukturkosten von Baumaßnahmen wurde anhand zweier Modellsiedlungen mit jeweils 700 Wohneinheiten ermittelt, welche Investitionsbedarfe sich aus dem Einwohnerzuwachs im Bereich Kinderbetreuung und Schulen ergeben können <vgl. Bunzel 2012>. Im Ergebnis wurde erkennbar, dass die soziale Infrastruktur in diesen Bereichen bei einer vollständigen Umlage der Herstellungskosten auf die Eigentümer der Grundstücke bzw. Wohneinheiten zu Kostensteigerungen von etwa 2 bis 3 Prozent bezogen auf die Kosten einer Wohneinheit führen würden <vgl. Bunzel 2012: 51 Typ B und D>.

Dies entspricht in den Modellrechnungen einem Betrag von 2.600 Euro pro Wohneinheit. Aufgrund von Unteilbarkeiten (Fixkosten) und Abhängigkeiten von der Bewohnerstruktur und dem damit verbundenen Bedarf an entsprechenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur können die Kosten der sozialen Infrastruktur pro Wohneinheit auch deutlich höher liegen, in weiteren Modellrechnungen der Studie bei bis zu 11.000 Euro. Allerdings entsprechen die Typen B und D am ehesten den hier betrachteten großen Wohnsiedlungen.

Bei einem Neubaubedarf von 6.500 Wohnungen jährlich und Infrastrukturkosten von 2.600 Euro pro Wohneinheit ergeben sich im Betrachtungszeitraum bis 2030 knapp 0,3 Mrd. Euro Investitionsbedarf für zusätzliche soziale Infrastruktur. Berücksichtigt wurden dabei die Einwohnereffekte, die auf die betrachtete Gebietskulisse entfallen.

Bei der Schätzung des kommunalen Investitionsbedarfs (vgl. Reidenbach 2008) wurde insbesondere die Schulinfrastruktur betrachtet. Auf der Basis der dort ausgewiesenen Werte ergibt sich für die großen Wohnsiedlungen ein Investitionsbedarf von insgesamt etwa 5,2 Mrd. Euro bis 2020 bzw. von knapp 400 Mio. Euro pro Jahr bei Berücksichtigung des Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude <vgl. Statistisches Bundesamt 2014b>. Dabei handelt es sich zum großen Teil um Ersatzbedarf (vgl. Tabelle 9). Der Erweiterungsbedarf (etwa ein Drittel der Summe) wurde im Unterschied zur technischen Infrastruktur weniger aus einer wachsenden Anzahl an Nutzern als vielmehr aus den zunehmenden Anforderungen an die Ausstattung von Schulgebäuden abgeleitet.

Pro Einwohner ergibt sich auf dieser Basis ein Investitionsbedarf von etwa 50 Euro pro Jahr, der sich auch unter Berücksichtigung des durch Neubau verursachten Bedarfs nur etwas erhöht, auf 52 Euro. Offen bleibt bei dieser Betrachtung der Ersatzbedarf im Bereich Kinderbetreuung. Hier fehlt eine geeignete Datengrundlage. Trotzdem ist die Gegenüberstellung mit den tatsächlichen Investitionen der Kommunen in den Bereichen Schulen und Kinderbetreuung (KfW-Kommunalpanel 2014) aufschlussreich. Nach eigenen Angaben wurden im Jahr 2013 etwa 81 Euro pro Einwohner investiert. Auf die Schulen entfiel dabei ein Anteil von etwa 56 Euro. Auch wenn der Investitionsbedarf nicht vollständig und überschneidungsfrei abgebildet werden konnte und der Vergleich deshalb nur sehr eingeschränkt möglich ist, lässt dieses Ergebnis eine Investitionslücke bei der sozialen Infrastruktur in den großen Wohnsiedlungen eher unwahrscheinlich erscheinen.

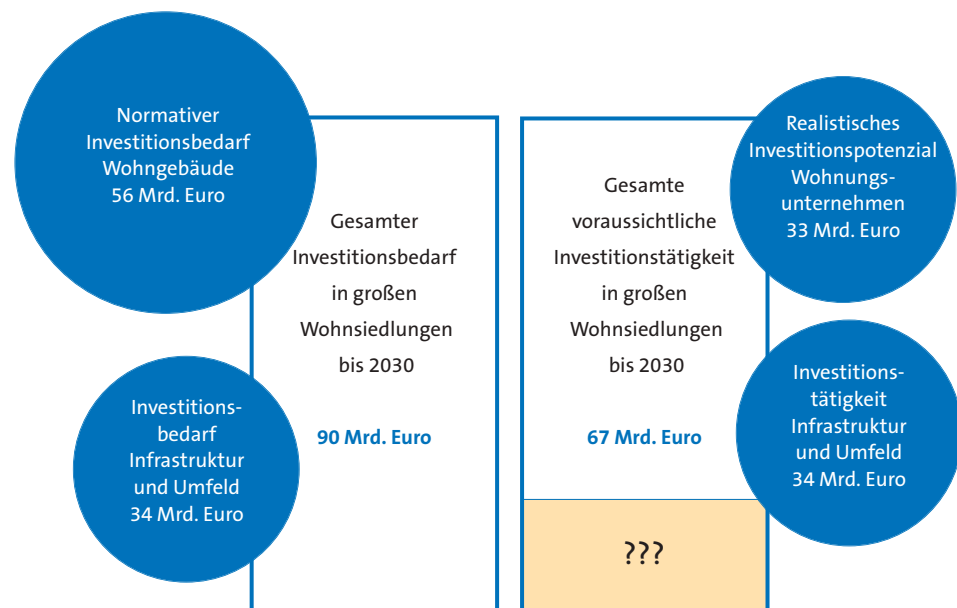
Aus den für die technische und soziale Infrastruktur ermittelten jährlichen Investitionsbedarfen von knapp 2 Mrd. Euro ergibt sich im Betrachtungszeitraum bis 2030 ein Gesamtvolumen von 34 Mrd. Euro, das in etwa gleich auf Ost- und Westdeutschland verteilt ist.

Die Investitionstätigkeit der Kommunen deckt den geschätzten Bedarf in der Gesamtbetrachtung zwar weitgehend ab. In der Praxis werden jedoch auch immer wieder Situationen erkennbar, in denen die vorhandene Infrastrukturausstattung, insbesondere bei den sozialen Einrichtungen, hinter den Erfordernissen zurückbleibt.

GESAMTSCHAU DES INVESTITIONSBEDARFS Die folgende Abbildung gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Investitionsbedarfe und -absichten bis 2030 im Wohnungsbau und in der Infrastruktur. Dem Gesamtbedarf von 90 Mrd. EURO stehen Investitionsabsichten von 67 Mrd. EURO gegenüber. Die Lücke ergibt sich aus der Differenz zwischen den normativ gesetzten Zielen im Wohnungsbau und den hochgerechneten Investitionsabsichten der befragten Wohnungsunternehmen (realistisches Investitionspotential). Großen Anteil an dieser Lücke hat der Neubau, was verdeutlicht, wie schwer für die Wohnungswirtschaft das Potenzial für ergänzenden Neubau abschätzbar ist, das von der Marktentwicklung und der Akzeptanz bei den vorhandenen Nachbarschaften abhängt. Aber auch bei der Weiterentwicklung des Bestandes sind große Anstrengungen erforderlich, um das notwendige Investitionsvolumen zu erreichen.

Abbildung 46:
Gesamtschau des
Investitionsbedarfs
2014 bis 2030

Quelle:
Difu-Befragung
Wohnungseigentümer 2014



INVESTITIONSSTRATEGIEN

Bei einer Betrachtung aller großen Wohnsiedlungen scheint die tatsächliche Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen dem Investitionsbedarf bei Maßnahmen im Bestand in wichtigen Schwerpunktbereichen durchaus gerecht zu werden. Trotzdem müsste etwa die Hälfte mehr investiert werden. Besonderes Gewicht hat die festgestellte Investitionslücke aber beim Neubau von Wohnungen. Hier ist der normative Bedarf deutlich mehr als doppelt so hoch wie das absehbare Investitionsvolumen.

Bei einer Betrachtung einzelner Siedlungen kann das Ergebnis jedoch ganz anders aussehen. Während sich der normative Bedarf an Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen vor allem auch am baulichen Zustand der Bestandsobjekte festmachen lässt, sind für die tatsächliche Planung und Durchführung von Investitionen ganz unterschiedliche Parameter von Bedeutung. So zeigen die Befragungsergebnisse beispielsweise, dass die für den normativen Ansatz zugrunde gelegten Zielwerte beim Modernisierungsgrad von einigen Unternehmen in ihren jeweiligen Beständen schon erreicht oder sogar überschritten wurden. Entsprechend gibt es aber eben auch Siedlungen, in denen die Investitionslücke besonders groß erscheint.

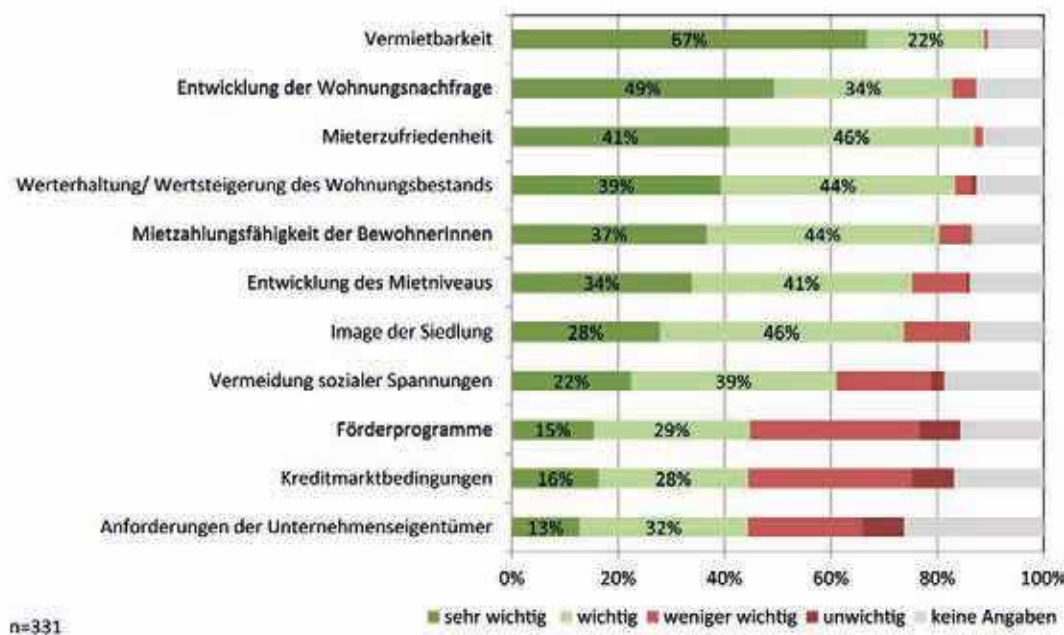


Abbildung 47:
Faktoren bei
Investitionsentscheidungen

Quelle:
Difu-Befragung der Wohnungs-
unternehmen 2014

Ein wesentlicher Treiber für Investitionen ist die jeweilige Marktsituation, das heißt das Verhältnis, in dem das Angebot an Wohnungen verschiedener Konfiguration und die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungstypen zueinander stehen. Drei von vier Wohnungsunternehmen geben an, dass die Vermietbarkeit der Wohnungen für ihre Investitionsentscheidungen ein sehr wichtiger Faktor ist (vgl. Abbildung 47).

Darüber hinaus wird das Investitionsverhalten durch die Zukunftserwartungen der Unternehmen, insbesondere in Bezug auf die Entwicklung der Wohnungsnachfrage beeinflusst. Für 56 Prozent der Befragungsteilnehmer ist dies ein sehr wichtiger Aspekt. Ebenfalls sehr relevant sind der Werterhalt bzw. erwartete Wertsteigerungen der Bestände. Neben den harten unternehmerischen Fakten spielen für Investitionsentscheidungen jedoch auch eher weiche Faktoren eine Rolle. Für die Unternehmen ist nach eigener Darstellung beispielsweise die Mieterzufriedenheit ähnlich wichtig wie die Frage des Werterhalts.

Die beiden letztgenannten Aspekte weisen dabei auf einen Zielkonflikt hin. Umfassendere Modernisierungsmaßnahmen, die für die Werterhaltung bzw. Wertsteigerung erforderlich erscheinen, könnten sich negativ auf die Mieterzufriedenheit auswirken. Als Gründe wären die Beeinträchtigungen in der Modernisierungsphase genauso denkbar wie die anschließend zu erwartenden Veränderungen bei Mietniveau, Nachbarschaftsstruktur usw. Dass beide Aspekte für die Unternehmen ähnliche Bedeutung haben, deutet aber möglicherweise darauf hin, dass viele Unternehmen hier bereits Konzepte entwickelt haben, um mit den verschiedenen Interessen umzugehen.

Voraussetzung für Investitionen ist die Verfügbarkeit der erforderlichen Investitionsmittel. Die Spielräume der Unternehmen hängen dabei im Wesentlichen von der Mietzahlungsfähigkeit der Bewohner ab. Andere finanzielle Rahmenbedingungen, wie beispielsweise die Kreditmarktbedingungen oder die Möglichkeit des Fördermitteleinsatzes, sind dagegen aus Sicht der Unternehmen nicht ganz so wichtig. Wenn Investitionen in den Augen der Unternehmen unter Berücksichtigung der vorgenannten Parameter wenig sinnvoll erscheinen, sind die Möglichkeiten der staatlichen Einflussnahme zur Steuerung des Wohnungsangebotes deshalb wohl eher begrenzt.

Die Wohnungsunternehmen reagieren auf die genannten Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen mit unterschiedlichen Investitionsstrategien. Im Folgenden werden einige wesentliche Strategieoptionen dargestellt und deren Bezug zu verschiedenen Marktsituationen aufgezeigt.

Investitionsstrategien können sich entweder auf den bestehenden Gebäudebestand beziehen oder neu zu schaffenden Wohnraum betreffen.

Im Bestand können zum einen Maßnahmen einer Aufwertung (z.B. Modernisierung der Ausstattung oder energetische Modernisierung) vorgenommen werden. Zum anderen gehört auch die Errichtung von Ersatzneubauten zu den Bestandsmaßnahmen. Diese kommen in Frage, wenn die bestehende Substanz einen Erhalt nicht möglich oder nicht (wirtschaftlich) sinnvoll erscheinen lässt. Alternativ oder ergänzend kann auch der Abriss von Wohngebäuden zur Anpassung des Bestandes an sich verändernde Anforderungen und Rahmenbedingungen beitragen.

Neubauaktivitäten können als Erweiterung und Ergänzung bestehender Siedlungen erfolgen und dabei sowohl Flächen an bisher unbebauten Rändern der Siedlungen in Anspruch nehmen als auch Freiflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes nutzen. Häufig ist dann von Nachverdichtung oder qualitativer Ergänzung die Rede. Bei der Betrachtung des Investitionsbedarfs stand vor allem diese Option im Vordergrund.

Anstatt selbst investiv tätig zu werden, können Wohnungsunternehmen ihre Bestände auch an andere Akteure verkaufen. Dies kann entweder einzeln (Eigentumswohnungen) oder als Paket erfolgen. Für einen Teil dieser Wohnungen kann vermutet werden, dass nach dem Eigentümerwechsel ebenfalls eine Aufwertung erfolgt. Ob und in welchem Umfang dies geschieht, hängt von der Strategie der Bestandserwerber ab.

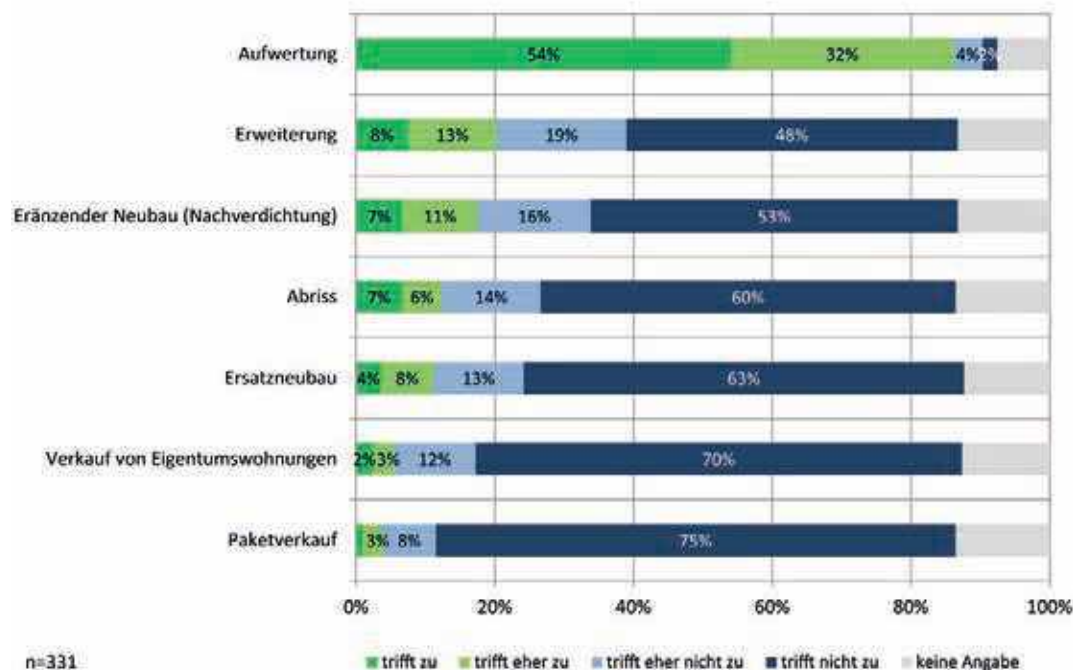


Abbildung 48:
Verfolgte Perspektiven /
Investitionsstrategien
der Wohnungsunternehmen

Quelle:
Difu-Befragung der Wohnungs-
unternehmen 2014

Die Aufwertung des vorhandenen Wohnraums stellt dabei mit Abstand die am häufigsten verfolgte Investitionsstrategie dar (vgl. Abbildung 48). Eine Erweiterung der Bestände durch Neubau ist für etwa jedes fünfte Unternehmen ein Thema, wobei diese strategische Option in den Siedlungen der 1920er/1930er-Jahre (33 Prozent) und der 1950er/1960er Jahre (39 Prozent) eine etwas größere Bedeutung hat als in den jüngeren Siedlungen (16 Prozent in Ost- bzw. 17 Prozent in Westdeutschland). Ergänzendes Neubau (Nachverdichtung) ist vor allem für die Siedlungen der 1950er/1960er-Jahre eine Option (35 Prozent). Eine Reduzierung der eigenen Bestände durch Veräußerung plant nur ein relativ kleiner Teil der Unternehmen.

6

6 FALLSTUDIEN

ERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

Bei der baulichen Erneuerung großer Wohnsiedlungen wird vielfältig vorgegangen. Die organisierte Wohnungswirtschaft verfolgt in Abstimmung mit den Kommunen je nach lokalen Erfordernissen unterschiedliche Erneuerungs- und Umbaukonzepte:

- Behutsame Bestandserneuerung – zu tragbaren Kosten unter weitgehender Wahrung der Grundstruktur der Bausubstanz. Das ist der Hauptweg der Erneuerung in nachgefragten, qualitätsvollen Quartieren. Gezielt wird auf energetische Ertüchtigung und Barriereabbau.
- Grundhafter Umbau des Bestandes – teilweise ergänzt durch Aufstockung bei niedriggeschossigen Beständen. Dieser Weg wird in Siedlungen bzw. Siedlungsteilen mit größeren Qualitätsmängeln beschritten.
- Abriss und Ersatzneubau – anstelle der Modernisierung von oft in Schlichtbauweise errichteten Beständen, deren Modernisierung unwirtschaftlich wäre und Qualitätsdefizite nicht überwinden könnte.
- Bestandsergänzung durch Neubau – auf eine solche Weise, dass das Vorhandene dabei mit ertüchtigt wird und neue Qualitäten erhält, z.B. durch barrierereduzierende und lärmindernde Maßnahmen.
- Rückbau – in Siedlungen schrumpfender Städte bei gleichzeitiger Aufwertung jener Quartiere, die durch integrierte Stadtentwicklungs- und Wohnraumversorgungskonzepte als dauerhaft notwendig ausgewiesen sind.

Aufstockung, Ersatzneubau und/oder Bestandsergänzung sind Erneuerungsstrategien, die vor allem auf Märkten mit hohem Nachfragedruck angewendet werden. Auf schrumpfenden Teilmärkten in den neuen Ländern wird nach dem erheblichen Rückbaugeschehen im Zuge des Programms Stadtumbau Ost eine zweite Leerstandwelle erwartet, auf die perspektivisch mit einem weiteren Rückbauschub reagiert werden muss.

› **Ganzheitliche Erneuerung ...**

Hohe Zustimmung unter der Bewohnerschaft finden Konzepte, bei denen Maßnahmen im Wohnungsbestand mit der Aufwertung des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur korrespondieren.

So verbinden viele Eigentümer die energetische Sanierung mit Maßnahmen zur Barrierereduzierung bzw. -freiheit, aber auch mit Grundrissänderungen, wenn Küchen und Bäder nicht mehr bedürfnisgerecht oder die Wohnungen zu klein sind. Ergänzt wird die Bestandsaufwertung durch Konzepte zum generationenübergreifenden Wohnen in Verbindung mit unterschiedlichen Service-Angeboten.

Die Kommunen tragen durch die nutzerfreundliche Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes sowie durch die Anpassung der quartiersbezogenen Dienstleistungen an sich verändernde Bedürfnisse zur ganzheitlichen Quartierserneuerung bei.

› **... aber auch schrittweises Vorgehen und unterschiedliche Qualitätsniveaus**

Mit Blick auf begrenzte Mieterhöhungsspielräume und die eigenen wirtschaftlichen Ressourcen gehen viele Wohnungseigentümer den Weg der schrittweisen und qualitativ differenzierten Bestandserneuerung.

Um eine gemischte Wohnungsbelegung zu ermöglichen, hat es sich als zielführend erwiesen, unterschiedliche Mietniveaus und Wohnqualitäten mit differenzierten Förderinstrumenten zu gestalten. Ergänzt der Neubau wird als geeignetes Instrument angesehen, um defizitäre Wohnansprüche zu erfüllen und den Bestand aufzuwerten. Die Zustimmung der Bewohnerinnen und Bewohner ist eine unerlässliche Voraussetzung. Erfolgreich sind Vorhaben, bei denen der ergänzende Neubau nicht als Verschlechterung durch Nachverdichtung erlebt wird, sondern als Verbesserung der Wohnverhältnisse auch für die vorhandene Bewohnerschaft.

› **Mehr Vielfalt durch Umbau und Neubau**

Die Ansprüche an das Wohnen differenzieren sich aus, die individualisierte Gesellschaft braucht vielfältige Wohnqualitäten. Darauf reagieren die Wohnungseigentümer in den Fallstudien, indem bei grundhaften Umbauten und beim ergänzenden bzw. ersetzenden Neubau solche Wohnangebote geschaffen werden, die vor Ort fehlen und stark nachgefragt werden. Dazu gehören gemeinschaftliche Wohnformen, unterschiedlichste Konzepte betreuten Wohnens, aber auch die Ergänzung durch Eigenheime.

Die Fallstudien belegen, dass eine Vielzahl von Modellen neuen Wohnens in den vergangenen Jahren bereits erprobt und realisiert wurde. Dabei gelingt es in der Regel, neue Bauten in die vorhandene städtebauliche Struktur einzuordnen. Die Funktionen und das Erscheinungsbild der Siedlungen differenzieren sich auf diese Weise allmählich aus, sie werden immer mehr zu organischen Bestandteilen ihrer Städte.

> **Wirtschaftliche Tragfähigkeit schränkt Investitionsspielräume ein**

Die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen ist der aus unternehmerischer Sicht wesentlichste Faktor bei Investitionsentscheidungen. Deshalb berücksichtigen die Planungen, dass die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Haushalte nach Einschätzung der Wohnungsunternehmen in den Fallstudien bereits bei einem Drittel der Haushaltsnettoeinkommen liegt. Mieterhöhungen sind immer schwerer vertretbar. Die Erneuerung der Wohnsiedlungen muss deshalb – wie bisher so auch in Zukunft – kostengünstig, für die Mieter bezahlbar, erfolgen.

In allen untersuchten Fällen streben Kommunen und Wohnungseigentümer an, die Kinder- und Familienfreundlichkeit weiter zu erhöhen und dem Wunsch nach barrierearmem Wohnen so weit entgegenzukommen, wie es für die Eigentümer und für die Mieter wirtschaftlich tragbar ist. Die geplanten Investitionen müssen dabei mit den Rahmenbedingungen für den Empfang staatlicher Transferleistungen vereinbar sein.

Der hohe Stellenwert der Kosten bewirkt, dass beispielhafte und erfolgreiche Vorhaben nicht immer wirtschaftlich tragfähig und damit zu verallgemeinern bzw. zu wiederholen sind. Sie bleiben manchmal Einzelfälle, die nur dank spezifischer Förderkonditionen möglich waren.

> **Kooperation – Erfolge und Hemmnisse**

Entscheidend für Erfolge bei der Siedlungserneuerung ist in allen Fallstudien das abgestimmte Vorgehen von Stadt und Wohnungsunternehmen – sowohl was planungsrechtliche Erleichterungen durch schlanke Verfahren, korrespondierende Investitionstätigkeit im Wohnungsbau und der öffentlichen Infrastruktur als auch die Beteiligung der Bewohnerschaft betrifft. Zielführend für die Unterstützung des Imagewandels der Wohnsiedlungen und die Aktivierung der Bewohnerschaft ist das Zusammenspiel investiver und nichtinvestiver Maßnahmen.

Hemmnisse entstehen, wenn die Eigentumsverhältnisse zersplittert sind und die verschiedenen Eigentümer zudem unterschiedliche Strategien verfolgen. Die Privatisierungsstrategien in den ersten Jahren des neuen Jahrhunderts hatten zur Folge, dass ganzheitliches Handeln, das in großen Wohngebieten in besonderem Maße wichtig ist, erschwert wurde. Die Führungs- und Moderatorenrolle der Kommunen ist in solchen Fällen in besonderem Maße gefragt.

Die Finanzierung eines Quartiersmanagements (Programm Soziale Stadt) ist in Abstimmung mit dem Sozialmanagement der Wohnungsunternehmen ein erfolgreicher Ansatz, um die Bewohner zu erreichen. Deshalb ist es wichtig, die finanzielle und personelle Ausstattung der jeweiligen Stadtteilbüros für solche Aufgaben zu sichern. Diese Erfahrung hat sich sowohl bei den untersuchten Fällen zum Stadtumbau in schrumpfenden Städten der neuen Länder als auch bei den Beispielen der Erneuerung benachteiligter Siedlungen in den alten Ländern bestätigt.

› **Flächenpotenziale für perspektivischen Neubau schwer quantifizierbar**

Vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs in wachsenden Regionen werden derzeit in vielen Städten Flächenpotenziale für den Bau neuer Wohnungen bis 2030 ermittelt. Damit besteht in den großen Wohnsiedlungen die Chance, Defizite im Bestand mit neuen Angeboten abzubauen und neue Zielgruppen anzusprechen. Inwieweit diese Chance genutzt werden kann, ist nicht nur von der Verfügbarkeit von Bauflächen abhängig, sondern von der Akzeptanz bei der vorhandenen Bewohnerschaft und von der Nachfrage, die von der Entwicklung der Baukosten und der Förderpolitik abhängt. Eine grobe Quantifizierung des Potenzials für ergänzenden Neubau ist nur anhand idealtypischer planerischer Vorüberlegungen möglich. Deshalb wird vor Ort in der Regel schrittweise vorgegangen, um die Akzeptanz und Realisierbarkeit von Ergänzungsmaßnahmen zu prüfen und aus den jeweiligen Erfahrungen zu lernen.

› **Organisierte Wohnungswirtschaft als Initiator und Partner von Erneuerungsprozessen**

Die Fallstudien zeigen: Vor allem die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Genossenschaften sind bei der Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen treibende Kraft und Ansprechpartner der Kommunen. Zunehmend verfolgen auch Unternehmen der Privatwirtschaft eine nachhaltige Bestandspflege und -entwicklung, da sich einseitig rentabilitätsorientierte Geschäftsmodelle als in der Regel auch wirtschaftlich nicht zielführend erweisen.

Vor allem kommunale Unternehmen initiieren Erneuerungsprozesse in Abstimmung mit ihren kommunalen Auftraggebern. Sie haben in der Regel in den untersuchten Gebieten nicht nur die eigenen Bestände im Blick, sondern das gesamte Stadtquartier. Sie übernehmen soziale Dienstleistungen und kooperieren mit sozialen Trägern.

Wohnstadt Hellersdorf, Berlin

Wohnsiedlung der 1920er - 1950er Jahre . Wohnsiedlung der 1950er - 1960er Jahre . Wohnsiedlung der 1960er - 1980er Jahre (West) . Wohnsiedlung der 1970er - 1980er Jahre (Ost) . Kommunales Wohnungsunternehmen . Wohnungsgenossenschaft . in innerstädtischer Lage . am Rand innerstädtischer Lage . am Stadtrand . Mietwohnungen . Eigentumswohnungen . Zeilengebäude bis 6 Vollgeschosse . Zeilengebäude 7-11 Vollgeschosse . Punkthochhäuser .



Eigentümer: STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Stadtteilpark Regine Hildebrandt-Park (2,7 ha) am U-Bahnhof Hellersdorf

I. Siedlungsporträt

Das am östlichen Stadtrand gelegene Hellersdorf wurde von 1982 bis 1993 erbaut und ist mit knapp 43.000 Wohnungen und 80.000 Einwohnern eine der größten Wohnstädte in Deutschland.

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Berlin, 'STADT UND LAND', besitzt nach einer 15-jährigen Phase der Privatisierung heute noch 14.500 Wohnungen von ursprünglich knapp 38.000 Wohnungen und ist immer noch größter Eigentümer in Hellersdorf. Durch die Privatisierung der Wohnungen, die hauptsächlich auf das Altschuldenhilfegesetz zurückgeht, gibt es heute eine Vielzahl neuer, unterschiedlicher Eigentümer. Dabei erfolgten, insbesondere in den

Beständen mit kurzfristig orientierten Eigentümern, bereits mehrfache Eigentümerwechsel, was jedoch nur in einem von 15 Quartieren zu negativen Auswirkungen auf die Sozialstruktur führte.

Anfang der 1990er Jahre, unmittelbar nach der Errichtung von Hellersdorf, wurden umfangreiche Sofortmaßnahmen im Rahmen eines großen Begrünungsprogramms umgesetzt. Die quartiersweise Sanierung der Wohnquartiere, der Bau des neuen Zentrums „Helle Mitte“, die Umsetzung von Maßnahmen des Programms 'Stadtumbau Ost' mit dem Abriss von ca. 800 Wohnungen und auch leerstehender sozialer Infrastruktur veränderten Hellersdorf. Mitte der 1990er Jahre

waren die ersten größeren Fortzüge vor allem junger Familien zu verzeichnen. Der Wohnungsleerstand stieg bis 2008 auf über 15 Prozent. Dennoch wurde der Erneuerungsprozess weitergeführt. Heute ist Hellersdorf ein stabiler Bestandteil des Berliner Mietwohnungsmarktes, der Leerstand liegt unter drei Prozent, was auch auf die verstärkte Nachfrage in Folge der Bevölkerungsentwicklung in Berlin zurückzuführen ist. Bezahlbares Wohnen mit städtischen Qualitäten verbindet sich mit dem Erleben des Landschaftsraumes. Allerdings besteht das Risiko, dass bei einem entspannten Wohnungsmarkt wieder zuerst Probleme in den randstädtischen Lagen entstehen.



II. Städtebauliches Herangehen

Hellersdorf wurde von Wohnungsbaukombinaten aus allen Bezirken der DDR hauptsächlich fünf- und sechsgeschossig erbaut, wobei jedes Kombinat sein eigenes Baufeld plante und baute. Diese dadurch differenzierte städtebauliche Struktur bildete die Grundlage für ein 1992 entwickeltes städtebauliches 'Quartierskonzept', das eine eigenständige Gestaltung und Imagebildung für jedes Quartier zum Ziel hatte und später mit einer Sozialraumkonzeption verknüpft wurde. Jedes der Wohnquartiere verfügt über ein kleines Quartierszentrum oder einen besonderen Identifikationspunkt, ist vom Nachbarquartier klar abgrenzbar und in seiner Größe fußläufig erschlossen. In einem Bundesmodellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus wur-

den zahlreiche Maßnahmen gebündelt. Kooperatives Planen und Handeln wurde garantiert durch eine Lenkungsrunde, in der die Bezirksverwaltung gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen und anderen Akteuren anstehende Maßnahmen beriet und abstimmte. Die energetische Sanierung und Modernisierung wurde quartiersweise vorgenommen und mit umfangreichen Architekten-, Kunst- und Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die öffentlichen Investitionen konzentrierten sich auf die soziale Infrastruktur und die öffentlichen Räume. Den Schwerpunkt bildete die Neuerrichtung des Hauptzentrums von Hellersdorf, mit einem neuen Rathaus, Ärztehaus, Kino, einer Schwimmhalle, dem Arbeitsamt sowie einem Oberstufenzen-

trum, einer Fachhochschule und über 1.000 neuen Wohnungen, davon knapp 700 Sozialwohnungen. Auch auf anderen Flächen der Wohnstadt wurden neue Wohnungen und auch Einfamilienhäuser gebaut.

Eine besondere Herausforderung war der Umbau der sozialen Infrastruktur, insbesondere der Kitas, infolge der in der jungen Wohnstadt stark ausgeprägten „demografischen Welle“

Auf Grund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung wurde 2014 vom Bezirksamt ein Strategiekonzept für den Wohnungsneubau bis 2020 erarbeitet, welches zu dem Ergebnis kommt, dass hier ausreichend Bauflächen in den nächsten fünf Jahren kurzfristig aktivierbar sind.



Städtebauliches Quartierskonzept Hellersdorf (Planergemeinschaft Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner eG, 1992)



Städtebaulicher Rahmenplan Hellersdorf (StadtBüro Hunger, 1995)



Räumliche Entwicklungsorientierung Marzahn-Hellersdorf INSEK 2011/12, (UrbanPlan GmbH)

III. Wohnungspolitisches Herangehen

Von Beginn an bestand im Bezirk Übereinstimmung, dass Hellersdorf ein Wohnstandort für Haushalte mit mittlerem Einkommen und die auf Unterstützung angewiesenen Bewohner bleiben wird. Die 'STADT UND LAND' und viele andere Eigentümer unterstützen diesen Ansatz dadurch, dass im Zuge der Erneuerungsmaßnahmen und im laufenden Vermietungsprozess stark auf gemischte Bewohnerstrukturen in den Quartieren geachtet wird.

Mit unterschiedlichen Sanierungsstrategien und -standards in der Modernisierung wird dieses Ziel erreicht. Die Wohnungen aus der DDR-Zeit stellen keine „Sozialwohnungen“ im rechtlichen Sinne dar, auf Grund der Miethöhen von durchschnittlich 5,00 €/m² sind sie jedoch sogar günstiger als klassisch geförderte Sozialwohnungen (6,50 €/m²), was zu Vermietungsschwierigkeiten führen kann, wenn beide Wohnungsarten nah beieinander liegen und nur marginale Unterschiede im Standard aufweisen.

Im Rahmen der Stadterneuerung wurden seit 1990 über 75 Prozent der Wohnungen komplett und 25 Prozent teilsaniert und weitere ca. 400 Wohnungen nach dem ersten und zweiten Förderweg und auch freifinanziert neu gebaut.

Durch die Förderung der Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes in Berlin sowie durch die Rahmensetzung des sozialen Wohnungsbaus entstanden Belegungsbindungen, die bis mindestens 2018 bzw. 2023 gelten. Im Rahmen des Mietverbündnisses der Stadt Berlin mit ihren kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ist die Wirkung zwar ausgesetzt, aber die Laufzeit der Bindung verlängert sich dementsprechend. Trotzdem ist eine sozial verträgliche Belegungspolitik unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Gegebenheiten in Eigenverantwortung der 'STADT UND LAND' möglich.

Der hohe Anteil an belegungsgebundenen Wohnungen von ca. 45 Prozent in den

Beständen des Unternehmens ist auch dadurch begründet, dass durch die Privatisierung bisherige Bindungen der privatisierten Wohnungen auf die verbleibenden Bestände übergegangen sind.

Die Breite und Mischung des Angebotes spiegelt sich in den Mieten wider, die zwischen 2,10 € bis 8,20 €/m² nettokalt liegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 5,00 €/m².

Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Haushalte liegt nach Ergebnissen der Mieterumfragen von 2013 bei ca. einem Viertel des Haushaltsnettoeinkommens. 12 Prozent der 'STADT UND LAND-Haushalte' haben Anspruch auf staatliche Unterstützung.

Die weitere Erneuerung der Siedlung muss deshalb wie bisher auch in Zukunft die Wirtschaftlichkeit berücksichtigen, um die soziale Vertretbarkeit für die Bewohner zu gewährleisten.

IV. Gebäudebezogenes Herangehen

In Hellersdorf mussten nach 1989 zuerst ca. 3.000 sogenannte „Wendewohnungen“ fertiggestellt werden, ebenso die Erstgestaltung von fast 60 Prozent aller Wohnhöfe. Dies ist mit einem „Sonderdarlehen“ der Stadt Berlin unterstützt worden.

Die bauliche Erneuerung erfolgte in zwei Phasen. In der ersten Phase wurden, im Ergebnis der seit 1990 durchgeführten Bewohnerumfragen, flächendeckende Maßnahmen (horizontale Sanierung) durchgeführt. Hierzu zählten die Erneuerung der Wohnungseingangstüren, Hauseingangs- und Treppenhausmodernisierung, Hausanschlussstationen, die Sanierung der Dächer, Wärmedämmung der Hausgiebel u.a., die durch KfW-Programme finanziert wurden. Darüber hinaus wurden von der STADT UND LAND



Neue Wohnungsangebote

weitere Maßnahmen durchgeführt, wie z.B. die Begrünung von Fassaden, die Installation von Kunstobjekten an den Eingängen in die Wohnquartiere und umfangreiche Wohnhofgestaltungen.

Ab 1996 erfolgte die zweite Phase (vertikale Sanierung) mit der quartiersweisen Komplettsanierung der Wohngebäude, die neben den KfW-Mitteln zum Teil vom Land Berlin mit einem eigenen „Plattensanierungsprogramm“ kofinanziert wurde.

Insgesamt hat allein die STADT UND LAND bis heute ca. 700 Mio. € in die Erneuerung des Wohnungsbestandes der Großsiedlung investiert. Die 14.500 Wohnungen des Unternehmens sind überwiegend komplett (75 Prozent) oder teilsaniert (25 Prozent) und liegen mit durchschnittlich 63 kWh/m² Primärenergieverbrauch deutlich unter dem Berliner Durchschnitt mit 148 kWh/m² (Quelle BBU). Die anderen Wohnungseigentümer haben mindestens die gleiche Summe in ihre Bestände investiert.

Da 75 Prozent der Wohnungen in Hellersdorf Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen waren, wurden Grundrissveränderungen frühzeitig Bestandteil der Sanierungskonzepte, um das Angebotsspektrum zu vergrößern. Zudem wurden bereits ca. 40 Prozent aller Hausaufgänge mit mehr als fünf Geschossen mit Aufzügen nachgerüstet und über fünf Prozent der Wohnungen der STADT UND LAND sind barrierefrei, barrierearm oder seniorengerecht.



Sanierung 'Grabenviertel'



Unterschiedliche Standards bei der Modernisierung

V. Beteiligung und Kooperation

Informationen der Bewohner über Maßnahmen des Erneuerungsprozesses stellen bei allen Wohnungseigentümern den Schwerpunkt der Beteiligung dar.

1991 wurden die ersten Mieterbeiräte mit unterschiedlichen Schwerpunkten aktiv. Sie begleiteten die Sanierung und Modernisierung ihrer Wohnquartiere sowie die Pflege

und Gestaltung der privaten Grünanlagen wie der 'Klub der Grüninspektoren'.

Insbesondere die Genossenschaften haben „Kieztreffpunkte“ in ihren Quartieren eingerichtet, um zusätzliche Angebote für ihre Mitglieder zu schaffen.

Für das Quartier 'Hellersdorfer Promenade' wurde 2005 ein Quartiersmanagement mit

einem vor Ort tätigen Stadtteilbüro eingeführt. Insgesamt hat sich in Hellersdorf ein vielfältiges bürgerschaftliches Engagement entwickelt, wie die vielen Vereine und Initiativen belegen. Trotzdem besteht zur Verstärkung dieses Engagements weiterer Handlungs- und kontinuierlicher Unterstützungsbedarf.



Image-Kampagne „Hellersdorf - da staunt die Stadt“ initiiert von der 'Wohntheke', ein Zusammenschluss von wohnungswirtschaftlich agierenden Partnern in Hellersdorf.



Die 'STADT UND LAND' initiierte beispielsweise die Lenkungsrunde zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts des Quartiers 'Alte Hellersdorfer Straße'; Vertreter der Senatsverwaltung und des Bezirksamtes nahmen teil.



Der 'Klub der Grüninspektoren' ist in der Pflege und Gestaltung der Grünanlagen aktiv.

VI. Wirtschaftliche Tragfähigkeit/Zukunftsperspektive

Für die große Wohnstadt insgesamt standen seit 1991 umfangreiche, nicht mehr bezifferbare Städtebaufördermittel, vor allem für den öffentlichen Raum und das Grün sowie für die soziale Infrastruktur und soziale Projekte, zur Verfügung. Die Größenordnung dürfte die der gebäudebezogenen Investitionen übersteigen.

Für den Rückbau von ca. 800 Wohnungen wurden Mittel des Programms 'Stadtumbau Ost' in Höhe von 2,7 Mio. € und für die Reintegration von Freiflächen in Blockinnenhöfen (Kitatauschflächen) 0,45 Mio. € eingesetzt.

Die STADT UND LAND hat allein bis 2014 rund 700 Mio. € (inkl. Wohnungsbauförderung in Höhe von 48,9 Mio. €) in die Siedlung investiert und dabei Darlehen in Anspruch genommen, die heute noch mit 382 Mio. € valutieren.

Allein in den letzten fünf Jahren flossen ca. 100 Mio. € in die energetische Sanierung, die Aufwertung der Wohnungen und in das Wohnumfeld.

In den kommenden fünf Jahren plant das Unternehmen weitere Investitionen, um den Erneuerungsprozess fortzusetzen. Bis 2022 sind Investitionen von ca. 43 Mio. € in die Instandhaltung (20,9 Mio. €) und Modernisierung (22,3 Mio. €) der Wohnanlagen und Bestände geplant.

Der Gesamtbedarf an gebäudebezogenen Investitionen bis 2030 wird von der STADT UND LAND auf ca. 90 Mio. € nur für ihre Bestände eingeschätzt, womit deutlich wird, dass der Erneuerungsprozess der Siedlung für die STADT UND LAND ein kontinuierlicher, dauerhafter Prozess bleiben wird.

Es ist davon auszugehen, dass die Belastbarkeit der Mieter-Haushalte, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen und die Vereinbarungen im Mietenbündnis der Stadt Berlin mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die wirtschaftlichen Spielräume für weitere Erneuerungsmaßnahmen beein-

trächtigen werden. Um den Erneuerungsprozess mindestens auf dem heutigen Niveau fortzuführen und die Belastung der Mieter in vertretbarem Rahmen zu halten, ist eine öffentliche Förderung oder eine Verringerung der gesetzlichen Anforderungen und Standards unverzichtbar.

Die Entscheidung des Berliner Senats, den räumlichen Schwerpunkt der Internationalen Gartenausstellung 2017 in Marzahn-Hellersdorf zu setzen, eröffnet neue Gestaltungsspielräume u. a. für die Vernetzung der Freiräume.



Im 'Gelben Viertel' ist die größte Fotovoltaik-Anlage auf deutschen Wohngebäuden installiert worden.

Ca. 3.000 Mietparteien des Unternehmens profitieren von dem 'Zuhause-Strom-Modell'. Der auf dem „eigenen“ Dach erzeugte Solarstrom wird mit zertifiziertem Ökostrom aus dem Netz gebündelt und zu einem preisgünstigen Tarif direkt den Mietern angeboten. Diese zahlen für die vor Ort erzeugte Energie einen geringeren Preis als für herkömmliche Stromtarife.

Zukunftsfähiges und innovatives Projekt

VII. Erkenntnisse

1. Entscheidend für den Erfolg zu Beginn des Erneuerungsprozesses war das abgestimmte Vorgehen von Stadt, Bezirk und Wohnungsunternehmen – sowohl was die strategische Herangehensweise und die Investitionstätigkeit, als auch die Beteiligung der Bewohnerschaft betraf.

Das Zusammenspiel von Landes-, Bundes- und europäischen Mitteln sowie Eigenmitteln der Wohnungsunternehmen, mit einer anfangs einfach strukturierten Förderung durch die KfW (500 DM/m² Wohnfläche), bildete eine wichtige Grundlage, um den Wohnungseigentümern Handlungsspielräume für einen zielgerichteten und bewohnerorientierten Einsatz der Mittel zu ermöglichen. Ein landesfinanziertes Wohnumfeldprogramm unterstützte mit Sofortmaßnahmen zusätzlich die Einbeziehung der Bewohner und machte die Ernsthaftigkeit der Erneuerung deutlich.

2. Die Umsetzung differenzierter Sanierungsstrategien auf Grundlage repräsentativer Bewohnerumfragen und das quartiers-

weise Vorgehen bei der Sanierung, das auch von neuen Eigentümern übernommen worden ist, führten zu einer hohen Bewohnzufriedenheit und zu differenzierten Quartiersstrategien mit unterschiedlichen Wohnstandards, -qualitäten und Miethöhen.

Eine großzügige Sonder-AfA aktivierte zusätzliches privates Kapital, in dessen Folge eine schnelle und flächendeckende Erneuerung der Siedlung erreicht wurde.

3. Flexible Regelungen der Belegungsbindung konnten in Korrespondenz zu einer sozialverträglichen Belegungspolitik und einer langfristig orientierten Unternehmensstrategie gemischte Bewohnerstrukturen bewirken.

4. Zur Unterstützung des Imagewandels der Siedlung und der Aktivierung der Bewohnerschaft war das Engagement der Wohnungsunternehmen in Kooperation mit dem Bezirk unverzichtbar und ist auch weiterhin notwendig.

5. Demografische Veränderungen machen zukünftig weitere bauliche Anpassungen notwendig, deren Wirtschaftlichkeit bei eingeschränkten Mieterhöhungen, nur durch öffentliche Förderung kompensierbar ist. Dabei werden die Einkommensentwicklungen, insbesondere zukünftiger Rentnergenerationen, besonders zu beobachten sein.

6. Vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums in Berlin wird auch in Hellersdorf der Bau neuer Wohnungen wieder zu einer wichtigen Stadtentwicklungsaufgabe.

Damit besteht auch die Chance, vorhandene und oft nur mit hohem technischem und finanziellem Aufwand behebbare Defizite im Bestand mit neuen Angeboten abzubauen und zusätzlich auch neue Zielgruppen zu gewinnen. Inwieweit diese Chancen in Hellersdorf genutzt werden können, ist nicht nur von der Verfügbarkeit von Baugrundstücken und Nachfragesteigerungen abhängig, sondern auch von Baukostenentwicklungen und Förderpolitiken.

Wohnsiedlung Neue Vahr, Bremen

Wohnsiedlung der 1920er - 1950er Jahre . Wohnsiedlung der 1950er - 1960er Jahre . Wohnsiedlung der 1960er - 1980er Jahre (West) . Wohnsiedlung der 1970er - 1980er Jahre (Ost) . Kommunales Wohnungsunternehmen . Wohnungsgenossenschaft . in innerstädtischer Lage . am Rand innerstädtischer Lage . am Stadtrand . Mietwohnungen . Eigentumswohnungen . Zeilengebäude bis 6 Vollgeschosse . Zeilengebäude 7-11 Vollgeschosse . Punkthochhäuser .



Eigentümer: GEWOBA
Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen



I. Siedlungsporträt

Bis 1963 entstand die 'Neue Vahr', als das größte zusammenhängende Wohnquartier Bremens mit über 10.000 Wohnungen, welches den Ideen der Gartenstadt folgend zum bundesweiten Modellprojekt für modernen Großwohnungsbau wurde. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen ist mit 7.500 Wohnungen größter Wohnungseigentümer und Vermieter. Die 'Neue Vahr' hat heute ca. 19.500 Einwohner, die sich auf fünf Nachbarschaften verteilen. Diese haben jeweils ein kleines Zentrum, welches eine städtebauliche Dominante durch ein Punkt-

hochhaus aufweist. Die restlichen Wohngebäude sind größtenteils als vier- bis fünfgeschossige Zeilen konzipiert. Der Stadtteil ist auf die reine Wohnfunktion hin ausgerichtet, ergänzt um Einrichtungen der lokalen Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur. Diese Angebote wurden in den 1970er und 1980er Jahren mit dem Bau des Einkaufszentrums „Berliner Freiheit“, dem Marktplatz und dem Bürgerzentrum als soziokulturelle Stadtteileinrichtung ergänzt. Etwa 50 Prozent der Bewohner haben einen Migrationshintergrund. Aufgrund der Konzentration verschiedener Problemlagen wurde die 'Neue

Vahr' Ende der 1990er Jahre in unterschiedliche Förderprogramme aufgenommen. Daraufhin wurden die Wohnumfelder umfangreich neu gestaltet und die Wohngebäude modernisiert.

Die durchschnittliche Leerstandsquote sank auf 0,3 Prozent. Nachgefragt wird die Wohnsiedlung als Wohnstandort überwiegend von Menschen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Hier leben überdurchschnittlich viele Erstmieter mit einer hohen Bindung an das Quartier.



II. Städtebauliches Herangehen

Die GEWOBA hat die Neue Vahr seit Ende der 1990er Jahren kontinuierlich auf Basis einer übergeordneten Strategie weiterentwickelt. Sowohl das Wohnumfeld, soziale Dienstleistungen als auch die städtebauliche und architektonische Entwicklung wurden konzeptionell aufeinander abgestimmt. Dieser Prozess ist nicht abgeschlossen. Auch künftig geht es vor allem um die Anpassung und Qualifizierung der sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen, die Sicherung des Wohnungsbestandes durch eine ausgewogene Modernisierungsstrategie und die Aufwertung der Frei- und Grünflächen. Die umfangreiche Beteiligung der Bewohner hat dabei zu einer hohen Identifikation der Anwohner mit ihrem Wohnumfeld geführt.

Grundlage der Quartiersentwicklung sind das ständig fortgeschriebene Integrierte Handlungskonzept und die Modernisierungsprogramme der GEWOBA. Mit Hilfe der sozialen Stadtentwicklungsprogramme 'WiN' und 'Soziale Stadt' erfolgten gemeinsame Maßnahmen von GEWOBA und Stadt.

Zahlreiche Projekte basieren auf dem 1999 beschlossenen unternehmensinternen Entwicklungsprogramm 'Vahr 2010'. Das sind beispielsweise Maßnahmen wie: Unterstützung des Investors bei der Erneuerung des Einkaufszentrums Berliner Freiheit, Um-



Städtebaulicher Übersichtsplan 'Neue Vahr'

nutzung eines Gebäudes der GEWOBA zum Veranstaltungsort „KulturSalon“ oder der Bau des FQZ – Familien und Quartierszentrum Neue Vahr Nord.

Die GEWOBA führte im Jahr 2011 unter dem Titel 'ungewöhnlich wohnen' und 2013 'ungewöhnlich weiter wohnen' internationale

Architekturwettbewerbe durch, um Potenziale für ergänzenden Wohnungsneubau zu erkunden. Innovative Vorschläge für neue Wohnformen wurden u. a. für einen Standort an der Kurt-Schumacher-Allee entwickelt.



Aufwertung des Wohnumfeldes: Das quartiersübergreifende Wegenetz führt zu verschiedenen Themengärten.



Seniorengerechte Anpassung der Wohnungsangebote durch Anbau von Fahrstühlen



Das Servicebüro der GEWOBA in der Neuen Vahr ist zentral erreichbar.

III. Wohnungspolitisches Herangehen

Mit hohem finanziellem Engagement des Wohnungsunternehmens wurden die Wohnungsbestände modernisiert und in erheblichem Umfang den Bedürfnissen der unterschiedlichen Zielgruppen angepasst und damit zukunftsfähig gemacht.

Angebote neuer Wohnformen und Eigentumsmaßnahmen haben neue Nachfrager-schichten aktivieren können.

In den zurückliegenden fünf Jahren wurden ca. 300.000 € für den barrierearmen Umbau und 12 Mio. € für die energetische Sanierung

des Wohnungsbestandes in der Neuen Vahr investiert.

Seit dem Wegfall der Miet- und Belegungsbindungen in 1997 unterliegen die Wohnungen den Regelungen der ortsüblichen Vergleichsmiete und müssen auf dem freien Wohnungsmarkt gegen konkurrierende Angebote auftreten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 5,49 € / m².

Zur Erstellung eines repräsentativen Abbildes zu den zukünftigen Anforderungen der Mieter wurden Repräsentativbefragungen durchge-

führt und allgemeine Wohntrends auf der Grundlage sozialwissenschaftlicher Trendforschung berücksichtigt. Auf die Pluralisierung der Lebensstile und Haushaltstypen reagiert die GEWOBA mit der Entwicklung neuer Wohnformen zur Anpassung an die jeweils gefragte und erforderliche Lebenssituation mit den oben erwähnten zwei Architekturwettbewerben.

IV. Gebäudebezogenes Herangehen

Im Rahmen des Entwicklungsprogramms „Vahr 2010“ wurden zahlreiche Wohngebäude mit insgesamt über 200 Vorstell- und Anbaubalkonen nachgerüstet. Die Qualität des Wohnungsangebotes konnte so optimiert werden. Fassadensanierungen sind ein Bestandteil des laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungskonzeptes.

In der gesamten 'Neue Vahr Nord' und 'Neue Vahr Süd' sind die Fassaden bereits in den 1980er Jahren gedämmt worden, zum damaligen Zeitpunkt noch mit Dämmstärken beginnend bei sechs bis acht Zentimetern bis zu Stärken von heute 14 Zentimetern.

Ergänzend wurden die Gebäude mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet. Aktuell werden im Aalto-Hochhaus die Bäder saniert als Bestandteil eines kontinuierlichen Modernisierungsprogramms in der Wohnsiedlung. Die durchschnittlichen Kosten für eine Badmodernisierung, inklusive Nebenarbeiten, liegen bei rund 10.000 € pro Wohnung.

Die Maisonette-Wohnungen in der Kurt-Schumacher-Allee sind ein Beispiel für die Entwicklung neuer Wohnformen. Das aus den 1950er Jahren stammende Wohngebäude verfügte über Dreizimmerwohnungen mit durchschnittlich unter sechzig Quadratmetern Wohnfläche. Für diese Wohnungstypen besteht in der Neuen Vahr ein Überangebot. Der Umbau zu größeren Wohnungen zum Teil über zwei Ebenen unter aufwändigen Grundrissänderungen erfüllt die Ansprüche neuer Zielgruppen und erweitert die Vielfalt im Wohnungsgemenge. Die hochwertige Wohnungsausstattung hat zu einer großen Nachfrage geführt.



Architekten: Jo Franzke und Kaminiaz

Neue Wohnformen: Maisonette-Wohnungen in der Kurt-Schumacher-Allee



Neuer Wohnkomfort, Kurt-Schumacher-Allee

Wettbewerb 'ungewöhnlich weiter wohnen': Der Wettbewerbsbeitrag 2013 aus Rotterdam konzentriert sich beispielsweise (siehe Bild) auf einen massiven Umbau der Bestandsgebäude und verzichtet auf Neubaukörper. Darin drückt sich die Überzeugung der Architekten aus, dass der Altbestand nicht weniger wert ist als der Neubau. Mit



GEWOBA

'Neue Vahr' in den 1960er Jahren



Wettbewerbsbeitrag: Urbane Präsenz; Architekten biq stadsontwerp bv, Rotterdam

entsprechenden Umbauten erhalten die Erdgeschoss-Wohnungen eigene Zugänge ins Freie. Durch eine Aufstockung des viergeschossigen Gebäudes entstehen zusätzliche Wohnungen.

V. Beteiligung und Kooperation

Neben der direkten Ansprache und Beteiligung der Mieter der GEWOBA bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen und Projekten findet ein kontinuierlicher Kommunikationsprozess mit den vor Ort tätigen Akteuren

statt. In Abhängigkeit vom Thema existieren vielfältige Arbeitsbezüge der GEWOBA wie zum Quartiersmanagement und zu den Institutionen und sozialen Trägern. So zum Beispiel beim Projekt 'Familien- und Quartiers-

zentrum', das von einem Trägerverein mit vielfältigen, generationenübergreifenden Angeboten bewirtschaftet wird.



Das 'Bürgerzentrum Vahr' bietet Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen zahlreiche Kurse und Projekte aus den Bereichen Freizeit, Kultur und Weiterbildung an.



Die Zukunftskonferenz erfolgte auf Initiative der GEWOBA im Jahr 2008.



Insbesondere fehlten Treffpunktmöglichkeiten in der Wohnsiedlung. Mit dem Bau des Familien- und Quartierszentrums 'Neue Vahr Nord' hat die GEWOBA auf das Defizit reagiert.

VI. Wirtschaftliche Tragfähigkeit/Zukunftsperspektive

Seitens der GEWOBA wurde kontinuierlich investiert. So verfügen alle Wohnungen über einen nachträglichen Wärmeschutz der Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem unterschiedlicher Dämmqualität, alle Fenster sind isoliert. Es wird eine weitere Senkung der Energiekosten angestrebt, um eine nachhaltige Vermietbarkeit zu erreichen.

In den kommenden fünf Jahren sind rund 10 Mio. € für die energetische Sanierung der Gebäude geplant, für die Jahre 2018 bis 2030 weitere 10 Mio. €.

Ein weiterer Schwerpunkt bei der Modernisierung der Wohnungen ist der barriere-reduzierende Umbau. Hier wird der Investitionsbedarf auf 1 Mio. € bis 2030 geschätzt. Für die Aufwertung der Wohnungen, wie eine erneute Badmodernisierung, und für die Gestaltung von neuen Wohnformen werden bis zum Jahr 2030 geschätzte 15 Mio € geplant. Die Umsetzung der Maßnahmen im Wohnumfeld erfordert ca. 500.000 €.

Durch die angespannte Wohnungsmarktentwicklung in Bremen wird der Neubau von Wohnungen zukünftig auch in der Neuen Vahr ein Thema sein. Hier schätzt das Unternehmen einen Investitionsbedarf bis 2030 von 7,5 Mio €.

Ziel der GEWOBA ist es, die Ideen aus den Architekturwettbewerben (2011/13) in wirtschaftlich-realistische Projekte umzusetzen. Städtebauliche und architektonische Aspekte des Wohnungsangebotes spielen eine wichtige Rolle. Die Investitionen müssen jedoch auch für den geförderten Wohnungsbau geeignet und auch mit den Bedingungen für

Empfänger staatlicher Transferleistungen vereinbar sein. Denn: Der Arbeitslosenanteil in der Bevölkerung der Neuen Vahr liegt insgesamt und insbesondere bei den unter 25-Jährigen deutlich über dem der Gesamtstadt. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Haushalte liegt nach Einschätzung des Wohnungsunternehmens bei 30 bis 35 Pro-

zent des Haushaltsnettoeinkommens. Diese Sachverhalte machen deutlich, dass die bauliche Sanierung sowie die geplanten Neubauvorhaben mit den Programmen WiN, Soziale Stadt, KfW und den Wohnungsbauförderprogrammen weiterhin flankiert werden müssen.



Entwurfsidee aus dem Wettbewerb 2013: Die Architekten verbinden Neu- und Altbau mit einem Laubengang, so dass auch Bestandsmieter ihre Wohnungen barrierefrei erreichen können. Wird diese Option gewählt, muss im Bestandsgebäude je eine Wohnung pro Etage umgebaut werden. Die Drei-Zimmer-Wohnungen werden auf zwei

Zimmer mit Wohnküche verkleinert und ein neuer Flur zum Treppenhaus wird angelegt. Altmietern erreichen ihre Wohnungen komfortabel mit dem Aufzug, gleichzeitig werden im Bestand neue Grundrisse geschaffen. Während des Umbaus können die Bestandsmieter in den Neubau ziehen und anschließend wieder in ihre alten Wohnungen zurückkehren.

Die modularen Grundrisslösungen sind auf andere Standorte leicht übertragbar. Auch für gemeinschaftliche Wohnprojekte bietet der Entwurf eine ungewöhnliche Lösung: Für Wohngruppen können die gegenüberliegenden Wohnungen im Alt- und Neubau über den Laubengang auch direkt verbunden werden.

Die Entwurfsidee wurde weiterentwickelt und soll als „Bremer Punkt“ an mehreren Standorten des GEWOBA-Bestandes als Einzelgebäude zur qualitativen Weiterentwicklung in den Quartieren gebaut werden.



VII. Erkenntnisse

1. Die Umsetzung von Maßnahmen in den unterschiedlichen Handlungsfeldern und ein nachhaltiger positiver Effekt für die Siedlung sind nur über einen integrativen Entwicklungsprozess erzielbar, an dem alle Beteiligten im Stadtteil mitwirken und in den sie sich einbringen können. Vieles, was in den 1950er Jahren absolut modern, teilweise revolutionär war, ist heute selbstverständlich. Der Energieverbrauch hat beispielsweise in den 1950/60er Jahren eine untergeordnete Rolle gespielt.

2. Die individualisierte Gesellschaft braucht vielfältige Wohnqualitäten. Einige Beispiele zur Entwicklung neuer Wohnformen wurden bereits in den vergangenen Jahren im Bestand realisiert.

Als nächsten Schritt hat die GEWOBA für einige Quartiere gemeinsam mit dem Bauresort und der Bremer Architektenkammer in zwei Architekturwettbewerben Stadtbau- steine entwickelt, die als Impulsgeber mit neuen Wohnformen und flexiblen Grundrissen über die enge Nachbarschaft hinausstrahlen und als „Leuchtturmprojekte“

auch neue Bewohner anziehen sollen. Diese Vorgehensweise ist beispielhaft auf andere Siedlungen übertragbar.

3. Die Investitionen müssen für den geförderten Wohnungsbau geeignet und mit den Bedingungen für Empfänger staatlicher Transferleistungen vereinbar sein.

4. Die Sanierung muss ressortübergreifend flankiert werden und braucht eine engagierte Bewohnerbeteiligung.

Wohnsiedlung Roter Berg, Erfurt

Wohnsiedlung der 1920er - 1950er Jahre . Wohnsiedlung der 1950er - 1960er Jahre . Wohnsiedlung der 1960er - 1980er Jahre (West) . Wohnsiedlung der 1970er - 1980er Jahre (Ost) . Kommunales Wohnungsunternehmen . Wohnungsgenossenschaft . in innerstädtischer Lage . am Rand innerstädtischer Lage . am Stadtrand . Mietwohnungen . Eigentumswohnungen . Zeilengebäude bis 6 Vollgeschosse . Zeilengebäude 7-11 Vollgeschosse . Punkthochhäuser .



Erfurt

Eigentümer: KoWo
Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt



I. Siedlungsporträt

Die Wohnsiedlung 'Roter Berg', ca. 3,5 km von der Innenstadt entfernt, wurde in den 1970er Jahren in industrieller Bauweise mit fünfgeschossigen Wohnbauten, 11-geschossigen Wohnscheiben sowie 17-geschossigen Punkthochhäusern – nach einer Entwurfsidee von vier „Kleeblättern“ – errichtet.

Im Jahr 1995 wohnten hier ca. 12.000 Menschen. Die Wohnsiedlung hatte keinen guten Ruf, einige Gebäude waren zum Teil von einem Leerstand von über 30 Prozent geprägt, Nachmieter waren kaum zu finden. Die Ar-

beitslosenquote lag bei 20 Prozent, ein Bevölkerungsrückgang von ca. 7.000 Einwohnern war zu verzeichnen. Angesichts dieser dramatischen Situation hat die kommunale Wohnungsgesellschaft (KoWo) den Sanierungsbeginn 2009 mit aktiver Quartiersarbeit verbunden, um die Nachbarschaften vor allem durch das Mobilisieren der Bewohner wieder zu beleben.

Von den aktuell 3.358 Wohnungen befinden sich heute 1.461 Wohnungen (43,5 Prozent) im genossenschaftlichen Eigentum, 1.120

Wohnungen (33,4 Prozent) im privaten Eigentum und 779 Wohnungen (23,1 Prozent) besitzt die Kommunale Wohnungsgesellschaft KoWo.

Gegenwärtig leben hier 5.678 Einwohner. Durch umfangreiche Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen ist der Wohnungsleerstand auf zwei Prozent gesunken. Schulen, Kindergarten, Einkaufszentrum, Ärztehaus, Stadtteilzentrum, Seniorenclub u. a. prägen die Infrastruktur des Wohngebietes.

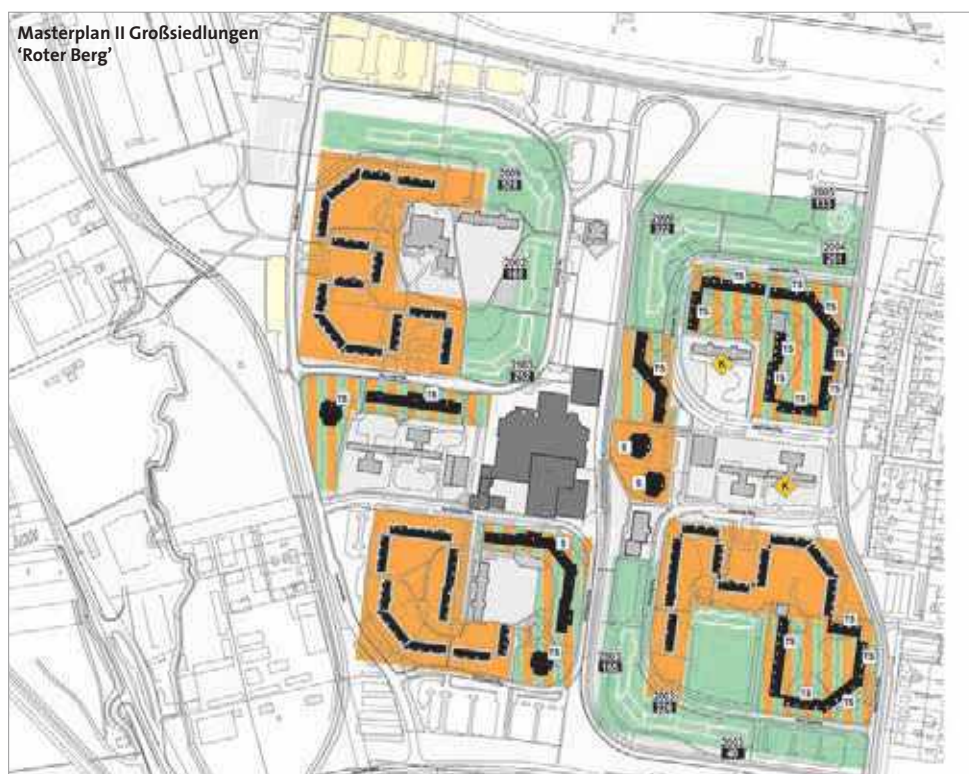


II. Städtebauliches Herangehen

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 ist die Weiterentwicklung des Wohngebiets 'Roter Berg' als Wohnstandort vorgesehen. Mit den bisherigen Rückbaumaßnahmen auf Grundlage von Masterplänen (I und II), die in Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung und den Wohnungsunternehmen erarbeitet wurden, konnte der Leerstand von Wohnungen deutlich abgesenkt werden. Zwischen den Jahren 2003 und 2010 erfolgte hier der Abriss von 2.077 Wohnungen (sechs Wohnscheiben und ein Punkthochhaus). Finanzhilfen von Bund und Land in Höhe von rund sechs Mio. € ermöglichten diesen enormen Umbruch. Entsprechend der Doppelstrategie der Masterpläne erfolgten neben dem Rückbau flankierende Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes, die Schaffung eines Stadtteilzentrums, die Anlage eines Bürgerwaldes am nordwestlichen Rand des Wohnquartiers und der Neubau des Zooparkeingangs, der sich nun direkt zum Wohngebiet öffnet.

Der städtische Kindergarten wurde aufwendig saniert. Leerstehende, nicht mehr benötigte Gebäude der sozialen Infrastruktur, wie ein Kinderheim und eine ehemalige Kita, wurden zurückgebaut.

Viele Grün- und Freiflächen, die zum Teil durch die Rückbaumaßnahmen entstanden sind, ermöglichen eine breite Entwicklung von Freiraumangeboten, wie z.B. der 'Garten der Generationen'.



Maßnahmenplan 2010/11

- | | |
|---|--|
| <p>Garantiegebiet
(Wohnungsbauförderung ist möglich, soweit Fördermittel zur Verfügung stehen, ein Rückbau wird nicht gefördert)</p> | <p>Dispositionsgebiet
(Rückbau ist möglich und kann gefördert werden; Wohnungsbauförderung wird nicht gewährt, Teilbereiche können sich über die Laufzeit des Masterplanes zu Garantiegebieten qualifizieren)</p> |
| <p>Entwicklungsgebiet
(Gebiet, in dem bereits vollständig rückgebaut wurde)</p> | <p>bis 2009 bereits rückgebautes Objekt</p> |



Aufwertung des Wohnumfeldes



Sanierte KITA: Kinderland am Zoopark



Modellprojekt 'Garten der Generationen'

III. Wohnungspolitisches Herangehen

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft bekannte sich ab dem Jahr 2008 trotz der dramatischen Zeit des Wohnungsleerstandes, der Vandalismusschäden, der Graffitibeschmutzungen u. a. zur Entwicklung des 'Roten Berges'. Nach dem Abriss der Wohnscheibe mit 247 Wohnungen hat die KoWo beschlossen, die Wohnsiedlung durch bauliche Aufwertung der Gebäudesubstanz, inklusive energetischer Sanierung, wieder zu "beleben".

Verfolgt wurde das Ziel, die wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Maßnahmen mit denen im sozialen Bereich zu verknüpfen. Mit bezahlbaren Mieten (im Durchschnitt 4,29 € pro m²), aktiver Quartiersarbeit, sozialem Engagement und vor allem durch das Mobilisieren der Mieter ist dies gelungen.

Frühzeitig reagiert die KoWo auf die Alterung der Bewohnerschaft und deren zukünftigen Bedarfe mit Wohnraumanpassungsberatungen und gezielten barriere-

armen Sanierungsmaßnahmen in einzelnen Wohnungen.

Die Zielgruppe 'junge Familien' wird durch unterschiedliche Angebote unterstützt, beispielsweise mit dem Klub TiP 'ZwanzigElf' für Kinder und Jugendliche. Der Name steht für das Gründungsjahr, die Hauptzielgruppe ist 11 bis 20 Jahre. Die Angebote reichen von Hausaufgabenhilfen und Computerkursen bis zu Freizeitangeboten direkt in den Wohngebäuden vor Ort.

IV. Gebäudebezogenes Herangehen

Zum Bestand der Kommunalen Wohnungsgesellschaft gehören im Wohngebiet vier Punkthochhäuser mit jeweils 133 Wohnungen und eine Wohnscheibe mit 247 Wohnungen. Mitte der 1990er Jahre erhielten diese eine Teilsanierung (Einbau neuer Fenster, Fugensanierung, Strangsanierung).

In den Jahren 2009-2010 sanierte die KoWo zwei der Punkthochhäuser energetisch. Diese erhielten zur Identifikation der Bewohner eine besondere farbliche Fassadengestaltung in Anlehnung an den benachbarten Zoopark.

Durch den Anbau von Rampen sind alle Gebäude barrierearm erreichbar. Als Pilotprojekt entstand in einem der Punkthochhäuser eine barrierearme Seniorenwohnetage mit acht Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum. Über 35 Prozent der Bewohner am Roten Berg sind in einem Alter von über 60 Jahren. Durch Anpassungsmaßnahmen in den Wohnungen, Angebote zu haushaltsnahen und sozialen Dienstleistungen und Angebote gegen Vereinsamung wurden Voraussetzungen geschaffen, die ein langes autarkes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Dadurch wurde auch die Mieterbindung erhöht und die Fluktuation deutlich gesenkt.



Seniorengruppe 'KoWo Sport vor Ort'



Angebote für Kinder und Jugendliche im Klub 'ZwanzigElf'



Punkthochhaus: Senioren- und Gemeinschaftsetage mit 8 Wohnungen und Gemeinschaftsraum

V. Beteiligung und Kooperation

In den Jahren 2007 bis 2010 wurde im Rahmen des Bundesforschungsprogramms ExWoSt das 'städtebauliche Labor Roter Berg' unterstützt. Ein Stadtteilzentrum, in dem regelmäßige Stadtteilkonferenzen mit allen Akteuren vor Ort durchgeführt werden, ist entstanden. Ein jährliches Stadtteilstadtteilfest, organisiert von allen Beteiligten im Stadtteil, bildet von der Planung bis zur Umsetzung den Höhepunkt der gemeinsamen Aktivitäten. Die

große Freifläche auf dem Gelände des Seniorenclubs, angrenzend an das Gelände der Kindertageseinrichtung, bot sich für eine generationenübergreifende Nutzung an – so entstand der 'Garten der Generationen'. Im Jahr 2009 erfolgte die Wahl des Ortsteilbürgermeisters und des Ortsteilrates. Als Bindeglied zwischen Mietern und Wohnungsunternehmen wurden Mieterbeiräte gewählt, ehrenamtliche Mieter-Hauswarte sorgen für

ein sauberes Wohnumfeld, ehrenamtliche Mieter-Concierge für ein sicheres Wohnen. Weiterhin unterstützt die KoWo lokale Vereine, die ihre Vereinsarbeit im Wohngebiet zielgruppenorientiert anbieten. Die KoWo initiiert und begleitet unterschiedliche Projekte, die maßgebend durch die Mieter vor Ort umgesetzt werden. Alle Akteure sind untereinander vernetzt.



Hilfe beim Ausfüllen von Formularen gehört zu den Angeboten von der KoWo in Kooperation mit dem Trägerwerk soziale Dienste 'DIZ'.



Hausbetreuer beraten Maßnahmen im Wohnumfeld



Der Kontaktbeamte ist, bei Bedarf, Ansprechpartner vor Ort für die Bewohner. Die KoWo stellt die Räumlichkeiten mietfrei zur Verfügung.

VI. Wirtschaftliche Tragfähigkeit/Zukunftsperspektive

Um den 'Roten Berg' nachhaltig zu verändern, sind unterschiedliche Maßnahmen notwendig gewesen. Die von Stadt und Wohnungsunternehmen gemeinsam verfolgte Strategie umfasste tragfähige städtebauliche Leitbilder und Ziele, wohnungswirtschaftliche Verträglichkeit, Infrastrukturanpassung und insbesondere die Akzeptanz und Mitwirkung aller Beteiligten inklusive der Mieter. Die Sanierungsmaßnahmen, gekoppelt mit den sozialen Initiativen der KoWo haben die Nachbarschaften nachhaltig verbessert. Der Wohnungsleerstand liegt nur noch bei zwei Prozent, die durchschnittlichen Mieterlöse konnten um ca. 30 Prozent gesteigert werden. Vandalismusschäden gibt es kaum mehr, Neumieter kommen aus allen sozialen Schichten. Diese positive Entwicklung führte dazu, dass inzwischen auch andere Eigentümer wieder in ihre Häuser investieren.

Die Finanzierung der Sanierungsprojekte in Höhe von ca. vier Millionen € erfolgte mit Eigenkapital und einer Kombination aus Wohnungsbau- und Städtebaufördermitteln. Neben den laufenden Instandhaltungen, Instandsetzungen und dem Umbau von seniorengerechten Bädern plant das Unternehmen, in den nächsten fünf Jahren weitere 2,6 Mio. € u. a. für die Fassadensanierung und Farbgestaltung von zwei Punkthochhäuser im Stadtteil einzusetzen. Weiterhin unterstützt das Kommunale Wohnungsunternehmen die unterschiedlichen sozialen Projekte vor Ort mit ca. 50.000 € im Jahr.

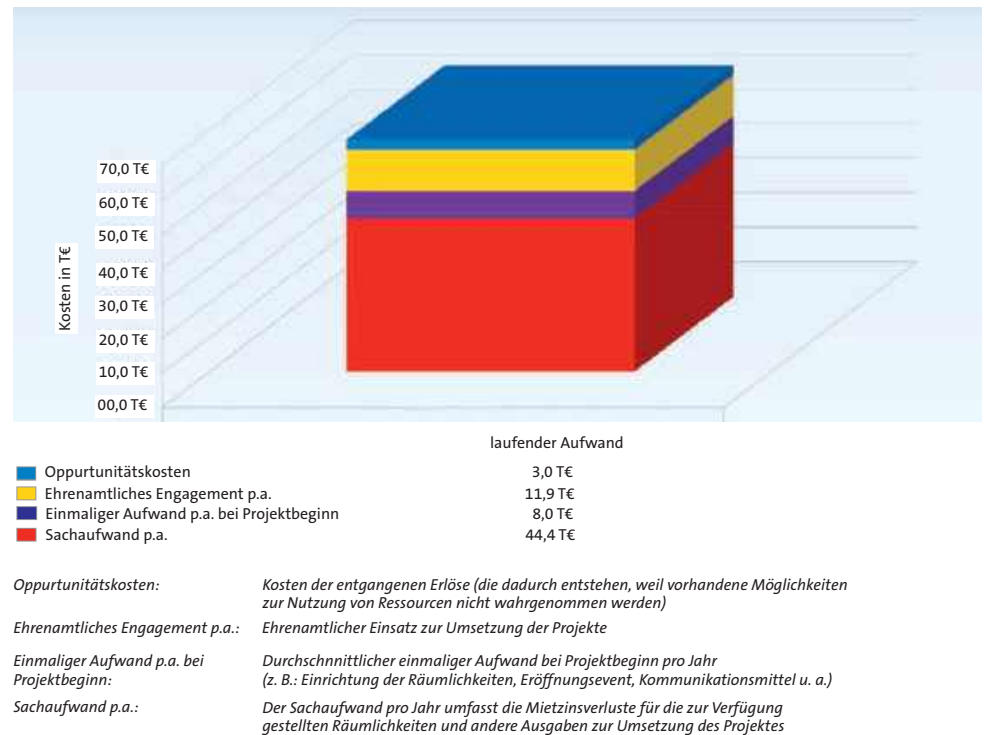
Durch die Eigeninitiativen der Mieter entsteht ein eigenes Interesse an der langfristigen Weiterführung und Weiterentwicklung der Projekte.

Die KoWo stellt weiterhin die Räumlichkeiten dafür kostenfrei zur Verfügung und wird Ansprechpartner für alle Akteure bleiben. Das Wohnungsunternehmen gibt Hilfe zur Selbsthilfe, um die Zusammengehörigkeit der Akteure zu fördern und die Vernetzung weiter auszubauen.

Im Marketing geht die Erfurter Wohnungsgesellschaft einen ungewöhnlichen Weg: Sie verzichtet auf jedwede Form öffentlicher Werbung und finanziert mit diesen Einsparungen die sozialen Projekte vor Ort.

Das Unternehmen hat ein Gutachten zur Sozialrendite erstellen lassen. Es legt dar, dass der überschaubare Aufwand für das Unternehmen in günstigem Verhältnis zum wirtschaftlichen wie sozialen Ertrag steht. Der Zusatznutzen für das Gemeinwesen ist nicht hoch genug einzuschätzen und zeigt, welchen gesellschaftlichen Mehrwert ein kommunales Wohnungsunternehmen neben seiner klassischen Aufgabe als Vermieter für die Stadt erbringen kann.

Aufwand 'Soziales Engagement Roter Berg' – finanziert durch Verzicht auf Werbung (Quelle: KoWo)



VII. Erkenntnisse

1. Durch die räumliche Konzentration verschiedener Angebote und Schaffung einer hohen Nutzungsflexibilität der vorhandenen Einrichtungen ist es gelungen, trotz erheblicher Rückbaumaßnahmen ein breites und nachfragegerechtes Angebot an sozialer Infrastruktur zu erhalten und so die Wohnsiedlung zu stabilisieren.

2. Die Kommunale Wohnungsgesellschaft ist bei der Weiterentwicklung der Wohnsiedlung treibende Kraft und Ansprechpartner, sie gibt Starthilfe und agiert als Moderator. Auf unspektakuläre Weise, aber deshalb umso nachhaltiger ist es dem Wohnungsunternehmen gelungen, den sozialen Zusammenhalt in

einem ehemals von Leerstand und sozialen Problemen gekennzeichneten Wohngebiet zu fördern. Mit vielfältigen Initiativen wurde das Gemeinwohl vor Ort gestärkt.

Durch gezielte Investitionen des Wohnungsunternehmens und das Zusammenspiel kostengünstiger und niedrigschwelliger Angebote für die Bewohner hat sich die Lebensqualität der Bewohner in den letzten fünf Jahren wesentlich verbessert.

3. Langfristig entwickelt sich die Wohnsiedlung zu einem attraktiven Stadtteil im Grünen mit einer guten technischen und sozialen Infrastruktur. Seit dem Jahr 2011 ist wieder ein Zuzug zu verzeichnen.

4. Mit Wohnraumanpassungsberatungen und gezielten barrierearmen Sanierungen einzelner Wohnungen reagiert die KoWo auf die Alterung der Bewohnerschaft und deren zukünftige Bedarfe. So wurde ein gemeinschaftliches Wohnprojekt wie die Senioren-etage mit acht Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum realisiert.

Wohngebiet Gorbitz, Dresden

Wohnsiedlung der 1920er - 1950er Jahre . Wohnsiedlung der 1950er - 1960er Jahre . Wohnsiedlung der 1960er - 1980er Jahre (West) . Wohnsiedlung der 1970er - 1980er Jahre (Ost) . Kommunales Wohnungsunternehmen . Wohnungsgenossenschaft . in innerstädtischer Lage . am Rand innerstädtischer Lage . am Stadtrand . Mietwohnungen . Eigentumswohnungen . Zeilengebäude bis 6 Vollgeschosse . Zeilengebäude 7-11 Vollgeschosse . Punkthochhäuser .



Eigentümer: Eisenbahner-Wohnungsbau-genossenschaft Dresden eG (EWG)



I. Siedlungsporträt

Die Wohnsiedlung liegt am westlichen Rand der sächsischen Landeshauptstadt und ist mit 12.400 Wohnungen und 21.000 Einwohnern auch heute noch das größte „Neubaugebiet“ Dresdens.

Im Jahr 1981 begann der Bau des Wohngebiets mit 14.000 Wohnungen für ca. 38.000 Einwohner. Es ist die zuletzt gebaute große Wohnsiedlung in Dresden. Die Errichtung der Siedlung wurde von vielen Bewohnern Dresdens kritisch gesehen, da sie mit dem Verfall der historischen Stadt einherging. Die Wohnungen waren dennoch sehr begehrt und es

zogen bis Anfang der 1990er Jahre vor allem Familien in die Wohnsiedlung, obwohl die Gestaltung der Freiflächen, die Schaffung von Spiel- und Sportanlagen, der Bau von Parkplätzen und von Einkaufsmöglichkeiten noch nicht abgeschlossen war.

In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre setzte aufgrund inzwischen existierender Wohnungsalternativen ein drastischer Bevölkerungsverlust ein. Defizite wie die architektonische Monotonie und die gering strukturierten Grünflächen fielen nun deutlich auf, das Image des Gebietes verschlechterte sich.

Nach der Veräußerung des kompletten kommunalen Wohnungseigentums durch die Stadt Dresden sowie Wohnungsprivatisierungen im Rahmen des Altschuldenhilfe-Gesetzes ist die Eisenbahner-Wohnungsbau-genossenschaft Dresden eG (EWG) mit rund 5.750 Wohnungen (46 Prozent) der größte Eigentümer in der Siedlung, gefolgt von der GAGFAH Group mit rund 4.200 Wohnungen. 1.600 Wohnungen sind im Besitz weiterer privater Wohnungseigentümergesellschaften und internationaler Fonds, rund 900 Wohnungen sind selbstgenutztes Wohneigentum.



II. Städtebauliches Herangehen

Die städtebauliche Struktur der Siedlung wird von einer zentralen Ost-West-Achse mit der Straßenbahntrasse, an der sich die öffentlichen Einrichtungen konzentrieren und die von einer grünen Nord-Süd-Achse gekreuzt wird, gekennzeichnet. Im Schnittpunkt dieser Achsen befindet sich das Zentrum des Stadtteils (Sachsen Forum) mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten.

Vier 17-geschossige Hochhäuser markieren den Eingang zur Siedlung. Um die Achsen gruppieren sich die einzelnen Wohngebiete. Die sechsgeschossigen Gebäude, zumeist des Typs WBS70, wurden so in die Topografie des Gebietes eingeordnet, dass die besondere Hanglage günstige Blickbeziehungen in das Elbtal ermöglicht. Die Anbindung an die Innenstadt mit dem ÖPNV ist sehr gut.

Zur Unterstützung der Stadtteilentwicklung wurden bereits seit 1993 durch Bund, Land und Kommune Fördermittel im Rahmen des Wohnumfeldprogramms eingesetzt. Mit diesen Fördermitteln wurden u.a. ein Wohngebietspark geschaffen, die Renaturierung von Bachläufen eingeleitet sowie Gemeinbedarfseinrichtungen modernisiert und instandgesetzt.

Die Wohnungsbaugenossenschaft nahm die städtebauliche Struktur der Siedlung auf und entwickelte eine quartiersbezogene Sanierungs- und Umbauplanung. Im Rahmen des Programms 'Stadtumbau Ost' wurden insge-



Eigentümerplan

- Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG
- GAGFAH M Immobilien-Management GmbH
- Grand City Property Ltd. Managementgesellschaft

samt 1.600 Wohnungen rückgebaut oder abgerissen. Durch neue Gebäudegrößen entstanden neue städtebauliche Strukturen, die neu geschaffenen Freiflächenwerten die Quartiere auf. Seit 2005 ist das Wohngebiet Fördergebiet im Programm 'Soziale Stadt'. Zentrales Thema ist die städtebauliche Aufwertung der Hauptachse des Gebietes, die

Höhenpromenade. Die EWG saniert dort seit 2008 die Gebäude bestands- und nachfrageorientiert.

Zurzeit wird im Auftrag des Stadtplanungsamtes das Integrierte Handlungskonzept 2010 für die weitere Entwicklung des Stadtteils aktualisiert.



Renaturierung des Gorbitzbaches



Gestaltung von Abrissflächen: 'Stadtblickpark' mit Spiel- und Sportmöglichkeiten



Seniorenfreundliche Wohnanlage auf der städtebaulich bedeutsamen Mittelachse der Siedlung.

III. Wohnungspolitisches Herangehen

Die Wohnungsleerstandssituation Anfang der 1990er Jahre verstärkte die Abwanderung und Segregation und führte zu wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Wohnungsgenossenschaft. Durch den im Rahmen des Programms 'Stadtumbau Ost' erfolgten Rückbau von 1.600 Wohnungen (11,4 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes in Gorbitz) konnte der Leerstand in der Genossenschaft von 27,5 Prozent im Jahr 2002 auf heute 3,6 Prozent verringert werden.

Obwohl die Genossenschaft keinen belegungsgebundenen Wohnraum besitzt, wurde mit differenzierten Standards in der Modernisierung ein breites Angebot von Wohnun-

gen mit unterschiedlichen Mietniveaus geschaffen.

Die Breite und Mischung des Angebotes spiegelt sich auch in den Mieten wider, die zwischen 3,50 – 6,50 €/m² nettokalt liegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 4,80 €/m².

Im Laufe der Stadterneuerung wurden von der EWG 2.700 Wohnungen komplett modernisiert, davon 500 Wohnungen barrierearm bzw. -frei, 1.400 Wohnungen wurden teilmodernisiert.

Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Haushalte liegt nach Einschätzung des Wohnungsunternehmens bei einem Drittel

bis der Hälfte des Haushaltsnettoeinkommens.

Die noch nicht abgeschlossene Erneuerung der Siedlung muss deshalb wie bisher auch in Zukunft kostengünstig, für die Mieter bezahlbar, erfolgen. Angestrebt wird, die Kinder- und Familienfreundlichkeit der Siedlung weiter zu erhöhen und dem Wunsch der Mieter nach barrierearmem Wohnen entgegenzukommen, soweit es wirtschaftlich tragbar ist. Der Anteil kostengünstiger Wohnungen wird dadurch weiter reduziert.

IV. Gebäudebezogenes Herangehen

Die Modernisierung der Gebäude startete bereits in den 1990er Jahren und wurde mit Mitteln der Gebäudesanierung durch die KfW vorgenommen. Dadurch begann ein umfassender Erneuerungsprozess, der ein sichtbares Zeichen für den Beginn des Wandels darstellte. Dabei ging es um die Anpassung des Wohnungsangebotes an die Nachfrage wie z.B. Wohnungen mit alten- und behindertengerechter Ausstattung, Wohnungen im Generationsverbund, Wohnungsangebote für Studenten und um die Sicherung des Wohnungsangebotes für Menschen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen. Das wurde durch die differenzierte Herangehensweise an die Gebäudesanierung erreicht.

Der Schwerpunkt der Modernisierung lag dabei vor allem auf der Beseitigung baulicher Mängel und der energetischen Optimierung der Bausubstanz, verbunden mit Maßnahmen zur Beseitigung von Barrieren.

Beispiel: In der 'Kräutersiedlung' entstanden durch den Rückbau von sechsgeschossigen Plattenbauzeilen auf drei bzw. vier Geschosse und die Herausnahme von Segmenten kleinteilige Gebäudestrukturen. Die Erdgeschossbereiche erhielten eine Terrasse mit Garten. Einige Gebäude wurden vollständig rückgebaut. Gegenwärtig wird ein Neubauprojekt mit 180 Wohnungen auf der ehemaligen Abrissfläche vorbereitet.



'Kräutersiedlung': Bestandsgebäude vor der Modernisierung



Rückbau auf drei bzw. vier Geschosse; Neugestaltung der Balkone und Terrassen



Das Außengelände wurde angehoben und Mietergärten angelegt



Schaffung von altersgerechtem Wohnraum durch Komplettsanierung und Umgestaltung des Gebäudes



Sanierte Wohnhäuser auf der Mittelachse: Seniorengerechtes, barrierefreies Wohnen (Anbau von Aufzügen und Balkonen, Grundrissveränderungen der Wohnungen)



Städtebaulicher Entwurfsplan: Die neuen Mehrfamilienhäuser werden so eingefügt, dass die mit dem Stadtumbau eingeleitete Neuorientierung auf hochwertige, individuelle Quartiere fortgeführt wird.

V. Beteiligung und Kooperation

Die Stadt hat gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen, Vereinen, der Kirchengemeinde, der Universität das integrierte Handlungskonzept im Rahmen des Programms 'Soziale Stadt' mit Beteiligung der Bewohner erarbeitet. In einem kontinuierlich tagenden

Gremium werden Konzepte beraten und abgestimmt. Ebenso wird ein gemeinsames Stadtteilmaking praktiziert. Die privaten Eigentümer beteiligen sich allerdings an den Kooperationsprozessen sehr zurückhaltend. Nach der Privatisierung der kommunalen

Bestände begleitet nur noch die Wohnungsbau-genossenschaft, als aktiver Beteiligter im Wohngebiet, die Stadtentwicklungsprojekte.



QM-Laden auf der Höhenpromenade: Treffpunkt in der geografischen Mitte des Stadtteils. Die EWG stellt die Räumlichkeiten zur Verfügung.



Workshop 'Wohnen': Erarbeitung des integrierten Handlungskonzeptes Gorbitz



Die EWG gründete einen Nachbarschaftshilfverein, der mittlerweile zu einer festen seniorengerechten Institution im neugestalteten Quartier auf der Mittelachse geworden ist.

VI. Wirtschaftliche Tragfähigkeit/Zukunftsperspektive

--Für die Aufwertung des Wohngebiets standen insgesamt 60,7 Mio. € Fördermittel, insbesondere für den öffentlichen Raum und das Grün sowie für die soziale Infrastruktur (Kinder- und Jugendhaus, Schulhof, Kindergarten, Spielplätze u.a.) und soziale Projekte, zur Verfügung. Rund 207 Mio. € hat die EWG bisher in die Siedlung investiert und dabei Wohnungsbaudarlehen in Höhe von 76 Mio. € in Anspruch genommen. Anteilig wurden der Wohnungsgenossenschaft Fördermittel bzw. Zuschüsse in Höhe von ca. 15 Mio. € – insbesondere für die Maßnahmen des Stadtbbaus – gewährt. Allein in den letzten fünf Jahren flossen ca. 39 Mio. € an Eigenmitteln in die energetische Sanierung, die Aufwertung der Wohnungen und in das Wohnumfeld.

Mehr als ein Drittel aller Wohnungen sind vollständig energiesparend modernisiert, rund ein Viertel der Wohnungen sind teilmodernisiert und ca. 28 Prozent unsaniert, 14 Prozent sind barrierefrei, barrierearm oder behindertengerecht.

In den kommenden fünf Jahren plant die EWG erhebliche Investitionen zur Fortsetzung des Prozesses:

- 15 Mio. € für den Neubau von ca. 180 Wohnungen.
- 12 Mio. € für die energetische Sanierung (geschätzter Gesamtbedarf bis 2030: 40 Mio. €)
- 20 Mio. € für die Aufwertung der Wohnungen (geschätzter Gesamtbedarf bis 2030: 70 Mio. €)

Von der EWG wird der Gesamtbedarf an gebäudebezogenen Investitionen auf 145 Mio. € bis 2030 eingeschätzt. Damit wird deutlich, dass der Erneuerungsprozess der Siedlung weiter fortgesetzt wird, wobei Schwerpunkte im Bereich der Küchen und Bäder sowie in den Ein-Zimmer-Wohnungen im Abbau von Barrieren gesetzt werden. Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Kennziffern und des Schallschutzes stehen ebenfalls im Vordergrund.



- neue Freiflächen durch Programme 'Wohnumfeld', 'Stadtbau Ost' und Renaturierung von Bachläufen
- Umbau / Sanierung im Rahmen von 'Stadtbau Ost'

- Teilsanierung abgeschlossen
- Modernisierung abgeschlossen
- Umbau / Sanierung im Rahmen Programm 'Soziale Stadt'

- Sanierung geplant bis 2010
- Sanierung geplant bis 2021-2027
- Sanierung geplant 2022-2029

- Potenzialprojekt nach 2028
- Neubau geplant 2017 - 2020

VII. Erkenntnisse

1. Entscheidend für den bisherigen Erfolg der Siedlungserneuerung war das abgestimmte Vorgehen der Stadtverwaltung und der EWG – sowohl was die Investitionstätigkeit als auch die Beteiligung der Bewohnerschaft betrifft.

2. Das bisher umgesetzte Maßnahmenbündel aus Rückbau, Teilrückbau, Modernisierung, Umbau und Aufwertung zeigt, welche funktionalen und gestalterischen Potenziale in den Wohnsiedlungen aktiviert werden können.

3. Auf den Rückbauflächen sind attraktive Wohnanlagen mit Mehrfamilienhäusern geplant. Damit führt die Genossenschaft die mit dem Stadtbau eingeleitete Neuorientierung auf hochwertige und individuelle Quartiere an ausgewählten Standorten in der Wohnsiedlung fort.

4. Für den Imagewandel der Siedlung und die Beteiligung der Bewohnerschaft ist das Zusammenwirken investiver und nichtinvestiver Maßnahmen unverzichtbar und bedarf weiterer, langfristig orientierter Anstrengungen. Dabei ist die Aktivierung aller Eigentümer der

Siedlung im Rahmen abgestimmter Konzepte eine wesentliche Voraussetzung für einen nachhaltigen Erfolg.

Nach der Privatisierung der kommunalen Bestände in der Stadt Dresden ist die Umsetzung abgestimmter Konzepte erschwert. Die Wohnungsbestände werden durch häufige Weiterverkäufe an private Eigentümer, oft an internationale Fonds, nicht kontinuierlich betreut. Deren Interesse an kooperativer Erneuerung ist gering. In Gorbitz begleitet gegenwärtig nur noch die Wohnungsbaugenossenschaft, als aktiver Beteiligter im Gebiet, die Stadtentwicklungsprojekte.

Siedlung Buchheimer Weg, Köln

Wohnsiedlung der 1920er - 1950er Jahre . Wohnsiedlung der 1950er - 1960er Jahre . Wohnsiedlung der 1960er - 1980er Jahre (West) . Wohnsiedlung der 1970er - 1980er Jahre (Ost) . Kommunales Wohnungsunternehmen . Wohnungsgenossenschaft . in innerstädtischer Lage . am Rand innerstädtischer Lage . am Stadtrand . Mietwohnungen . Eigentumswohnungen . Zeilengebäude bis 6 Vollgeschosse . Zeilengebäude 7-11 Vollgeschosse . Punkthochhäuser .



Eigentümer: GAG Immobilien AG



Christa Lachenmaier, Köln

I. Siedlungsporträt

In Köln-Ostheim wohnen ca. 11.100 Einwohner. Eine Autobahn tangiert das ehemalige Arbeiterviertel im Nordosten, im Westen grenzt ein dichtes Hochhausensemble aus den 1970er Jahren an. Das Stadtzentrum ist ungefähr sechs Kilometer entfernt.

Der Ortsteil Ostheim, geprägt durch den Nachkriegsstädtebau der 1950er Jahre in Deutschland mit seinen Zeilenbauten und offenen Freiräumen, besteht aus zwei Teilen: Ostheim I mit 437 Wohnungen wurde zwischen 2003 und 2006 modernisiert und in 2005/2006 durch einen Neubau mit 45 Woh-

nungen ergänzt. In Ostheim II befindet sich die Wohnanlage Buchheimer Weg. Hier waren die knapp 400 Wohnungen und dazugehörigen Freiräume 50 Jahre nach ihrem Bau in schlechtem Zustand, die Wohnungen waren überwiegend sehr klein, meist ohne Balkon und entsprachen weder im Komfort noch im Energiehaushalt heutigen Standards. Sie energetisch zu ertüchtigen und zu sanieren wäre nicht rentabel gewesen. Diesen Tatbestand nahm die Kölner Wohnungsbaugesellschaft GAG Immobilien AG zum Anlass, das städtebauliche Konzept generell zu überden-

ken. Mit dem Ziel, dichter und kostengünstig für niedrigere Einkommensgruppen zu bauen und dennoch freiräumliche Qualitäten zu erhalten sowie neue architektonische Qualitäten zu gewinnen, entschied sich das Wohnungsunternehmen im Jahr 2009 für eine Weiterentwicklung der Siedlung in der Kombination von Sanierung, Abriss und Neubau. Das Wohnquartier wurde um belebende Infrastruktureinrichtungen ergänzt – wie ein Mietercafé, quartiersnahe Büronutzungen und eine dreizügige Kindertagesstätte.



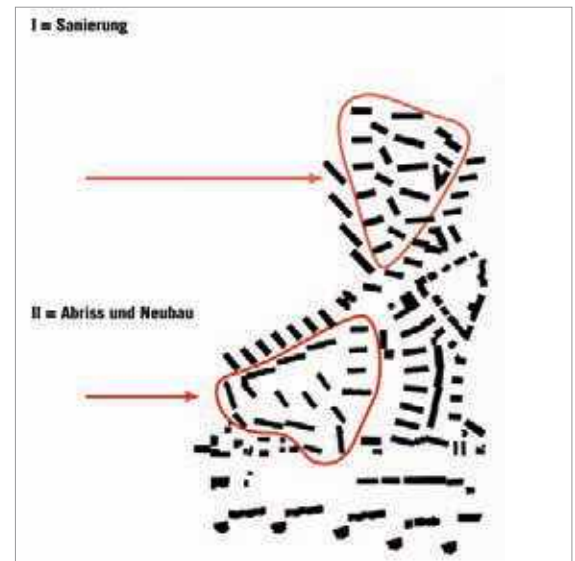
Jens Willebrand

II. Städtebauliches Herangehen

Hervorstechendes Merkmal der bestehenden Siedlungsstruktur sind die großzügigen, fließenden Freiräume mit einem alten Baumbestand.

Die Erneuerung der Wohnsiedlung versteht sich als Weiterentwicklung der 1950er Jahre-Konzepte und wurde in zwei Abschnitten mit unterschiedlichen Strategien durchgeführt: Im östlichen Bereich zeigte sich die Bausubstanz in einem sanierbaren Zustand. Die Wohnungen erhielten unter anderem Balkone oder Mietergärten und die Wohnungsgrundrisse wurden einer zeitgemäßen Nutzung angepasst.

Im westlichen Teil der Siedlung entschied sich das Wohnungsunternehmen für eine andere Vorgehensweise. Um neue städtebauliche Qualitäten zu gewinnen, hat das Kölner Büro ASTOC Architects and Planners neue bauliche Lösungen entwickelt. Die Bebauungsstruktur wird durch unterschiedlich lange viergeschossige Gebäude geprägt. Die Architekten gaben den Zeilen einen Knick in der Mitte, sodass je zwei dieser Zeilen zueinander und voneinander weg weisen. Dieser scheinbar ganz einfache Eingriff führt zu enormen Verbesserungen: Die Zeilenzwischenräume werden lose gefasst, ohne die Probleme der Blockrandbebauung zu schaffen. Alternierend



Kombination von Sanierung, Abriss und Neubau des Gebäudebestandes

entstehen so grüne Innenhöfe und echte, halböffentliche Höfe, die sich Bewohner und Besucher aneignen können. Im zentralen Bereich verbindet eine grüne Achse die wesentlichen Freiraumelemente. Durch das Konzept, Gebäude zu ersetzen, die sich bei identischer Geschossigkeit lediglich in Gebäudetiefe

sowie Stellung und plastischer Ausformung unterscheiden, konnte unter Beibehaltung der technischen Infrastruktur die Ausnutzung der Grundstücke städtebaulich sinnvoll gesteigert werden. Gleichzeitig wurde eine Baugenehmigung im Rahmen des §34 BauGB ermöglicht.



Momentaufnahme der Siedlung in den 1950er Jahren



Momentaufnahme vor der Modernisierung der Gebäude und den Neubaumaßnahmen



Jahr 2012: neue städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualitäten; der vorhandene Baumbestand blieb weitgehend erhalten.

Christa Lachenmaier

III. Wohnungspolitisches Herangehen

Insgesamt wurden 434 Wohnungen in drei Bauabschnitten neu gebaut. Sie unterliegen einer Preisbindung – dadurch halten sich die Mieten in einem bezahlbaren Rahmen.

In Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen wurden auch Gruppenwohnungen nach Wohnraumförderungsbestimmungen sowie Pflegewohnplätze für ältere, pflegebedürftige und behinderte Menschen errichtet. Im ersten Bauabschnitt entstand eine Gruppenwohnung für acht demenzkranke Personen. Im dritten Bauabschnitt konnten darüber hinaus eine dreizügige Kindertagesstätte, ein Café des Mieterrates, ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung sowie quartiersnahe Büronutzungen (LOGO e.V. / Veedel e.V.) reali-

siert werden. Ein sensibles Umzugsmanagement der GAG in Kombination mit der schrittweisen Realisierung in drei Bauabschnitten stellte sicher, dass die Mieter, die zuvor hier gewohnt haben, auch in den neuen Häusern ihr Zuhause fanden.

Die Entscheidung für einen Abriss und kompletten Neubau wurde in den entsprechenden Gremien durchaus kontrovers diskutiert. Die Abrisskosten der 18 Altgebäude lagen insgesamt bei ca. 1.750.000 Euro brutto.

Der Bau der neuen Wohnungen wurde mit Mitteln des Landes NRW (WFB) gefördert. Durch die unterschiedlichen Förderjahre variieren die Bewilligungsmieten bei den 390 Wohnungen in der Einkommensgruppe A zwi-

schen 4,80 € je m² Wfl. und 5,10 € je m² Wfl. Die 45 Wohnungen in der Einkommensgruppe B werden zu 5,90 € je m² Wfl. bzw. 6,20 € je m² Wfl. vermietet.

Nur durch den Einsatz der öffentlichen Förderung (0,5 Prozent Zinsen für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung) die ca. 60 Prozent der Gesamtfinanzierung ausmacht, lassen sich solche sozialverträglichen Mieten unter wirtschaftlichen Aspekten realisieren. Am freifinanzierten Wohnungsmarkt hätte die GAG ohne den Einsatz der öffentlichen Förderinstrumente für die Wohnungen 7,50 € je m² Wfl. und mehr realisieren können.

IV. Gebäudebezogenes Herangehen

Die nutzerorientierten Wohnungsgrundrisse zeigen, dass in Verbindung mit anspruchsvoller Architektur unterschiedliche Lösungen möglich sind. Es entstand eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungen. Das Angebot reicht von der Einzimmerwohnung bis hin zu 90 m² großen Wohnungen für kinderreiche Familien.

Obwohl die günstigen Sozialmieten erhalten bleiben konnten, gibt es für einen Teil von Wohnungen Tiefgaragen mit direktem Zugang zum Gebäude. Zwei Häuser wurden mit Aufzügen ausgestattet, bei allen anderen Gebäuden können diese nachgerüstet werden, jede Wohnung besitzt ein barrierefreies Bad. Statt der Satteldächer wurde eine flacher geneigte Dachform gewählt. Der Dachfirst wurde diagonal auf die jeweiligen Außenkanten des Gebäudes gezogen. Dadurch entstanden die charakteristischen fallenden und steigenden Traufkanten.

Alle Gebäude erhielten mineralische Putzfassaden in fünf hellen Grüntönen.

Zur Wohnqualität tragen nicht zuletzt die aus der Fassadenflucht leicht hervorgehobenen Balkone bei. Jede der Erdgeschosswohnungen erhielt einen direkt zugeordneten, zum Teil beidseitigen Mietergarten.

Das Gesamtvorhaben wurde mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2012, dem Deutschen Städtebaupreis 2012 und dem Kölner Architekturpreis 2014 ausgezeichnet.



Jens Willebrand

Durch einen leichten Knick der Gebäude erhalten die Stadträume eine neue Qualität.



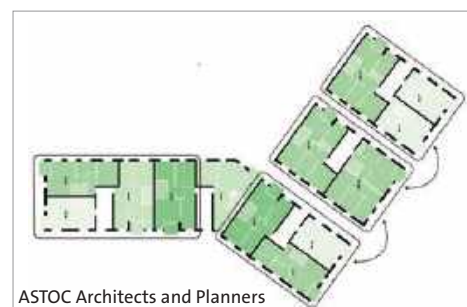
Christa Lachenmaier

Den Erdgeschossen sind Gärten zugeordnet.



Christa Lachenmaier

Tiefgaragen mit direktem Zugang zum Gebäude



ASTOC Architects and Planners

Grundriss Regelgeschoss mit flexiblen Kopfbereichen



Christa Lachenmaier

Die Gemeinschaftsanlagen und Spielplätze erhöhen die Benutzbarkeit des Freiraumes.



Christa Lachenmaier

Die Mietermischung hat sich spürbar verbessert.

V. Beteiligung und Kooperation

Die Planung in der Siedlung steuerte die GAG-Abteilung Bauen. Bereits während des Planungsprozesses beförderte die gute Zusammenarbeit der hausinternen Fachabteilungen Immobilienwirtschaft und Sozialmanagement der GAG mit den Nutzern der Einrichtungen, wie der Kindertagesstätte, des Veedel e.V., des Café im Veedel u. a. günstige Nachbarschaftsbeziehungen.

Der Mieterrat wurde in die Planungen einbezogen und diente in einer Mieterratssprechstunde als erster Ansprechpartner. Die GAG sponsert Räumlichkeiten und beteiligt sich finanziell und personell an gemeinsamen Aktionen vor Ort. Unter anderem finden regelmäßig statt: Seniorentreffs, Krabbelgruppe „kleine Pänz“ für Eltern mit Kindern bis zum 3. Lebensjahr; Lernförderung mit dem

Veedel e.V. Durch organisierte Ferienangebote fördert die GAG die Integration neu hinzugezogener Familien. Des Weiteren bestehen Kooperationen zu den Pflegediensten der Demenzwohngruppe und der Stationären Außenwohngruppe für geistig behinderte junge Menschen im Quartier.



Die Bewohner werden frühzeitig in die Planungen einbezogen.



Kooperation mit dem Veedel e.V.; 'Café im Veedel' ist ein Zentrum der Begegnung im Stadtteil.



Nachbarschaftsfeste fördern die Integration neu hinzugezogener Familien.

VI. Wirtschaftliche Tragfähigkeit/Zukunftsperspektive

Für das Wohnungsunternehmen kommen durch dieses realisierte Bauvorhaben positive wirtschaftliche, soziale und auch ökologische Aspekte zusammen. Der Ersatzneubau sichert durch die Erhöhung der Wohnungsanzahl nicht nur eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Baufläche, sondern auch die bestehende Infrastruktur kann wirtschaftlicher ausgenutzt werden.

Trotz relativ geringer Baukosten (KG 300 und 400), die im Durchschnitt bei 1.200 €/m² lagen, konnte eine hohe architektonische Qualität erreicht werden.

Der modulare Aufbau der Gebäude gewährleistet auch zukünftig eine hohe Flexibilität in Anzahl und Größe der Wohnungen. Die Schaltzimmer an den Treppenhäusern ermöglichen unterschiedliche Wohnungskom-

binationen. So kann auf veränderte Markterfordernisse ohne grundlegende Planungsänderungen reagiert werden.

Die Bruttogesamtkosten für das Vorhaben beliefen sich auf 27,7 Mio. €. Die Investitionen sind damit in dieser Siedlung zunächst abgeschlossen. Die Instandhaltung läuft im üblichen Umfang. Besondere Investitionen sind daher in den kommenden Jahren nicht vorgesehen.



VII. Erkenntnisse

1. Die Weiterentwicklung dieser 1950er Jahre-Siedlung beweist, dass es selbst bei grundhaftem Ersatzneubau zweckmäßig ist, die Vorteile des Zeilenbaus, wie gute Belichtung, Belüftung und Orientierung zu erhalten und damit überzeugende Stadträume zu schaffen. Das Wohnungsunternehmen hat Modernisierungs- und -Ersatzneubauvorhaben in städtebauliche Wettbewerbe eingebunden und innovative Lösungen aufgezeigt.

Der Ersatzneubau erlangt zunehmende Bedeutung in einem fortwährenden Prozess, bei dem die Wohnungsbestände dieser Baujahre an veränderte Anforderungen und Bedarfe angepasst werden müssen. Der beispielhafte Umgang mit dem Gebäudebestand in Kombination von Sanierung, Abriss und Neubau ist auf andere Wohnsiedlungen dieser Typologie übertragbar.

2. Ein sensibles Umzugsmanagement der GAG stellte sicher, dass die Mieter, die zuvor hier gewohnt haben, auch in den neuen Häusern ihr Zuhause fanden. Durch den gestalterischen Wandel der Siedlung werden neue Mietergruppen angezogen. Die Mietermischung hat sich spürbar verbessert.

3. Viele Siedlungen der 1950er Jahre entsprechen weder im Komfort noch im Energiehaushalt heutigen Standards. Allerdings sind sie häufig Garant für bezahlbaren Wohnraum. Die Erneuerung dieser Bestände ist selbst bei kostengünstigem Bauen ohne umfangreiche Förderung nicht möglich, wenn sozialverträgliche Mieten erzielt werden sollen.

4. Das Wohnungsunternehmen zeigt in der intensiven Auseinandersetzung mit den Mietern, dass im Zusammenspiel der verschiedenen Partner außergewöhnliche Lösungen entstehen und ein ganzheitlicher Ansatz auf höchstem Niveau realisiert werden kann.

5. Die Bereitschaft der Stadt Köln, eine Genehmigung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB auszusprechen, trug wesentlich dazu bei, dass ohne Zeitverzug geplant und gebaut werden konnte. Durch eine bessere Ausnutzung vorhandener Bauflächen ist der Ersatzneubau in diesem Beispiel wirtschaftlicher als eine Bestandssanierung. Gleichzeitig lässt sich durch diese Nachverdichtung die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen reduzieren und die bestehende Infrastruktur besser ausnutzen.

Wohnsiedlung Nordostbahnhof, Nürnberg

Wohnsiedlung der 1920er - 1950er Jahre . Wohnsiedlung der 1950er - 1960er Jahre . Wohnsiedlung der 1960er - 1980er Jahre (West) . Wohnsiedlung der 1970er - 1980er Jahre (Ost) . Kommunales Wohnungsunternehmen . Wohnungsgenossenschaft . in innerstädtischer Lage . am Rand innerstädtischer Lage . am Stadtrand . Mietwohnungen . Eigentumswohnungen . Zeilengebäude bis 6 Vollgeschosse . Zeilengebäude 7-11 Vollgeschosse . Punkthochhäuser .



Eigentümer: wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen



I. Siedlungsporträt

Die innenstadtnah gelegene, Ende der 1920er Jahre erbaute Siedlung umfasst 2.038 Wohnungen für ca. 4.000 Einwohner. Eigentümer ist die wbg Nürnberg.

Die Wohnanlage ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, Gemeinschaftseinrichtungen sind fußläufig zu erreichen.

Die Siedlung ist bei einem Leerstand von ca. 1,2 Prozent faktisch vollvermietet. Ungefähr zwei Drittel der Siedlung wurden zwischen 1928 und 1931 errichtet, dieser Teil der Anlage steht als Ensemble unter Denkmalschutz.

Erst 1956 fand der Siedlungsbau seinen Abschluss. Die Siedlung drohte Ende der 1990er Jahre zum sozialen Brennpunkt zu werden infolge der dringend sanierungsbedürftigen Bausubstanz und der zunehmend einseitigen Bewohnerstruktur.

Aufgrund des beträchtlichen Erneuerungs geschehens der letzten Jahre hat sich das Image der Siedlung positiv gewandelt.

Zu dieser Entwicklung trug wesentlich bei, dass die Siedlung bereits im Jahr 2000 als Fördergebiet in das Programm 'Soziale Stadt' aufgenommen wurde. Ein integriertes Hand-

lungskonzept wurde zur Basis des abgestimmten Handelns von Stadt und Wohnungsunternehmen. Das von der Stadt eingesetzte Quartiersmanagement unterstützte und initiierte die Beteiligung der Bewohner am Erneuerungsprozess.

Die Siedlung Nordostbahnhof ist heute ein stabiler Bestandteil des eher angespannten Nürnberger Mietwohnungsmarktes.



II. Städtebauliches Herangehen

Im Jahr 2000 wurde ein städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet. Daraus wurden konkrete Maßnahmen und der Rahmenplan für die weitere Sanierung entwickelt. Im Dezember 2000 wurde die Siedlung Nordostbahnhof mit Beschluss des Stadtrats als Sanierungsgebiet festgelegt und in das Bundesländer-Programm 'Soziale Stadt' aufgenommen.

Die Erneuerung konnte an der vorteilhaften städtebaulichen Struktur der Siedlung anknüpfen. Die mit hofartigen Zeilen, einem Zentrum und einem zentralen Grünzug klar strukturierte drei- bis fünf-geschossige Siedlung wird schrittweise bestandsorientiert erneuert. Die öffentlichen Investitionen konzentrierten sich auf die soziale Infrastruktur und den öffentlichen Raum – hier ist der Erneuerungsprozess im Wesentlichen abgeschlossen.

Die vorhandene städtebauliche Struktur wurde punktuell aufgewertet. So konnten durch den Abbruch eines alten Garagenhofes 15 Eigenheimerwerber im Quartier angesiedelt werden – die starke Nachfrage zeugte vom gelungenen Imagewandel und vom Vertrauen der neuen Hausbesitzer in die Zukunft der Siedlung.

Zudem wurden verschiedene Modellprojekte in der Wohnanlage angesiedelt, als erstes das Projekt „Olga – Oldies wohnen gemeinsam aktiv“.



Eine innerstädtische Idylle entstand mit dem 'Meißenest'.



Mit diesem Projekt verbunden entstand die Hausgemeinschaft „Frida – Freie Initiative der Alleinerziehenden“, das bayernweite Modell „WAL – Wohnen in allen Lebensphasen“ sowie eine Wohngruppe des Vereins Step e.V. Zur Zeit wird das Projekt „IQ – Innerstädtische Quartiere“ realisiert. Der Ersatzneubau umfasst Wohnungen, bestehend aus geförderten Wohnungen, freifinanzierten Wohnungen, verschiedenen Wohngemeinschaften und Studentenappartements. Darüber hinaus werden

eine Kindertagesstätte, ein Nachbarschaftstreff und Betreuungszentrum sowie ein wbg-Kunden-Center geschaffen.

In den nächsten fünf Jahren ist ein ergänzender Neubau von 106 Wohnungen und 27 Einfamilienhäusern auf einer ehemaligen Bahnbrache in unmittelbarer Nachbarschaft zum Quartier geplant.



Der erste Bauabschnitt des Modellprojektes „IQ“ konnte im Oktober 2013 bezogen werden.



Projekt „Olga - Oldies wohnen gemeinsam aktiv“

III. Wohnungspolitisches Herangehen

In der Stadt herrschte Konsens, dass im Zuge der Siedlungserneuerung kein Luxusviertel, sondern ein normaler Nürnberger Stadtteil mit gemischter Bewohnerstruktur entstehen soll.

Mit unterschiedlichen Förderwegen und differenzierten Standards in der Modernisierung wurde dieses Ziel erreicht.

Während der Laufzeit der Stadterneuerung wurden 272 Wohnungen nach dem ersten Förderweg umgebaut, über 280 Wohnungen wurden nach der einkommensorientierten Förderung um- oder neugebaut, 80 Wohnungen wurden frei finanziert. Weitere rund 500

Wohnungen wurden ohne Förderung in bewohntem Zustand energetisch modernisiert. Die Stadt hat die Verpflichtung der Wohnungsbaugesellschaft wbg, alle Wohnungen über das Amt für Wohnen zu belegen, aufgehoben. Damit wurde eine sozial verträgliche Belegungspolitik unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Gegebenheiten in Eigenverantwortung der wbg möglich.

Die Breite und Mischung des Angebotes spiegelt sich auch in den Mieten wider, die zwischen 3,83 und 8,80 €/m² liegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei 6,12 €/m².

Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Haushalte liegt nach Einschätzung des Wohnungsunternehmens bei einem Drittel des Haushaltsnettoeinkommens der Bewohner.

Die noch nicht abgeschlossene Erneuerung der Siedlung muss deshalb wie bisher so auch in Zukunft kostengünstig, für die Mieter bezahlbar, erfolgen.

Angestrebt wird, die Kinder- und Familienfreundlichkeit der Siedlung weiter zu erhöhen und dem Wunsch nach barrierearmem Wohnen so weit entgegenzukommen, wie es für die wbg wirtschaftlich tragbar ist.

IV. Gebäudebezogenes Herangehen

Der Start der Gebäudemodernisierung wurde mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt. Weiterführend hat die wbg mit einem Fassadenprogramm für besonders geschädigte Häuser ein sichtbares Signal für den Beginn des Wandels gesetzt.

Für die notwendige grundhafte Sanierung nahm das Wohnungsunternehmen Mittel der staatlichen Wohnraumförderung in Anspruch. Von den anfangs rund 2.500 kleinteiligen Wohnungen wurden 630 Wohnungen mit einem Finanzvolumen von 70 Mio. € umgebaut. Dabei wurden kleinere Wohnungen zu großen Familienwohnungen zusammengelegt, sodass sich die Wohnungszahl um rund ein Fünftel auf weniger als 2.100 Wohnungen verringert hat. Heute verfügen ca. 60 Prozent der Wohnungen über zwei Zimmer, 30 Prozent über drei Zimmer und ca. 10 Prozent über vier oder mehr Zimmer.

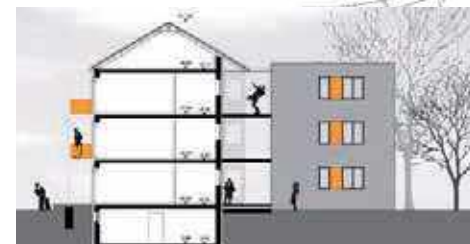
Beispiel Dresdener Straße: Die dreigeschossigen Gebäudezeilen wurden durch neue Gebäudeteile, neue Laubengänge, Aufzüge und Balkone so ergänzt, dass barrierefreie Wohnungen mit klar strukturierten Grundrissen, zwei Rollstuhlfahrerwohnungen, eine Gästewohnung und ein Gemeinschaftsraum entstanden sind. Laubengänge verbinden funktional neue und alte Gebäudeteile.



Dresdener Straße: vor der Modernisierung



Dresdener Straße: Barrierefreie Zugänge



Dresdener Straße: Ergänzung der Gebäudezeilen



Unterschiedliche Standards bei der Modernisierung (z.B. mit und ohne Balkone) wirken sich auf die Miethöhe aus.



Neue Strukturen sind durch den Bau von Eigenheimen entstanden und verbessern das soziale Gefüge im Quartier.



Dresdener Straße: Wohnen in allen Lebensphasen

V. Beteiligung und Kooperation

Ein aus Vertretern von verschiedenen Einrichtungen vor Ort sowie Bewohnern bestehender Stadtteil-Arbeitskreis begleitete das gesamte Stadterneuerungsverfahren.

Seit 2001 war das Quartiersmanagement zehn Jahre lang tätig. Vom Stadtteilbüro als Kommunikationszentrale der Siedlung gingen Impulse aus, die eine breite Beteiligung der Bewohnerschaft bewirkten.

Arbeitsgruppen wie: 'Nachbarschaft', 'Lokale Arbeit', 'Kinder und Jugend' oder 'Freiflächen' führten viele Bürger in unterschiedlichsten Projekten zusammen.



Erneuerung der Freiräume: Grünzug, Umfeld der Jugendkirche, Spielflächen in Höfen und in Kindereinrichtungen



Dienstleistungszentrum Nordost: Das Beschäftigungs- und Qualifizierungsprojekt besteht aus einem Tante-Emma-Laden, einer Bau- und Grün-Truppe und einem Qualifizierungsbüro.



Mieterfest Wohnprojekt WAL (Wohnen in allen Lebensphasen)

VI. Wirtschaftliche Tragfähigkeit/Zukunftsperspektive

Für die Siedlung Norostbahnhof standen insgesamt 5,8 Mio. € Städtebaufördermittel zur Verfügung, vor allem für den öffentlichen Raum und das Grün sowie für die soziale Infrastruktur (beispielsweise für das Kinder- und Jugendhaus, Schulhof, Kindergarten, Spielplätze) und soziale Projekte.

Die wbg hat rund 100 Mio. € 1998 bis 2014 in die Siedlung investiert und dabei Wohnungsbaukredite in Höhe von 23 Mio. € in Anspruch genommen.

In den letzten fünf Jahren flossen in die energetische Sanierung, die Aufwertung der Wohnungen und in das Wohnumfeld ca. 30 Mio. €.

Heute befindet sich knapp die Hälfte aller Wohnungen in Gebäuden, die vollständig energiesparend modernisiert sind, die andere Hälfte ist teilmodernisiert.

Neun Prozent der Wohnungen sind barrierefrei, barrierearm oder behindertengerecht.

In den kommenden fünf Jahren plant die wbg wiederum erhebliche Investitionen im etwa gleichen Umfang wie bisher, um den Erneuerungsprozess fortzusetzen:

- 22 Mio. € für den Neubau von Wohnungen;
- 11,5 Mio. € für die energetische Sanierung (geschätzter Gesamtbedarf bis 2030: 36,5 Mio. €);
- 6,5 Mio. € für die Aufwertung der Wohnungen (geschätzter Gesamtbedarf bis 2030: 61,5 Mio. €).

Bis 2030 schätzt die wbg den Gesamtbedarf an gebäudebezogenen Investitionen auf 98 Mio. €. Das macht klar, dass der Erneuerungsprozess der Siedlung noch nicht beendet ist.

Angesichts der Einkommensverhältnisse der Bewohnerschaft – ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens muss für die Miete aufge-

bracht werden – sind die Spielräume der wbg für Mieterhöhungen und damit für kostenintensivere Erneuerungsmaßnahmen klein. Öffentliche Förderung ist deshalb unverzichtbar.



- Modernisierung abgeschlossen (2005 Maßnahmejahr)
- Umbau abgeschlossen
- Teilmodernisierung abgeschlossen
- Neubau in Ausführung
- Planung vorhanden
- Potenzialprojekt nach 2024

Maßnahmen in der Wohnsiedlung
Stand Oktober 2014

VII. Erkenntnisse

1. Entscheidend für den Erfolg der Siedlungserneuerung war das abgestimmte Vorgehen von Stadt und Wohnungsunternehmen – sowohl was die Investitionstätigkeit als auch die Beteiligung der Bewohnerschaft betrifft.

2. Materielle Grundlage war das Zusammenspiel von Wohnraum- und Städtebauförderung sowie Eigenmitteln des Wohnungsunternehmens in einem klardefinierten Raum und Zeitfenster sowie mit problemadäquater Mittelausstattung.

3. Die breit gefächerte Förderpolitik hat in Korrespondenz mit einer sozialverträglichen Belegungspolitik gemischte Wohnungsangebote und Bewohnerstrukturen bewirkt.

4. Für die Unterstützung des Imagewandels der Siedlung und die Aktivierung der Bewohnerschaft war das Zusammenspiel investiver und nichtinvestiver Maßnahmen unverzichtbar.

5. Das Beispiel zeigt, wie trotz Nachverdichtung die Qualität der Freiflächen in der Zeilenbauweise der 1930er bis 1950er Jahre erhalten werden kann.

Wohngebiet Waldstadt II, Potsdam

Wohnsiedlung der 1920er - 1950er Jahre . Wohnsiedlung der 1950er - 1960er Jahre . Wohnsiedlung der 1960er - 1980er Jahre (West) . Wohnsiedlung der 1970er - 1980er Jahre (Ost) . Kommunales Wohnungsunternehmen . Wohnungsgenossenschaft . in innerstädtischer Lage . am Rand innerstädtischer Lage . am Stadtrand . Mietwohnungen . Eigentumswohnungen . Zeilengebäude bis 6 Vollgeschosse . Zeilengebäude 7-11 Vollgeschosse . Punkthochhäuser .



Eigentümer: ProPotsdam GmbH



Tina Merkau



D. Weidemüller

I. Siedlungsporträt

Die Wohnsiedlung, gebaut in den Jahren 1977 bis 1986, liegt im Südosten fünf Kilometer entfernt vom Potsdamer Stadtzentrum und grenzt an ein großes Waldgebiet, in dem sich mehrere Ausflugsziele befinden. Unter dem Leitbild 'Wohnen im Wald' wurde die 'Waldstadt II' als Teil des komplexen Wohnungsbaus in industrieller Plattenbauweise direkt in den Wald hineingebaut. Auch in den Wohnhöfen ist der Wald erhalten geblieben. Durch diesen einzigartigen Charakter ist die Waldstadt II eine sehr beliebte Wohnsiedlung.

Fünfgeschossige Wohnblocks und vier Punkthochhäuser und eine umfassende Infrastruktur, wie Ärzteshaus und Einkaufszentrum, Kinderspielplätze, Jugendclubs und Sportplätze, Bildungs- und soziale Einrichtungen, Wirtschafts- und Dienstleistungseinrichtungen, prägen das Stadtbild. In der Waldsiedlung hat sich im Zuge der Gebietserneuerung eine vielfältige Eigentümerstruktur herausgebildet. Neben kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen, finden sich bundesweite Eigentümer, wie die

DKB, Privateigentümer, wie Semmelhaack, sowie Eigentümergemeinschaften, die durch die Regulierung der Altschulden entstanden sind. Keine andere große Wohnsiedlung in Potsdam kann eine solche Vielfalt an Eigentumsformen aufweisen. Von den ca. 5.600 Wohnungen gehören 1.812 der ProPotsdam GmbH. Damit ist der Unternehmensverbund der größte Wohnungsanbieter in der Waldstadt II.



Falcon Crest (2009)

II. Städtebauliches Herangehen

Die wesentlichen Erneuerungsvorhaben in den 1990er Jahren wurden zunächst allein durch die Wohnungswirtschaft und verschiedene private Investoren vorgenommen. Mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ konnten dann zwischen 2002 und 2009 umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen, zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Erneuerung der sozialen Infrastruktur realisiert werden.

Mehr als die Hälfte der ca. 7,6 Mio. € Fördermittel wurde für die Erneuerung der öffentlichen Spiel-, Sport- und Grünanlagen eingesetzt.

Schlüsselprojekte waren die Parkgestaltung am Quartierszentrum, der Grünzug 'Caputher Heuweg' und der Spielpark 'Ur-Waldstadt', die Sanierung der beiden Schulen und Schulhöfe, die Neugestaltung der Außenanlagen der Kitas, die Modernisierung des sozialen Zentrums und der Stadtteilbibliothek sowie die Erneuerung des Waldsportplatzes.

Das Wegenetz baute die Stadt in einigen Teilbereichen aus, neue Aufenthaltsplätze und Spielmöglichkeiten für Kinder entstanden. Das 'Stadtentwicklungskonzept Wohnen' beschloss 2009 die Stadtverordnetenversammlung als Handlungsgrundlage für die Wohnungspolitik. Damals gingen die Planungen davon aus, dass in Waldstadt II die Bevölkerung wie in den Jahren zuvor weiter ab-



1 Räuberspielplatz Caputher Heuweg
2 Freiflächen KITA Zauberwald
3 Fuß- und Radweg
4 Freizeitbereich und Waldsportplatz
5 Spielpark 'Ur-Waldstadt'
6 Straße zum Kahleberg

7 Spiel- und Freizeitfläche
8 Straße Zum Teufelssee
9 Park am Quartierszentrum
10 Waldstadt-Bibliothek
11 Soziales Zentrum Ginsterweg
12 Grünzug Caputher Heuweg

13 Stellplatzanlage Caputher Heuweg
14 Schulhof Fontane-Schule
15 Schulhof Fröbel-Schule
16 Freianlagen Kita Sonnentastraße
17 Straße Zum Jagenstein
18 Eingangsbereich und Grünzug Zum Jagenstein

nehmen wird. In der Realität ist diese Prognose nicht eingetreten. Im Gegenteil: Der Stadtteil gewinnt seit 2010 wieder an Einwohnern dazu.

Heute ist demzufolge auch in der Waldstadt II kein Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Stadtumbau mit Abriss von Wohnungen ist in

absehbarer Zukunft nicht zu erwarten. Da die Waldstadt II einen hohen Stellenwert bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum besitzt, wird die Weiterentwicklung und Aufwertung auch zukünftig ein wichtiges Thema für die ProPotsdam sein.



KITA 'Spatzenhaus'



Stadtteilstreff in der
Fontane-Oberschule



Waldstadtbibliothek



Gestaltung des Grünzugs

III. Wohnungspolitisches Herangehen

Das Wohngebiet verfügt über ein differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Daher ist der Standort sowohl bei Familien als auch bei Älteren beliebt.

Zu den Besonderheiten des Gebietes gehört die hohe Zahl altengerechter Wohnungen, zu denen etwa 30 Prozent der Wohnungen gezählt werden können. Das ist gegenüber anderen Stadtteilen ein hoher Wert, der in den letzten Jahren kontinuierlich angewachsen ist. (Quelle: PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau GmbH, 2013: Altengerechter Wohnungsbestand der Unternehmen des Arbeitskreises StadtSpuren).

Waldstadt II ist für die ProPotsdam GmbH selbst kein Schwerpunktgebiet, in dem bauliche Maßnahmen eine prioritäre Rolle spielen. Es geht vorrangig darum, preiswerten Wohnraum zu sichern. So liegt die durchschnittliche Miete je Quadratmeter im Bestand der ProPotsdam in der Waldstadt II bei 5,62 € und die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Mieter bei einem Drittel des Haushaltseinkommens (Quelle: GEWOBA-Zufriedenheitsbefragung 2013).

Insgesamt sind in der Waldstadt II 351 Wohnungen miet- und belegungsgebunden (Stand 31.12.2013; Quelle: Stadt Potsdam) – 121 Wohnungen davon im Bestand der

ProPotsdam GmbH. Bereits 2011 hat die ProPotsdam begonnen, Bonus-Angebote für Familien mit Kindern, junge Menschen und Senioren zu platzieren. Hinzu kommen die nutzbaren Möglichkeiten der flexiblen Belegungsbindung. Mit diesen neuen sozialen Instrumenten können einkommensschwache Mieter zu günstigeren Konditionen mit Wohnraum versorgt werden.

IV. Gebäudebezogenes Herangehen

1997 wurden umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen. Der Bestand der ProPotsdam GmbH ist größtenteils komplett saniert oder teilsaniert. Folgende Maßnahmen sind u. a. durchgeführt worden: Wärmedämmung an Fassade und Kelleraußenwänden, Balkonsanierung, Einbau von Thermo-Kunststoff-Fenstern in allen Wohnungen und in den Treppenhäusern, Austausch und Erneuerung der Elektro-, Wasser-, Abwasserstränge, Einbau von Thermostatventilen und Heizkostenverteilern, Installation einer Haussprechanlage, Einbau eines Heizungsreglers, Badmodernisierung.

In den zurückliegenden fünf Jahren wurden Investitionen von 2,6 Mio. € zugunsten barrierearmen Wohnens bzw. zur energetischen Sanierung vorgenommen.

Für die ProPotsdam GmbH ist der Standort von Bedeutung, da sich etwa zehn Prozent ihrer Wohnungen in der Waldstadt II befinden. Auch die anderen Wohnungseigentümer engagieren sich intensiv im Stadtteil und investieren, sowohl in den Bestand als auch in den Neubau von Wohnungen.

Gut 31 Prozent der Wohnungen insgesamt gehören den Genossenschaften. Die Wohnungsgenossenschaft 'Karl Marx' Potsdam e.G. mit 1.185 Wohnungen ist besonders aktiv. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren unter anderem einzelne Gebäude mit einem Aufzug nachgerüstet. Die Siedlung ist für die Wohnungsgenossenschaft 'Karl Marx' ein strategisch wich-



D. Weidemüller

Moderate Sanierung/Modernisierung



Stadtkontor GmbH

Integration von Neubebauung

tiger Standort, da sie hier etwa ein Fünftel ihrer Wohnungen hat. Im vergangenen Jahr hat sie ihren Hauptsitz in die Waldstadt II verlagert. Die anderen privaten Eigentümer ergänzen das bestehende Wohnungsangebot durch Neubau. So die Semmelhaack GmbH im



D. Weidemüller

Nachrüstung von barrierefreien Hauseingängen



D. Weidemüller

Umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen der Wohnungsgenossenschaft 'Karl Marx'

Umfeld der ehemaligen SED-Bezirkspartei-schule sowie die MILA Grundstücksgesellschaft Potsdam GmbH in der Straße 'Am Moosfenn'.

V. Beteiligung und Kooperation

Waldstadt II zeichnet sich durch eine Vielfalt an Akteuren aus, die jedoch meistens kein stadtteilbezogenes Profil haben, unterschiedlich stark im Stadtteil verwurzelt sind und zum Teil ihre Zielgruppe außerhalb des Stadtteils suchen. Auch dem Stadtteiltrat 'Schlaatz-Waldstädte' gelingt es nicht, die sozialen Akteure vor Ort zu vernetzen.

Die Bürgerinitiative Waldstadt e.V. setzt sich bereits seit Jahren aktiv für die Entwicklung und das Leben in der Waldstadt ein. Sie führt unter anderem jährlich zusammen mit Vertretern der Wohnungsunternehmen und den Bürgern einen Stadtteilrundgang durch, um auf Probleme und Veränderungen aufmerksam zu machen.

Die Bürgerinitiative hat seit 2009 ein eigenes Domizil im Zentrum des Stadtteils. Eine Vernetzung der lokalen Akteure untereinander ist noch mehr als in den vergangenen Jahren notwendig. Die Kooperation der Akteure – auch angesichts des Fehlens eines Quartiersmanagements – ist für die weitere Entwicklung des Stadtteils dringend erforderlich.



D. Weidemüller

Haus der Begegnung



Stadtkontor GmbH

Arbeitskreis 'StadtSpuren': Ausstellung 'Potsdamer Platte'



Stadtkontor GmbH

Einweihung des Sozialen Zentrums 'pro'

VI. Wirtschaftliche Tragfähigkeit/Zukunftsperspektive

Im Zusammenwirken mit dem Land Brandenburg ist es der Stadt und der ProPotsdam gelungen, bestehende Miet- und Belegungsbindungen zu verlängern. Damit ist ein langjähriger Trend, wonach die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen Jahr für Jahr abnimmt, gestoppt worden. Die Bindungen sind nicht an bestimmte Mietobjekte gebunden, sondern können, je nach Freiwerden, bedarfsgerecht und flexibel festgelegt werden.

Bei der Sanierung der Wohngebäude ist auch zukünftig auf ein hinsichtlich Standard und Preis differenziertes Wohnungsangebot zu achten. Eine Ausschöpfung der Neubaupotenziale im Gebiet wird die soziale Mischung der Bewohnerschaft und das Image von Waldstadt II stärken.

Zu den Besonderheiten des Gebietes gehört die hohe Zahl altenfreundlicher Wohnungen, zu denen etwa 30 Prozent der Wohnungen gezählt werden können. Das ist gegenüber anderen Stadtteilen ein hoher Wert, der in den letzten Jahren kontinuierlich angewachsen ist.

Gleichwohl ist das Wohnumfeld in weiten Teilen ungeeignet, um älteren Menschen ein selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Daher gilt es zu überprüfen, ob und wie der Standort den Bedürfnissen der jetzigen und künftigen Bewohnerschaft gerecht wird. In einem kritischen Zustand befinden sich beispielsweise viele Fußwege. Sie zu erneuern ist dringend erforderlich.

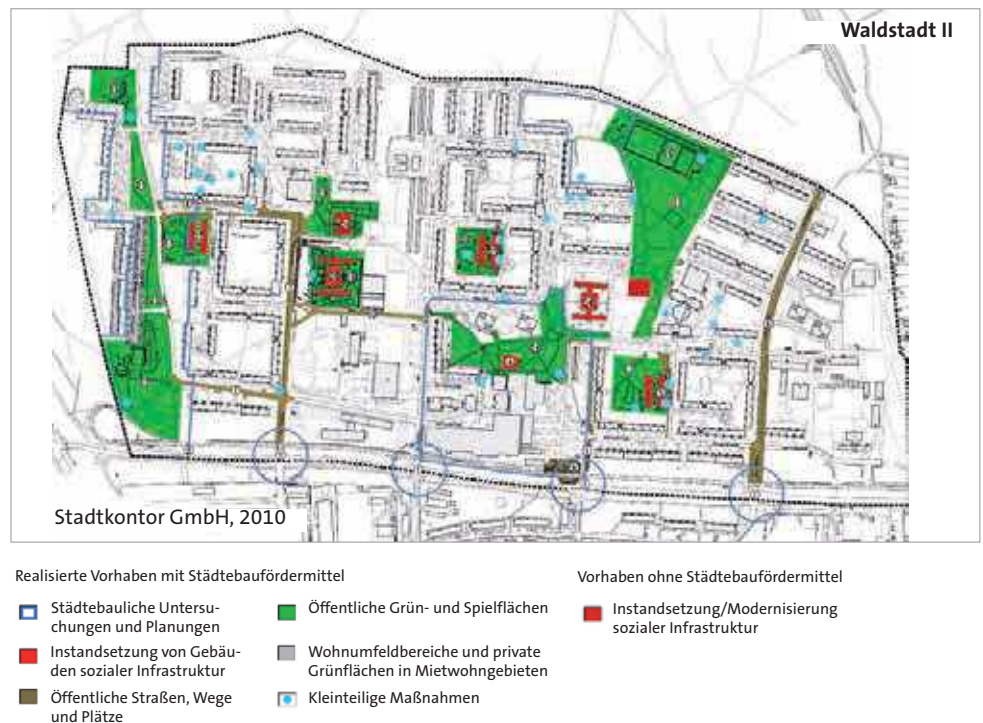
Angestrebt wird eine verträgliche Nachverdichtung des Wohngebietes. Das Stadtentwicklungskonzept für Wohnen hat für die Waldstadt II ein Neubaupotenzial von 260

Wohnungen identifiziert. Dabei handelt es sich vorwiegend um Flächen für den Geschosswohnungsbau.

Die Entwicklung des Stadtteilzentrums in der Waldstadt II stagniert gegenwärtig, die Attraktivität des Angebotes und die Akzeptanz sind rückläufig. Der Erhalt und der Ausbau des Waldstadt-Centers sind von zentraler Bedeutung für die weitere Entwicklung des Stadtteils. Ein Bruchfallen des Gewerbebezentrums hätte gravierende Auswirkungen auf die Stabilität und das Image des Stadtteils. Im Einzelhandelskonzept (2008) werden Empfehlungen für die Entwicklung des Centers als

zentrales Versorgungszentrum gegeben. Es soll auch außerhalb der Geschäftsöffnungszeiten als Treff- und Identifikationspunkt ausgebaut werden.

Über die vor mehr als zehn Jahren erarbeitete Rahmenplanung hinaus gibt es derzeit kein Stadtteilentwicklungskonzept für die Waldstadt II, das die künftige Entwicklung beschreibt. Mit dem aktuell in Erarbeitung befindlichen 'Wohnungspolitischen Konzept' für die Stadt sollten weitere für das Wohngebiet wichtige Ziele und Maßnahmen formuliert werden.



VII. Erkenntnisse

1. Eingebettet in ein vielfältiges Wohnungsangebot, das hinsichtlich der Eigentumsform, dem Mietpreis und der Ausstattung differenziert ist, bietet die Waldstadt II eine hohe Anzahl von preiswerten Wohnungen.

2. Die Wohnsiedlung, als ein kleiner Teil des Portfolios der ProPotsdam GmbH, ist kein Schwerpunktgebiet, in dem bauliche Maßnahmen eine prioritäre Rolle spielen. Gleichwohl ist die ProPotsdam in Waldstadt II der größte Wohnungsanbieter. Damit trägt die ProPotsdam einen wesentlichen Teil der Verantwortung für die Entwicklung des Gebietes. Es geht vorrangig darum, preiswerten Wohnraum zu sichern.

3. Das Potsdamer Modell zum Erhalt preiswerten Wohnraums ist sehr innovativ. Die Bindungen sind nicht an bestimmte Mietobjekte

gebunden, sondern können, je nach Freiwerden, bedarfsgerecht und flexibel festgelegt werden. Das ermöglicht es, Bindungen über die gesamte Stadt zu streuen und die Konzentration von wirtschaftlich schwachen Haushalten zu verhindern.

4. In der Waldstadt II gibt es keinen Wohnungsleerstand. Eine Ausweitung des Wohnungsangebotes ist durch Neubau und Aufstockung möglich.

5. Im Jahr 2020 ist jeder fünfte Potsdamer 60 Jahre und älter. Waldstadt II ist bereits heute ein für ältere Bewohner attraktiver und beliebter Wohnstandort. Das Wohnungsangebot und die lokale Infrastruktur entsprechen in hohem Maße den Interessen älterer Menschen. Insofern ist der Stadtteil für den demografischen Wandel gut gewappnet. Im Widerspruch dazu stehen Qualität und

Zustand des Freiraums und der öffentlichen Wege.

6. Typisch für die Waldstadt ist die Vielfalt an Eigentumsformen und Eigentümern, die es in vergleichbarer Art in keinem anderen Potsdamer Neubaugebiet gibt. Insofern gibt es eine große Zahl an Akteuren, die unmittelbares wirtschaftliches Interesse an der Entwicklung des Gebietes haben. Dem Wohngebiet Waldstadt II fehlt gegenwärtig eine konkrete Entwicklungsstrategie, die von der Stadt, den Wohnungsunternehmen und anderen lokalen Akteuren getragen wird.

7. Die Vielzahl an Akteuren ist zur Zeit nur unzureichend vernetzt und hat zum Teil keinen konkreten Bezug zum Stadtteil. Die Vernetzung ist aber wichtig, um gemeinsam die Entwicklung des Stadtteils voranzutreiben.

GAGFAH-Siedlung, Lutherstadt Wittenberg

Wohnsiedlung der 1930er Jahre . Wohnsiedlung der 1950er - 1960er Jahre . Wohnsiedlung der 1960er - 1980er Jahre (West) . Wohnsiedlung der 1970er - 1980er Jahre (Ost) . Kommunales Wohnungsunternehmen . Wohnungsgenossenschaft . in innerstädtischer Lage . am Rand innerstädtischer Lage . am Stadtrand . Mietwohnungen . Eigentumswohnungen . Zeilengebäude bis 6 Vollgeschosse . Zeilengebäude 3 Vollgeschosse . Punkthochhäuser .



Lutherstadt Wittenberg

Eigentümer: WIWOG
Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH



I. Siedlungsporträt

Die von der Gemeinnützigen Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten im Jahr 1937 erbaute Wohnanlage wurde von ihrem heutigen Eigentümer, der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Wittenbergs (WIWOG mbH), zwischen 2006 und 2009 umfassend saniert und umgebaut. Die Kombination von modernisiertem Wohnraum mit variablen Grundrissen und Wohnungsgrößen zu moderaten Mietpreisen in überschaubaren Nachbarschaften hat zu einer Vollvermietung geführt. Obwohl die Wohnanlage baukulturell im Schatten der bekannten Siedlung Piesteritz

steht, stellt das geschlossene Ensemble ein gelungenes Beispiel des Werksiedlungsbaus aus den Jahren zwischen den Weltkriegen dar. Die Wohnsiedlung bildet, als geschlossenes Quartier mit gut durchgrünten Innenräumen und vielfältigen Hofsituationen, die städtebaulich wichtige Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Wohngebiet 'Am Trajunschen Bach/ Lerchenberg' aus den 1970er Jahren.

Der Weltkulturerbe-Status gibt Wittenberg einen enormen ideellen wie materiellen Impuls. Dennoch zählt Wittenberg zu den

schrumpfenden Städten. Während der zweiten Hälfte der 1990er Jahre kam es infolge des Zusammentreffens von Suburbanisierung und massiven erwerbsbedingten Wegzügen zu drastischen Einwohnerverlusten. Die qualitätsvolle Sanierung der Siedlung hat dazu beigetragen, dass Wittenberg wieder eine attraktive Adresse am Stadteingang besitzt. Die Wohnsiedlung gilt heute als konsolidiert und aus eigener Kraft zukunftsfähig.



II. Städtebauliches Herangehen

Die Lutherstadt Wittenberg betreibt seit Jahren eine Stadtentwicklungspolitik, die den Stadterweiterungsbereich des historischen Zentrums stärken soll.

Die ehemalige GAGFAH-Siedlung mit 370 Wohnungen besteht aus zwei- bis dreigeschossigen Wohnblöcken, die entlang der Quartiersränder zu einer geschlossenen Straßenrandbebauung zusammengefügt und im Innenbereich in offenen Zeilen angeordnet wurden. Die Siedlung wird mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe gut versorgt. Ein Gesundheitszentrum befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Es besteht eine sehr gute Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr zu allen Stadtteilen und dem Bahnhof.

Die Sanierung der Wohnsiedlung war Bestandteil des Stadtumbau-Prozesses. Auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und in Abstimmung mit den städtischen Gremien wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet und der Beschluss zum Sanierungsgebiet gefasst. Zur Forcierung der städtischen Innenentwicklung gehörte, dass das benachbarte Wohngebiet der 1970/80er Jahre 'Am Trajuhnschen Bach/Lerchenberg'

teilweise zurückgebaut (insgesamt 1.600 Wohnungen) wurde und unter den Mietern erfolgreich für den Umzug in die zentrumsnähere GAGFAH-Siedlung geworben werden konnte. Im Jahr 2004 wurde die Wohnsiedlung als prioritäres Fördergebiet bestätigt, um

die Sanierung des gesamten Wohnungsbestands durch Aufwertungsmittel aus dem Programm 'Stadtumbau Ost' zu unterstützen.



Städtebaulicher Übersichtsplan der GAGFAH-Siedlung



Neuer Treffpunkt: Gestaltung eines zentralen Kinderspielplatzes



Verkehrsberuhigtes Wohnquartier durch eine zentrale gemeinsame Stellplatzanlage



Neue Wohnwege für Fußgänger, Radfahrer, Rollator und Kinderwagen

III. Wohnungspolitisches Herangehen

Die WIWOG gestaltet maßgeblich den Wittenberger Wohnungsmarkt. Das Unternehmen ist der größte Anbieter in der Stadt. Die Wohnsiedlung bietet speziell für kleine Haushalte innerstädtische Wohnmöglichkeiten mit großzügigen Freiflächen. Diese Qualitäten gaben u. a. im Jahr 2006 den Ausschlag für die Entscheidung der WIWOG, die nach längerem Restitutionsstreit unsaniert gebliebene und fast leer gefallene Siedlung von Grund auf zu modernisieren.

Durch die Änderung der Wohnungszuschnitte konnte die Monostruktur von Zwei-Zimmer-Wohnungen mit je einem Mansardenraum

aufgelöst und eine neue soziale Durchmischung von Mietern ermöglicht werden. Wo vorher fast nur Senioren wohnten, wohnen jetzt auch Familien, Singles und Ehepaare mittleren Alters. Die ehemals etwa 440 Zweizimmerwohnungen wurden in ihren Grundrissen so verändert, dass heute insgesamt 370 Wohnungen mit zukunftsfähiger Wohnqualität zur Verfügung stehen. Dadurch wurde der Wohnungsmarkt entspannt. Ohne Abriss von Gebäudesubstanz wurde er um 74 Wohnungen reduziert. Ein Bestand von kleinen Wohnungen konnte aktiviert werden, der trotz des allgemeinen Wohnungsüberhangs in Witten-

berg auf eine ungesättigte Nachfrage trifft, die von Haushalten ausgeht, die sich keine größeren Wohnungen leisten können. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 5,50 €/m².

Die Siedlung ist voll vermietet und intakte Nachbarschaften haben sich gebildet.

Zwei Hausmeister sorgen dafür, dass die Mieter Ansprechpartner vor Ort haben, wenn es erforderlich ist.

IV. Gebäudebezogenes Herangehen

Auf den Erkenntnissen des Stadtentwicklungskonzeptes über die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur aufbauend und in Abstimmung mit dem Mieter-Sanierungsbeirat sowie dem Vermietungsteam des Wohnungsunternehmens wurden die Wohnungszuschnitte so gestaltet, dass sie den Vorstellungen und Bedürfnissen von Singles, Familien, Paaren und Senioren gerecht wurden.

Es entstanden Ein-, Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit 43 bis 88 Quadratmetern Wohnfläche sowie zwei Reihenhäuser mit 110 m² Wohnfläche. Wohnzimmer und Küche sind mit Tresen oder großzügigen Glasschiebetüren getrennt, das Durchgangszimmer wurde durch neue Flure mit Einbauschrank ersetzt. Für eine nachhaltige Vermietbarkeit und Erhöhung des Wohnkomforts erhielten fast alle Wohnungen Balkone.

Besonderen Wert legte das Wohnungsunternehmen auf die Umsetzung energetischer Maßnahmen. Die alten Schornsteine wurden zurückgebaut, Dachböden und obere Geschossdecken sowie Kellerdecken gedämmt. Die Gauben wurden mit Schiefer verkleidet und das Dach mit neuen Ziegeln eingedeckt. Die Fassade erhielt ein zehn Zentimeter dickes Wärmedämmverbundsystem mit mineralischem Putz. Neue Kunststofffenster mit Fünf-Kammer-Profil und einem Ug-Wert von 1,1 W/m²K sowie einem Uw-Wert von 1,3 W/m²K sind ebenso Teil des Sanierungskonzepts wie neue Haustüren und ein Treppenhäuser-Lichtband.



Vor der Sanierung



Bei fast allen Wohnungen wurden Balkone nachgerüstet.



Abbruch
neu
Grundrissänderungen



Erneuerung der Treppenhäuser



Badsanierung mit bodengleichen Duschen



Glasschiebetüren zwischen Wohnzimmer und Küche



V. Beteiligung und Kooperation

Koordinationsgremien für die Sanierungs- und Umbauprozesse in der Stadt sind die 'Große Lenkungsrunde Stadtentwicklung', die sich auf integrierte übergeordnete Fragen konzentriert, und die 'Kleine Lenkungsrunde Stadtumbau', die für die laufende Abstimmung in Teilbereichen der Stadtumbaukonzeption zuständig ist. Vertreter sind die Fachbereiche der Stadtverwaltung, die Woh-

nungsunternehmen WIWOG und die WBG Wohnungsbaugenossenschaft, das Quartiersmanagement sowie die Stadtwerke. Die Moderation übernimmt das Stadtumbaumanagement. Die einzelnen Akteure teilen sich den finanziellen Aufwand.

Eine Besonderheit der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen ist der Umgang mit den Mietern: Für die Sanierungszeit ist ein Mieter-

Sanierungsbeirat gegründet worden. Regelmäßig haben sich Mieter, Wohnungsgesellschaft und Bauausführende vor Ort während der einzelnen Bauphasen getroffen. So konnte auf die Wünsche der Mieter besonders eingegangen werden und die Sanierung zum Teil in bewohntem Zustand ablaufen.

VI. Wirtschaftliche Tragfähigkeit/Zukunftsperspektive

Das gemeinsame Interesse von Stadt und Wohnungsunternehmen, keine weiteren Bewohner an das Umland zu verlieren, sondern einen Teil der vielen Berufseinpender wieder für einen Wohnsitz in Wittenberg zu gewinnen, bildete u. a. die Grundlage für einen Konsens zum Stadtumbau.

Der Stadtumbauprozess in einer schrumpfenden Stadt wie Wittenberg bedeutet ein Zusammenwirken von Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen. Der Abriss von strukturellen Wohnungsüberhängen im gesamtstädtischen Kontext war Voraussetzung für den Erfolg des Stadtumbaus und letztendlich auch für den Sanierungserfolg der GAGFAH-Siedlung.

Dank der umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen der Wohnsiedlung ist der Primärenergiebedarf von durchschnittlich 327 Kilowattstunden pro m² und Jahr auf rund 79 Kilowattstunden pro m² und Jahr gesunken. Die Nebenkosten haben sich dadurch für die Mieter reduziert.

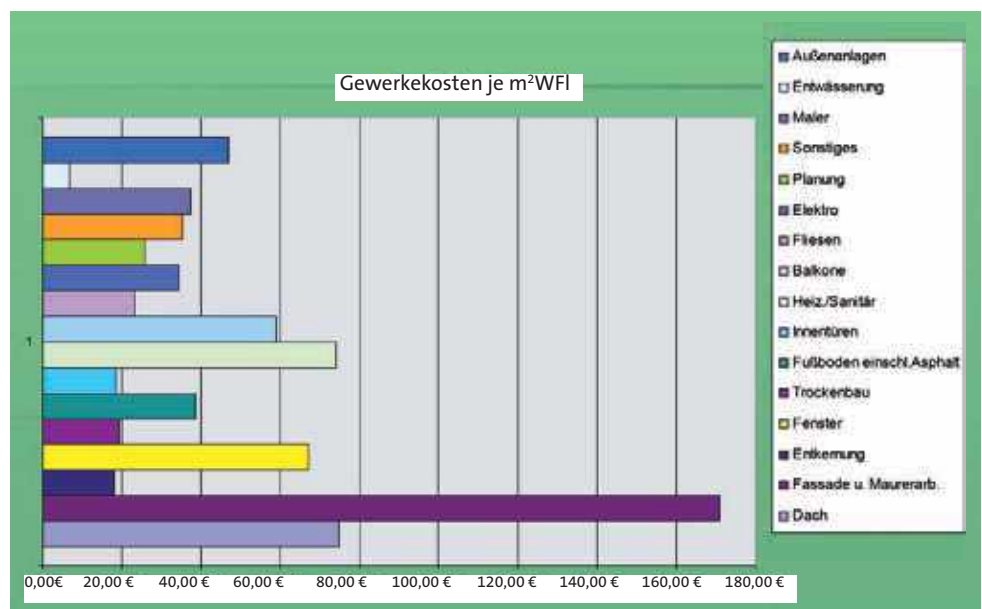
Die Wohnungen sind barrierearm gestaltet, soweit das möglich war. Bedarf besteht vor allem noch in barrierefreiem Wohnraum. Ansonsten sind alle Marktsegmente gut abgedeckt.

Die WIWOG hat in die Gestaltung des Wohnumfelds knapp 1 Mio. € investiert – das sind im Durchschnitt 50 €/m² Wohnfläche. Sämtliche Wege und Straßen der Wohnanlage wurden erneuert, Stellplätze geschaffen, die Hauseingänge neu gestaltet. Zwischen den Gebäudeteilen sind vielfältige kleine Hofsituationen mit hoher Aufenthaltsqualität und un-

terschiedlichen Nutzungsoptionen entstanden. Spiel- und Ruheplätze, neue Wäscheplätze und die Neugestaltung der Müllplätze trugen maßgeblich zur neuen Attraktivität der Außenanlagen bei. Das gesamte Wohngebiet ist stark durchgrünt und verkehrsberuhigt.

Soziale Einrichtungen wie Gesundheitszentrum, Einkaufszentrum, Schulen und Kinder-einrichtungen sowie Seniorenbetreuung befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Dies wird von den Bewohnern als sehr positiver Aspekt empfunden. Daher wird von einer nachhaltigen Entwicklung der Wohnsiedlung ausgegangen.

Die gesamte Sanierung/Modernisierung sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes erforderten Investitionen von insgesamt rund 15 Mio. €. Die durchschnittlichen Baukosten für die Modernisierung beliefen sich auf 668 €/m² (KG 300/400). Die Siedlung ist zum Filetstück des Bestandes der WIWOG geworden. Bauliche Veränderungen bzw. weitere Investitionen sind in nächster Zukunft nicht geplant.



VII. Erkenntnisse

1. Der rein quantitative Bedarf an Wohnraum, technischer und sozialer Infrastruktur, Gewerbeflächen und Bauland sinkt in schrumpfenden Städten wie Wittenberg. Zugleich steigen die qualitativen Anforderungen an Wohnen, Urbanität, Daseinsvorsorge und Angeboten des Gemeinwesens. Der Anteil älterer Mitbürger wächst. Die Lebensformen differenzieren sich weiter aus.

2. Der Stadtumbau in einer schrumpfenden Stadt gelingt im Zusammenwirken von Abriss und Aufwertung von Wohnungsbeständen. Der Abriss von strukturellen Wohnungsüberhängen bereinigt den Wohnungsmarkt, die wohnungswirtschaftlichen Akteure werden handlungsfähig gemacht und es wird Raum für eine städtebauliche Gestaltung geschaffen.

Bei Vertretern der Stadtpolitik, Wohnungswirtschaft, Versorgungsträgern und auch bei den Bürgern von Wittenberg konnte Einigkeit erreicht werden, dass es zum radikalen Stadtumbau, Abriss von Wohnungen eingeschlossen, keine Alternative gibt. Grundlage für diesen gesamtstädtischen Konsens ist das integrierte Stadtentwicklungskonzept, welches ständig aktualisiert wird.

3. Durch die Sanierung der Wohnsiedlung ist nicht nur ein städtebaulicher Missstand beseitigt und ein neues Wohnangebot unterbreitet worden, sondern es wurden jene Wohnungsgrößen geschaffen, die das Umzugsmanagement des Wohnungsunternehmens brauchte, um den überwiegend kleinen Mieterhaushalten aus dem Bereich des Flächenabrisses einen qualitativ ansprechenden und zugleich auch finanzierbaren Ersatz anbieten zu können.

4. Aufgabe der Stadt ist es, die soziale Infrastruktur parallel zur Strukturanpassung des Wohnungsbestandes den veränderten Bedürfnissen anzupassen und für die Bewohner ein akzeptables Niveau der Versorgung und Betreuung zu sichern. Im gemeinsamen Interesse mit den Wohnungsunternehmen wurden Prinzipien für den sozialverträglichen Stadtumbau vereinbart und im Stadtentwicklungskonzept festgeschrieben.

5. Im Zusammenhang mit dem Stadtumbau ist ein Quartiersmanagement ein erfolgreicher Ansatz, um die Bewohner zu erreichen. Deshalb ist es wichtig, die finanzielle und personelle Ausstattung der jeweiligen Stadtteilbüros für solche Aufgaben zu sichern.



7

7 FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

BEFUNDLAGE ZU DEN GROSSEN WOHSIEDLUNGEN

Die Leitideen und Empfehlungen zum Umgang mit den großen Wohnsiedlungen stützen sich immer auf qualitative und quantitative empirische Erkenntnisse – evidenzbasiertes Vorgehen. Daher werden im ersten Schritt in zusammengefasster Form relevante Befunde aus der Literatur, den Fallstudien und den Umfragen im Rahmen des Projekts vorgestellt.

Kenntnisse zu den Siedlungsbeständen

- 1 Unter großen Wohnsiedlungen werden in dieser Studie die in den 1920er- bis 1980er- Jahren des 20. Jahrhunderts errichteten Wohngebiete des überwiegend mehrgeschossigen Mietwohnungsbaus mit mehr als 500 Wohnungen bzw. 1.000 Einwohnern verstanden. In diesen Siedlungen gibt es rund **4 Mio. Wohnungen für etwa 8 Mio. Menschen**. Damit befinden sich in den großen Wohnsiedlungen rund 10 Prozent des Wohnungsbestands in Deutschland.
- 2 Nicht nur in den Kommunen sind Informationen über die Situation der großen und kleineren Siedlungsbestände selten in systematischer Form vorhanden.
- 3 Die verfügbaren Daten der amtlichen Statistik oder von Verbänden – etwa der GdW-Statistik – sind hinsichtlich der räumlichen oder typologischen Abgrenzung in der Regel nicht deckungsgleich mit den Siedlungsbeständen.
- 4 Unterdurchschnittlich gut ist die Informationslage bei älteren Siedlungen (z.B. Nachkriegsbeständen sowie bei den kleineren unter den großen Wohnsiedlungen).
- 5 Bessere Informationsgrundlagen gibt es in Einzelfällen etwa in Kommunen mit dominierenden Siedlungsbeständen, Kommunen mit nur einer Siedlung, die besonderer Aufmerksamkeit bedarf, oder in Kommunen mit eklatanten langfristigen Wohnungsengpässen. Solche Fälle sind durch Studien häufig gut dokumentiert und können als Lernfelder für Bestandserneuerungen und neue Siedlungsprojekte dienen.
- 6 Generell wird höherer Informationsbedarf insbesondere dann thematisiert, wenn aufgrund tatsächlicher und/oder wahrgenommener Handlungsbedarfe über Interventionen nachgedacht wird.
- 7 Vorhandenes Wissen, Informationen und Befunde über die Stärken, Schwächen, Handlungsbedarfe werden bei (derzeit umfangreicheren) Neuplanungen von großen Siedlungsbeständen im Hinblick auf Bauformen, Nutzungsmischung, Sozialstruktur bisher nicht ausreichend gewürdigt, dies insbesondere aufgrund des großen Entwicklungsdrucks.

Bedeutung und Wahrnehmung der Wohnsiedlungen

Die Siedlungen erbringen eine wichtige Leistung für die Gesamtstadt, indem sie bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung und insbesondere auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen bereitstellen. **8**

Die Wohnungsbestände mit vergleichsweise günstigen Mieten entstanden in der Regel im sozialen Wohnungsbau oder im Rahmen des Wohnungsbauprogramms der DDR, sind also Ergebnis erheblicher gesamtgesellschaftlicher Investitionen. **9**

Die großen Wohnsiedlungen unterscheiden sich nach Entstehungszeit, Bauform, Struktur des Wohnungsbestandes, Baudichte, Lage im Stadtraum und weiteren Charakteristika. Auch in ihren Stärken und Schwächen gibt es typologische Unterschiede. Das Image der großen Wohnungssiedlungen ist im Wesentlichen durch den Massenwohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre (Ost und West) geprägt. Dies überlagert die Tatsache, dass die Individualität der einzelnen Siedlungen jeweils ausgeprägt ist. Die allgemeine Wahrnehmung (Imageprägung) der großen Wohnsiedlungen hat mit der Wirklichkeit – hier insbesondere jener der Siedlungen der 1920er/1930er Jahre – wenig zu tun. **10**

Imageprobleme werden oft in generalisierenden Diskussionen aufgeführt, weniger in konkreten Diskussionen vor Ort. Allerdings sind die großen Wohnsiedlungen heute auch selten „Sehnsuchtsorte“. **11**

Kommunen und Eigentümer haben zum Teil unterschiedliche Sichtweisen auf die Siedlungen. Eigentümer sehen die Siedlungen vor allem aus der Binnenperspektive, in erster Linie mit ihren Vorteilen und Entwicklungschancen. Kommunen sehen die Siedlungen eher im Vergleich mit der Gesamtstadt und nicht selten auch mit einem Blick auf die Entwicklungsrisiken. Die Entwicklung eines gemeinsamen Blicks wäre hier wünschenswert. **12**

Eigentümer und große Wohnsiedlungen

Siedlungen liegen immer seltener als geschlossenes Eigentum in einer Hand; die Eigentümergevielfalt hat zugenommen. Dies macht eine koordinierte Entwicklung der Siedlungen nicht einfacher. Insbesondere gelingt es selten, Kleineigentümer und Wohnungseigentumsgemeinschaften in die Metadebatte über die Entwicklungsperspektiven adäquat einzubeziehen. **13**

Das Verständnis für die Sinnhaftigkeit, Siedlungen gemeinsam, d.h. etwa im „Geiste“ ihres Entwurfskonzepts weiterzuentwickeln, ist nicht überall gleich ausgeprägt. Insbesondere bei „kleineren“ Eigentümern gibt es oft wenig Bereitschaft, sich an gemeinsamen Modernisierungskonzepten zu beteiligen. Es gibt auch diverse Versuche, Bestände als eigenen Standort vom Rest quasi abzulösen. Umgekehrt scheint die Bereitschaft der Eigentümer, zu koordinierten Konzepten und Maßnahmen zu kommen, mit dem Einfluss und der Professionalisierung zu steigen. **14**

Kommunen und Eigentümer

- 15** Die Zusammenarbeit sowie das Engagement von Kommunen und Eigentümern in den Siedlungen werden, zumindest von den Eigentümern, nicht selten als verbesserungswürdig bezeichnet. Große Eigentümer sind dabei häufig zufriedener als kleine. Vermutlich liegt das auch daran, dass sich kleinere Eigentümer(-gemeinschaften) unterhalb des Wahrnehmungshorizonts der Kommunen befinden.

Nutzung von Förderprogrammen

- 16** Die Studie zeigt, dass die vielfältige Förderlandschaft auf Bundes- und Länderebene eine hohe Bedeutung für die Weiterentwicklung der Siedlungen hat. 40 Prozent der Wohnungsunternehmen gaben an, dass ihre Bestände in den letzten fünf Jahren Teil der Förderkulisse der Städtebauförderung waren, oder dass das Unternehmen selbst ein Förderprogramm in Anspruch genommen hat. Die Mehrzahl der Fördernehmer hat nur ein, sieben Prozent haben drei verschiedene Programme in Anspruch genommen. Die Unterschiede in der Inanspruchnahme von Fördermitteln in den neuen und alten Bundesländern sind, nicht zuletzt wegen der Ausrichtung der einzelnen Programme, erheblich.
- 17** Die wichtigsten Förderprogramme sind Soziale Stadt, Stadtumbau Ost und die KfW-Programme (energetische Stadtsanierung); Stadtumbau West spielt bei den befragten Unternehmen keine wesentliche Rolle. Die häufigsten „Kombinationsprogramme“ waren die KfW-Förderung und das Programm Soziale Stadt.

Modernisierung des Wohnungsbestandes

- 18** Kommunen und Unternehmen bewerten den baulichen Zustand der Wohnungen im Bestand aus ihrer spezifischen Perspektive heraus unterschiedlich. Die Kommunen betrachten die Grundrisse und die Wohnungsausstattung eher als Schwäche, die Unternehmen sehen diese eher als Stärken an.
- 19** Trotz ihrer eher positiven Bewertung des Status quo wollen auch die Unternehmen weiter modernisieren.
- 20** Fehlende Modernisierung und unbefriedigender baulicher Zustand sind wesentliche Ursachen für Vermietungsprobleme. Bei der Wohnungsgröße, den Grundrissen und der Ausstattung sehen vor dem Hintergrund demografischer und sozialstruktureller Veränderungen vor allem die Kommunen Anpassungsbedarf, insbesondere in den älteren Siedlungen aus den 1920er/1930er und 1950er/1960er Jahren. Auch die Wohnungsunternehmen wollen sich weiterhin für einen bedarfsgerechten, d. h. modernisierten Wohnungsbestand engagieren.

Die energetische Modernisierung von Wohngebäuden war bereits eines der zentralen Themen der Weiterentwicklung der großen Siedlungen in den vergangenen 20 Jahren. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen ist in vielen großen Wohnsiedlungen schon weit vorangeschritten. 21

Weil die gesetzlich fixierten Anforderungen hinsichtlich der Energieeffizienz von Wohngebäuden regelmäßig weiter steigen und die gesellschaftlichen Zielstellungen noch nicht überall erreicht sind, werden auch zukünftig erhebliche Anstrengungen bei der Modernisierung im Bestand notwendig sein. Nimmt man die bisher eingesetzten Technologien zum Maßstab, stoßen die Unternehmen bei der energetischen Modernisierung jedoch zunehmend an ihre wirtschaftlichen Grenzen und sehen kaum mehr Anreize, sich noch mehr als bisher schon zu engagieren. 22

Die Reduzierung von Barrieren gewinnt aufgrund absehbarer demografischer Veränderungen an Bedeutung. Einige Barrieren im Wohnungsbestand können und konnten bereits mit vergleichsweise geringen Investitionen deutlich abgebaut werden. Schon heute liegt der Anteil barrierearmer und barrierefreier Wohnungen im Bestand von GdW-Unternehmen, überwiegend in großen Wohnsiedlungen, mit etwa sechs Prozent deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Andere Maßnahmen erfordern dagegen umfangreiche bautechnische Eingriffe. Je nach Marktsituation kann jedoch eine barrierearme Ausgestaltung von Wohnraum zum zentralen Vermarktungsargument werden. 23

Wohnumfeld und Infrastrukturausstattung heute

Wohnumfeld und Infrastrukturausstattung sind nach Einschätzung der Kommunen und Wohnungsunternehmen wesentliche Stärken der großen Wohnsiedlungen, selbst wenn es im Einzelfall auch gewisse Anpassungsbedarfe gibt. 24

Siedlungen der 1960er/1980er Jahre weisen in Bezug auf das Wohnumfeld teilweise noch Schwächen auf. Insbesondere in Ostdeutschland hat sich jedoch die Situation in den letzten zwei Jahrzehnten erheblich verbessert. 25

Während Anpassungen der technischen Infrastruktur, z.B. Abwasser- oder Fernwärmenetze, vor allem dann notwendig werden, wenn sich der räumliche Zuschnitt einer Siedlung verändert (Erweiterung oder Rückbau), resultiert der Anpassungsbedarf an sozialer Infrastruktur vor allem aus der demografischen und sozialräumlichen Entwicklung bzw. der Veränderung soziodemografischer Strukturen. 26

Investitionsbedarf und Investitionstätigkeit

Der normative Investitionsbedarf (gemessen an normativ gesetzten, realistischen Zielquoten für die Modernisierung und Neubau) wurde für den Betrachtungszeitraum bis 2030 auf 56 Mrd. Euro geschätzt. 27

- 28 Diesem Bedarf stehen derzeit bereits absehbare Investitionsabsichten mit einem Volumen von 33 Mrd. Euro gegenüber (bzw. 31 Mrd. Euro ohne Investitionen im Wohnumfeld und Sonstiges).
- 29 Die Investitionsabsichten unterscheiden sich signifikant nach der Größe der Bestände: Tendenziell wollen Eigentümer großer Bestände eher investieren als Eigentümer kleiner Bestände.
- 30 Der Schwerpunkt der zukünftig notwendigen Investitionen liegt vor allem in den Wohngebäuden selbst. Neben der weiteren Modernisierung, energetischen Sanierung und der Reduzierung von Barrieren ist zusätzlich von erheblichem Neubaubedarf innerhalb der vorhandenen Siedlungen auszugehen. Es besteht eine Investitionslücke von 10 Mrd. Euro. Derzeit lässt sich schwer abschätzen, in welchem Maße das rechnerisch ermittelte Flächenpotenzial für ergänzenden Neubau ausgeschöpft werden kann, da die Akzeptanz unter der vorhandenen Bewohnerschaft von Fall zu Fall unterschiedlich sein wird.
- 31 Absehbare Investitionsanstrengungen konzentrieren sich derzeit auf den Bestand. Hier fallen normativer Investitionsbedarf und tatsächlich geplante Investitionen weniger weit auseinander. Die derzeit vorhandene Investitionslücke entspricht in etwa einem Drittel des Bedarfs. Es ist zu vermuten, dass hinter der genannten Investitionslücke – die nur gesamt ermittelt wurde – im Einzelfall durchaus unterschiedliche Rückstände bzw. Investitionsbedarfe stehen.
- 32 Die Feststellung einer nur moderaten Investitionslücke für Investitionen im Bestand gilt nur unter der Annahme, dass die zur Erreichung der definierten Zielquoten erforderlichen Maßnahmen linear bis zum Jahr 2030 verteilt werden. Sollen die Zielquoten schneller erreicht werden, ergeben sich auf kürzere Sicht entsprechend höhere jährliche Investitionserfordernisse.
- 33 Für die technische und soziale Infrastruktur ergibt sich im Betrachtungszeitraum bis 2030 ein Investitionsbedarf von 34 Mrd. Euro, in etwa gleich verteilt auf Ost- und Westdeutschland. Obwohl die Investitionstätigkeit der Kommunen den geschätzten Bedarf weitgehend abzudecken scheint, verbergen sich in dieser Durchschnittsbetrachtung immer wieder auch einzelne Siedlungen, in denen die vorhandene Infrastrukturausstattung hinter den Erfordernissen zurückbleibt.

Investitionsstrategien

- 34 Ein wesentlicher Treiber für Investitionen ist die Vermietbarkeit der Wohnungen. Für drei von vier Wohnungsunternehmen ist dies bei ihren Investitionsentscheidungen ein sehr wichtiger Faktor. Das Investitionsverhalten wird außerdem durch Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Wohnungsnachfrage beeinflusst. Ebenfalls relevant sind der Werterhalt bzw. erwartete Wertsteigerungen der Bestände.

Nach eigener Aussage spielen für die Unternehmen bei ihren Investitionsentscheidungen jedoch nicht nur harte betriebswirtschaftliche Faktoren eine Rolle. Für viele ist die Mieterzufriedenheit ähnlich wichtig wie die Frage des Werterhalts. 35

Entsprechend aktiv sind die Unternehmen bei der Aufwertung der vorhandenen Wohngebäude. Erweiterungen und qualitative Ergänzungen plant etwa jedes fünfte Wohnungsunternehmen. 36

LEITGEDANKEN – GROSSE WOHSIEDLUNGEN IN IHRER SPEZIFIK AUFWERTEN

Leitbild der europäischen Stadt als Orientierungsmaßstab

Den Empfehlungen liegt das Leitbild der europäischen Stadt zugrunde, wie es in der Leipzig Charta beschrieben wurde. Diesem Leitbild können auch die großen Wohnsiedlungen in ihrer Struktur und baulichen Gestalt gerecht werden. Denn es ist mit dem Gedanken der europäischen Stadt nicht in erster Linie ein städtebauliches Prinzip (die alte Stadt) verbunden, sondern vielmehr die integrierte Stadtentwicklung und damit ein Entwicklungs- und Gesellschaftsprinzip. 1

Wesentlich ist dabei, dass typische Charakteristika aus der Entstehungszeit dieser Siedlungen – Bestandteile des Erbes – deren zukünftige Entwicklung nicht behindern dürfen. Vielmehr sollten Maßnahmen ergriffen werden – im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung – um bestehende Entwicklungshemmnisse auszuräumen. 2

Der den Siedlungen innewohnende Entstehungsgedanke war überaus modern und hat bis heute nichts an seiner Überzeugungskraft eingebüßt: Es wurden qualitativ hochwertige Mietwohnungen für Menschen gebaut, die eine eingeschränkte Wahlfreiheit am Immobilienmarkt haben. 3

Die Wohnungen wurden zudem vielfach den renditeorientierten Prinzipien des privaten Grundbesitzes entzogen, sei es durch Genossenschaften, öffentliche Wohnungsgesellschaften oder die Bindungswirkung öffentlicher Investitionen. Auch die meist großzügigen Freiflächen widersprechen der ökonomischen Verwertungslogik, denn sie sind nicht parzelliert, sondern allen gleichermaßen zugänglich und von allen nutzbar. Vor allem in den Agglomerationsräumen mit einer angespannten Marktlage entlasten die großen Wohnsiedlungen den Wohnungsmarkt, indem sie bezahlbare Wohnungen bieten. 4

Große Wohnsiedlungen sind keine Inseln

- 5 Die Siedlungen definieren sich und ihre Rolle jeweils im Verhältnis zur Gesamtstadt. Aus diesem spezifischen Aufgabenzuschnitt heraus sollten die Wertschätzung der Leistungen und die Unterstützung abgeleitet werden. So wird aus einer scheinbaren Alimentierung ein Lastenausgleich, um die Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen und auch die Chancengleichheit zu gewährleisten.

Soziale Vielfalt ermöglichen

- 6 Dass die großen Wohnsiedlungen dennoch vielfach nicht genug wertgeschätzt werden, liegt u. a. daran, dass große Wohnsiedlungen aufgrund ihres Maßstabs ein Synonym für „Massenwohnungsbau“ sind – außen vor bleiben in dieser Betrachtung meist die vielen integrierten Siedlungen aus den ersten fünfzig Jahren des 20. Jahrhunderts, die zum Teil auch unter Denkmalschutz stehen.
- 7 Eine andere Spielart des Massenwohnungsbaus stellen zweifelsfrei die Einfamilienhausgebiete dar. Diese haben aber keine städtebaulichen Dominanten und wurden im Einzeleigentum errichtet. Mit der freiwilligen Segregation der Besserverdienenden in Eigenheim- oder Gründerzeitquartiere geht einher, dass sich in den großen Wohnsiedlungen oft Menschen mit niedrigen Einkommen konzentrieren. Insofern sollte es weniger darum gehen, grundsätzlich den „Durchschnitt“ zu verbessern, indem die Großsiedlungen eine bessere soziale Mischung erreichen, sondern die wohnungspolitischen Anstrengungen auf diese Gebiete zu lenken, weil sie einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsverversorgung und zum stadtgesellschaftlichen Frieden leisten.

Besondere Prägung als Chance verstehen

- 8 Aus dieser Perspektive sind die großen Wohnsiedlungen Orte, die Chancen eröffnen. Sie können nicht auf Orte der (permanenten) Krisenintervention reduziert werden. Die sozialen Aufgaben/Probleme/Verwerfungen werden zu oft unreflektiert in Bezug zur Baustruktur gesetzt, als ob diese der Auslöser wäre. Die Baustruktur – das zeigt der Bericht – ist in der Regel nicht das Problem. Die Siedlungen leiden zum Teil bis heute an der permanenten medialen Reproduktion eines stereotypen „Großsiedlungsbildes“, was Rückwirkungen auf das Image hat, das dann wiederum als Segregationsmotor wirkt.
- 9 Der strategische Ansatz der Imageverbesserung durch Aufklärung über die „Normalität“ der großen Siedlungen wird seit den 1980er Jahre wieder und wieder reproduziert, ohne dass es einen durchschlagenden Erfolg gäbe. Es ist Zeit für einen Perspektivenwechsel: Statt vermitteln zu wollen, dass die Siedlungen sich nicht gravierend von anderen Stadtteilen unterscheiden, und Anpassungsstrategien (ästhetisch und funktional) umzusetzen, wäre eine Option, das Anderssein zu kultivieren.

Individuelle Konzepte entwickeln

An den individuellen Eigenschaften der einzelnen Siedlungen, ihren jeweiligen Stärken und Schwächen können Empowerment-Strategien anschließen, die die jeweilige Siedlung als Ganzes adressieren und die Mitwirkungsbereitschaft möglichst vieler Eigentümer anregen. **10**

In Regionen mit einem langfristig stabilen Wohnungsbedarf sind langfristige Strategien zur Weiterentwicklung der Siedlungen erforderlich. Dazu gehören sowohl die Rückbesinnung auf die in den Siedlungen angelegten wohnreformerischen Qualitäten als auch die Korrektur einzelner verbliebener Umsetzungsdefizite. **11**

Bei der Anpassung an aktuelle Wohnansprüche ist die gemeinsame Verständigung zwischen Eigentümern, Bewohnern und Kommune über die siedlungsspezifische Urbanität notwendig. Dabei geht es um die Überschaubarkeit und um Aneignungsmöglichkeiten im Wohnumfeld, z.B. über die Gliederung von großen Siedlungen in Quartiere oder die Schaffung von Raumgrenzen (Fassaden, Wege, Freiraumstruktur). In den Blick genommen werden müssen zudem Raumangebote für Nicht-Wohnnutzungen (Etablierung von Erdgeschosszonen, Ergänzungsbauten wie Pavillons u. a.), die bisher in den Siedlungen unterrepräsentiert sind. **12**

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Handlungsempfehlungen sind aus der Befundlage abgeleitet und an den beschriebenen Leitgedanken orientiert.

Vorhandenen Wohnungsbestand bedarfsgerecht weiterentwickeln

Die Belange der großen Wohnsiedlungen sollten einen ihrer Bedeutung entsprechenden Stellenwert in der kommunalen Stadtentwicklungsplanung erhalten. Das bedeutet im ersten Schritt, dass (so noch nicht geschehen) sich zunächst die Kommunen intensiv mit den Siedlungsbeständen auseinandersetzen müssen. Dabei geht es nicht in erster Linie um die Auseinandersetzung mit möglichen Problemgebieten (Förderkulisse Soziale Stadt), sondern um die langfristigen Entwicklungsperspektiven. **1**

Den Wohnungsunternehmen kommt dabei eine zentrale Rolle zu. Bund und Länder müssen die Rahmenbedingungen verbessern, etwa durch die passfähige Ausgestaltung von Förderprogrammen. **2**

- 3 Die Wohnsiedlungen müssen in ihrer jeweils spezifischen Eigenschaft als Wohnquartiere, d. h. Lebensräume und Alltagsorte, weiterentwickelt werden. In diesem Sinne kann die bauliche Erneuerung nicht nur an den Gebäuden festgemacht werden. Im Rahmen von integrierten Strategien sind einerseits die Quartiersperspektive (Wohnumfeld, Funktionsmischung, Infrastruktur) und andererseits die Beziehung zur Gesamtstadt (Rollen und Aufgaben im städtischen Gefüge) zu thematisieren.
- 4 Die Kommunen sollten günstige Rahmenbedingungen für die Modernisierung der Wohnungsbestände und Quartiere schaffen und das Engagement der Unternehmen etwa durch abgestimmte Investitionen in die Infrastruktur oder die Initiierung von Beteiligungsprozessen flankieren.
- 5 Aufgrund absehbarer demografischer Entwicklungen wird die barrierearme Gestaltung von Wohnraum und von Quartieren in bestimmten Marktsegmenten zu einem zentralen Vermietungsargument werden. Aufgabe der Wohnungsunternehmen ist es, in Zusammenarbeit miteinander und mit der Kommune diesen spezifischen Bedarf zu identifizieren und entsprechend gezielt zu investieren.
- 6 Die unumgängliche energetische Modernisierung der Gebäude ist auch in Zukunft weiter notwendig. Es ist erforderlich, nach kostengünstigen Lösungen – etwa durch Berücksichtigung von Prinzipien des seriellen Bauens – zu suchen, die ein Erreichen der ambitionierten Energieeinsparziele (EnEV) auch unter schwierigeren Marktbedingungen ermöglichen. Dazu sollte die Energiebilanz der Quartiere (und nicht allein von Gebäuden) höhere Aufmerksamkeit gewinnen, nicht zuletzt, um Ansätze der dezentralen Energieversorgung zu stärken.

Neuen Wohnraum schaffen

- 7 Grundsätzlich bestehen in der Gebietskulisse der großen Wohnsiedlungen Potenziale für Wohnungsneubau (Flächen, Aufstockungen).
- 8 Diese Potenziale für den Neubau von Wohnungen können in den bestehenden Siedlungen nur aus dem Quartier heraus identifiziert werden. Ebenso kann die Frage nach der wirtschaftlichen Rentabilität und der bewohnerschaftlichen Akzeptanz von Ersatzneubauten oder baulichen Ergänzungen nur jeweils in ihrer lokalen Spezifik beantwortet werden. Hier sind Wohnungsunternehmen und Kommunen gleichermaßen gefragt.
- 9 Die Kommunen können die Wohnungsunternehmen zu strategischen Überlegungen motivieren, indem sie planerische Rahmenbedingungen (Konzepte, Bebauungspläne) schaffen und eine investitionsfreundliche Genehmigungspraxis betreiben.

Infrastruktur anpassen und Wohnumfelder gestalten

Die Anpassung der technischen Infrastruktur steht im Zuge nicht nur der energetischen Herausforderungen momentan vor fundamentalen Veränderungen, etwa im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit zentraler und dezentraler Konzepte. Anpassungsbedarfe entstehen auch, wenn sich der räumliche Zuschnitt einer Siedlung verändert (Erweiterung oder Rückbau). **10**

Die Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur muss sich an den demografischen und sozialen Strukturen in der Siedlung selbst, aber auch an den arbeitsteiligen Austauschbeziehungen mit der Nachbarschaft orientieren. Mit Blick auf die Perspektiven der Siedlungen sollte von den Unternehmen eine demografische Mischung der Bewohnerschaft angestrebt werden, um die Anpassungsbedarfe gering zu halten. **11**

Kommunen und Unternehmen müssen ihre Entwicklungsvorstellungen und -planungen hinsichtlich der bedarfsgerechten Anpassung der sozialen Infrastruktur sowohl qualitativ als auch quantitativ harmonisieren. Kommunale Maßnahmen zur Aufwertung der Wohnumfelder sollten flankierend zu den Aktivitäten der Unternehmen in deren Beständen durchgeführt werden. **12**

Von verschiedenen Akteuren gemeinsam getragene Infrastruktureinrichtungen sind wichtige Aufwertungsbestandteile der Siedlungen (z. B. Wohncafé etc., ggf. auch in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern, Gemeinschaftsräume, kulturelle Infrastruktur etc.). Wenn die Vermietbarkeit der Wohnungen dadurch steigt oder auch neue Mietergruppen erschlossen werden können, kann sich dies auch wirtschaftlich lohnen. **13**

Neue Perspektiven eröffnen

Die Siedlungen sollten grundsätzlich mit dem und nicht gegen den Bestand weiterentwickelt werden, d. h. dass die prägenden baulichen Charakteristika der Bestände in ihrer spezifischen Urbanität gestärkt werden müssen. **14**

Behutsame Korrekturen und Anpassungen sind hinsichtlich der Behebung von Umsetzungsdefiziten aus der Entstehungszeit bzw. durch die Anpassung an aktuelle Wohnansprüche notwendig. **15**

Kennzeichen der großen Wohnsiedlungen der Zukunft sollte eine stärkere Vielfalt sein – die „urbane Großsiedlung“. Dazu bedarf es der Umsetzung von Maßnahmenbündeln aus mehreren Bereichen – Kommunikation, Organisation, Moderation, bauliche Maßnahmen: **16**

- a. Erneuerung des „Versprechens“ der guten Wohnraumversorgung,
- b. Organisation des Zusammenlebens von Menschen – Milieus stärken,
- c. Ausbildung und Ausprägung kosmopolitischer Quartiere, etwa über Aneignungsformen und Beteiligung, Sichtbarkeit im Raum (Religion, Tradition, Infrastruktur) sowie
- d. Bündelung von Hilfs- und Unterstützungsstrukturen.

Zusammenarbeit und Zusammenhalt in den Siedlungen stärken

- 17** Die Herausforderungen der Quartiersentwicklung in verteilter Verantwortung müssen offensiv angenommen werden. Anzustreben sind abgestimmte Vermietungs- und Sanierungsstrategien. Voraussetzung dafür ist eine Verständigung über die Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken der Siedlungen als Ganzes.
- 18** An 'Runden Tischen Wohnen' sollten der Austausch und die Zusammenarbeit der Eigentümer in den Siedlungen vorangebracht werden (Rolle der Stadt: Initiator, Moderator). Die Transparenz hinsichtlich strategisch wichtiger Entwicklungen in der Kommune ist für eine langfristige Investitionssicherheit unerlässlich.
- 19** In Stadtentwicklungskonzepten sollten, unterstützt durch ein Wohnungsmarkt-Monitoring, Perspektiven und die Rolle/ Funktion der Wohnsiedlungen aufgezeigt werden.
- 20** Die laufende Beobachtung der sozialen Entwicklung in den verschiedenen Stadt- und Wohnumfeldern (z. B. im Rahmen von Wohnbarometern oder Sozialmonitoring) muss eine wesentliche Grundlage für die Ableitung begründeter Erneuerungs- und Belegungskonzepte werden.
- 21** Gerade wegen des Abschmelzens der Belegungsbindungen sollte die Belegungspolitik mit den Unternehmen flexibel abgestimmt werden – Kooperationsvereinbarungen zur Belegung und Förderung.

Zukünftiger Forschungsbedarf

- 22** Bund und Länder sollten verstärkt in die Forschung zu wohn- und sozialpolitischen Fragen sowie in die Entwicklung technischer Innovationen investieren. Konkret:
 - a. Monitoring große Wohnsiedlungen – Systematische Sammlung und Aufbereitung wesentlicher siedlungsstruktureller und sozialpolitischer Informationen als permanenter Datenpool für zukünftige Untersuchungen;
 - b. kostengünstige Lösungen energiesparender und sozialgerechter Modernisierung – Die Forschung kann sich dabei beispielsweise auf neue Materialien oder neue Technologien beziehen, aber auch auf die Optimierung von baulich-technischen und gesellschaftlichen Prozessen abzielen;
 - c. Bestandsaufnahme und Prozessanalyse erfolgreicher (und komplizierter) Beteiligungs- und Aktivierungskonzepte;
 - d. Evaluierung der Steuerungswirkungen kommunaler oder staatlicher Interventionen;
 - e. Systematisierung von Unternehmensstrategien und Gegenüberstellung mit Blick auf den aktuellen gesellschaftlichen Wertekanon;

- f. Identifizierung, Qualifizierung und Erklärung von Einflussfaktoren auf die Entwicklung des Wohnraumangebotes;
- g. Entwicklung von Szenarien für die Entwicklung des Wohnraumangebotes in großen Wohnsiedlungen unter Berücksichtigung verschiedener Einflussfaktoren (z. B. Eigentümerstrukturen, staatliche finanzielle Förderung, politische Einflussnahme).

Erforderlich ist dabei auch eine Auswertung von Erfahrungen mit Maßnahmen in jeweils unterschiedlichen Siedlungskontexten in differenzierten Programmen (Unterschiede und Ähnlichkeiten).
Konkret:

23

- a. Evaluation u. a. durch vergleichbare Bewohnerbefragungen;
- b. Vergleiche geförderter und nicht geförderter Prozesse in möglichst gutem experimentellem Design von Siedlungen, die sonst sehr ähnliche Strukturmerkmale haben, um die Hebelwirkung von öffentlichen Investitionen sowie die Auswirkung von Kontextbedingungen (Eigentümerstruktur, kommunales Engagement, Bewohnerschaft etc.) zu betrachten.

Quellen

BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen, Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2010): Handel von Wohnungsportfolios in 2009 weiter verhalten, Bearbeiter: 3 / 2010, Bonn. (BBSR-Berichte KOMPAKT)

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2011): Wohnungsmarktprognose 2025, Band 4, Bonn. (Analysen Bau.Stadt.Raum)

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2014): Anreizinstrumente für Investitionen im Stadtumbau Ost - Alternativen zur Altschuldenhilfe?, Bearbeiter: Reinhard Aehnelt, Jürgen Veser, Heike Liebmann und Hanna Sommer, Bonn.

Becker, Heidede (1990): Neubauerneuerung. Vom Rückbau zur Nachverdichtung. Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin.

Behring, Karin und Ilse Helbrecht (2002): Wohneigentum in Europa. Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Wohneigentümerquoten in Europa. Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), Ludwigsburg.

Bielka, Frank und Christoph Beck (Hrsg.) (2012): Heimat Großsiedlung. 50 Jahre Gropiusstadt. Berlin.

BMBau – Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1990): Städtebauliche Lösungen für die Nachbesserung von Großsiedlungen der 50er bis 70er Jahre. Querschnittsuntersuchung. Teil A: Städtebauliche und bauliche Probleme und Maßnahmen Bearbeiter: Heidemarie Hermann, Hanna Fangohr, Wolfgang Oehler und Alexandra Dzambasevic, Bonn.

BMRBS – Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.) (1986): Der Wohnungsbestand in Großsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland: Quantitative Eckdaten zur Einschätzung der Bedeutung von Großsiedlungen für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung und für zukünftige Aufgaben der Stadterneuerung, Bearbeiter: Jutta Schmidt-Bartel und Hartmut Meuter, Bonn-Bad Godesberg. (Schriftenreihe 01, "Modellvorhaben, Versuchs- und Vergleichsbauvorhaben", Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau - Heft Nr. 01.076)

BMVBS (2009): Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten. Dokumentation des Wettbewerbs. Berlin, Weilrod.

BMVBS – Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.) (2010): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 70er und 80er Jahre, Bearbeiter: Matthias Klupp, Jens Töpfer und Tanja Tribian, Berlin. (Werkstatt: Praxis Heft 68)

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011a): Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände - Ergebnisse der Fallstudien und Gesamtergebnis, Bonn. (Forschungen: Heft 151)

BMVBS (2011b): Wohnen im Alter. Forschungen Heft 147, Berlin.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012): Bund-Länder-Bericht zum Programm Stadtumbau Ost, Berlin.

BMVBS und BBR (2012): 10 Jahre Stadtumbau Ost – Berichte aus der Praxis. 5. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost. Berlin.

BMVBW – Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) (2004): Wohnungsgenossenschaften. Potenziale und Perspektiven. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, Berlin.

Böhm, Thomas (2013): Schrottimmobilien und gefährdete Wohnungsbestände von Finanzinvestoren – Situation in Dortmund. Wohnbund-Informationen 1, S. 5-6.

Brailich, Adam, Mélina Germes, Henning Schirmel et al. (2008): Die diskursive Konstitution von Großwohnsiedlungen in Deutschland, Frankreich und Polen. Europa Regional, Nr. 17, S. 113-128.

Bunzel, Arno, Irene Schlünder und Stefan Schneider (2012): Untersuchung der Kostenbeteiligung Dritter an den Infrastrukturkosten von Baumaßnahmen. Berlin.

Deutscher Bundestag (Hrsg.) (1988): Neubausiedlungen der 60er und 70er Jahre. Probleme und Lösungswege, Städtebaulicher Bericht der Bundesregierung, Drucksache 11/2568. Bonn.

Deutscher Bundestag (Hrsg.) (1994): Großsiedlungsbericht 1994, Drucksache 12/8406. Bonn.

Deutscher Bundestag (2011): Wohngeld- und Mietenbericht 2010. Drucksache 17/6280, Berlin.

Durth, Werner (2012): Große Wohnsiedlungen als Bestandteil der europäischen Stadt. In Klimaschutz und Energiewende - Potential der großen Wohnsiedlungen., Hrsg: Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V., 10-25. Berlin.

Durth, Werner und Gerd Hamacher (1978): Neubausiedlungen. Stadtentwicklung als Problemverschiebung. Archplus, Nr. 40/41, S. 22-29.

Duvigneau, Hans Jörg (1991): Taten statt Worte sind gefordert. In Besser Wohnen in Großsiedlungen, Hrsg: Kooperation GdW-BDA-DST, 6-11. Bonn/Köln.

Edinger, Susanne und Helmut Lerch (2006): "Barrierearm" Realisierung eines neuen Begriffs. Heidelberg.

GdW (2007a): GdW-Jahresstatistik 2005 kompakt. GdW kompakt, 2007a.

GdW (2007b): GdW-Jahresstatistik 2006 kompakt. GdW kompakt, 2007b.

GdW (2008): GdW Jahresstatistik 2007 kompakt. GdW kompakt, 2008.

GdW (2009): GdW-Jahresstatistik 2008 kompakt. GdW kompakt, 2009.

GdW (2010): GdW-Jahresstatistik 2009 kompakt. GdW kompakt, 2010.

GdW (2011): GdW-Jahresstatistik 2010 kompakt. GdW kompakt, 2011.

GdW (2012a): Ergebnisse der Umfrage Wohnungsneubau. Ergänzungsumfrage zur GdW Jahresstatistik 2010. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin.

GdW (2012b): GdW-Jahresstatistik 2011 kompakt. GdW kompakt, 2012b.

GdW (2013a): Ergebnisse der GdW Jahresstatistik 2012. 2013a.

GdW (2013b): GdW-Jahresstatistik 2012 kompakt. GdW kompakt, 2013b.

GdW (2013c): GdW Energieprognose 2050 - "Sanierungsfahrplan" entsprechend Energiekonzept der Bundesregierung für die durch GdW-Unternehmen bewirtschafteten Bestände. Berlin.

GdW (2014a): GdW Jahresstatistik 2013 - Tabellenband. Berlin.

GdW (2014b): GdW Jahresstatistik 2013, Ausgewählte Ergebnisse. GdW kompakt, 2014b.

GdW (2014c): Vorläufige Stellungnahme zum Gutachten "Neue Anreizinstrumente für Rückbau und Aufwertung im Stadtumbau Ost". Berlin.

Gerlach, Ulrich (2005): Siedlungen der 50er und 60er Jahre. Ursprung – Qualitäten – Erneuerung Hannover.

Gibbins, Olaf (1988): Großsiedlungen. Bestandspflege und Weiterentwicklung. München.

Hannemann, Christine (2005): Die Platte: industrialisierter Wohnungsbau in der DDR. Berlin.

Harms, Bettina und Jens Töpper (2005): Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften Leerstand, Mobilität, höhere Ansprüche – Wohnungsbestand für den Markt fit machen. Die Wohnungswirtschaft, Nr. 3, S. 54-55.

Harnack, Maren (2013): Zwischenruf! Wie steht es um das Bild der großen Wohnsiedlungen in der Öffentlichkeit? In 'Leben in großen Wohnsiedlungen. Soziale Stadt_Stabile Nachbarschaften_Bezahlbares Wohnen', Hrsg: Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V., 36-47. Berlin.

Herlyn, Ulf, Adelheid von Saldern und Wulf Tessin (Hrsg.) (1987): Neubausiedlungen der 20er und 60er Jahre. Ein historisch-soziologischer Vergleich. Frankfurt am Main/New York.

Hunger, Bernd (2011): Große Wohnsiedlungen erneuern - ein neuer Blick auf einen zukunftsfähigen Wohnungsbestand. In Große Wohnsiedlungen - Wohnen mit Zukunft., Hrsg: Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V., 10-17. Berlin.

Hunger, Bernd (2012): Große Wohnsiedlungen erneuern – Gemeinsamkeiten und Unterschiede in Ost und West In Heimat Großsiedlung. 50 Jahre Gropiusstadt. Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft, Hrsg: Frank Bielka und Christoph Beck, Berlin.

Kähler, Gerd (1996): Nicht nur Neues Bauen! Städtebau, Wohnung, Architektur. In 'Die Geschichte des Wohnens'. Band 4: 1918 - 1945 Reform, Reaktion, Zerstörung, Hrsg: Gerd Kähler, 305-452. Ludwigsburg, Stuttgart.

Kaltenbrunner, Robert und Matthias Waltersbacher (2014): Besonderheiten und Perspektiven der Wohnsituation in Deutschland. APuZ 54, Nr. 20-21, S. 3-12.

KfW (2014): Altersgerechter Wohnraum: Große Versorgungslücke, dringender Investitionsbedarf.

KfW ECONOMIC RESEARCH, Nr. 65, S. 1-5.

Kiesow, Gottfried (1991): Erhaltungsprobleme bei Siedlungen der 20er Jahre. In Siedlungen der 20er Jahre, Hrsg: Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz, 10-18. Bonn.

Klein-Hitpaß, Anne u.a. (2012): Altengerechter Umbau der Infrastruktur: Investitionsbedarf der Städte und Gemeinden. Berlin.

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. (Hrsg.) (2011): Große Wohnsiedlungen – Wohnen mit Zukunft. Berlin.

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. (Hrsg.) (2012): Klimaschutz und Energiewende – Potential der großen Wohnsiedlungen. Berlin.

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. (Hrsg.) (2013): Leben in großen Wohnsiedlungen. Soziale Stadt _Stabile Nachbarschaften _Bezahlbares Wohnen. Berlin.

Kuratorium Deutsche Altenhilfe und Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2014): Wohnatlas – Rahmenbedingungen der Bundesländer zur Gestaltung altersgerechter Wohnmöglichkeiten. Köln.

Landtag Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2013): Abschlussbericht der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ (Enquetekommission I) zu dem Auftrag des Landtags Nordrhein-Westfalen vom 4. Juli 2012. Vol. Drucksache 16/123. Düsseldorf.

o.A. (1968): Städtebau: Slums verschoben. Spiegel, Nr. 37, S. 134-138.

Pfnür, Andreas (2009): Klimaschutz in der Deutschen Wohnungswirtschaft – Handlungsempfehlungen der Kommission. Städtebau und Raumordnung e. V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr Kurzbericht der Kommission des deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Bau und Stadtentwicklung, Berlin.

PWC – PricewaterhouseCoopers (2006): Kommunale Wohnungsbestände: Ein Auslaufmodell? Umfrage unter 204 deutschen Städten und Gemeinden, Berlin.

Reidenbach, Michael et.al. (2008): Investitionsrückstand und Investitionsbedarf der Kommunen - Ausmaß, Ursachen, Folgen und Strategien. Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin.

Rietdorf, Werner (1991): Vitalisierung von Großsiedlungen. Informationsgrundlagen zum Forschungsthema Städtebauliche Entwicklung von Neubausiedlungen in den fünf neuen Bundesländern, Bonn.

Rietdorf, Werner (Hrsg.) (1997): Weiter wohnen in der Platte. Probleme der Weiterentwicklung großer Neubauwohngebiete in den neuen Bundesländern, Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung. Erkner bei Berlin.

Rodenstein, Marianne und Stefan Böhm-Ott (1996): Gesunde Wohnungen und Wohnungen für gesunde Deutsche. In Die Geschichte des Wohnens. Band 4: 1918 - 1945 Reform, Reaktion, Zerstörung, Hrsg: Gerd Kähler, 453-555. Ludwigsburg, Stuttgart.

Roncador, Tilman Alexander von (2007): Der Wohnungsbau auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland 1945 bis 1989. Inaugural-Dissertation an der Ludwig-Maximilians-Universität München, München.

Schleswig-Holsteinischer Landtag (2006): Wohnungsbaupolitik in Schleswig-Holstein. Antwort der Landesregierung auf die Große Anfrage der Fraktion der SPD. Drucksache 16/1009, Kiel.
Schöffel, Joachim und Andrea Schemmel (2012): Mit gutem Wohnumfeld profilieren. immobilia, Nr. 09, S. 31-33.

Siebel, Walter (2005): Was ist eine europäische Stadt? EuropaKulturStadt. Beilage des Deutschen Kulturrates und der Kulturstiftung des Bundes in politik und kultur, Nr. II, S. 1-2.

Statistisches Bundesamt (2014a): Bautätigkeit und Wohnungen. Bestand an Wohnungen, 31. Dezember 2012. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2014b): Preisindizes für die Bauwirtschaft. Fachserie 17, Reihe 4, Wiesbaden.

UFZ und IRS – Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH /Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (Hrsg.) (2011): White Paper Zukunftschancen ostdeutscher Großwohnsiedlungen,

Ungers, Liselotte (1983): Die Suche nach einer neuen Wohnform. Siedlungen der zwanziger Jahre damals und heute. Stuttgart.

vbw (2002): "Verband begrüßt Erleichterung bei Mieterprivatisierung." Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. , <http://www.vbw-online.de/123>, (letzter Zugriff: 02.12.2014).

Walberg, Dietmar (Hrsg.) (2014): Optimierter Wohnungsbau - Untersuchung und Umsetzungsbe-trachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland, Bearb.: Dietmar Walberg, Timo Gniechwitz, Thorsten Schulze und Antje Cramer. Kiel.

Weeber, Hannes und Michael Rees (1997): Kurzbericht: Maßnahmenbündel bei der Sanierung von Plattenbauten (mit Förderung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städte-bau). Stuttgart.

Wiezorek, Elena (2011): Zwischen Effizienz und Emotion: Eigentümerstandortgemeinschaften als Urban Governance in der Europäischen Stadt der Zukunft? In Die Zukunft der Europäischen Stadt, Hrsg: Oliver Frey und Florian Koch. Opladen.

wmr – Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH (2009): Property Guide. Immobilienmarkt, Metropole Ruhr 2008/2009, Mülheim an der Ruhr.

Wohnen im Eigentum e.V. – (2012): Stellungnahme des Verbraucherschutzes wohnen im eigentum e.V. Expertenanhörung „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“, Düsseldorf.

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2013): Das Wohnungsbauerbe der 1950er bis 1970er Jahre. Perspekti-ven und handlungsoptionen für Wohnquartiere, Bearb.: Karin Hopfner und Christina Simon-Philipp. Ludwigsburg.

Zimmer-Hegmann, Ralf und Jan Fasselt (2006): Neighbourhood Branding - ein Ansatz zur Verbesse-rung des Images von Großwohnsiedlungen. Erste Erfahrungen aus einem INTERREG III B-Projekt. In Stadtumbau in Großsiedlungen, Hrsg: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 203-214. Bonn.

Anhang
 Ermittlung von Kostensätzen

Quelle	Klupp / Töpper / Tribian, 2010 BBSR - Bestandsmonitoring 1970er/80er Jahre	Walberg / Holz / Gniechwitz / Schulze, 2011: Wohnungsbau in Deutschland - 2011 - Modernisierung oder Bestandsersatz	Deutscher Bauherrenpreis 2013/14 (Weidemüller)	Simons, 2012: Energetische Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern	
Maßnahme		Wohnungsgröße durchschnittlich 53 qm			
Verbesserung teilmodernisiert auf modernisiert	9.100 Euro (Modernisierung allgemein)				
Verbesserung unsaniert auf teilmodernisiert		31.700 - 36.500 Euro (Teilmodernisierung, inkl. energetische Sanierung)			
Verbesserung vollständig energiesparend auf energetisch Neubau					
Verbesserung teilweise energiesparend auf vollständig energiesparend					
Verbesserung auf teilweise energiesparend					
Schaffung Barrierearmut	11.400 Euro (Grundrissveränderungen)				
Gesamt		39.000 - 48.900 Euro (inkl. barrierefrei)	800 - 1.400 Euro/qm		
Rückbau	2.600 Euro	5.800 - 14.100 Euro (Abriss und Umzugsmanagement)			

	Henger / Voigtländer, 2012: Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes	Enseling / Hinz, 2008: Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen im Bestand vor dem Hintergrund der novellierten EnEV	Simons / Peischl, 2010: Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen im Berliner Mietwohnungsbestand	Discher / Hinz / Enseling, 2010: dena-Sanierungsstudie. Teil 1: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand. Begleitforschung zum dena-Projekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“.	Aehnelt / Veser / Liebmann / Sommer, 2014: Anreizinstrumente für Investitionen im Stadtumbau Ost - Alternativen zur Altschuldenerhilfe?
	79 - 289 Euro/qm (nach Abzug energiebedingter Mehrkosten der Sanierung)	150 Euro/qm (nach Abzug energiebedingter Mehrkosten der Sanierung)	159-289 Euro/qm (nach Abzug energiebedingter Mehrkosten der Sanierung)		
					159-289 Euro/qm (nach Abzug energiebedingter Mehrkosten der Sanierung)
	246-441 Euro/qm (gering modernisiert auf EnEV 09 Standard, Differenzkosten)	80-230 Euro/qm (vorher kaum modernisiert, Ziel hoher Standard, nur energiebedingte Mehrkosten der Sanierung)	100 Euro/qm (vorher kaum modernisiert, Ziel hoher Standard, nur energiebedingte Mehrkosten der Sanierung)	100-222 Euro/qm (vorher kaum modernisiert, Ziel hoher Standard, nur energiebedingte Mehrkosten der Sanierung)	275 Euro/qm (Effizienzhaus 100)

MITGLIEDER DES BEGLEITKREISES DER STUDIE

Marcus Becker

Vizepräsident Wirtschaftspolitik des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB) und Geschäftsführer der Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH

Bernd Düsterdiek

Deutscher Städte- und Gemeindebund, Referatsleiter im Dezernat Umwelt und Städtebau

Doris Gruber

Bund Deutscher Architekten BDA, Gruber + Popp Architekten

Thomas Hartmann

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit,
Referat SW I 5 – Stadtumbau Ost und West

Susanne Hoffmann

Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V. (BBS), Infrastrukturpolitik

Ingo Koepp

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Statistik und Research

Dr. Christian Lieberknecht

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Mitglied der Geschäftsführung

Wolfgang Neußer

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung,
Referat II 11 – Wohnungs- und Immobilienmärkte

Siegfried Rehberg

BBU Verband Berlin Brandenburgischer Unternehmen e.V.,
Besonderer Vertreter des Vorstandes

Lukas Siebenkotten

Direktor des Deutschen Mieterbundes e.V.

Dr. Burkhard Siebert

Hauptgeschäftsführer des Bauindustrieverbandes Hessen-Thüringen e.V. und
Geschäftsführer des Arbeitskreises Bauindustrie und Wohnungswirtschaft

Uwe Stäglin

Deutscher Städtetag
Beigeordneter für Planen und Bauen in Halle (Saale)

Lars Löbener

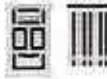
Stadt Halle, Fachbereichsleiter Planen



Typologien großer Wohnsiedlungen

- I. Große Wohnsiedlungen der 1920er bis 1930er Jahre
(Weisses Bauen, Gartenstadt, Reihensiedlungen)
- II. Große Wohnsiedlungen der 1950er bis 1960er Jahre
(Wiederaufbau – „gegliederte und aufgelockerte Stadt“)
- III. Große Wohnsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre
(West – „Urbanität durch Lichte“) und
der 1970er bis 1980er Jahre
(Ost – sozialistische Stadt / konzipierter Wohnungsbau)

I. 1920er bis 1930er Jahre



II. 1950er bis 1960er Jahre



III. 1960er bis 1980er Jahre
(West)



III. 1970er bis 1980er Jahre
(Ost)



Hinweise

Veranstalter
Kompetenzzentrum Großsiedlungen
in Kooperation mit:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen und
Hauptverband der Deutschen Bauindustrie

Organisation/Anmeldung
Bitte bis zum **12.01.2015** auf beiliegendem Formular

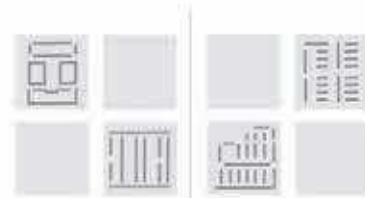
Dörte Ganschow
online unter:
<https://www.gdww.com/congress/veranstaltungen/150232117>
oder
E-Mail: ganschow@gdww.de
Fax: 030 62403-179

Ansprechpartner bei Rückfragen:
Dagmar Weidemüller
Tel: 01736164153
info@grosssiedlungen.de
d.wedemueler@t-online.de

Veranstaltungsort
DAZ Deutsches Architekturzentrum
Königsplatz 11, 48 / 49
10179 Berlin - Mitte
Teatalk: 2. Hof, Erdgeschoss



Wohnsiedlung
108 Ostbahnhof
111, 91, 52-525
Gartenstadt, Ostbahnhof
108 (Königsplatz-Graben)
107 (Königsplatz-Museum)
109, 205 (Mitte-Königsplatz)
1015 107 (Reinhold-Berndt)



Donnerstag, 15. Januar 2015 - Berlin
DAZ Deutsches Architekturzentrum, 10193 UTV

Anliegen der Fachtagung und Einladung

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen haben eine enge Kooperation zu Fragen des Wohnungsbaus vereinbart. Hintergrund ist, dass die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen steigt und sowohl Bau- als auch Wohnungswirtschaft an qualitativ hochwertigen, intensiven und kostengünstigen Lösungen – sowohl beim Neubau als auch im Bestand – interessiert sind.

Die Verbände haben darüber den Deutsche Institut für Urbanistik und das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. beauftragt, die Entwicklungspotenziale und Investitionsmöglichkeiten in den großen, im 20. Jahrhundert in Ost und West errichteten Wohnsiedlungen zu untersuchen.

In diesen Siedlungen befindet sich die Mehrheit der mit baurechtlichen Methoden errichteten und von der organisierten Wohnungswirtschaft bewirtschafteten Wohnungen.

Die Erneuerung und Weiterentwicklung dieser Bestände ist – obwohl teilweise bereits vorangeschritten – eine Bauaufgabe mit immensen Investitionskosten. Zudem bieten die großen Wohngebiete mit ihren meist großzügig bemessenen Freizeitanlagen zum Teil ungenutzte Flächenpotenziale, die für ergänzenden Neubau geeignet sein können.

Auf der Tagung werden die Ergebnisse des Gutachtens vorgestellt mit dem Ziel, die politische und öffentliche Aufmerksamkeit auf diese für die Wohnraumerneuerung und Stadtentwicklung unverzichtbaren Wohngebiete zu richten und Vorschläge für das gemeinsame Handeln von Politik, Bau- und Wohnungswirtschaft zu diskutieren.

Die Veranstalter laden alle Interessierten herzlich ein. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!

Programm

- 9.30 Uhr: Registrierung, Coffee, Gespräche
- 10.00 Uhr: **Regelung: Auftragsgeber im Gespräch**
Maren Kern
Vorstand Kompetenzzentrum Großsiedlungen und
Vizepräsident BDI Verband Berlin-Bundesbürgerlicher
Wohnungsunternehmen
Marcus Becker
Vizepräsident Wirtschaft
Hauptverband der Deutschen Bauindustrie
Axel Gedaschko
Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen
- 10.15 Uhr: **Impulsreferat**
Florian Proxend
Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
- 10.30 Uhr: **Vorstellung der Ergebnisse der Studie**
„Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen“
Ricarda Pützold / Stefan Schneider
Deutsches Institut für Urbanistik
Dagmar Weidemüller / Ralf Proxend
Kompetenzzentrum Großsiedlungen
- 11.15 Uhr: **Beispiele aus großen Wohnsiedlungen**
Nürnberg: **Ralf Schürer**, Geschäftsführer
WgG Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen
Dresden: **Antje Neumeier**, Vorstand
Eisenbahner-Wohnungsbaugesellschaft Dresden eG
- 11.25 Uhr: **Handlungsempfehlungen aus Sicht der Auftragsgeber**
Dr. Bernd Hunger, Referent GdW und
Vizepräsident Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Programm

- 11.50 Uhr: **Kommersal im Gespräch – aus Sicht der Politik**
Hedrun Blumh, MdB
Sprecher für Bau- und Wohnen
der Fraktion Die LINKE im Deutschen Bundestag
Marlo-Luis Ditt, MdB
Umwelt- und baupolitische Sprecher
der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag
Michael Groß, MdB
Baupolitische Sprecher
der SPD-Fraktion im Deutschen Bundestag
Christian Kühn, MdB
Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik der Fraktion
Bündnis 90 / Die Grünen im Deutschen Bundestag
- 12.30 Uhr: **Kommersal im Gespräch – aus Sicht der Verbände**
Maximilian Becker
Vizepräsident Verband
Hauptverband der Deutschen Bauindustrie
Axel Gedaschko
Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen
Hilmar von Lüpewitz
Beigeordneter und Leiter des Dezernats Stadtentwicklung,
Bauen, Wohnen und Verkehr des Deutschen Städtetages
Lukas Siebenkotten
Bundesdirektor Deutscher Mieterbund
- 13.00 Uhr: **Get together / Brunch**
Ausstellung „Projekt: Große Wohnsiedlungen“





Maren Kern, Vorstand Kompetenzzentrum Großsiedlungen und Vorstandsmitglied BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen



Dr. Bernd Hunger, Referent GdW und Vereinsvorsitzender Kompetenzzentrum Großsiedlungen



Florian Pronold
Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit



Ricarda Pätzold,
Deutsches Institut für Urbanistik



Stefan Schneider,
Deutsches Institut für Urbanistik



Dagmar Weidemüller,
Kompetenzentrum Großsiedlungen

Fachtagung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen am 15. Januar 2015

Vorstellung und Diskussion der Studie 'WEITERENTWICKLUNG GROSSER WOHSIEDLUNGEN'



Die Fachtagung fand im DAZ Deutsches Architekturzentrum in Berlin statt.



Foto: Aljoscha Westermann

Fachtagung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen am 15. Januar 2015



Foto: Mathias Klenke

Kommentare im Gespräch - aus Sicht der Politik: **Christian Kühn**, MdB Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen im Deutschen Bundestag, **Michael Groß**, MdB Baupolitischer Sprecher der SPD-Fraktion im Deutschen Bundestag, **Ingo Malter**, Geschäftsführer STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und Moderator des Gesprächs, **Heidrun Bluhm**, MdB Sprecherin für Bauen und Wohnen der Fraktion Die LINKE im Deutschen Bundestag, **Marie-Luise Dött**, MdB Umwelt- und baupolitische Sprecherin der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag (v.l.n.r.)



Foto: Aljoscha Westermann

Fachtagung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen am 15. Januar 2015



Foto: Mathias Klenke

Kommentare im Gespräch - aus Sicht der Verbände: **Marcus Becker**, Vizepräsident Wirtschaft Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, **Axel Gedaschko**, Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, **Dr. Busso Grabow**, Stellvertretender Institutsleiter Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) und Moderator des Gesprächs, **Hilmar von Lojewski**, Beigeordneter und Leiter des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr des Deutschen Städtetages, **Lukas Siebenkotten**, Bundesdirektor Deutscher Mieterbund (v.l.n.r.)



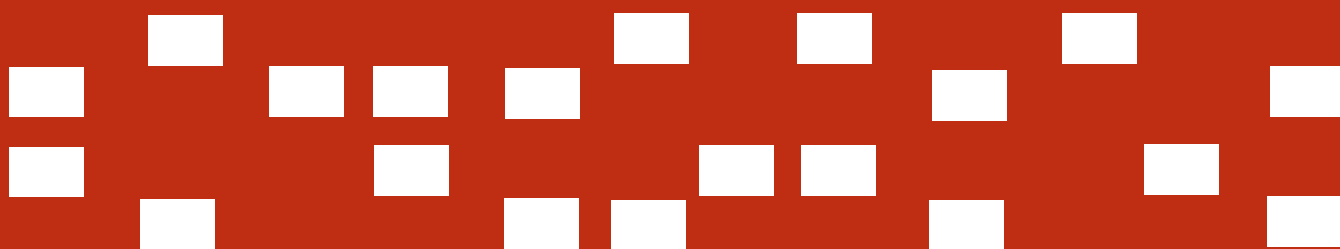
Impressionen von der Fachkonferenz Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. ,
15. Januar 2015 in Berlin (Fotos: M. Klenke, A. Westermann, D. Weidemüller)



Impressionen von der Fachkonferenz Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. ,
15. Januar 2015 in Berlin (Fotos: M. Klenke, A. Westermann, D. Weidemüller)



Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.



ARBEITSSCHWERPUNKTE 2014/2015 . PROJEKTE .

INFORMATIONEN . MITGLIEDER . KONTAKTE



Geschäftsstelle des
Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V.

Ralf Protz
Dagmar Weidemüller

KOMPETENZZENTRUM GROSSIEDLUNGEN E.V. : AUSGEWÄHLTE PROJEKTE UND ÖFFENTLICHKEITSMASSNAHMEN 2014

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2014 IN HALLE (SAALE)

Halle-Neustadt, die größte in der DDR (und ursprünglich als eigene Stadt) errichtete Wohnstadt, wurde voriges Jahr 50 Jahre alt. Aus diesem Anlass traf sich das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. dort am 8. Mai 2014 zur Mitgliederversammlung und diskutierte über die Zukunft der ehemaligen Chemiarbeiterstadt.

Lars Loebner, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Halle, berichtete über den Wandel der Wohnstadt. Mittlerweile seien die meisten Wohnungsbestände erneuert, aber auch Abrisse waren erforderlich. Die Revitalisierung einiger großer Hochhausscheiben im Zentrum steht nach wie vor als Aufgabe an. Die Frage „Wie weiter mit Halle-Neustadt“ wurde im Jubiläumsjahr mit den Bewohnern besonders intensiv diskutiert.

Anita Steinhart vom Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung ergänzte aus ihrer Sicht als Netzwerkmoderatorin, dass die mittlerweile entstandenen vielfältigen Netzwerke in Halle und Halle-Neustadt eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung unter Einbeziehung der Bewohner darstellen. Die Individualisierung der Gesell-



Impressionen von der Mitgliederversammlung Kompetenzzentrum Großsiedlungen in Halle





schaft, insbesondere der heranwachsenden Generation erfordere eine weitere Individualisierung der z. T. monotonen Architektur.

Nach Meinung von Guido Schwarzendahl, Vorstand des gastgebenden Bauvereins Halle & Leuna eG, sind die Wohnungen dank umfangreicher Modernisierungen zukunftsfähiger geworden. Gefragt sei ein Niveau verstetigter Förderung, das es der Wohnungswirtschaft rentierlich ermöglicht, in der Fläche hohe Qualität zu bezahlbaren Mieten zu erreichen.

Mit Blick auf die demografischen Veränderungen ergänzte Prof. Christiane Thalgott, ehemalige Stadtbaurätin Münchens, dass es nicht nur um barrierearme oder barrierefreie Wohnungen geht, sondern auch um die nachhaltige Anpassung des Wohnumfeldes und der wohnungsnahen Dienstleistungen.

Halle-Neustadt kommt – so ein Fazit – wie viele andere große Wohnstädte in der Normalität der behutsamen Stadterneuerung an. Die Stadt Halle beabsichtigt einen bundesweiten intensiven Erfahrungsaustausch.



Impressionen von der Mitgliederversammlung Kompetenzzentrum Großsiedlungen in Halle



ZUSAMMENARBEIT MIT DER UKRAINE BEI DER SANIERUNG VON GROSSEN WOHSIEDLUNGEN



Lage der Projekte in der Ukraine



Sanierung der Wohnhäuser dringend notwendig

Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. bringt gemeinsam mit der IWO - Initiative Wohnungswirtschaft in Osteuropa e.V. und dem Ost-Ausschuss der Deutschen Wirtschaft Erfahrungen und Netzwerke für eine nachhaltige Energieeffizienzstrategie in der Ukraine ein.

Die Ukraine ist der weltweit sechstgrößte Gasverbraucher und eines der ineffizientesten Länder in der Nutzung des Gases. Die Abhängigkeit von Gasimporten aus Russland ist mit drei Fünftel des Gesamtvolumens immens. Mehr als 50 Prozent der Energieverluste entfallen auf den Gebäudesektor, insbesondere auf die Wohngebäude. Erhebliche Energieeinspareffekte wären durch die Sanierung des Gebäudebestandes möglich, bei gleichzeitig steigender Wohnqualität und sozialer Stabilisierung der Nachbarschaften.

Zur Erhaltung der sozialen Stabilität haben alle bisherigen Regierungen den Gas- und Wärmeverbrauch massiv subventioniert. Die Tarife decken gerade einmal 1/5 der tatsächlich anfallenden Kosten, was bei den Bewohnern zu keinerlei Anreizen für sparsamen Umgang mit Wärmeenergie führt.

An den größtenteils Teil industriell gefertigten Wohngebäuden wurden seit ihrer Errichtung keine grundlegenden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Energieverluste nehmen stetig zu.

Im Jahr 2012 wurde das Kompetenzzentrum Großsiedlungen vom Ost-Ausschuss der Deutschen Wirtschaft angefragt, bei dem mit der ukrainischen Regierung vereinbarten Projekt „Energieeffiziente Stadt in der Ukraine“ zu helfen. Hintergrund für die Anfrage waren die gewonnenen Erfahrungen aus der Untersuchung zur energetischen Sanierung in der Stadt Dnepropetrowsk, in der Investitionsbedarfe und Einsparungspotenziale an Heizwärmeenergie ermittelt und Empfehlungen für eine weitgehend kostenneutrale Sanierung gegeben wurden.

Als Beispielstadt für das neue Projekt wurde die Kommune Zhovkva mit ca. 13.000 Einwohnern in der Westukraine (ca. 30 km von Lviv entfernt) ausgewählt. Es sollen Maßnahmen eingeleitet werden, die eine deutliche höhere Effizienz beim Energieeinsatz bei gleichzeitiger Reduzierung des Verbrauchs erzielen. Die Stadt Zhovkva verfolgt mit dem Projekt die Absicht, den gegenseitigen Nutzen einer Zusammenarbeit mit deutschen Partnern zu erproben und Ergebnisse zu erzielen, die auf die Stadt als Ganzes wie auch auf andere Städte und Regionen des Landes übertragbar sind.

Im Juni 2013 begann das Kompetenzzentrum die gemeinsame Arbeit mit der Stadt und dem Ministerium für Regionalentwicklung der Ukraine im Auftrag der Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB).

Trotz der komplizierten politischen Situation konnte die Arbeit an dem Projekt mit den engagierten Mitarbeitern der Kommune Zhovkva fortgeführt und zu einem vorläufigen Abschluss gebracht werden. Auf dieser Basis wurde ein Antrag bei der EU für investive Maßnahmen der energetischen Sanierung öffentlicher Gebäude gestellt, bei dem Teile des Projektes in die engere Wahl gekommen sind.

Die vertrauensvolle Zusammenarbeit geht weit über die notwendigen Maßnahmen im Modellprojekt hinaus (ausführliche Beschreibung des Projektes siehe Internetseite des Kompetenzzentrums www.gross-siedlungen.de). Damit wurde ein erster Schritt zu einer „Energieeffizienz-Strategie“ für die gesamte Ukraine gemacht. Sie werden zwischen den ukrainischen und deutschen Ministerien, der EU und NGO's diskutiert. Eine



Task Force unter Federführung des Ministers für Regionalentwicklung der Ukraine ist dabei, die wesentlichen Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Umsetzung zu entwickeln. Die Entwicklung der politischen Lage in den nächsten Monaten wird zeigen, ob das beabsichtigte Vorgehen praktisch umgesetzt werden kann. Die vorgeschlagene langfristige Strategie wäre nachhaltiger als kurzfristige Projekte, die einen schnellen Mittelabfluss garantieren und damit schnellen politischen Erfolg suggerieren.

Um die bisherige erfolgreiche Zusammenarbeit zu sichern, erfolgten weitere Aktivitäten in Zusammenarbeit mit der 'Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.', Mitglied des Kompetenzzentrums:

Internationale wissenschaftliche Konferenz „Energieeffiziente Technologien in der städtischen Wirtschaft und im Bauwesen“ (in Odessa, 20.-21. März 2014)

Die Konferenz fand in der Staatlichen Akademie für Bauen und Architektur statt. Schwerpunkte der Konferenz waren u. a. Energieeffizienzsteigerung in der städtischen Wirtschaft und im Bauwesen sowie Innovative Ideen und Technologien für die Wohnungs- und Kommunalwirtschaft. Dagmar Weidemüller berichtete in einem Referat über die Erfahrungen bei der Modernisierung großer Wohnsiedlungen in Berlin.

Internationale Konferenzen zu Erfahrungen energieeffizienter Sanierung von Wohngebäuden' (in Lwiv, 12. bis 13. Mai 2014 und in Saporoschje, 23. September 2014)

Ralf Protz war auf den Konferenzen mit mehreren Referaten vertreten. Er stellte Sanierungskonzepte für exemplarische Gebäudekomplexe in Zhovkva und Dnepropetrowsk vor und gab Empfehlungen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die energieeinsparende Sanierung von Wohngebäuden. Desweiteren stellte er das im Auftrag vom Kompetenzzentrum erarbeitete Computerprogramm vor. Dieses Internettool, einsetzbar als strategisches Instrument für die Stadtverwaltung, kommunale Unternehmen sowie für die kommunale Wohnungsverwaltung unter Berücksichtigung der Ausgaben für die Modernisierung des Wohnbestandes, erfuhr großes Interesse. Ziel war, die Herangehensweise an eine möglichst einfache und kostengünstige Bestandsaufnahme zu vermitteln und mittels einer solchen Analyse einen aussagekräftigen Überblick über den technischen Zustand der in industrieller Bauweise gefertigten öffentlichen Gebäuden und Wohngebäuden sowie über die notwendigen Sanierungsmaßnahmen und -kosten und die damit verbundenen energetischen Potenziale zu erhalten.

Als assoziierter Partner unterstützt das Kompetenzzentrum die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V. beispielsweise im Rahmen des EU-geförderten Projektes "Nachhaltige Wohnungswirtschaft in der Ukraine - Förderung der lokalen Entwicklung und Stärkung der Rolle nichtstaatlicher Akteure" (Projektkoordinator: IWO e.V.). Vom 07. bis 14. Dezember 2014 besuchte eine 13-köpfige ukrainische Delegation Berlin. Die Teilnehmer dieser Studienreise sind Vertreter von Nichtregierungsorganisationen (NROs), Vertreter aus der städtischen und regionalen Verwaltung sowie Vertreter aus der Presse, die im Bereich der Wohnungswirtschaft und Energieeffizienz arbeiten. Ziel des Projektes ist es, die Zusammenarbeit von staatlichen und nichtstaatlichen Akteuren in den Städten Lwiw, Cherson, Saporischja und Odessa durch einen konstruktiven Dialog zu stärken. Dabei steht die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes in den jeweiligen Städten im Vordergrund.



Ralf Protz und Helmut Zellmer in Saporoschje



Larissa Schreckenbach, Projektleiterin, Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V. in Odessa



Die ukrainische Delegation informiert sich im Büro des Quartiersmanagements 'Hellersdorfer Promenade', wie die Bewohner bei der Planung des Modernisierungsprozesses der Großsiedlung Hellersdorf einbezogen wurden.

FÜHRUNGEN DURCH DIE GROSSEN WOHSIEDLUNGEN BERLINS

Statistisch gesehen besuchte in jeder Woche des Jahres 2014 eine Delegation das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. Insgesamt wurden **53 Führungen** durch die großen Wohnsiedlungen von Berlin und Vorträge über die Entwicklung der großen Wohnsiedlungen **für rund 600 Teilnehmer aus 18 Ländern** (u.a. Frankreich, Belgien, Niederlande, Schweden, Finnland, Österreich, Bulgarien, Baltikum, Ukraine, Russland, ehemalige GUS-Staaten, Mongolei, China) organisiert und durchgeführt.

Die hohe Nachfrage macht deutlich, wie groß insbesondere das internationale Interesse an den deutschen Erfahrungen bei der Modernisierung und Entwicklung großer Wohngebiete ist. Es ist ein Zeichen dafür, welche Reputation das Kompetenzzentrum mitt-



Besuch einer bulgarischen Delegation: Die bulgarische Ministerin für regionale Entwicklung Lilyana Pavlova wird begleitet vom Botschafter der Republik Bulgarien Radi Naidenov und der stellvertretenden Bürgermeisterin der Stadt Sofia Irina Savina. Bild in der Mitte: Dagmar Weidemüller mit der Ministerin (März 2015).



Ralf Protz führt eine französische Delegation durch Hellersdorfer Quartiere (Juli 2014).



Dr. Bernd Hunger gibt ein Interview dem rbb Rundfunk Berlin-Brandenburg für die Sendung 'Klartext' (März 2015).



Ralf Protz erläutert die erfolgten Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen der Großsiedlung Hellersdorf (Museumswohnung der 'STADT UND LAND')



Die Ausstellung des Kompetenzzentrums Großsiedlung kann kostenlos ausgeliehen werden.



Die Ausstellung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen wurde im Rahmen des 'Forum bezahlbares Wohnen' der gif-Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung in der Peter Behrens-Halle, Berlin gezeigt (März 2015).



lerweile bereits hat. Die vielfältigen Kontakte mit internationalen Institutionen und Stiftungen, aber auch zu Botschaften vieler Länder in Deutschland sind hierfür be-
redtes Beispiel.

Die Vorträge und Führungen dienten nicht nur der Vermittlung unserer Erfahrungen mit besonderem Blick auf die ökologische Stadterneuerung, die energetische Sanie-
rung und die Beteiligung der Bewohner an den Sanierungs- und Modernisierungs-
prozessen, sondern auch der Vermittlung der Leistungen der deutschen
Wohnungswirtschaft für die Weiterentwicklung der großen Wohnsiedlungen.



Dagmar Weidemüller und eine chinesische Delegation in der Museumswohnung der 'STADT UND LAND'



Eine chinesische Delegation informiert sich über Modernisierungs-
maßnahmen in Hellersdorf (November 2014). Hier vor der Museums-
und Musterwohnung der 'STADT UND LAND'.



Dagmar Weidemüller und Vertreter der chinesischen
Delegation in der Musterwohnung der 'STADT UND LAND'



Dr. Bernd Hunger informiert den Verband der Norddeut-
schen Wohnungsunternehmen über die Weiterentwick-
lung großer Wohnsiedlungen in Berlin.



Rundgang mit Studenten aus New York von der Columbia
University; Bildmitte: Prof. Kaja Kühl und Dagmar Weidemüller



Besuch einer ukrainischen Delegation (Dezember 2014);
rechts im Bild: Larissa Schreckenbach von IWO e.V.



Auf Initiative der HOWOGE und der TU Berlin fand ein Planungslabor der Columbia University in der Großsiedlung Berlin
Hohenschönhausen statt. Amerikanische Studenten der Stadtplanung präsentierten ihre Ideen für die Zukunft Hohen-
schönhausens; das Kompetenzzentrum unterstützte diese Veranstaltung. (März 2015)



Prof. Kaja Kühl, Columbia University informiert zu
New Yorker Strategien des Umgangs mit den großen Wohn-
siedlungen (März 2015)



Ralf Protz auf der Podiumsdiskussion, bautec 2014



WohnZukunftsTag des GdW: Vorstellung der Zwischenergebnisse der Studie 'Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen'



Zukunftswerkstatt Halle Neustadt: Prof. Sigrun Kabisch und Dr. Bernd Hunger



Zukunftswerkstatt Halle Neustadt: Ausstellung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen

AUSGEWÄHLTE ÖFFENTLICHKEITSMASSNAHMEN

Immer noch wird der Entwicklung der Innenstädte stärkere politische Aufmerksamkeit eingeräumt als den großen Wohnsiedlungen, in denen die Mehrzahl städtischer Bewohner lebt. Um eine stärkere öffentliche Aufmerksamkeit für die großen Wohnsiedlungen zu wecken, hat das Kompetenzzentrum die Öffentlichkeitsarbeit intensiviert und in einer Vielzahl von öffentlichen Auftritten und Veranstaltungen für die Interessen der großen Wohnsiedlungen geworben. Folgende Aktivitäten stehen **u.a.** dafür:

Konferenz „Energieeffizientes Bauen und Modernisieren in Osteuropa“ auf der bautec - Internationalen Fachmesse für Bauen und Gebäudetechnik (am 18. Februar 2014)

In Osteuropa wird den Fragen nach Energieeinsparungen durch gesteigerte Energieeffizienz immer mehr Aufmerksamkeit gewidmet, insbesondere der energetischen Verbesserung der Wohnraumbestände durch Neubau oder energieeffiziente Sanierung. Unterstützt durch den Ost-Ausschuss der Deutschen Wirtschaft, die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V., die dena - Deutsche Energie-Agentur und das Ingenieurbüro DREES & SOMMER sowie das Kompetenzzentrum Großsiedlungen wurden im Rahmen der Veranstaltung Fragen diskutiert wie: Wie ist die aktuelle Situation im Bereich der technischen Normen und Standardisierung in der Russischen Föderation, der Ukraine und in Kasachstan? Welche Standards werden in der nächsten Zeit implementiert? Welche Erfahrungen gibt es in Deutschland? Welche Möglichkeiten der konkreten Zusammenarbeit und des Engagements deutscher Unternehmen und Institutionen gibt es? Ralf Potz moderierte die Podiumsdiskussion.

WohnZukunftsTag 2014: Der WohnZukunftsTag des GdW – die Innovationsplattform der Wohnungswirtschaft – fand am 1. Juli 2014 im "Radialsystem V" in Berlin statt. Im Workshop „Wohnen mit Zukunft in großen Siedlungen“ diskutierten die Kongress Teilnehmer die Perspektiven der großen Wohngebiete, die zwischen den 1920er und 1980er Jahren für breite Schichten der Bevölkerung errichtet wurden. Ricarda Pätzold vom Deutschen Institut für Urbanistik und Ralf Protz vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen berichteten vom Zwischenstand der hier dokumentierten Studie, welche auf Basis einer repräsentativen Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen ein sehr differenziertes Bild der großen Wohngebiete aufzeigt.

Zukunftswerkstatt Halle-Neustadt - Planerische Strategie zur Anpassung von Großwohnsiedlungen an zukünftige Anforderungen im Rahmen des 50. Jubiläums von Halle-Neustadt (8. Oktober 2014). Halle-Neustadt steht für einen beispielhaften Stadtentwurf der Nachkriegsmoderne, der nach 25 Jahren Aufbauzeit 25 Jahre Transformation unter vollständig geänderten sozio-ökonomischen Bedingungen erfahren hat. Das 50. Jubiläum der Grundsteinlegung war für die Stadt Halle (Saale) Anlass, nicht nur Resümee zu ziehen, sondern an den erfolgreichen Prozess der IBA 2010 anzuknüpfen und Ideen für Zukunftsfähigkeit von Großwohnsiedlungen am Beispiel von Halle-Neustadt zu entwickeln. Dr. Bernd Hunger hielt als Vorsitzender des Kompetenzzentrums das einführende Referat: 'Sind die großen Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts zukunftsfähig?'



Ausstellung des Kompetenzzentrums zur Erneuerung großer Wohnsiedlungen

Große Wohnsiedlungen sind vielfältig – die Handlungsbedarfe unterschiedlich! Die Ausstellung zeigt eine Auswahl beispielhafter Projekte der Siedlungserneuerung von den Siedlungen der 1920er Jahre bis zu den Siedlungen der 1980er Jahre erstmals in ihrem Zusammenhang. Sie stellt dar, welche große typologische Bandbreite und thematische Vielfalt das Erneuerungsgeschehen in den Siedlungen des Mietwohnungsbaus erreicht hat.

Ca. 60 Interessierte Fachleute und Bewohner kamen zur Eröffnung in Nürnberg (September 2014) und nahmen an der anschließenden Diskussion teil.

Auch im Rahmen des 50. Jubiläums von Halle-Neustadt (Oktober 2014) konnte die Ausstellung einer großen Öffentlichkeit gezeigt werden.



Eröffnung der Ausstellung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen in Nürnberg

Fachgespräch: Urbanes Leben in der Platte - eine Renaissance der Großsiedlung

Dr. Bernd Hunger diskutierte am 'Langen Tisch' u. a. mit der Senatsbaudirektorin Regula Lüscher, dem Vorstandsvorsitzenden der Bundesstiftung Baukultur, Reiner Nagel und Stefanie Frensch, Geschäftsführerin HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH über die Zukunft von Großsiedlungen. Gesprächsthemen waren: Wie lässt sich der steigende Bedarf an Wohnungen in Berlin möglichst schnell und angemessen decken? Sind Nachverdichtungen in Großwohnsiedlungen eine Lösung? Wo liegen die Qualitäten und die Nachteile dieser Lösungen? (10. September 2014 in Berlin)



Ausstellung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen in Nürnberg

Veröffentlichungen in der DW „Die Wohnungswirtschaft“

Beitrag von Dr. Bernd Hunger in 7/2014

'Welche Zukunft haben große Wohnsiedlungen?'

Beitrag von Ralf Protz in 11/2014

'Energieeffizienzstrategie für Wohngebäude in der Ukraine'



Ausstellung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen in Halle



Fachgespräch: Urbanes Leben in der Platte - eine Renaissance der Großsiedlung

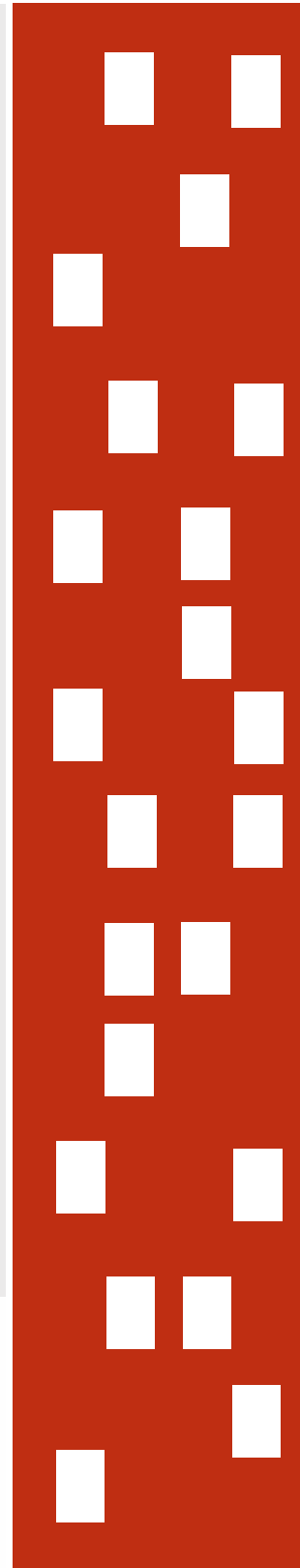
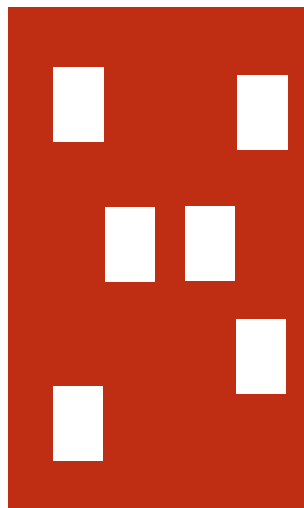
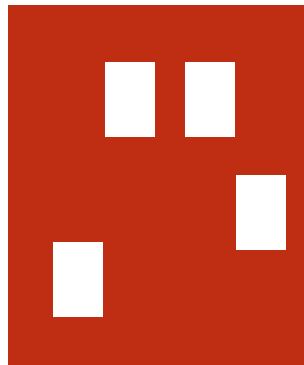


Große Wohnsiedlungen >> Wohnen mit Zukunft

Ausstellung

Kompetenz-
zentrum
Groß-
siedlungen e.V.

www.gross-siedlungen.de



Große Wohnsiedlungen >> Wohnen mit Zukunft

Ausstellung

Die Entwicklung der großen Wohnsiedlungen kann in Deutschland als Erfolgsgeschichte bezeichnet werden. In der Ausstellung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen werden die wichtigsten Themen dieser Entwicklung dargestellt und mit beispielhaften Projekten dokumentiert.

Die Ausstellung zeigt den umfangreichen Prozess der städtebaulichen Weiterentwicklung, der erforderlichen technische Erneuerung, der Beteiligung der Bewohner, des notwendigen Stadtumbaus bis zu den neuen Herausforderungen der europäischen Stadtentwicklungspolitik.

Die Ausstellung umfasst 20 Ausstellungsdisplays mit den Maßen 216 x 145 cm. Es handelt sich um ein standortflexibles System, welches einfach aufbaubar und leicht zu transportieren ist.

Die gesamte Ausstellung oder ausgewählte Thementafeln wird den Mitgliedern kostenfrei für eigene Veranstaltungen zur Verfügung gestellt.

Sie ist auch in einer englischen Version verfügbar.



Redaktion und Gestaltung der Ausstellung:

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
Dagmar Weidemüller



Gebündeltes Wissen in
sechs Kompetenzbereichen

- 1 Städtebauliche Weiterentwicklung
- 2 Bautechnische Erneuerung
- 3 Energetische Sanierung und Klimaschutz
- 4 Soziale Stabilisierung und Beteiligung der Bürger
- 5 Wohnungsbewirtschaftung und Finanzierung
- 6 Prozesssteuerung und -management



Das Kompetenzzentrum Grosssiedlungen
- ein starker und unabhängiger Partner

- > Wir treten ein für eine nachhaltige Entwicklung der großen Wohnsiedlungen des Mietwohnungsbaus der 1920er bis 1980er Jahre in Deutschland und Europa.
- > Wir pflegen ein Kooperationsnetzwerk, um Kompetenzen zu bündeln und die gesammelten Erfahrungen unseren deutschen und internationalen Partnern zur Verfügung zu stellen.
- > Wir fördern die Kooperation zwischen Deutschland und den europäischen Ländern mit dem Ziel, die zukunftsfähige Entwicklung von großen Wohnsiedlungen als wichtige Herausforderung für die Politik der Europäischen Union herauszustellen.

Unsere Mitglieder

Für gebündelten Sachverstand stehen unsere Mitglieder, die sowohl die Bauherren- als auch die Planerseite repräsentieren:

- Wohnungsgenossenschaften, kommunale und private Wohnungsunternehmen
- Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros
- Wissenschaftliche Institute und Verbände der Wohnungswirtschaft
- Vertreter aus Bürgervereinen,
- Kommunalpolitik und -verwaltung

Große Wohnsiedlungen



Large housing areas

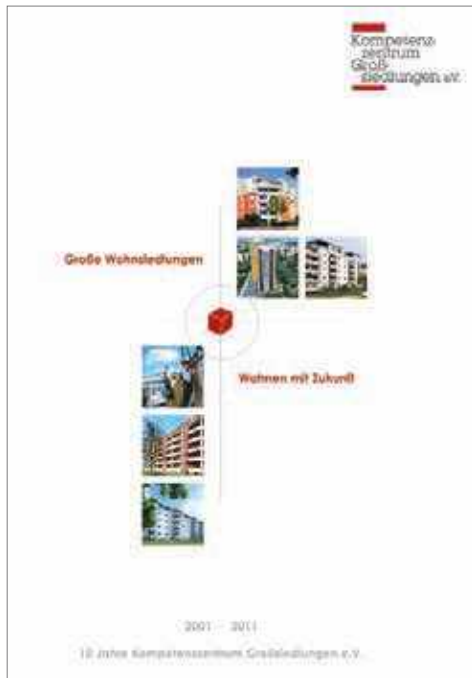


Grands Ensembles



Большие жилые районы

Publikationen des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.



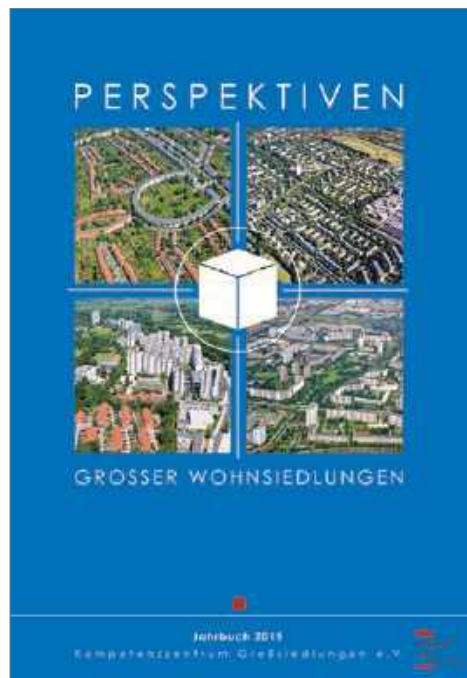
Publikation 2011
10 Jahre Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.



Buchpublikation 2012 (ISBN 978-3-00-038446-2)



Buchpublikation 2013 (ISBN 978-3-00-044463-0)



Buchpublikation 2015 (ISBN 978-3-00-049520-5)



Mitglieder des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.

Kommunen und Verbände

- * Bezirksamt Lichtenberg von Berlin;
- * Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin;
- * Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e.V.;
- * Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen e.V.;
- * BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.;
- * Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung;
- * DV Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.;
- * GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.;
- * VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.;

Wohnungsunternehmen

- * Bauverein Halle & Leuna eG.;
- * B & O Wohnungswirtschaft GmbH Chemnitz;
- * CENTACON Markenimmobilien GmbH Nürnberg;
- * DEGEWO / WBG Marzahn;
- * DIV Deutsche Immobilien Verwaltung GmbH Mannheim;
- * EWG Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG;
- * GAG Immobilien AG Köln;
- * GWC Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH;
- * Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH);
- * GESOBAU AG Berlin;
- * GEWOBAG BM GmbH Berlin
- * GEWOFAG Wohnen GmbH München;
- * GEWOBA AG Wohnen und Bauen Bremen;
- * GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH;
- * Gropiuswohnen GmbH Berlin;
- * Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH Lübeck;
- * GWW Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH;
- * HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH Berlin;
- * LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH;
- * Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Frankfurt/M.;
- * NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH;

- * SBV Selbsthilfe Bauverein eG Flensburg;
- * STADT UND LAND Wohnbautengesellschaft mbH Berlin;
- * Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH;
- * SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH;
- * wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen;
- * WIWOG Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH;
- * VOLKSWOHNUNG GmbH Karlsruhe;

Projektmanagement, -planung und -beratung, und weitere

- * AktivBo GmbH, Stockholm & Hamburg
- * Davids / Terfrüchte + Partner, Landschaftsarchitekten, Essen;
- * DREES & SOMMER Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH;
- * empirica ag;
- * GeSop mbH, Berlin;
- * Gibbins Architekten GmbH, Potsdam
- * Gneise 66 Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH, Berlin;
- * IBT Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft mbH, Berlin;
- * Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Berlin;
- * Innotec Abfallmanagement GmbH, Kiel;
- * LACUFA Lacke und Farben GmbH, Berlin;
- * LIGO - G. Lindenblatt + H. J. Gottzmann oHG, Berlin;
- * PACO unlimited AG, Wiesbaden;
- * Planergemeinschaft Kohlbrenner eG, Berlin
- * plan zwei Stadtplanung und Architektur;
- * porsys GmbH Gesellschaft für kaufmännisches Projektmanagement mbH, Berlin;
- * PROHACON Projektentwicklung, Handel und Consulting GmbH, Berlin;
- * SPECHT, KALLEJA + PARTNER GmbH Beratende Ingenieure, Ingenieurbüro für Bauwesen, Berlin

- * SPP Property-Project-Consult GmbH, Berlin;
- * StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -entwicklung GmbH, Berlin;
- * STADT.MENSCHEN.BERLIN;
- * S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH;
- * Sto AG Vertriebsregion Mitte, Standort Berlin;
- * Winfried Brenne Architekten, Berlin;
- * zukunftsgeraeusche GbR, München
- * 0815 Industries, Berlin;

Privatpersonen

- * Brüning Dr., Rolf
- * Burkhardt Prof., Günther
- * Bruhns, Ilse
- * Duvigneau, Hans Jörg
- * Eichstädt-Bohlig, Franziska (MdA)
- * Hannemann Prof. Dr. habil., Christine
- * Höller, Knut
- * Höschel, R. Marie
- * Holfeld, Monika
- * Kil, Wolfgang
- * Klenke, Mathias
- * Kohlbrenner, Prof. Urs
- * Kujath, Rudolf
- * Lüdtke, Norbert
- * Martinsen Dr., Wolfram O.
- * Meisner Dr., Norbert
- * Mischke, Rainer
- * Moll, Siegfried
- * Moll, Ute
- * Olschewski, Detlef
- * Pankau, Klaus
- * Pau, Petra (MdB)
- * Protz, Ralf
- * Racky Prof. Dr., Peter
- * Rennwanz, Gunther
- * Riemer Dr., Angelika
- * Schmidt Prof. Dr.-Ing, Holger
- * Selke, Dr. Welf
- * Sonntag, Matthias
- * Thalgott Prof., Christiane
- * Zellmer, Helmut

DER VORSTAND

Vorsitzender:

Dr.-Ing. Dr. phil. Bernd Hunger
Referent beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Stellvertreter:

Maren Kern
Vorstand Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Ingo Malter
Geschäftsführer STADT UND LAND Wonbauten-Gesellschaft mbH

Schatzmeister:

Clemens Klikar
Geschäftsführer Stadt-Menschen-Berlin

Schriftführer:

Stephan Richter
Bezirksstadtrat in Marzahn-Hellersdorf

Beisitzer:

Christian Huttenloher
Generalsekretär Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

Ralf Schekira
Geschäftsführer der wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen

Kirsten Fichtner
Geschäftsführerin Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH

Wolfram Steinke
Geschäftsführer Specht Kalleja & Partner GmbH Beratende Ingenieure

Dr. Welf Selke
Ministerialrat a.D.

Horst-Achim Kern
Geschäftsführer PROHACON GmbH

Knut Höller IWO
Geschäftsführer Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.

Theodor Winters
Geschäftsführer S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Prof. Dr. Sigrun Kabisch,
Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH - UFZ

Kassenprüfer:

Lars Porschatis
Geschäftsführer Porsys GmbH

Frank Adomeit
Geschäftsführer Gneise GmbH



Geschäftsstelle des Kompetenzzentrums

Dipl.-Ing.(FH) Ralf Protz

Leiter des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.
Studium der Fachrichtung Hochbau in Potsdam

September 1989 - Mai 1990:

Magistrat von Berlin, Abteilung Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft,
Bereich langfristige Investitionsvorbereitung

Mai 1990 - Dezember 1990:

Magistratsverwaltung für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr,
Bereich Grundsatzangelegenheiten, Miet- und Wohnungsrecht, Revision,
Büro für Städtebau von Berlin

1991 - 1995:

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung Wohnungsbau
in der Stadtplanung, Projektmanagement zur Weiterentwicklung von
Großsiedlungen in Berlin

1996 - 2001:

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf, Abteilung Neubau,
Gruppenleiter Wohnumfeld / Assistent der Geschäftsführung

Seit Oktober 2001:

Stadt und Land Wohnbautengesellschaft, Bereich der Geschäftsführung

Seit Juni 2001:

Leiter des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.

Seit Mai 2005:

Projektleiter ArGe Wohntheke Hellersdorf



Ralf Protz

Dipl.-Ing. Dagmar Weidemüller

Wissenschaftliche Mitarbeiterin des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.,
Stadtplanerin SRL
Studium der Fachrichtung Städtebau und Architektur

1981 - 1993:

Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Städtebau und Architektur der Bau -
akademie der DDR Berlin / Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung Berlin

1994 - 1999:

Stadtplanerin im Büro Masterplan-Gesellschaft für Stadtplanung und Projektberatung
mbH, Berlin (Bauleit -und Regionalplanung)

Seit 2000:

Stadtplanerin (architektur.design.stadtplanung, Berlin)

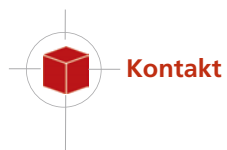
- Redaktionelle, organisatorische und gestalterische Begleitung (Layout der Dokumentationsbroschüren und Ausstellungstafeln) der Wettbewerbe Deutscher Bauherrenpreis (im Auftrag der Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST) und Preis Soziale Stadt (im Auftrag des vhw)
- Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten, sozialwissenschaftliche Begleitforschung des Stadtumbaus in Großsiedlungen, Quartiersmanagementaufgaben, Öffentlichkeitsarbeit (im Auftrag von StadtBüro Hunger, Stadtforschung und-entwicklung GmbH)

Seit 2009:

Wissenschaftliche Mitarbeiterin und Stadtplanerin
im Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.



Dagmar Weidemüller



Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Center of Competence for
Major Housing Estates

Riesaer Straße 2
D-12627 Berlin
Germany

Ralf Protz
Dagmar Weidemüller

Fon: +49 (030) 99 40 12 42
Fax: +49 (030) 99 40 12 44
e-mail: info@gross-siedlungen.de
<http://www.gross-siedlungen.de>



Anfahrt:
U-Bhf. Hellersdorf (U5);
S-Bhf. Wuhletal (S5)
Autobahn A 10, Bundesstraße B 1/5

