

www.gross-siedlungen.de



PERSPEKTIVEN



GROSSER WOHSIEDLUNGEN



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 WOHNSTEDLUNGEN

STUDIE 2015

➤ **WEITERENTWICKLUNG GROSSER WOHSIEDLUNGEN**

Studie 2015

Vorwort der Auftraggeber

Schlussfolgerungen der Auftraggeber 14

- 1 ➤ Warum es an der Zeit ist, sich erneut mit großen Wohnsiedlungen zu beschäftigen 27
- Zum Begriff
 - Von der 'Großwohnsiedlung' zur 'Großen Wohnsiedlung'
 - Thematischer Fokus der Studie
 - Methodik
 - Kommunalbefragung
 - Befragung der Wohnungsunternehmen mit Beständen in großen Wohnsiedlungen
 - Fallstudien
- 2 ➤ Wie viele Siedlungsbestände gibt es? - Annäherung an ein Mengengerüst 37
- Bekannte Größen
 - Große Wohnsiedlungen im Kontext der Stadtentwicklung
 - Blickrichtung Unternehmensbestände
 - Schätzung der Zahl der Wohnungen
- 3 ➤ Charakteristika, Bedeutungen und Funktionen der großen Wohnsiedlungen 45
- 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?
- 4 ➤ Status quo - Investitionen in den Siedlungsbestand 65
- 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	<ul style="list-style-type: none"> › Weiterentwicklung der großen Wohnsiedlungen 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 	87
6	<ul style="list-style-type: none"> › Fallstudien 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 	113
7	<ul style="list-style-type: none"> › Fazit und Handlungsempfehlungen Befundlage zu den großen Wohnsiedlungen: Leitgedanken - große Wohnsiedlungen in ihrer Spezifik aufwerten Empfehlungen 	151
	<ul style="list-style-type: none"> Quellen Ermittlung von Kostensätzen Mitglieder des Begleitkreises 	164
	<ul style="list-style-type: none"> Impressionen von der Fachtagung 'Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen' am 15. Januar 2015 im Deutschen Architekturzentrum, Berlin 	174

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