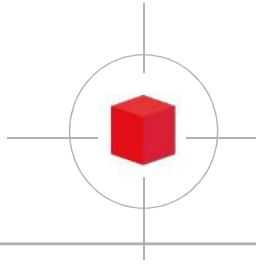


Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen - Ergebnisse eines neuen Gutachtens -

Dr. Bernd Hunger

Vereinsvorsitzender Kompetenzzentrum Großsiedlungen
Stadtentwicklungsreferent des GdW

AGW Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“
Darmstadt, 27. April 2015



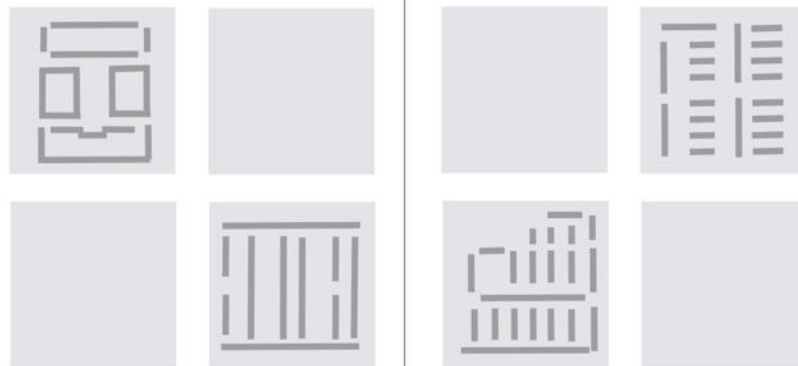
Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen - Ergebnisse eines neuen Gutachtens -

Auftraggeber:

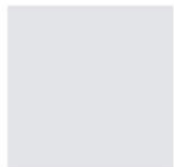
- Hauptverband der deutschen Bauindustrie
- Verband der Baustoffindustrie
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
- Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Bearbeiter:

- Deutsches Institut für Urbanistik
- Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.



**WEITERENTWICKLUNG
GROSSER WOHSIEDLUNGEN**



Fachkonferenz 15. Januar 2015

Fachkonferenz 15. Januar 2015

Mit dabei: Sprecher aller BT – Fraktionen



Typologien großer Wohnsiedlungen

Siedlungen der 1920/30er Jahre

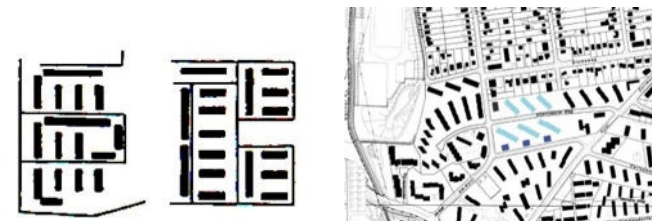


Köln, Germaniasiedlung



Köln, Blauer Hof

Siedlungen der 1950/60er Jahre



Lörrach, Teichmattensiedlung



Siedlungen der 1970er Jahre (West)

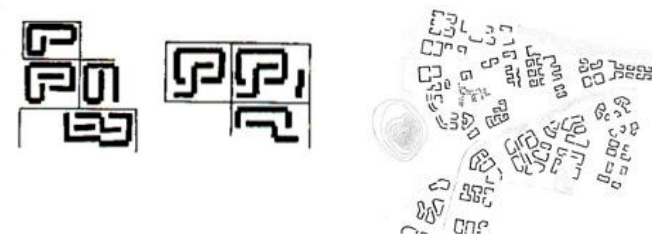


Berlin, Mellerbogen



Berlin, Hofgarten

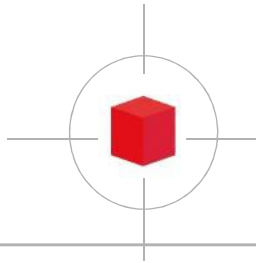
Siedlungen der 1970/80er Jahre (Komplexer Wohnungsbau Ost)



Leipzig Grünau



Berlin, Hellersdorf



Was verstehen wir unter Großen Wohnsiedlungen?

Große Wohnsiedlungen:

- haben eine relativ einheitliche Bebauung bzw. Ensemblewirkung
- sind überwiegend durch Mietwohnungsbau gekennzeichnet
- gelten als „groß“ ab ca. 500 Wohnungen bzw. 1.000 Einwohner



„Neues Bauen, Gartenstadt, Reform-siedlungen“
1920er bis 1930er Jahre



„Wiederaufbau – gegliederte und aufgelockerte Stadt“
1950er - 1960er Jahre



„Urbanität durch Dichte“ (West)
Mitte 1960er - 1980er Jahre



„Komplexer Wohnungsbau (Ost)“
1970er bis 1980er Jahre

Die Studie im Überblick: repräsentative Befragung von Kommunen und Wohnungsunternehmen, 8 Fallstudien

Bedeutung und Funktionen großer Wohnsiedlungen

Recherchen – Literatur | Studien | Untersuchungen zu einzelnen Siedlungen | Wettbewerbe | Diskurse

Themenstellungen | Bewertungen | Statistik | Perspektiven | Raumkonstellationen

Empirie

Schriftliche Befragungen

**477 Städte und Gemeinden
(>20.000 EW)**

**Rücklauf: 35% (90 FB |
79 ohne Siedlungen)**

Aussagen zu:
Grundgesamtheit der Siedlungen
Problem- und Potenzialkonstellationen

**659 Wohnungsunternehmen zu
1.334 konkreten Siedlungen**

**Rücklauf: 22% (331 Fragebögen
von 154 Unternehmen)**

Aussagen zu:
Wohnungsbeständen | Bewohnerstruktur
Investitionsverhalten | Investbedingungen

**Fallstudien-
untersuchungen**

**8 Eigentümer von
Siedlungsbeständen**

Siedlungsentwicklung,
Problemkonstellationen
Lösungsansätze

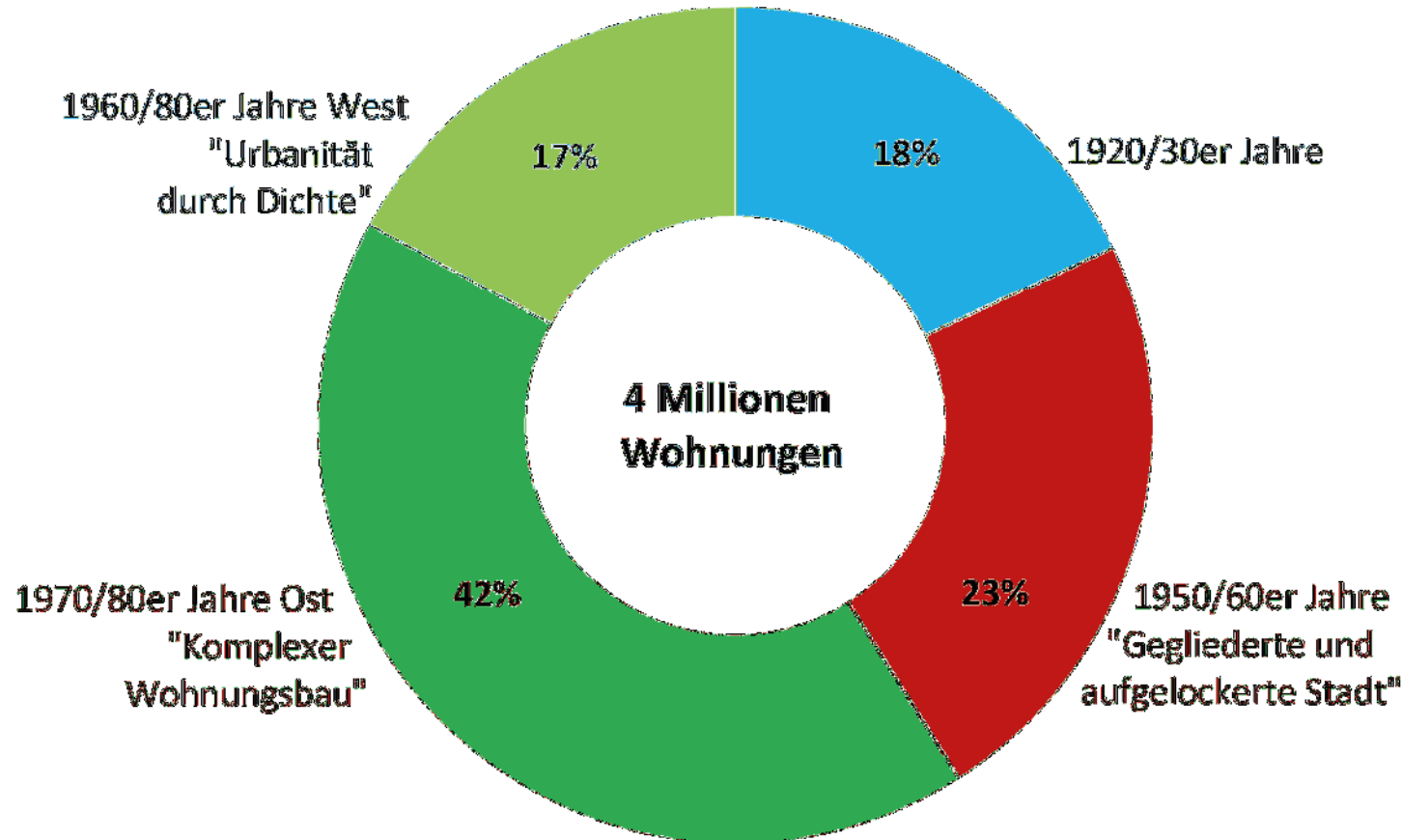
Auswertung der empirischen Befunde

Bericht: Situation und Perspektiven der Wohnungsbestände | Handlungsempfehlungen

Stärken und Schwächen | normativer Investitionsbedarf | realistisches Investitionspotenzial | Berechnung der Investitionslücke für Wohnungsbestände und Wohnumfeld

Wie viele Wohnungen liegen in großen Wohnsiedlungen?

Annahme der Grundgesamtheit für die Studie:



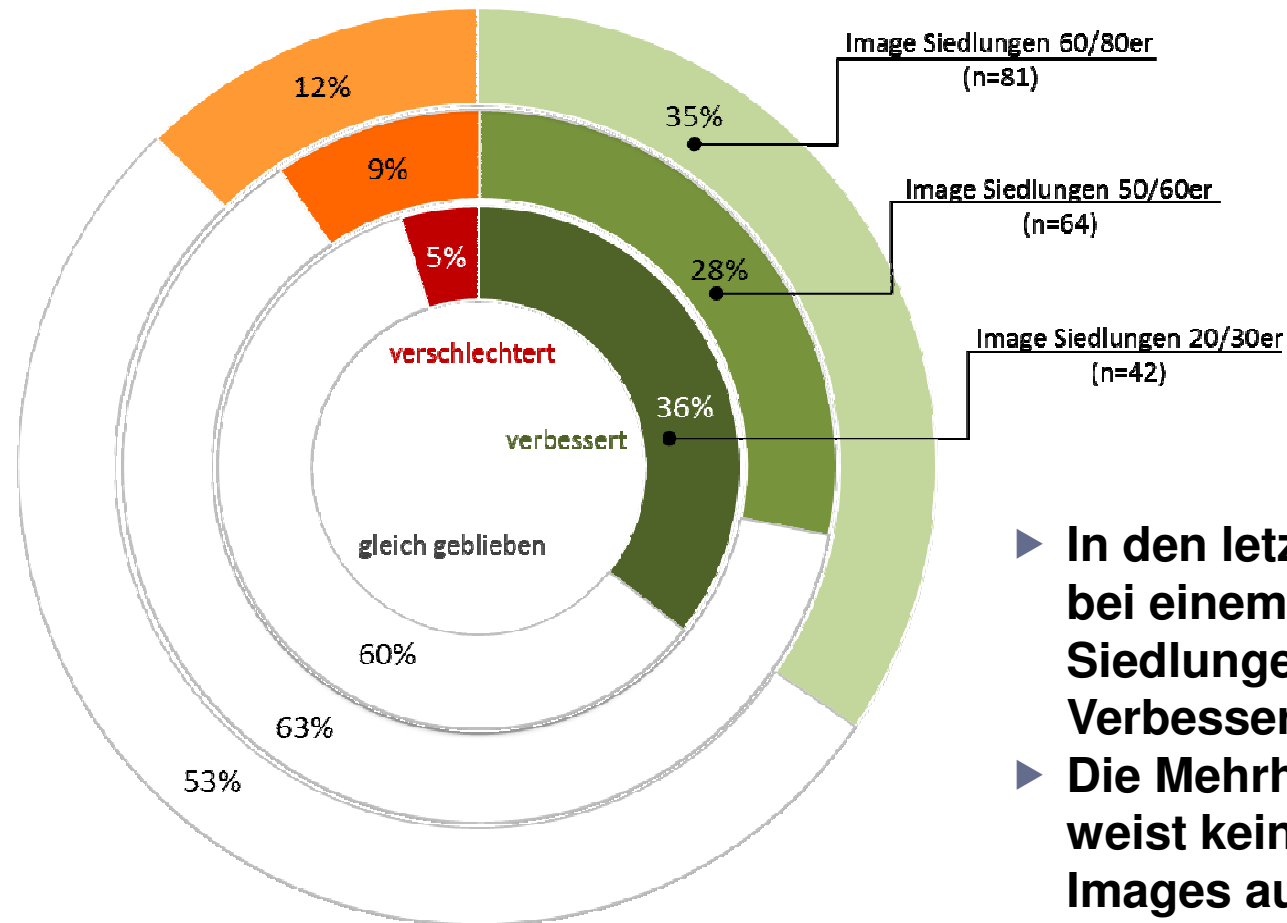
Relevanz am Wohnungsmarkt

- Bundesweit 39.5 Mio WE (Zensus 2011)
- davon 20.6 Mio Mietwohnungen
- Anteil der großen Siedlungen: 20 Prozent

Anteil der Wohnungen von GdW – Unternehmen in den großen Wohnsiedlungen

- Bestand GdW: 5.7 Mio Wohnungen
- Anteil in Siedlungen der 1920er bis 1980er Jahre: ca. 80%, das wären ca. 4.5 Mio Wohnungen
- Geschätzter Anteil (20%) davon in Siedlungen mit weniger als 500 Wohnungen und Streulagen.
- Geschätzter Bestand in großen Wohnsiedlungen: 3.5 Mio Wohnungen

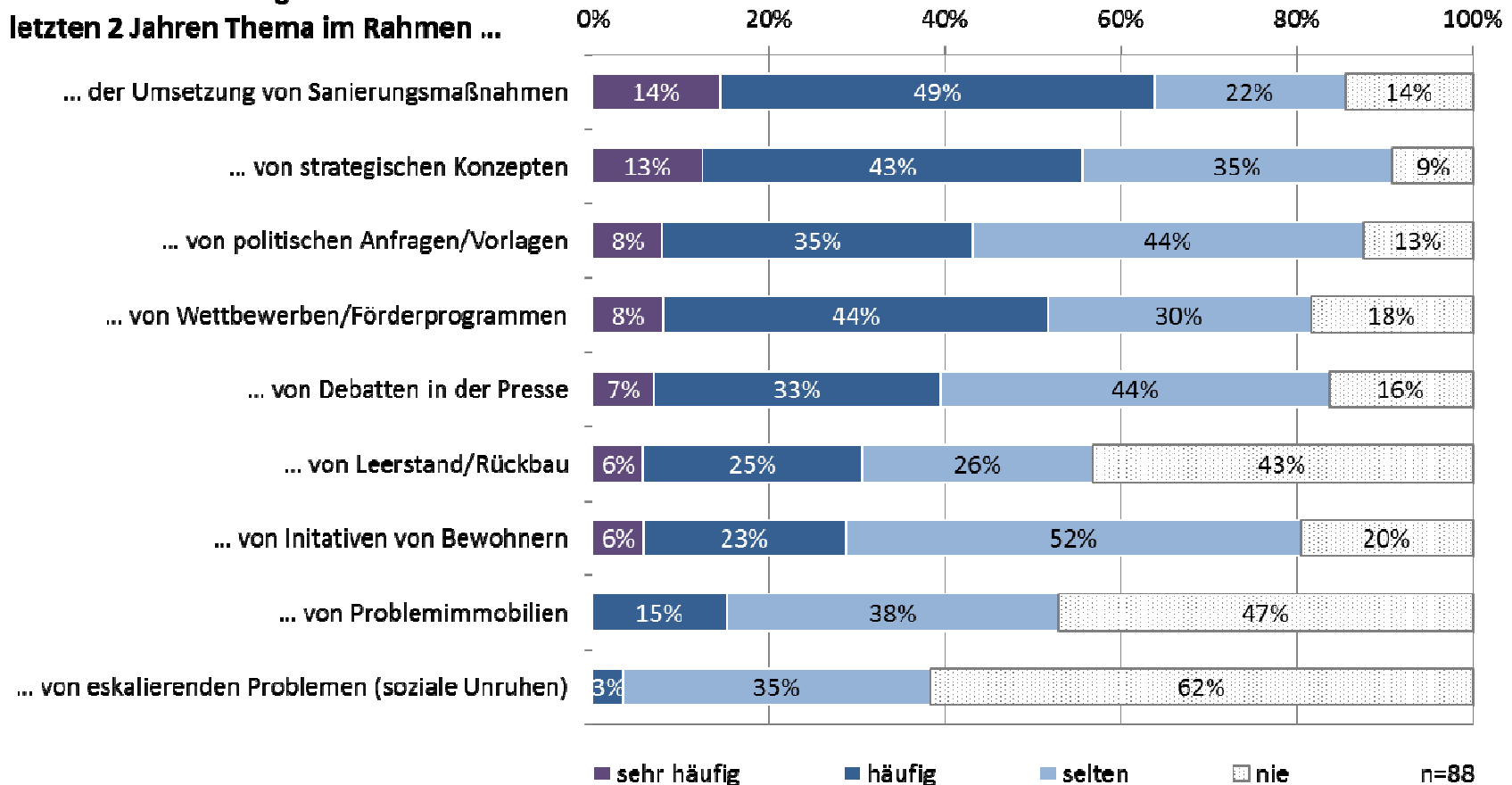
Veränderung des Images der großen Wohnsiedlungen in den letzten 5 Jahren (Kommunalbefragung)



- ▶ In den letzten 5 Jahren wurden bei einem Drittel der Siedlungen Image-Verbesserungen erreicht.
- ▶ Die Mehrheit der Siedlungen weist keine Veränderungen des Images auf.

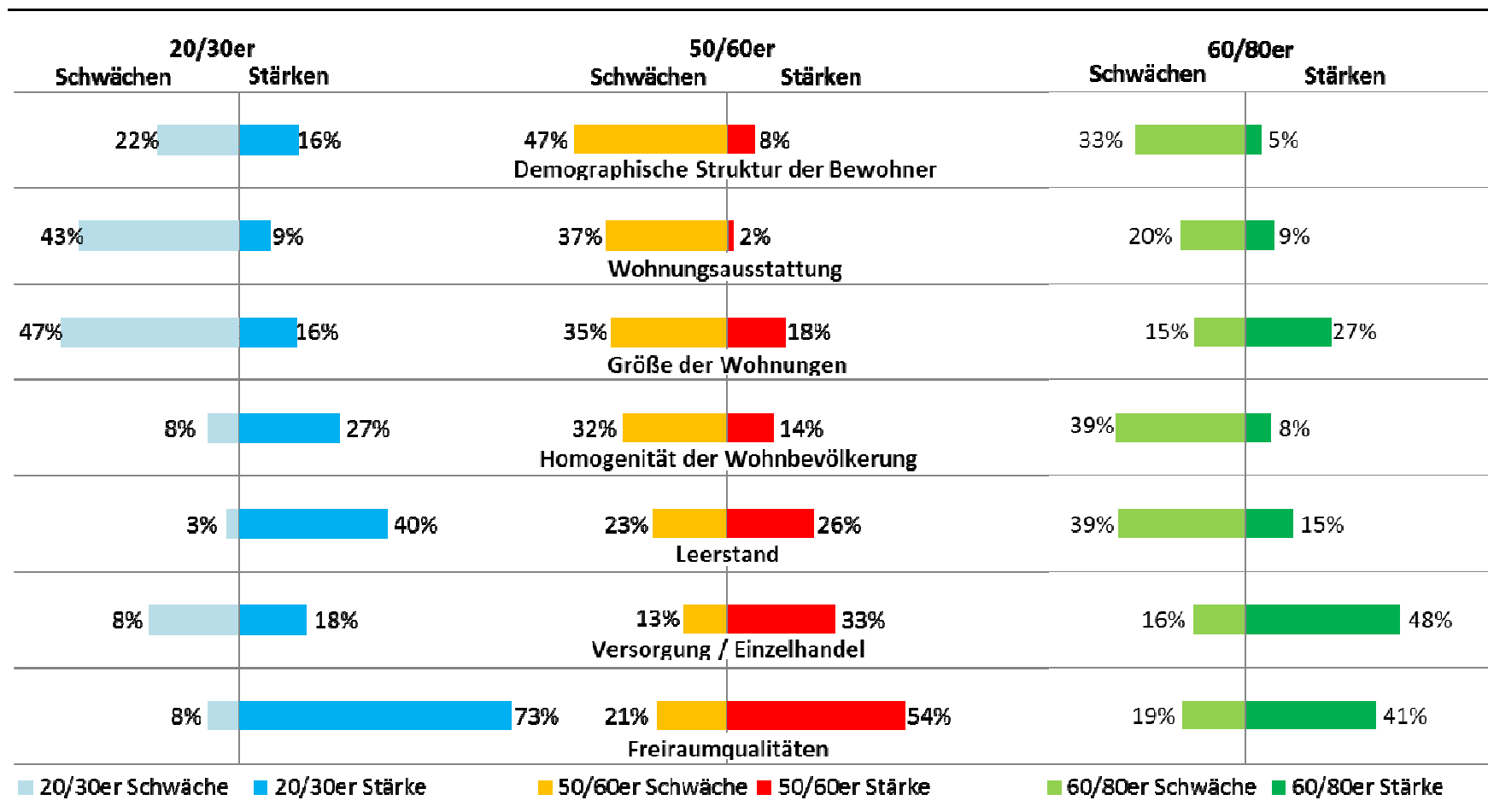
Wahrnehmung großer Wohnsiedlungen (Kommunalbefragung)

Große Wohnsiedlungen waren in den letzten 2 Jahren Thema im Rahmen ...



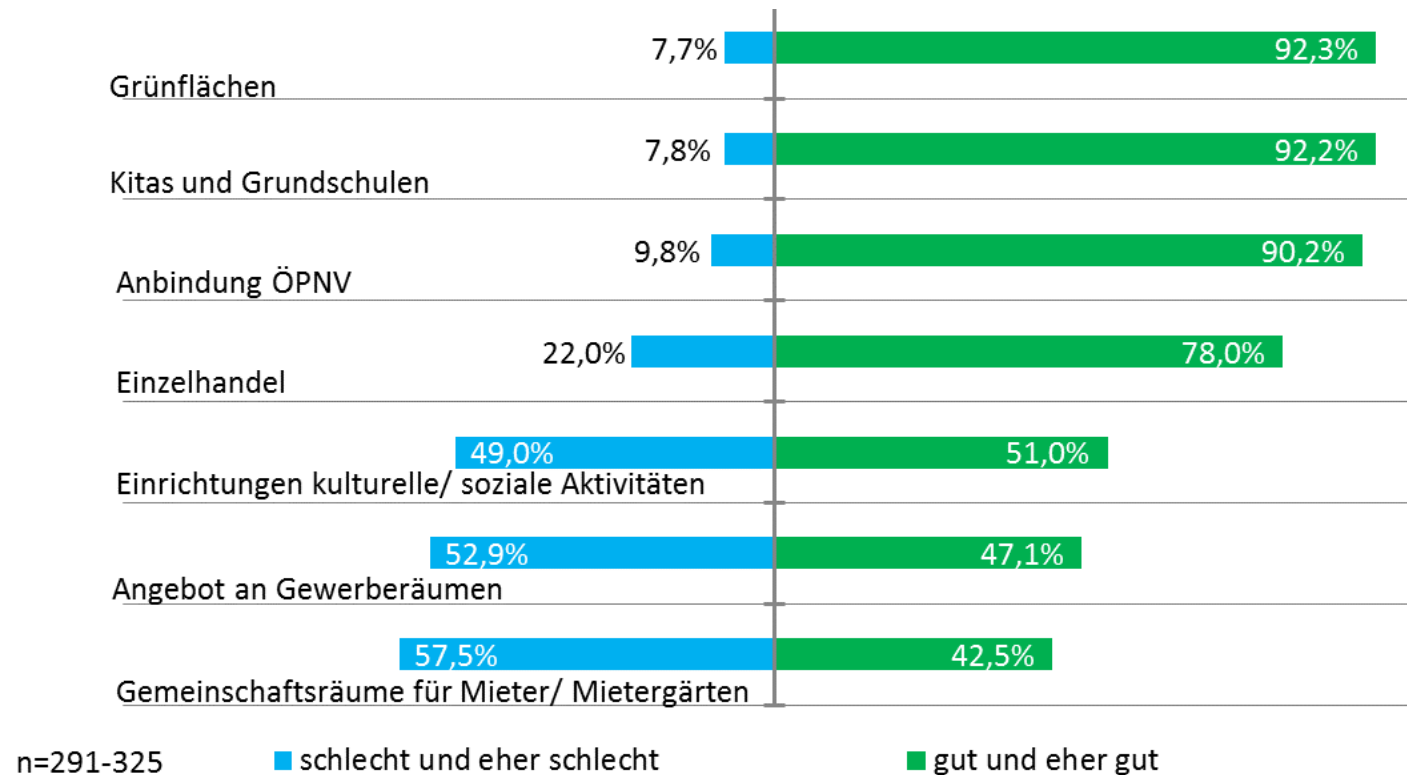
- Die Weiterentwicklung der Siedlungen bestimmt den Alltag, während „Skandale“ singuläre Ereignisse darstellen.

Stärken und Schwächen der Siedlungen (Kommunalbefragung)



- **Unterschiede zwischen den Bewertungen der Siedlungen unterschiedlichen Baualters.**

Bewertung der Infrastrukturausstattung der Siedlungsbestände durch die Eigentümer



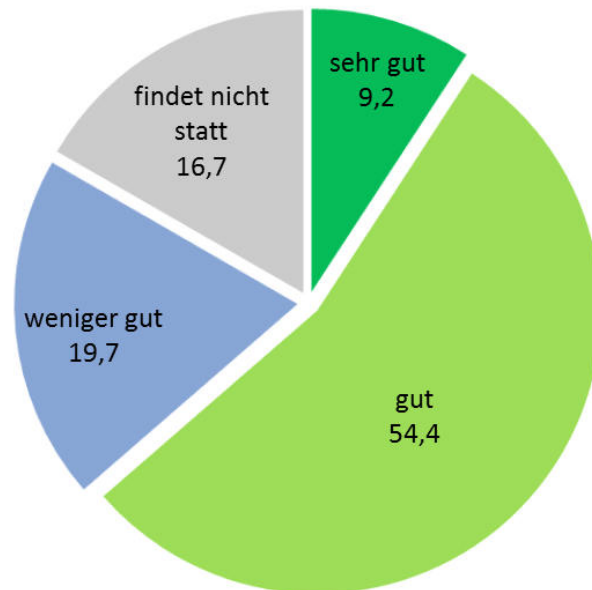
- ▶ Die Eigentümer bewerten grundlegende Ausstattung positiv, Schwächen werden vor allem mit Blick auf neue bzw. „urbane“ Angebote formuliert.

Bedeutung der Siedlungen für die Wohnungsversorgung

- Überwiegend preiswerte Mietwohnungsangebote (im Verhältnis zum Mietwohnungsmarkt der Gesamtstadt). Deshalb: große Bedeutung für die Wohnungsversorgung einkommensschwächerer Haushalte.
- Durchschnittl. Nettokaltmieten 5,20 - 5,40 Euro/ m². Deutlich darunter: neue Länder (4,70 Euro/m²).
- Trotz der vergleichsweise günstigen Mieten: durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Mieter 30 - 34 Prozent. Deshalb: enge Spielräume für die Umlage von Modernisierungsmaßnahmen auf die Mieten.

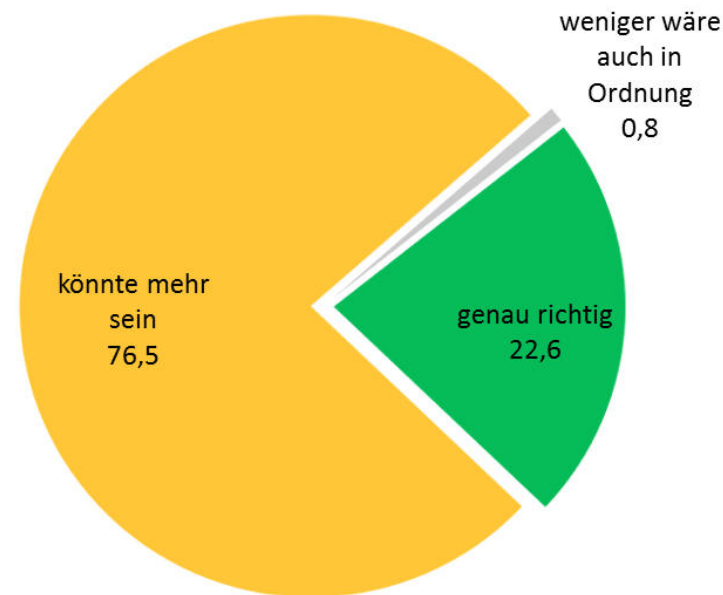
Investitionsklima: Zusammenarbeit mit der Stadt aus Sicht der Wohnungseigentümer

Zusammenarbeit mit den Kommunen



n= 294

Unterstützung durch die Kommune



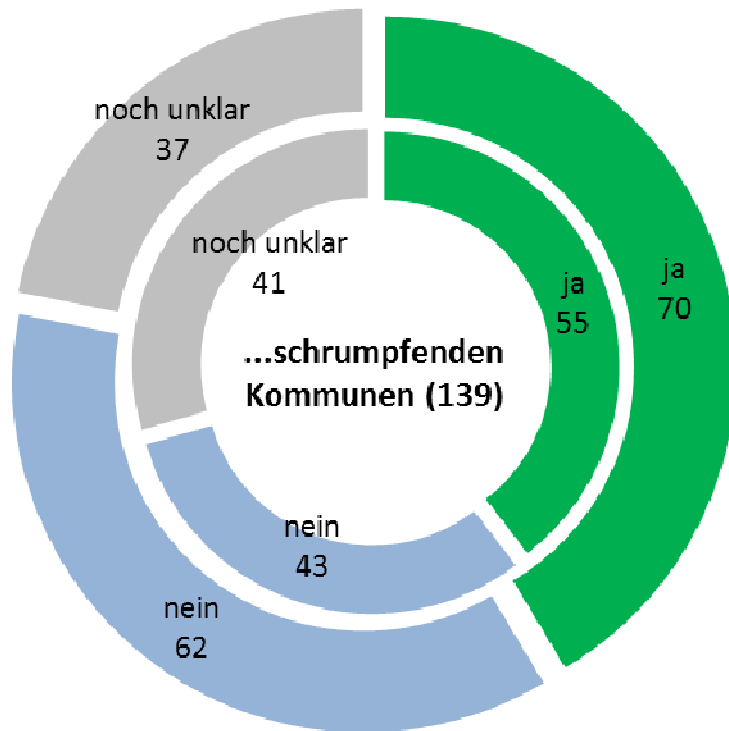
n= 243

- ▶ **Zwei Drittel der Eigentümer bewerten die Zusammenarbeit als gut bzw. sehr gut.**
- ▶ **Mehr als zwei Drittel der Eigentümer wünschen sich mehr Unterstützung durch die Kommunen.**

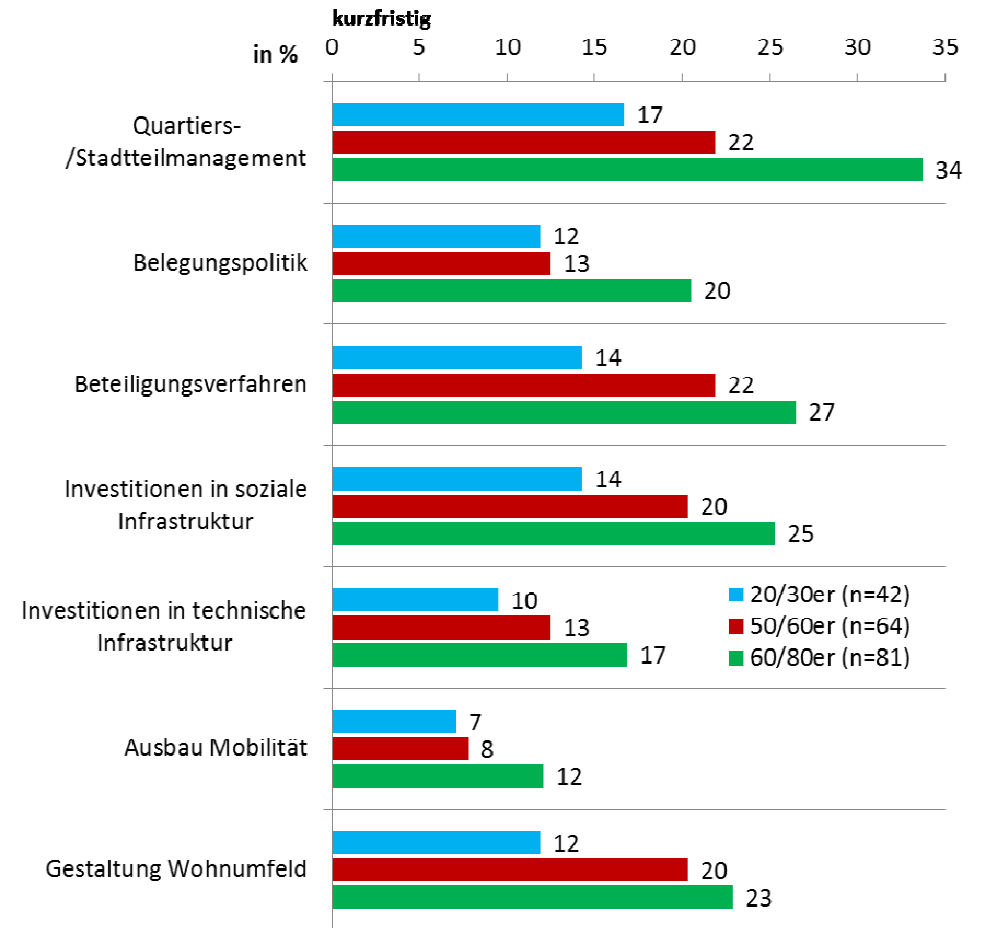
Ausblick auf die Zukunft

Investitionsplanung (5 Jahre) der Unternehmen

Siedlungen in wachsenden Kommunen (169)

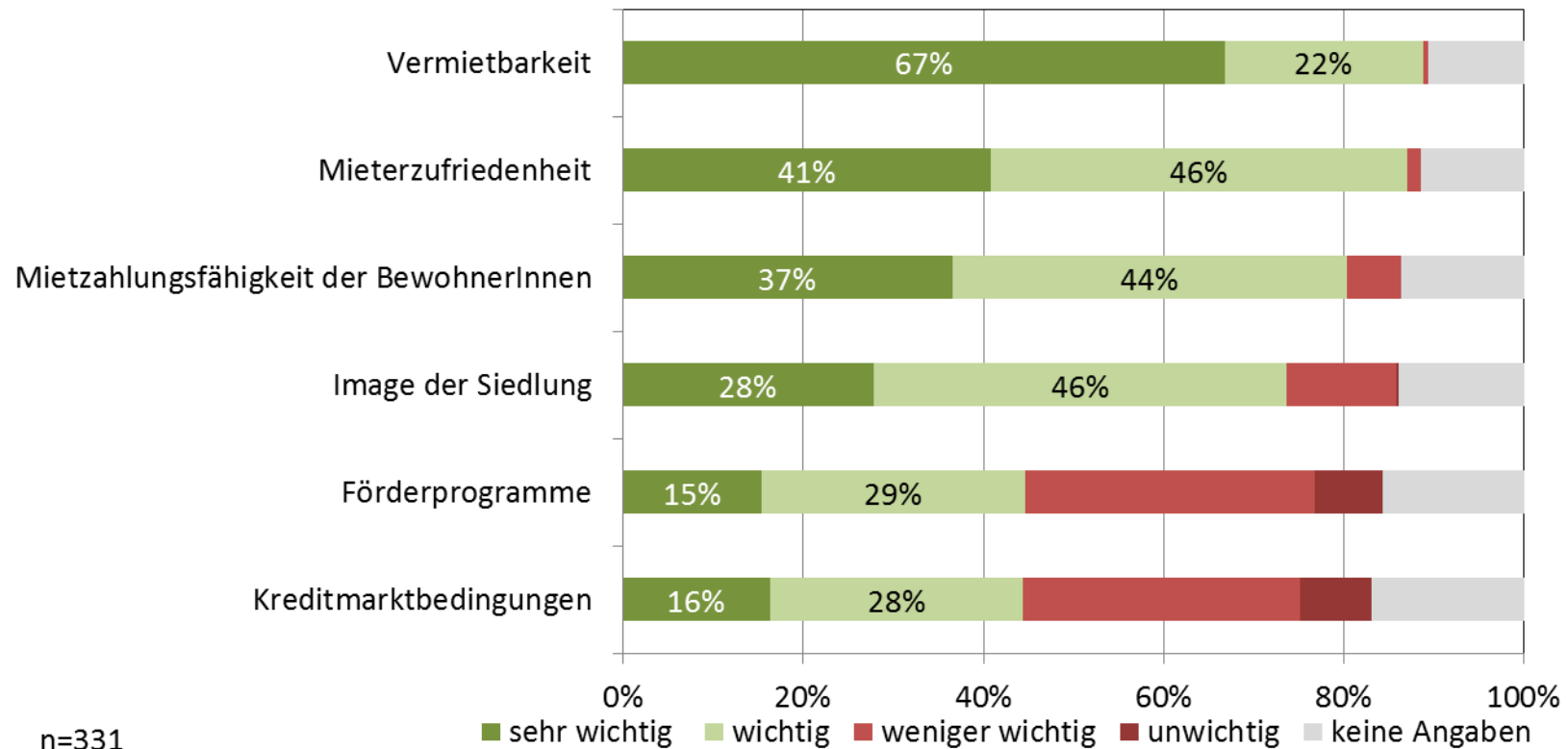


Geplantes Engagement der Kommunen



Einflussfaktoren auf die Investitionsentscheidung

(Unternehmensbefragung)



- ▶ Für die Unternehmen ist die Zukunftsfähigkeit (Perspektive Wohnungsmarkt und Mieter) der Bestände ausschlaggebend.
- ▶ Förderprogramme und Kreditmarkt haben eher eine flankierende Wirkung.

Ermittlung eines normativen Investitionsbedarfs im Wohnungsbestand

1. Ermittlung der Anteile von Wohnungen, die einem bestimmten Modernisierungs-/ Sanierungsstand entsprechen
2. Festlegung von Zielanteilen
3. Berechnung der Anzahl Wohnungen, für verschiedene Maßnahmenkategorien
4. Bewertung der notwendigen Maßnahmen mit Kostensätzen

Ergebnis:
Normativer Investitionsbedarf

Besondere Herausforderungen:

Annahmen zu den Zielanteilen

Annahmen zu den Kostensätzen

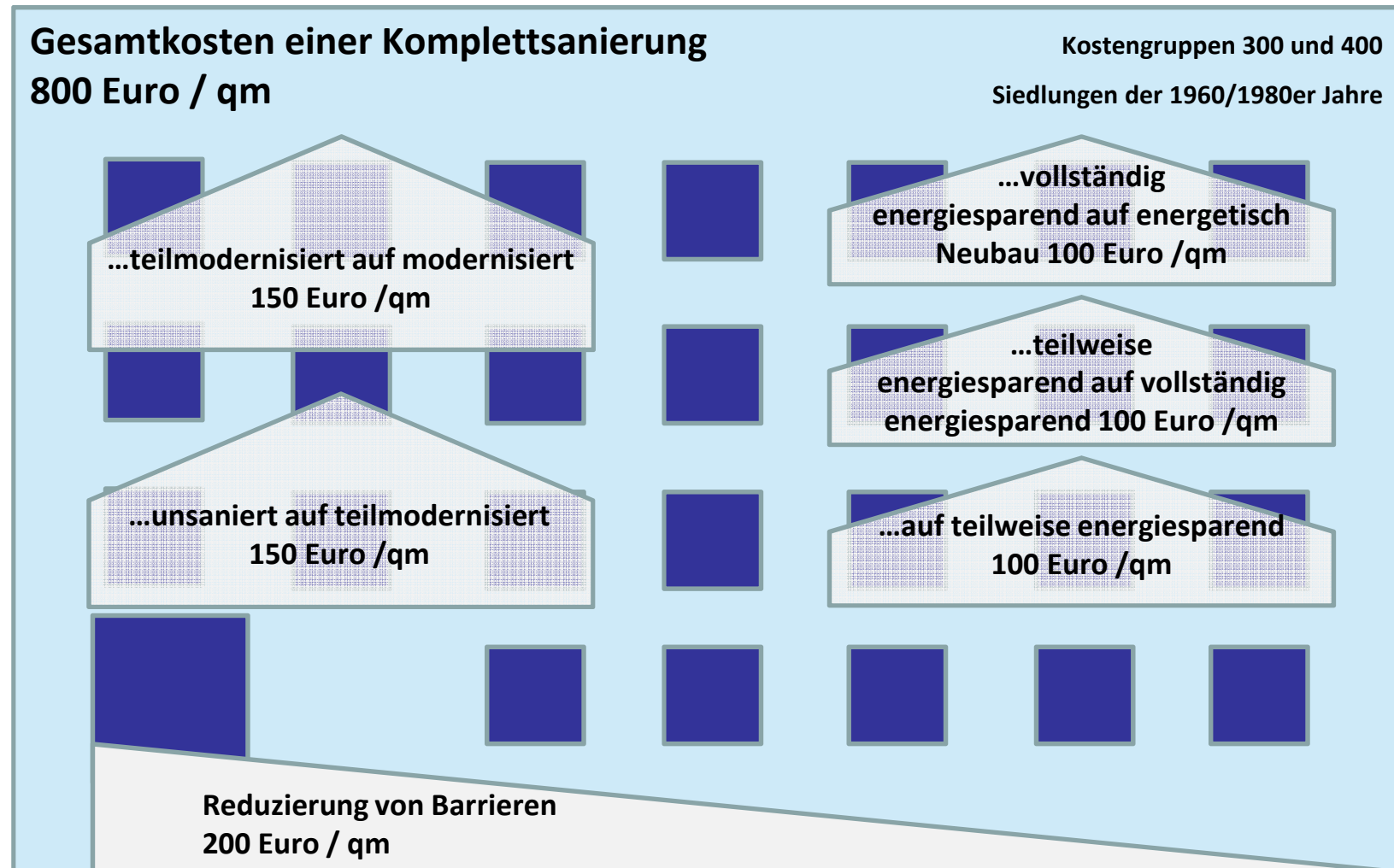
Diskussion
im
Begleitkreis
und im GdW

Zielquoten zur Ermittlung des normativen Investitionsbedarfs

Zielquote* Wohnungen ...	Alle Siedlungstypen	20/30 Jahre	50/60	60/80 Ost	60/80 West
... modernisiert	70%	70%	70%	70%	70%
... teilmodernisiert	20%	20%	20%	20%	20%
... nicht modernisiert	10%	10%	10%	10%	10%
... energetisch Neubau	38%	25%	35%	40%	40%
... vollständig energiesparend	40%	40%	40%	40%	40%
... teilweise energiesparend	12%	25%	15%	10%	10%
... barrierefrei	19%	10%	20%	20%	20%

*Festlegungen nach Abstimmung mit Begleitkreis und GdW

Kostensätze zur Ermittlung des Investitionsbedarfs



Quelle: Difu-Recherchen sowie Datenauswertungen von GdW und Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Investitionen – Bedarf und Potenzial 2014-2030

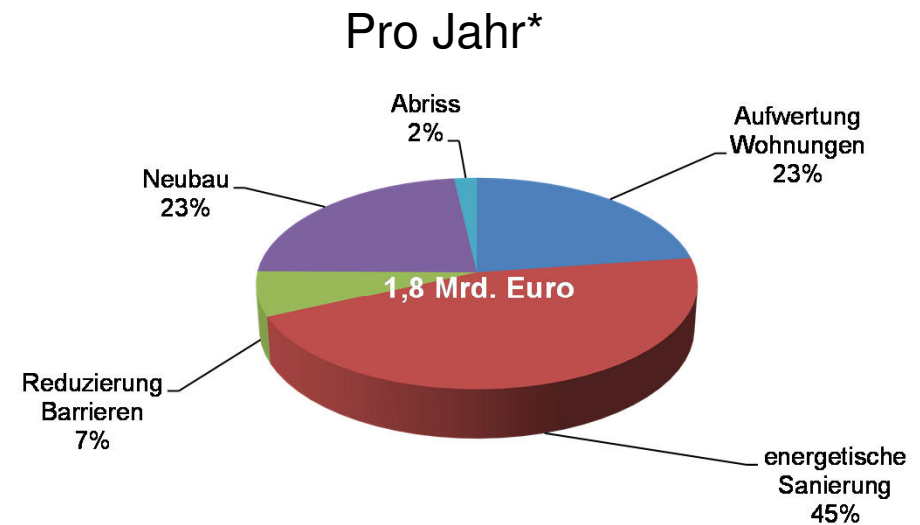
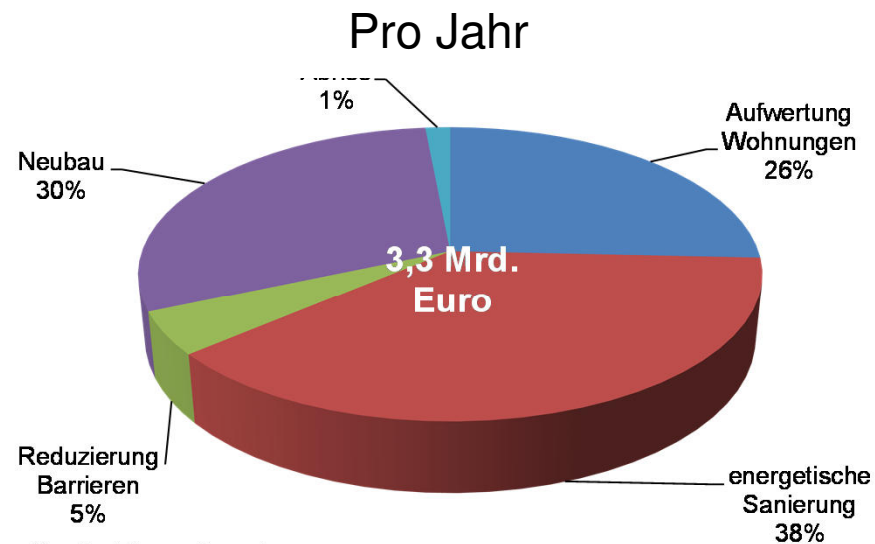
Normativer Investitionsbedarf

56 Mrd. Euro

Realistisches Investitionspotenzial

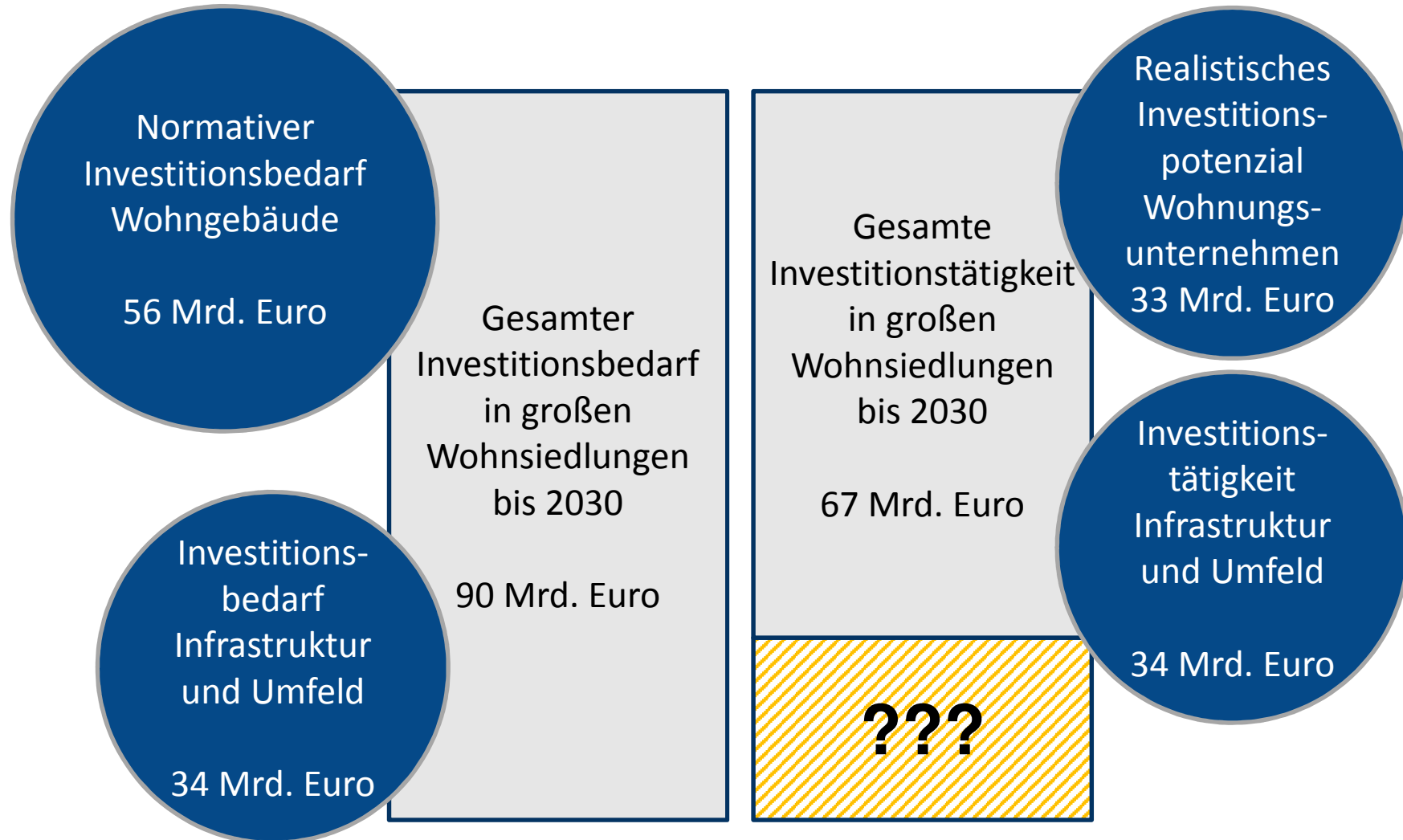
33 Mrd. Euro

(davon ca. 2 Mrd. Euro für Maßnahmen
im Wohnumfeld und Sonstiges)

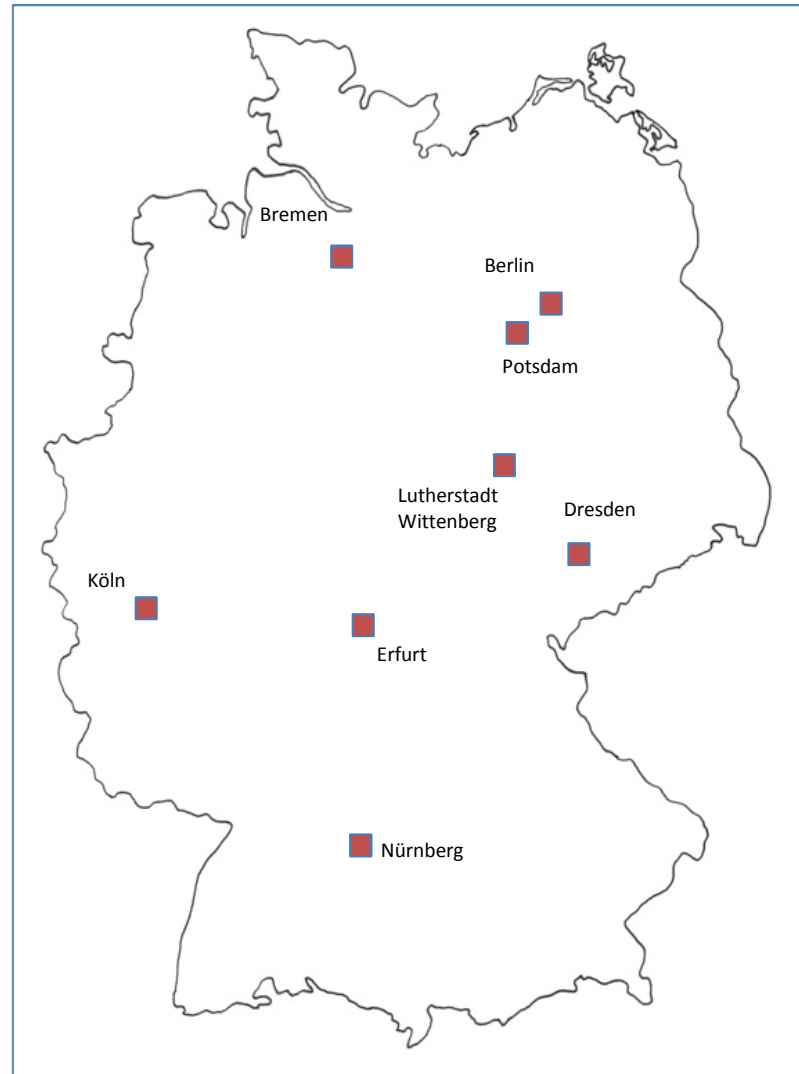


*Ohne die Maßnahmen im Wohnumfeld und Sonstiges

90 Mrd.Euro Gesamtinvestitionsbedarf: Weiterhin hohes Engagement aller Akteure erforderlich

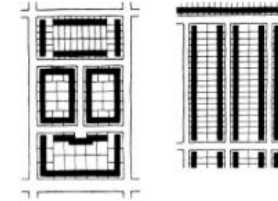


Fallstudien - Auswahl

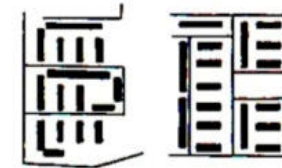


Typologien großer Wohnsiedlungen

I Siedlungen der 1920/30er Jahre



II Siedlungen der 1950/60er Jahre



III a Siedlungen der 1960/80er Jahre (West)



III b Siedlungen der 1970/80er Jahre (Komplexer Wohnungsbau Ost)



Fallstudien - Auswahl



Nürnberg, Nordostbahnhof



Bremen, Neue Vahr



Wittenberg, GAGFAH-Siedlung



Dresden, Gorbitz



Köln, Buchheimer Weg



Berlin, Hellersdorf



Potsdam, Waldstadt II



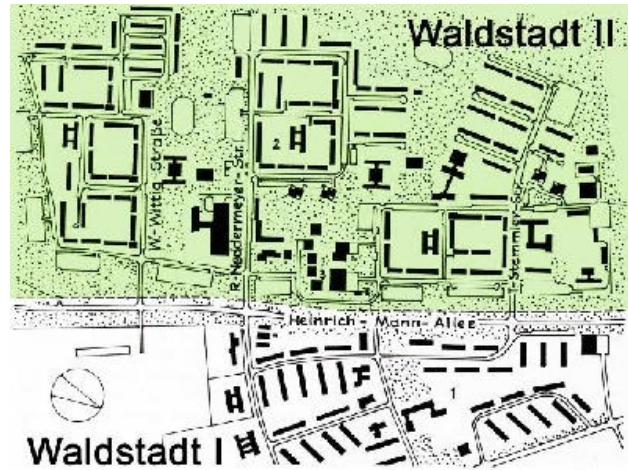
Erfurt, Roter Berg

Fallbeispiel: Potsdam, „Waldstadt II“



Wohnsiedlung errichtet **1977 bis 1986**, 5.600 Wohnungen
(ProPotsdam GmbH: 1.800 Wohnungen)

Potsdam, Waldstadt II



Thema: Behutsame Bestandserneuerung unter Wahrung der baulichen Grundstruktur

Fallbeispiel: Lutherstadt Wittenberg, „GAGFAH-Siedlung“



Wohnsiedlung aus den **1930er Jahren**; umfassende Modernisierung von 440 Wohnungen von der WIWOG, Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Lutherstadt Wittenberg, GAGFAH-Siedlung



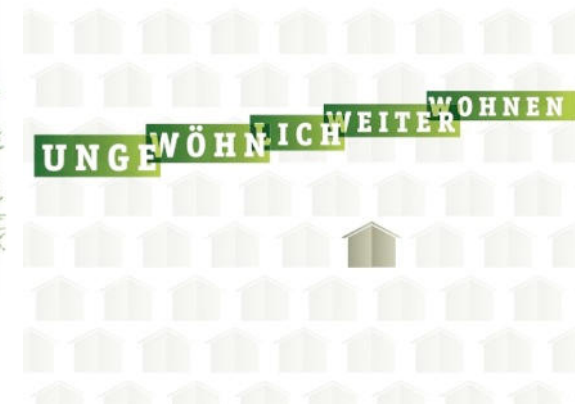
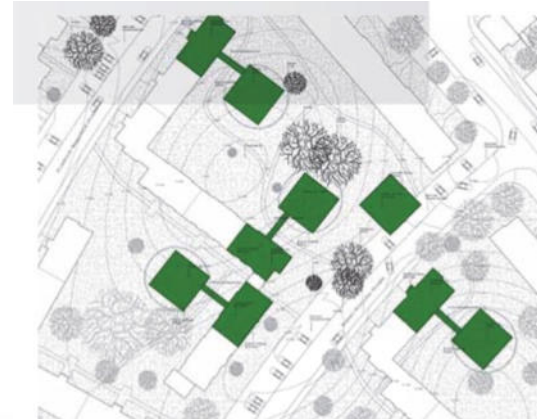
Thema: Bestanderneuerung in Siedlungen schrumpfender Städte
Beispiel für das Zusammenwirken von Abriss und Aufwertung von Wohnungen

Fallbeispiel: Bremen, „Neue Vahr“



Wohnsiedlung **1960er Jahre**; 10.000 Wohnungen,
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA: 7.500 WE

Bremen, Wohnsiedlung „Neue Vahr“



Thema: Behutsame Bestandserneuerung und ergänzender Wohnungsneubau

Wettbewerbe für ergänzenden Neubau:

„ungewöhnlich wohnen“ 2011 und „ungewöhnlich weiter wohnen“ 2013

Fallbeispiel: Köln-Ostheim, „Buchheimer Weg“

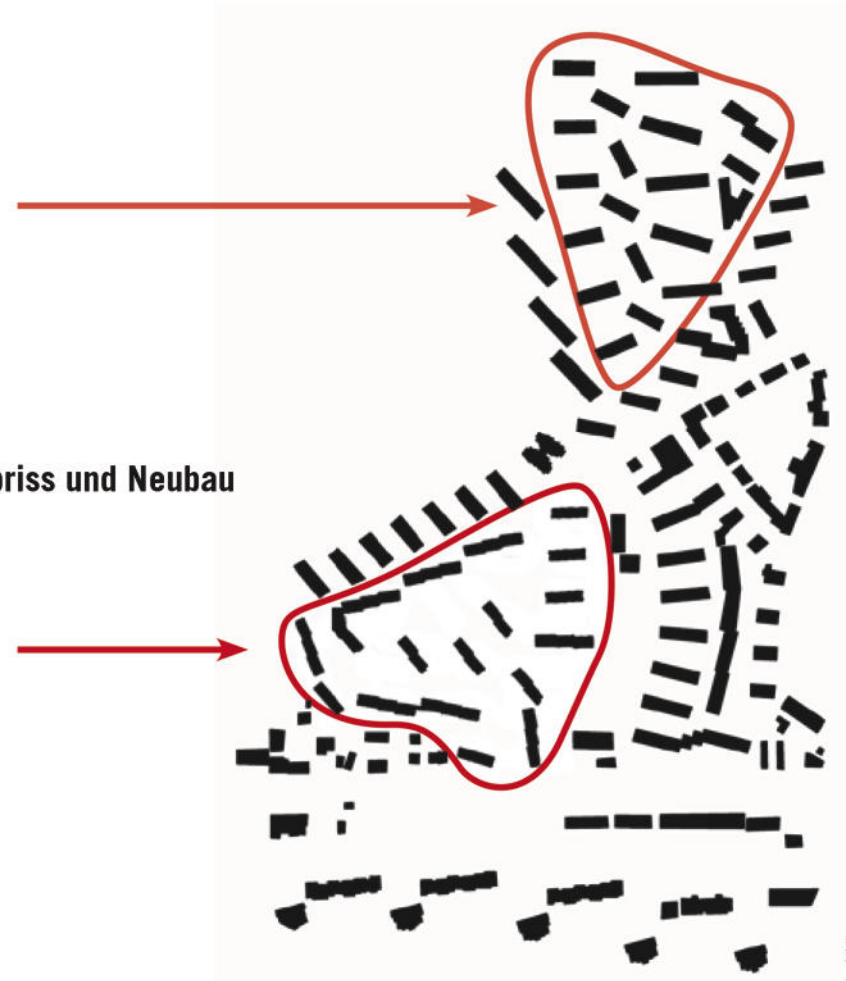


Wohnsiedlung aus den **1950er Jahren**; 11.000 Einwohner,
Eigentümer: GAG Immobilien AG Köln

Köln-Ostheim



I = Sanierung



Köln-Ostheim, Buchheimer Weg



Thema: Abriss und Ersatzneubau

Kombination von Sanierung, Abriss und Neubau von 435 Wohnungen

Fallbeispiel: Erfurt, „Roter Berg“







Wohngebiet aus den **1970er/80er Jahren**; Nach Rückbau von 2.077 WE: 3.360 Wohnungen, Kommunale Wohnungsgesellschaft Erfurt (KOWO): ca. 780 Wohnungen

Erfurt, „Roter Berg“



Masterplan II Großsiedlungen Maßnahmenplan

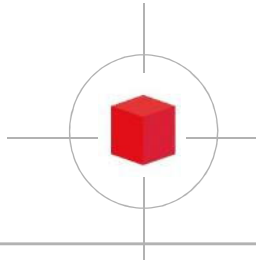
-  Garantiegebiet
-  Entwicklungsgebiet
-  Dispositionsgebiet
-  bis 2009 bereits rückgebautes Objekt

Thema: Rückbau, Aufwertung und ergänzender Neubau

Berlin, Wohnstadt Hellersdorf



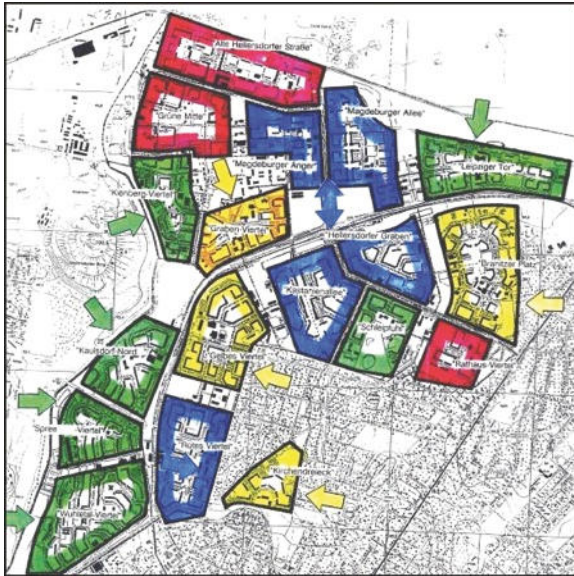
1982 bis 1993 erbaut, 43.000 Wohnungen,
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND Wohnbauten GmbH: 14.500 WE



Die Situation 1990: Städtebauliche Defizite



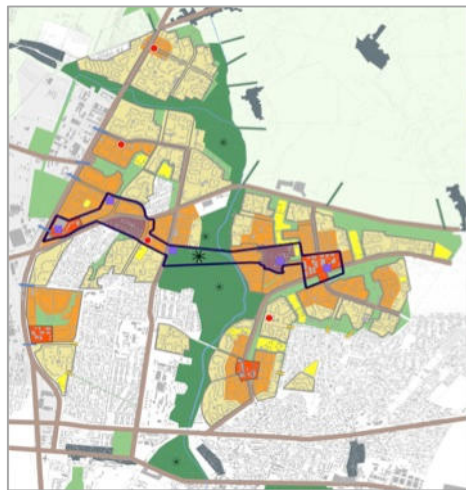
Wohnstadt „Hellersdorf“



Quartierskonzept, 1992



Rahmenplan, 1995



INSEK, 2011/12

Thema: Schrittweise, ganzheitliche Erneuerung auf der Grundlage Integrierter Konzepte



Quartiere mit eigenen Gesichtern

Studie ‚Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen‘



Thema: Schrittweise, ganzheitliche Erneuerung

Resümee und Empfehlungen der Auftraggeber

- ▶ Große Wohnsiedlungen der 1920er bis 1980er Jahre: ca. 4 Mio. Wohnungen für ca. 8 Mio. Menschen.
- ▶ Weiterentwicklung: eine der zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung und sozialen Wohnraumversorgung.
- ▶ Siedlungen sind vielfältig – die Handlungsbedarfe unterschiedlich.

Aus dem Resümee der Verbände:

Wichtiger Beitrag zur Wohnungsversorgung

- ▶ Qualität der Wohnverhältnisse ist im internationalen Vergleich hoch
- ▶ Wohnsiedlungen erbringen Integrationsleistungen, die anderen Stadtquartieren indirekt zu gute kommen
- ▶ Bestände in den Wohngebieten eröffnen den Kommunen Spielräume für eine sozialverträgliche Belegungspolitik

Aus dem Resümee der Verbände:

Gute Entwicklungsperspektiven...

- ▶ Klimaschutz: hohes Potential für sparsamen Energieverbrauch (kompakte Bebauung). Starke Durchgrünung klimatisch vorteilhaft.
- ▶ Bauweise: serielle Bauweise eröffnet die Möglichkeit, rationell zu sanieren und neue Qualitäten anzubieten. Flächenpotentiale für ergänzenden Neubau.
- ▶ Infrastruktur: umbaufähige Gemeinbedarfseinrichtungen erleichtern Anpassung an den demografischen Wandel.
- ▶ Quartiersbezug: abgestimmtes Handeln der Kommunen mit professionellen Wohnungsunternehmen im Zusammenhang ganzer Quartiere möglich.
- ▶ Gestalt: ästhetische Umwertung der Städtebaumoderne?

Aus dem Resümee der Verbände:

...aber auch Herausforderungen

- ▶ Nach wie vor Imageprobleme und Stigmatisierung
- ▶ Aufgrund des häufig höheren Anteils von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt bedürfen die Gebiete besonderer sozialer Aufmerksamkeit.
- ▶ Wohngebiete sind nicht Ursache, können aber eher zu Austragsorten sozialer Konflikte werden als disperser gebaute Stadtteile.
- ▶ Konkurrenzen auf entspannten Märkten. Differenzierte Zukunftsperspektiven zwischen Rückbau und Denkmalschutz.

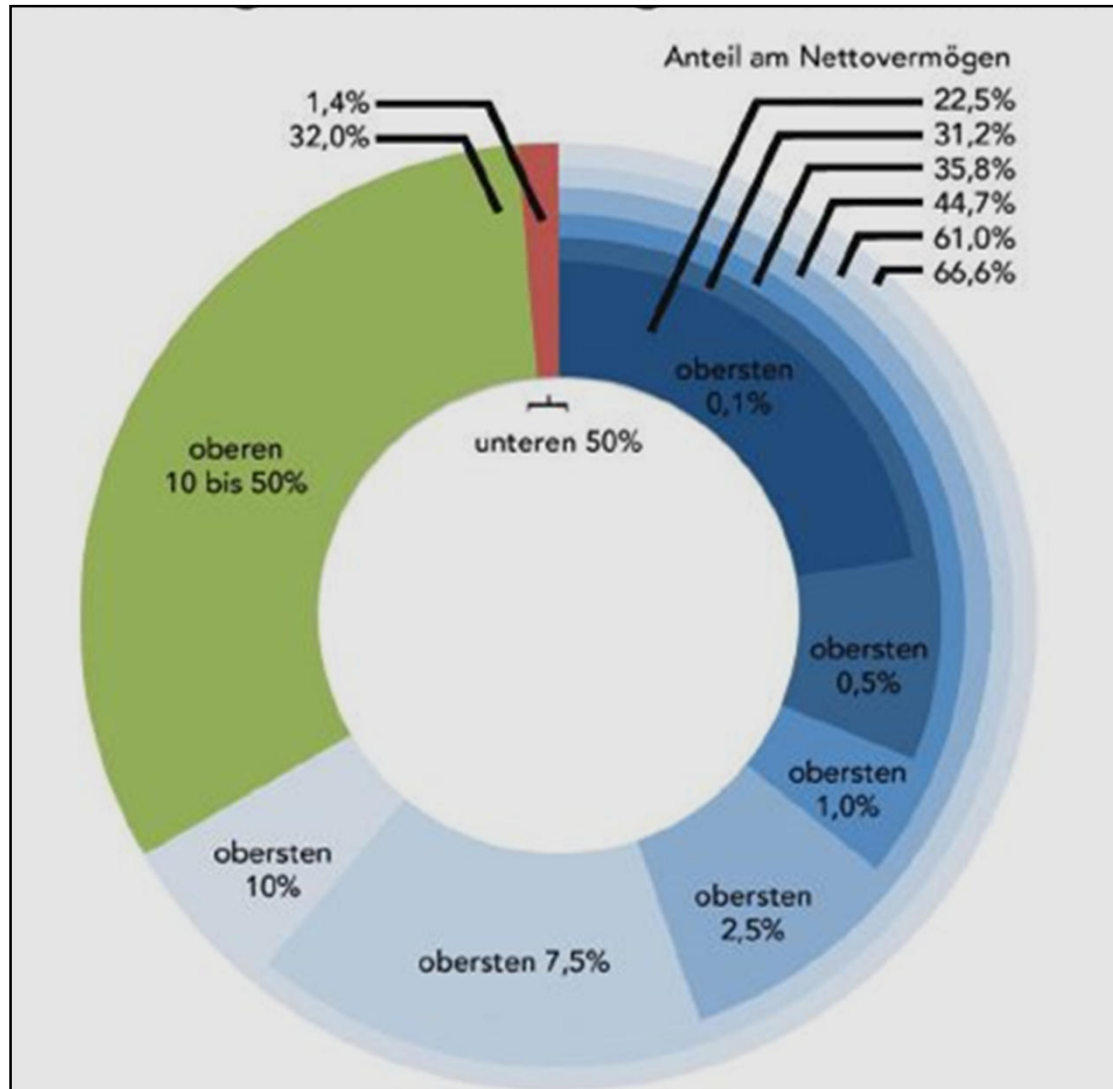
Entscheidend für die nachhaltige Erneuerung der großen Wohnsiedlungen: zukünftige soziale Entwicklung



- Gut und sicher Wohnen zu bezahlbaren Kosten: auf angespannten Märkten für viele Haushalte keine Selbstverständlichkeit mehr
- Leitbild der sozialen Mischung auf angespannten Märkten immer schwerer realisierbar: Kommunen stehen hinsichtlich der Belegungspolitik unter Druck
- Enge Grenzen für wirtschaftlich tragbare Investitionen. Zielkonflikte nehmen zu: Bezahlbarkeit vs. Energieeffizienz vs. Barrierefreiheit vs. Umweltschutz etc.
- große Wohnsiedlungen besonders betroffen. Warum? Siedlungstyp erfordert soziale Balance in den Nachbarschaften. Bautyp anfällig für soziale Konflikte.
(offene Freiräume, keine kleinteilige Parzellierung, viele Haushalte in einem Haus)
- Alternative: kriminalpräventiver Umbau???



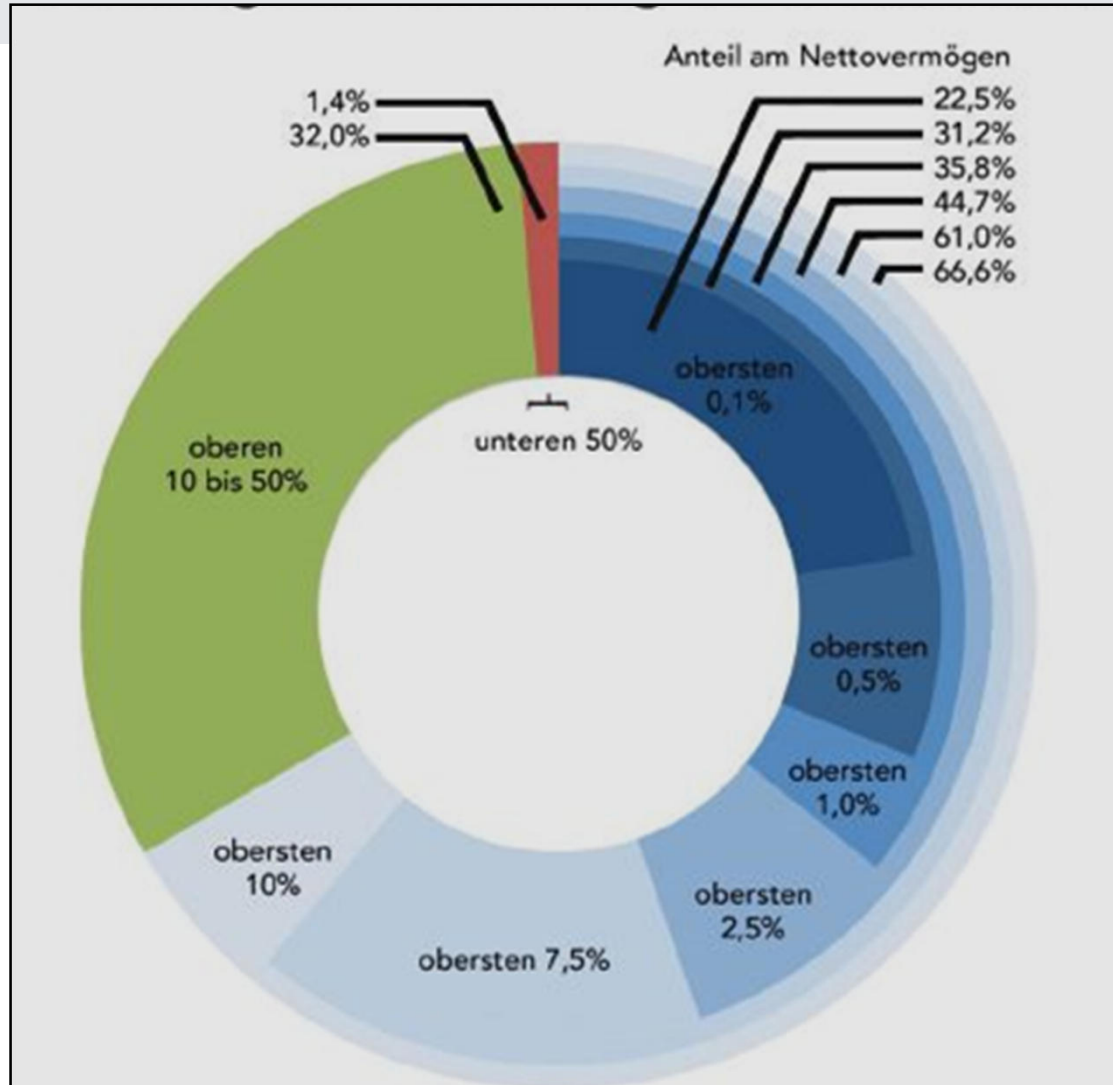
Vermögensverteilung: den obersten 1% gehören ca. 2 Bio EUR :
entspricht der Staatsverschuldung.
1 Promille davon entspricht der jährlichen Städtebauförderung



Quelle: DIW Berlin SOEPpaper 397, Bezugsjahr 2007



Vermögen: den obersten 1% gehören ca. 2 Bio EUR :
entspricht der Staatsverschuldung.
1 Promille davon entspricht der jährlichen Städtebauförderung



Quelle: DIW Berlin SOEPpaper 397, Bezugsjahr 2007

Aus dem Resümee der Verbände:

Empfehlungen an Bau- und Wohnungswirtschaft

- ▶ Erfahrungen mit seriellem Bauen ausbauen/
wiederentdecken: Bauweise, Logistik
- ▶ Enge Verknüpfung von Planung und Ausführung
(Bauteams)
- ▶ Frühzeitige Kooperation mit den Kommunen

Aus dem Resümee der Verbände:

Empfehlungen an Kommunen und Wohnungswirtschaft

- ▶ Abstimmung der Maßnahmen im Gebäudebestand, im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum auf Basis städtebaulicher Entwicklungskonzepte
- ▶ Schlanke planungsrechtliche Verfahren
- ▶ Zusammenspiel von baulicher Erneuerung mit nichtinvestiven Maßnahmen des Sozialmanagements und der Gemeinwesenarbeit
- ▶ Kooperationsvereinbarungen zu Belegung, Förderung, Liegenschaftsmanagement.
- ▶ abgestimmte Informationspolitik, Image - Kampagnen und Beteiligungsverfahren

Aus dem Resümee der Verbände:
Empfehlungen an Bund und Länder

Wirtschaftliche und soziale Tragbarkeit der Siedlungserneuerung unterstützen

- ▶ Standards und Normen überprüfen: Zusammenspiel gesetzlicher Auflagen (z.B. Klimaschutz und Energie) mit Bauordnungsrecht der Länder (z.B. zum Brandschutz) und Förderbestimmungen (z.B. zur Barrierefreiheit) bewirkt Kostensprünge.
- ▶ Rationelles industrielles Bauen fördern. (Initiative „Zukunft Bau“)
- ▶ Zusammenarbeit von Bau- und Wohnungsunternehmen in frühen Planungsphasen ermöglichen (Vergaberecht).

Aus dem Resümee der Verbände:

Empfehlungen an Bund und Länder Große Wohnsiedlungen angemessen in der Wohnraum- und Städtebauförderung unterstützen

- ▶ Wohnraumförderung: für Bestandserneuerung und Neubau in großen Wohnsiedlungen einsetzen.
- ▶ Soziale Stadt: für Zusammenhalt der Nachbarschaften von zentraler Bedeutung.
- ▶ Stadtumbau Ost/West: Einheit von Aufwertung und Rückbau bei einem zukünftigen einheitlichen Stadtumbauprogramm beibehalten.
- ▶ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren: Förderung auch für Zentren der großen Wohnsiedlungen
- ▶ Strittig: Für ein neues Programm: „Integrierte Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen“

Wie weiter?

- ▶ Publikation des Gutachtens durch das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
- ▶ Diskussion in den Regionalverbänden

Große Wohnsiedlungen werden weltweit gebaut, ...aber nach welchem Leitbild?



Quelle: <http://www.suedseite-muenchen.de>

Wohnsiedlung „Münchner Südseite“

Studie ‚Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen‘



**Istanbul:
schöner
Wohnen in
der gated
community**

bbs die baustoffindustrie

**DIE DEUTSCHE
BAUINDUSTRIE**
BAUEN UND SERVICES

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland
**GdW**


Kompetenz-
zentrum
Groß-
siedlungen e.v.


Studie ‚Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen‘



**Ukraine:
energetische Sanierung
der Plattenbauten hätte
strategische Bedeutung**

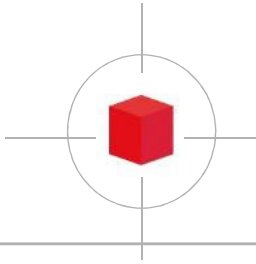


Studie ‚Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen‘



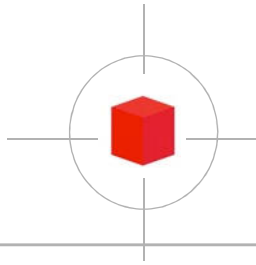
**New York: neue
Hochhauspektakel
vs. Substandard:
Mittelganghäuser
Keine Balkone
Isolierte Lage**





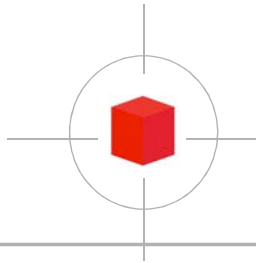
Diskussion in Deutschland auf hohem Niveau!



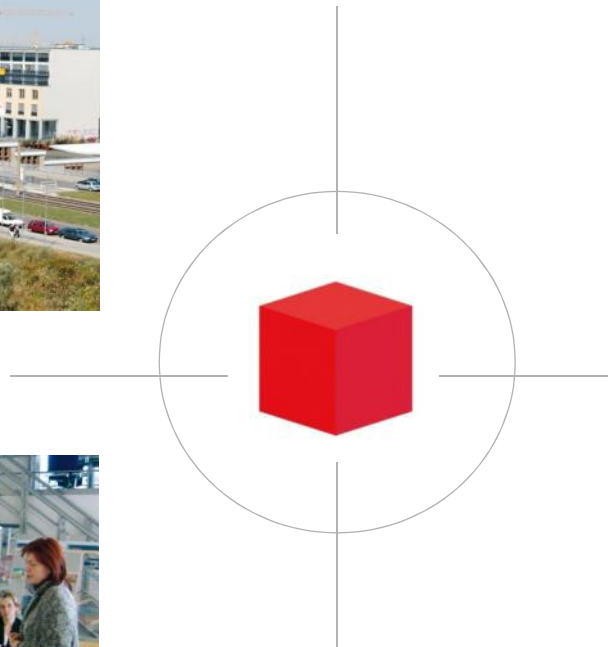


Mitglieder des Kompetenzzentrums – ein kompetentes Netzwerk

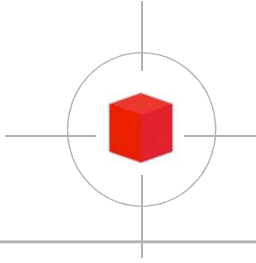




Angebote



- Internetplattform
- Projektorientiertes Consulting
- Vorbereitung und Begleitung von Modellprojekten
- Kongresse, Seminare und Exkursionen
- Fachliche Beratung zu internationalen Förderprogrammen
- Pflege eines Netzwerkes von Kooperationspartnern
- Organisation von Schulungen und Praktika
- Publikationen und Ausstellungen



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

