

## Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen

# Großes Zukunftspotenzial, trotz erheblicher Investitionsbedarfe

Mit der Studie „Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen“ liegt erstmals seit über 20 Jahren wieder eine bundesweit repräsentative Untersuchung zum Investitionsbedarf und Handlungserfordernissen in den großen Mietwohnbeständen des 20. Jahrhunderts vor. Sie belegt, dass die einst viel gescholtenen großen Wohnsiedlungen eine Perspektive haben – die richtigen Investitionen vorausgesetzt.



**Dr. Bernd Hunger**  
Vorsitzender Kompetenzzentrum  
Großsiedlungen e. V.  
Referent für Stadtentwicklung  
GdW, Berlin

Was war der Anlass, die Studie zu beauftragen? 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 Westdeutschland 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 Mio. Menschen in 4 Mio. Wohnungen.

Die Erneuerung und Weiterentwicklung dieser Bestände ist eine Bauaufgabe mit immensem Investitionsbedarf, der in der vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik erarbeiteten Studie bis 2030 mit insgesamt 90 Mrd. € beziffert wird. Bauliche Standards, Alter und Qualität der Bestände führen zu lokal spezifischem, in der Regel erheblichem Erneuerungsbedarf. Dies betrifft Siedlungen in den neuen wie in den alten Ländern, die allein schon aufgrund ihrer schieren Dimension für die soziale Wohnraumversorgung auf lange Sicht unverzichtbar sind. Die anstehenden Aufgaben sind sehr verschieden:

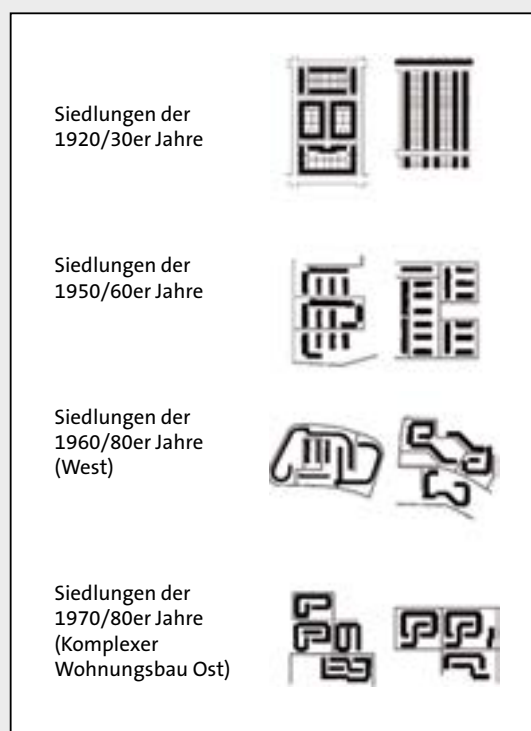
- In den Städten wachsender Regionen zieht die Nachfrage nach Wohnungen an, die Leerstände gehen gegen null. Erforderlich ist bezahlbarer

### WAS SIND „GROSSE WOHSIEDLUNGEN“?

Die Studie zählt dazu:

- 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.



Quelle: Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Wohnraum, um Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken und die vorhandenen Nachbarschaften zu stabilisieren. Zudem werden Flächenpotenziale für ergänzenden Wohnungsbau innerhalb der Siedlungsgefüge gesucht.

- In schrumpfenden Regionen geht es darum, Sicherheit über Rückbaunotwendigkeiten und dauerhaft notwendige Bestände zu erlangen, um Fehlallokationen von Investitionen zu vermeiden.

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 ggf. anschließendem Ersatzneubau vorzuziehen ist.

Angesichts der Dimension der anstehenden Aufgaben war eine wissenschaftliche Aufarbeitung der offenen Fragen überfällig, zumal der letzte Großsiedlungsbericht der Bundesregierung lange zurückliegt: 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. Jh. standen weniger im Fokus der fachöffentlichen Diskussion und der Förderpolitik.

Die auf repräsentativen bundesweiten Befragungen von Kommunen und Wohnungsunternehmen sowie vertiefenden Fallstudien beruhende Studie zeigt auf einer breiten empirischen Basis, welche erfolgversprechenden Handlungsansätze zur Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen bestehen und welche Empfehlungen sich daraus für das politische und wohnungswirtschaftliche Handeln ergeben.

### Chancen und Gefährdungen

Aufgrund ihrer energetisch vorteilhaften kompakten Bebauung bei gleichzeitiger starker Durchgrünung kommen die Anforderungen des Klimaschutzes den Wohngebieten entgegen. Zudem eröffnet die serielle Bauweise die Möglichkeit, rationell und damit kostengünstig zu sanieren und neue Qualitäten anzubieten. Die i. d. R. gute Ausstattung mit umbaufähigen Gemeinbedarfseinrichtungen erleichtert die Anpassung der Quartiere an sich verändernde soziale und demografische Anforderungen. Im Unterschied zum zersplitterten Kleingetüm besteht die Möglichkeit abgestimmten Handelns professioneller Wohnungsunternehmen im Zusammenhang ganzer Quartiere.

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 Kon-

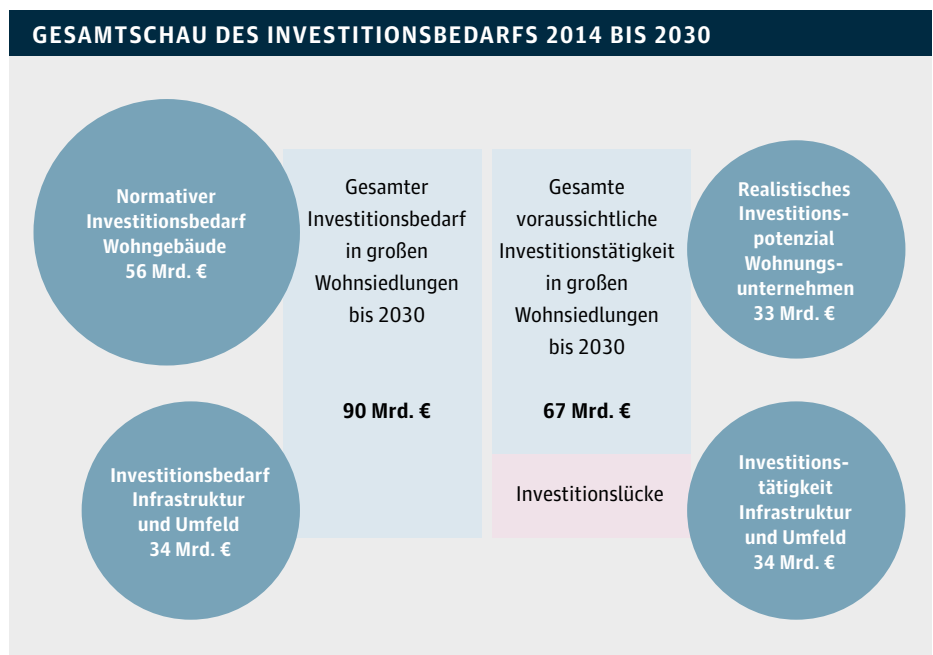
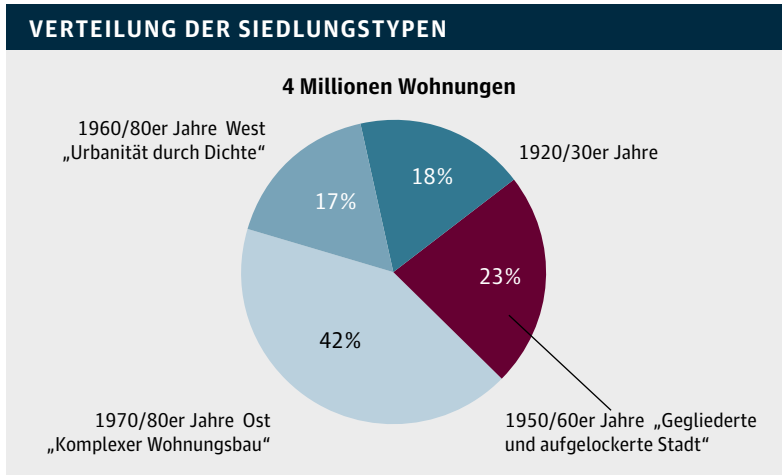
flikte, können aber eher zu Austragsorten solcher Konflikte werden, wenn die Belegungspolitik nicht den Zusammenhalt der Nachbarschaften sensibel berücksichtigt. Hinzu kommt: Einige der großen Wohngebiete haben nach wie vor Imageprobleme und gegen Stigmatisierungen anzukämpfen. In der öffentlichen Wahrnehmung 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.

### Beitrag zur Wohnungsversorgung

Das Gutachten macht darauf aufmerksam, dass die Qualität der Wohnverhältnisse in den großen Siedlungen im internationalen Vergleich hoch ist. Die durchschnittlichen Mieten liegen i. d. R. unter den gesamtstädtischen Werten. Die Bewohnerstrukturen sind geprägt durch einen höheren Anteil von Haushalten, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Zudem ist der Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund häufig höher als im Durchschnitt der jeweiligen Städte. Die großen Wohnsiedlungen erbringen damit besondere Integrationsleistungen, die allen anderen Stadtquartieren indirekt zugutekommen. Umso wichtiger ist, dass diese Rolle auch gewürdigt und nicht durch unsensible Belegungspolitik überstrapaziert wird.

### Erheblicher Investitionsbedarf

Die Hochrechnung der Investitionsabsichten der in der Studie befragten Wohnungsunternehmen ▶





Luftbild einer typischen Siedlung aus den 1960er Jahren: die Teichmattensiedlung in Lörrach. Die städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach wertet die Siedlung mit einem ganzheitlichen Sanierungskonzept auf



Quelle: Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach

Fassaden, Hauseingänge und Treppenhäuser sollten erneuert, sowie Außen- und Freibereiche neu geordnet werden

ergab ein Investitionsvolumen von 33 Mrd. € im Zeitraum 2014 bis 2030. Der auf Basis von 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. € deutlich höher (siehe Abbildung auf S. 9 unten).

Die Lücke zwischen dem normativ gesetzten Investitionsbedarf und den Investitionsabsichten weist darauf hin, dass große Anstrengungen erforderlich sind, um die Zukunftsfähigkeit der großen Wohngebiete zu sichern. Im Mittelpunkt stehen dabei weiterhin die Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs, zum Barriereabbau und zur Aufwertung der Wohnungen mit dem Anspruch, auch zukünftigen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden.

Erheblichen Anteil an der Investitionslücke hat der Neubau. Einem geschätzten Bedarf von 17 Mrd. € für zusätzlichen Wohnraum, der innerhalb der großen Wohnsiedlungen auf angespannten Wohnungsmärkten rein rechnerisch errichtet werden könnte, stehen von den Wohnungsunternehmen beabsichtigte Investitionen in Höhe von etwa 7 Mrd. € 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.

Zum Gesamtbedarf bis 2030 kommen 34 Mrd. € für Investitionen im Wohnumfeld und in der begleitenden technischen und sozialen Infrastruktur hinzu. Hier sind es vor allem die Kommunen, die eine bedarfsgerechte Ausgestaltung gewährleisten müssen.

### Differenzierte Erneuerungskonzepte und Belegungsstrategien

Die Studie zeigt: Bei der städtebaulichen Weiterentwicklung und baulichen Erneuerung großer Wohnsiedlungen wird vielfältig vorgegangen – von der behutsamen Bestandserneuerung über den grundhaften Umbau bis hin zu Abriss und Ersatzneubau. Auf angespannten Märkten erfolgen Bestandsergänzungen durch Neubau, während in Siedlungen schrumpfender Städte Rückbau bei gleichzeitiger Aufwertung dauerhaft notwendiger Quartiere verfolgt wird.

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.



Luftbild des Dresdner Wohngebiets Gorbitz



Quelle: Eisenbahner-Wohnungsbaugesellschaft Dresden eG (EWG)

Aufwertung: Rückbau auf drei bzw. vier Geschosse, Neugestaltung der Balkone und Terrassen



## LITERATURTIPP: PERSPEKTIVEN GROSSER WOHSIEDLUNGEN



Quelle: Kompetenzzentrum Großsiedlungen

Die vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik im Auftrag von Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V., Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e. V., GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. sowie dem Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. erarbeitete Studie befasst sich u. a. anhand von Fallstudien mit den Entwicklungsperspektiven, stellt den Status quo dar, erläutert die Investitionsbedarfe bis 2030 und gibt Handlungsempfehlungen.

Das nun vorliegende Jahrbuch des Kompetenzzentrums stellt auf 215 Seiten nicht nur die 175-seitige Studie vor, sondern liefert

Impressionen der gleichnamigen Fachtagung aus dem Januar 2015 sowie einen Überblick über Arbeitsschwerpunkte und Mitglieder des Kompetenzzentrums.

Es ist gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 20 € erhältlich unter [info@gross-siedlungen.de](mailto:info@gross-siedlungen.de)

Verfolgt werden 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 wirtschaftliche Ressourcen den Weg der schrittweisen Bestandserneuerung. Um eine gemischte Wohnungsbelegung zu ermöglichen, erweist es sich als vorteilhaft, unterschiedliche Mietniveaus und Wohnqualitäten mit unterschiedlichen Förderinstrumenten zu gestalten.

### Siedlungserneuerung als Lernfeld für neue Wohnungsbauprojekte

Das Leitbild des Wohnens, das hinter der Errichtung der großen Wohnsiedlungen steht, ist kein Auslaufmodell. Beim Wohnungsneubau in größeren Losen wird der Typus des durchgrünten und sozial gemischten Wohnquartiers mit guter wohnungsnaher Versorgung, aber nur moderater gewerblicher Durchmischung nach wie vor bevorzugt.

Bau- und Wohnungswirtschaft sind angesichts des Bedarfs an kostengünstigem Bauen angehalten, ihre Erfahrungen mit seriellem Bauen auszubauen bzw. wiederzuentdecken: Rationelle Bauweise und effektive Bauleistung 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.

### Appell an Bund und Länder:

#### Wirtschaftliche 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. Denn: Der enge Spielraum für die sozialverträgliche Umlage der Kosten auf die Mieten schränkt das wirtschaftliche Handeln ein. Die Befragungsergebnisse belegen, dass die Haushalte im Durchschnitt ca. ein Drittel ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen.

### Für einen höheren Stellenwert in der Förderpolitik

Die Studie verweist darauf, dass die Teilprogramme der Städtebauförderung ganzheitliche Erneuerungsprozesse in den großen Wohnsiedlungen unterstützt haben. 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.

Auch die Wohnraumförderung der Länder sollte die Gebietskulisse der großen Wohnsiedlungen in stärkerem Maße als in den letzten Jahren einbeziehen. Generell gilt: Auf die konkreten Bedürfnisse zugeschnittene Förderangebote innerhalb eines zu erneuernden Gebietes sind zweckmäßig, um korrespondierend mit einer sozialverträglichen Belegungspolitik gemischte Wohnungsangebote und Bewohnerstrukturen zu bewirken.

### Resümee

Die großen Wohnsiedlungen sind aus Sicht der Gutachter insbesondere 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 bedeutsame 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:

- soziale Mischung und stabile Nachbarschaften durch Sozialmanagement, Belegungspolitik und nachfragegerechte Angebote der Gemeinwesenarbeit zu fördern,
- die Bestände schrittweise und zu tragbaren Kosten so zu entwickeln, dass sie als wichtige Segmente des regionalen Wohnungsmarktes dauerhaft nachgefragt und rentierlich bewirtschaftbar sind,
- 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. ■



Weitere Informationen:  
[www.gdw.de](http://www.gdw.de) sowie  
[www.gross-siedlungen.de](http://www.gross-siedlungen.de)