

**Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre in Hamburg und  
Schleswig-Holstein und ihr Funktionswandel im Spannungsfeld  
demographischer Veränderungen und nachhaltiger Stadtentwicklung**

Dissertation  
zur Erlangung des Doktorgrades  
der Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät  
der Christian-Albrechts-Universität  
zu Kiel

vorgelegt von

Matthias Rasch

Kiel  
Mai 2009





Referent: Prof. Dr. Götz von Rohr  
Korreferent: Prof. Dr. Rainer Wehrhahn  
Tag der Disputation: 8. Juli 2009  
Zum Druck genehmigt: Kiel, \_\_\_\_\_

Der Dekan



## **Erklärung**

Hiermit erkläre ich, dass die vorgelegte Arbeit „Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre in Hamburg und Schleswig-Holstein und ihr Funktionswandel im Spannungsfeld demographischer Veränderungen und nachhaltiger Stadtentwicklung“, abgesehen von der wissenschaftlichen Beratung des Doktorvaters, nach Inhalt und Form von mir selbständig, unter Einhaltung der Regeln guter wissenschaftlicher Praxis und nur unter Verwendung der angegebenen Hilfsmittel und Literatur angefertigt wurde.

Diese Arbeit wurde keiner anderen wissenschaftlichen Institution vorgelegt, es handelt sich um den ersten Promotionsversuch.

Lübeck, 10.Mai 2009

(Matthias Rasch)



## Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis .....	V
Tabellenverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XII
Zusammenfassung .....	XV
Abstract .....	XVI
1 Einführung und Zielsetzung .....	1
1.1 Die Wohnungsbestände der 1960er Jahre – Rückgrat der Wohnraumversorgung .....	1
1.2 Der Untersuchungsgegenstand „Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre“ .....	3
1.3 Aktuelle Herausforderungen in Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre .....	8
1.4 Die Zukunft städtischen Wohnens zwischen demographischen Umbruch und einer „Renaissance der Stadt“ .....	10
1.5 Zielsetzung, Fragestellungen, Grundlagen und Aufbau der Untersuchung .....	12
1.6 Stand der Forschung zu den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre .....	16
2 Wohnungsbau der 1960er Jahre in Westdeutschland – wohnungspolitische und städtebauliche Fundierung .....	26
2.1 Der Wiederaufbau und das Erste und Zweite Wohnungsbaugesetz als Fundament des sozialen Wohnungsbaus der Nachkriegsjahrzehnte .....	27
2.2 Die Wohnungspolitik und die Wohnungsmärkte in den 1960er Jahren .....	33
2.3 Leitbilder des Städte- und Wohnsiedlungsbaus der 1950er und 1960er Jahre .....	42
2.3.1 Innerstädtischer Wiederaufbau und erste Stadterweiterungen .....	42
2.3.2 Die „gegliederte und aufgelockerte Stadt“ als Leitbild des modernen Städtebaus der 1950er und 1960er Jahre .....	45
2.3.3 Neue Stadterweiterungen – Die Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre .....	48
2.3.4 Zeitgenössische Kritik und der Leitbildwechsel zu einer „Urbanität durch Dichte“ .....	51
2.4 Die Konzeption und die prägenden Merkmale des Geschosswohnungsbaus der 1960er Jahre .....	54
2.4.1 Typische Merkmale des Wohnsiedlungsbaus der 1960er Jahre .....	54
2.4.2 Typische Merkmale der Konstruktion und Gestaltung von Wohngebäuden .....	58
2.4.3 Die Wohnung und die Wohnvorstellungen der 1960er Jahre .....	62
3 Die Geschosswohnungen der 1960er Jahre zu Beginn des 21. Jahrhunderts – Entwicklungen und Herausforderungen .....	69
3.1 Die Bedeutung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre für die Wohnraumversorgung in Hamburg und Schleswig-Holstein .....	69
3.1.1. Räumliche Verteilung und Struktur der Wohnungsfertigstellungen in Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 1957 bis 1969 .....	71
3.1.2 Abgänge in den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre .....	76
3.1.3 Struktur des Wohnungsbestands in Hamburg und Schleswig-Holstein 2007 .....	80
3.2 Die Anbieterstruktur im deutschen Mietwohnungsmarkt .....	82
3.2.1 Jüngere Veränderungen der Anbieterstruktur durch Wohnungsbestandsverkäufe .....	85
3.3 Erhebung von Strukturdaten der Bestände im Untersuchungsraum .....	90
3.4 Die wirtschaftliche Situation der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre .....	92
3.4.1 Wohnungsbestände als Sach- und Anlagevermögen .....	92

3.4.2 Die Situation der Vermögenswerte – Herstellungskosten, Abschreibung und Buchwert.....	95
3.4.3 Die Ertragssituation – Mieterlöse, Aufwendungen und Erlösschmälerungen.....	98
3.4.4 Fazit – Handlungserfordernisse aus wirtschaftlicher Perspektive.....	104
3.5 Der Verlust gebundenen Wohnraums durch Förderungsauflauf in den Beständen .....	105
3.6 Der technische Zustand von Gebäuden und Wohnungen .....	111
3.6.1 Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen seit der Bauzeit .....	112
3.6.2 Handlungsfelder der technischen Erneuerung.....	114
3.6.3 Größenstruktur und Wohnflächen der untersuchten Bestände.....	116
3.6.4 Energetische Anforderungen an Geschosswohngebäude .....	119
3.6.5 Fazit – Handlungserfordernisse aus technischer Sicht .....	130
3.7 Optionen gewerblicher Eigentümer im Umgang mit größeren Wohnungsbeständen.....	131
3.7.1 Strategiealternativen.....	132
3.7.2 Entscheidungsgrundlagen und -kriterien .....	134
3.7.3 Standardisierte Entscheidungshilfen .....	139
4 Die norddeutschen Wohnungsmärkte im demographischen Umbruch .....	141
4.1 Das Konsumgut Wohnung und die Struktur räumlicher und sachlicher Teilmärkte.....	141
4.2 Der demographische Umbruch auf Bundes-, Landes- und regionaler Ebene.....	144
4.2.1 Demographische Trends und Prognosen für Westdeutschland .....	146
4.2.1.1 Die wesentlichen Trends der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung.....	147
4.2.1.2 Prognose der Wohnungsnachfrage – Komponenten Haushalte und Wohnfläche.....	153
4.2.1.3 Ableitung des zukünftigen Neubau- oder Rückbaubedarfs.....	162
4.2.2 Die regionale Entwicklung in Schleswig-Holstein und Hamburg.....	168
4.2.2.1 Demographische Trends.....	168
4.2.2.2 Wohnungsbau .....	170
4.2.2.3 Entwicklung der Anzahl der Haushalte und der Haushaltsstruktur.....	175
4.2.2.4 Konsequenzen für die regionalen Wohnungsmärkte.....	176
5 Zwischen „Renaissance der Stadt“ und Rückbau – Die Potenziale der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre für eine nachhaltige Stadtentwicklung.....	180
5.1 Von der Wohnungsbestands- zur Wohnquartiersebene .....	180
5.1.1 Begriffsbestimmung des Wohnquartiers.....	180
5.1.2 Der Lebenszyklus von Wohnquartieren.....	183
5.2 Phasen der Stadtentwicklung seit Ende der 1960er Jahre.....	185
5.2.1 Der Bau von Großwohnsiedlungen an den Stadträndern.....	185
5.2.2 Die Sanierung historischer Innenstadtquartiere .....	186
5.2.3 Die 1980er und 1990er Jahre – kompakte Wohnquartiere der Postmoderne .....	187
5.2.4 Die Suburbanisierung als prägender Prozess in den Stadtregionen seit ca. 1960.....	188
5.3 Der soziodemographische Strukturwandel in den Beständen .....	191
5.3.1 Belege zur Veränderung der Altersstruktur.....	192
5.3.2 Der Mieterwechsel in Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre .....	196
5.3.3 Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre als Verlierer sozialer Segregationsprozesse? .....	198
5.4 Die Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung an die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre .....	202
5.4.1 Entwicklung der Siedlungsflächen in Deutschland.....	202

---

5.4.2 Leitbild und Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung .....	205
5.5 Die „Renaissance des Wohnens in der Stadt“ – Potenziale eines gesellschaftlichen Trends für die Geschosswohnsiedlungen der 1960er Jahre?.....	208
6 Die zukünftige qualitative Nachfrageentwicklung auf städtischen Wohnungsmärkten.....	213
6.1 Die Pluralisierung der Lebensstile als Ursache der Nachfragedifferenzierung .....	214
6.2 Klassifizierungen der Nachfrage am Wohnungsmarkt.....	215
6.3 Potenzielle Nachfragegruppen für die Wohnungsbestände der 1960er Jahre.....	222
6.3.1 Aspekte der Wohnstandortwahl ausgewählter Zielgruppen .....	224
6.3.1.1 Wohnformen und -ansprüche älterer Haushalte.....	226
6.3.1.2 Wohnformen und –ansprüche von Familienhaushalten.....	230
6.3.1.3 Wohnformen und Ansprüche jüngerer Haushalte (mit geringen Einkommen).....	233
6.4 Wohneigentumsbildung und die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre.....	235
7 Untersuchung von Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre – Fallstudien .....	240
7.1 Fragestellungen und Untersuchungsmethodik für die Fallstudien.....	240
7.2 Fallstudien.....	249
7.2.1 Elmshorn.....	249
7.2.2 Flensburg-Rude.....	267
7.2.3 Glinde.....	285
7.2.4 Hamburg-Lohbrügge.....	301
7.2.5 Kiel-Gaarden .....	318
7.2.6 Lübeck-Kücknitz .....	335
7.2.7 Lübeck-Moisling.....	354
7.2.8 Rendsburg-Mastbrook .....	372
8 Handlungsempfehlungen für die Entwicklung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre.....	391
8.1 Ergebnisse der Fallstudien .....	391
8.1.1 Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Merkmale .....	393
8.1.2 Eignung der Fallbestände für die vorausgewählten Zielgruppen.....	398
8.2 Handlungsempfehlungen für die Entwicklung der Wohnungsbestände.....	404
8.2.1 Strategien für die Geschosswohnungsbestände in den Fallstudien.....	404
8.2.2 Maßnahmenkatalog für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre .....	407
8.2.3 Rückbaubedarf und -organisation .....	412
8.2.4 Zubau von Eigentumswohnformen.....	415
8.2.5 Erhalt und Optimierung der Infrastrukturen.....	420
8.2.6 Zielgruppenorientiertes Marketing – 1960er-Jahre-Bestände als „Wohnmarke“? .....	423
8.3 Handlungsempfehlungen für die Kooperation zwischen Bestandseigentümern und der (kommunalen) Stadtentwicklungsplanung.....	428
8.3.1 Kooperationsbedarf .....	428
8.3.2 Formen und Instrumente der Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklungsplanung .....	432
8.3.2.1 Konzeptionelle Steuerungsinstrumente .....	432
8.3.2.2 Planungsrechtsbezogenes Steuerungsinstrumentarium .....	434
8.3.3 Förderprogramme des Wohnungs- und Städtebaus.....	437
8.3.3.1 Kooperationsvertrag der sozialen Wohnraumförderung .....	437



8.3.3.2 Programme der Städtebauförderung .....	439
8.4 Erhalt und Modernisierung oder Abbruch und Neubau – welchen kulturellen Wert messen wir den Wohnbauten der 1960er Jahre zu?.....	441
8.5 Fazit und weiterer Forschungsbedarf.....	444
9 Literatur- und Quellenverzeichnis .....	448
10 Anhang .....	468

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Wohnungsfertigstellungen in Westdeutschland im Zeitraum 1949 bis 2007.....	2
Abb. 2: Anteil der Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern von 1960 bis 1969.....	2
Abb. 3: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in den alten und neuen Bundesländern sowie in Hamburg und Schleswig Holstein 2006 .....	3
Abb. 4: Übersichtskarte Schleswig-Holstein/Hamburg mit Grenzen der Kreise (SH) und Bezirke (HH) sowie Raumordnungsregionen und Metropolregion Hamburg .....	7
Abb. 5: Wohnungsfertigstellungen als Neubau und im Bestand von 1998 bis 2007.....	8
Abb. 6: Einwohnerzahl in norddeutschen Städten 1939, 1950 und 1961 .....	28
Abb. 7: Entwicklung des Baupreisindex von 1950 bis 1965.....	34
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in Westdeutschland im Zeitraum 1957 bis 1969 .....	36
Abb. 9: Neubau am Stadtrand erfordert zusätzliche Infrastruktur – Lübeck-Moisling 1964.....	38
Abb. 10: Wohnungsfertigstellungen 1957-1969 und Anzahl/Anteil Sozialwohnungen .....	39
Abb. 11: Typische Blockrandbebauung und Bebauungsdichte der gründerzeitlichen Stadt .....	43
Abb. 12: Plan einer idealtypisch aufgelockerten Siedlung der späten 1950er Jahre in Kaiserslautern .....	47
Abb. 13: Luftbild der von 1963 bis 1970 gebauten Wohnsiedlung Buntekuh in Lübeck.....	50
Abb. 14: Städtebaulicher Schwarzplan der Großwohnsiedlung Hamburg-Steilshoop .....	53
Abb. 15: Reihung von viergeschossigen Gebäudezeilen in der Siedlung Roter Hahn in Lübeck mit zusätzlichen Hochhaus und Garagenhof.....	56
Abb. 16: Abstandsgrün zwischen zwei Gebäudezeilen in Flensburg-Rude.....	57
Abb. 17: Wohnhaus der 1960er Jahre mit angeschlossener Ladenzeile (Edeka-Markt).....	58
Abb. 18: Wohngebäude der späten 1960er Jahre mit Flachdach und Verblendsteinfassade .....	60
Abb. 19: Wohnzeile der 1960er Jahre mit eingezogenen Balkonen.....	61
Abb. 20: Haushaltstypen 1961 in Schleswig-Holstein .....	65
Abb. 21: Typischer Grundriss einer Drei-Zimmer-Wohnung für eine vierköpfige Familie.....	66
Abb. 22: Wohnzeile mit Altenwohnungen der 1960er Jahre in Lübeck-Kücknitz.....	68
Abb. 23: Wohnungsneubau in Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 1957 bis 1969 bezogen auf den Bestand 1956 .....	73
Abb. 24: Anteil der Geschosswohnungen an allen Neubauwohnungen im Zeitraum 1957 bis 1969....	75
Abb. 25: Anteil von Kleinwohnungen (1-3 Räume) an allen Neubauwohnungen im Zeitraum 1957 bis 1969.....	75
Abb. 26: Anteil von Kleinwohnungen (1-3 Räume) am Wohnungsbestand in Schleswig-Holstein 1956 und im Neubau 1957 bis 1969 .....	76
Abb. 27: Anteil der Wohnungen in MFH an allen Wohnungen in Hamburg und Schleswig-Holstein 2007.....	81
Abb. 28: Anteil der Geschosswohnungen des Bauzeitraums 1957 bis 1969 an allen Geschosswohnungen 2007 .....	81
Abb. 29: Wohnungsbestand in Deutschland 2006 nach Eigentümern .....	83
Abb. 30: Anteile der Wohnungsbestände der 1960er Jahre der teilnehmenden Unternehmen in % des Gesamtbestands.....	95
Abb. 31: Durchschnittliche Buchwerte der Wohnungsbestände je qm Wohnfläche.....	97

<i>Abb. 32: Entwicklung der Nettokaltmieten und Nebenkosten in deutschen Mietwohnungsbeständen im Zeitraum 1996 bis 2006.....</i>	<i>99</i>
<i>Abb. 33: Durchschnittliche Nettokaltmieten der Wohnungsbestände (in Euro je qm Wohnfläche und Monat).....</i>	<i>101</i>
<i>Abb. 34: Instandhaltungsaufwendungen in den untersuchten Wohnungsbeständen.....</i>	<i>103</i>
<i>Abb. 35: Leerstandsquoten in den untersuchten Wohnungsbeständen.....</i>	<i>103</i>
<i>Abb. 36: Anteil der geförderten Sozialwohnungen an allen Neubauwohnungen in Schleswig-Holstein im Zeitraum 1957 bis 1969.....</i>	<i>106</i>
<i>Abb. 37: Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen an allen Wohnungen der untersuchten Bestände.....</i>	<i>108</i>
<i>Abb. 38: Typische Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden der 1960er Jahre. Quelle: Eigene Aufnahmen.....</i>	<i>113</i>
<i>Abb. 39: Wohnungsschlüssel der untersuchten Bestände des Bauzeitraums 1957 bis 1969.....</i>	<i>117</i>
<i>Abb. 40: Durchschnittliche Wohnflächen der Bestände des Bauzeitraums 1957 bis 1969.....</i>	<i>117</i>
<i>Abb. 41: Durchschnittliche Wohnfläche von Geschosswohnungen in Hamburg und Schleswig-Holstein 2007.....</i>	<i>118</i>
<i>Abb. 42: Grundrissbeispiel einer 2 2/2-Zimmer-Wohnung.....</i>	<i>119</i>
<i>Abb. 43: Technische und gesetzliche Stufen des Energieverbrauchs im Wohnungsbau.....</i>	<i>120</i>
<i>Abb. 44: Heizölverbrauch in Mehrfamilienhäusern 1977 bis 2007 in Deutschland sowie den Regionen Hamburg und Kiel in Liter/qm/a.....</i>	<i>121</i>
<i>Abb. 45: Verteilung der Wohngebäude der Baujahre 1957 bis 1969 nach Verbrauchsklassen.....</i>	<i>124</i>
<i>Abb. 46: Zeitgenössisches Detail einer Verblendfassade.....</i>	<i>128</i>
<i>Abb. 47: Nachträglich wärmegeämmte Wohngebäude aus den 1960er Jahren.....</i>	<i>129</i>
<i>Abb. 48: Vollständige Entfernung der Loggien zur nachträglichen Wärmedämmung an einem Wohngebäude in Lübeck-St. Jürgen.....</i>	<i>130</i>
<i>Abb. 49: 7-Phasenmodell.....</i>	<i>139</i>
<i>Abb. 50: Für Variante 1-W1 und 1-W2): Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Deutschland in den Varianten 1-W1 und 1-W2 bis 2050.....</i>	<i>149</i>
<i>Abb. 51: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Variante 1-W1 bis 2050.....</i>	<i>149</i>
<i>Abb. 52: Anteile der Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2006 in Deutschland, Hamburg und Schleswig-Holstein.....</i>	<i>154</i>
<i>Abb. 53: Zunahme der Privathaushalte im Zeitraum 2005 bis 2020 in Deutschland, den alten und neuen Bundesländern sowie Hamburg und Schleswig-Holstein.....</i>	<i>154</i>
<i>Abb. 54: Anteile der Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2020 in Deutschland, Hamburg und Schleswig-Holstein.....</i>	<i>155</i>
<i>Abb. 55: Anzahl der Haushalte nach dem Alter der Haushaltsvorstände im Zeitraum 1990 bis 2020.....</i>	<i>156</i>
<i>Abb. 56: Durchschnittliche Wohnfläche in qm pro Kopf nach den Merkmalen Bundesland, Nutzungsart und Haushaltsgröße 2002/2006.....</i>	<i>158</i>
<i>Abb. 57: Durchschnittliche Wohnfläche in qm pro Kopf nach den Merkmalen Haushaltstyp, Alter und Haushaltseinkommen.....</i>	<i>158</i>
<i>Abb. 58: Eigentümerquote privater Haushalte nach den Merkmalen Haushaltstyp, Alter und Haushaltseinkommen.....</i>	<i>160</i>
<i>Abb. 59: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg und Schleswig-Holstein in Zeitraum 1970 bis 2005.....</i>	<i>169</i>

---

Abb. 60: Bevölkerungsveränderung in Hamburger Bezirken und ausgewählten Stadtteilen im Zeitraum 1998 bis 2006 .....	169
Abb. 61: Entwicklung des Wohnungsbestands in Hamburg und Schleswig-Holstein 1970 bis 2005..	170
Abb. 62: Einwohnerentwicklung in Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 2003 bis 2007 (Veränderung insgesamt) .....	171
Abb. 63: Einwohnerentwicklung Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 2003 bis 2007 (Veränderung durch den natürlichen Saldo).....	171
Abb. 64: Einwohnerentwicklung Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 2003 bis 2007 (Veränderung durch den Wanderungssaldo).....	172
Abb. 65: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Hamburg und Schleswig-Holstein bis 2020 bzw. 2025 nach der 11.KBV (Variante 1-W1) und den Prognosen des Statistikamt Nord.....	173
Abb. 66: Prognose der Alten- und Jugendquotienten in Hamburg und Schleswig-Holstein bis 2050 nach der 11. KBV (Variante 1-W1).....	174
Abb. 67: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig- Holsteins im Zeitraum 2007 bis 2025.....	174
Abb. 68: Prognostizierte Haushaltsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig- Holsteins im Zeitraum 2007 bis 2025.....	175
Abb. 69: Prognostizierte Entwicklung der Drei-Personen-Haushalte bis 45 Jahre in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins im Zeitraum 2007 bis 2020 .....	176
Abb. 70: Prognostizierte Entwicklung der 60+-Haushalte in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins im Zeitraum 2007 bis 2020 .....	177
Abb. 71: Prognostizierter Wohnungsneubaubedarf in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig- Holsteins von 2007 bis 2025 bezogen auf den Bestand 2006 .....	178
Abb. 72: Phasenmodell der Entwicklung städtischer Wohngebietstypen .....	184
Abb. 73: Wanderungssaldo zwischen Schleswig-Holstein und Hamburg im Zeitraum 1958 bis 1969/189	
Abb. 74: Bevölkerungsanteile in verschiedenen Entfernungszonen um das Hamburger Stadtzentrum 1939-1975.....	189
Abb. 75: Wohnungsschlüssel im Geschosswohnungsbestand Moisling .....	194
Abb. 76: Altersstrukturvergleich der Stadt Lübeck mit dem Bestand Moisling.....	194
Abb. 77: Haushaltsstruktur im Geschosswohnungsbestand Moisling .....	195
Abb. 78: Wohndauer der Miethaushalte im Bestand Moisling.....	195
Abb. 79: Fluktuation in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre (untersuchte Unternehmen).....	197
Abb. 80: Fluktuationsraten ausgewählter Wohnungsunternehmen der Wohnungsmarktbeobachtung Schleswig-Holstein im Zeitraum 1996 bis 2004.....	197
Abb. 81: Änderung der Lebensformen und Lebensphasen im Zeitraum 1960 bis 2020 .....	217
Abb. 82: Haushalte nach Lebensformen in den alten Bundesländern 2006.....	217
Abb. 83: Die zehn Sinus-Milieus im Überblick.....	219
Abb. 84: Nachfragematrix des Wohnkonzept-Systems zur Klassifizierung der Nachfrage .....	222
Abb. 85: Standorte der Fallbestände in Hamburg und Schleswig-Holstein .....	242
Abb. 86: Strategischer Rahmen einer Quartiersanalyse.....	243
Abb. 87: Genutzte Quellen für die Untersuchungen der acht Fallbestände.....	246
Abb. 88: Lage des Fallbestands im Elmshorner Stadtgebiet .....	249

<i>Abb. 89: Struktur des Fallbestands Elmshorn-Langeloh</i>	251
<i>Abb. 90: Wohnungsschlüssel des Fallbestands Elmshorn-Langeloh</i>	253
<i>Abb. 91: Infrastruktur des Fallquartiers Elmshorn-Langeloh im Orthophoto</i>	256
<i>Abb. 92: Lage des Fallbestands im Flensburger Stadtgebiet</i>	267
<i>Abb. 93: Struktur des Fallbestands Flensburg-Rude und der ihn umgebenden Nutzungen</i>	269
<i>Abb. 94: Wohnungsschlüssel des Fallbestands Flensburg-Rude</i>	270
<i>Abb. 95: Infrastruktur des Fallbestandsquartiers Flensburg-Rude im Orthophoto</i>	274
<i>Abb. 96: Lage des Fallbestands im Stadtgebiet von Glinde</i>	285
<i>Abb. 97: Struktur des Fallbestands Glinde-Wiesenfeld und der ihn umgebenden Nutzungen</i>	287
<i>Abb. 98: Wohnungsschlüssel des Fallbestands Glinde-Wiesenfeld</i>	289
<i>Abb. 99: Infrastruktur des Fallbestandsquartiers Glinde Wiesenfeld im Orthophoto</i>	292
<i>Abb. 100: Lage des Fallbestands im Hamburger Stadtgebiet</i>	301
<i>Abb. 101: Struktur des Fallbestands Hamburg-Lohbrügge und der ihn umgebenden Nutzungen</i>	303
<i>Abb. 102: Wohnungsschlüssel des Fallbestands Hamburg-Lohbrügge</i>	305
<i>Abb. 103: Infrastruktur des Fallbestandsquartiers Hamburg-Lohbrügge im digitalen Orthophoto</i>	308
<i>Abb. 104: Lage des Fallbestands im Kieler Stadtgebiet</i>	318
<i>Abb. 105: Struktur des Fallbestands Kiel-Gaarden und der ihn umgebenden Nutzungen</i>	320
<i>Abb. 106: Wohnungsschlüssel des Fallbestands Kiel-Gaarden</i>	322
<i>Abb. 107: Infrastruktur des Fallbestandsquartiers Kiel-Gaarden im Orthophoto</i>	325
<i>Abb. 108: Lage des Fallbestands im Lübecker Stadtgebiet</i>	335
<i>Abb. 109: Struktur des Fallbestands Lübeck-Kücknitz und der ihn umgebenden Nutzungen</i>	337
<i>Abb. 110: Wohnungsschlüssel des Fallbestands Lübeck-Kücknitz</i>	339
<i>Quelle: Eigene Darstellung</i>	339
<i>Abb. 111: Infrastruktur des Fallbestandsquartiers im digitalen Orthophoto</i>	342
<i>Abb. 112: Lage des Fallbestands im Lübecker Stadtgebiet</i>	354
<i>Abb. 113: Struktur des Fallbestands Lübeck-Moisling und der ihn umgebenden Nutzungen</i>	357
<i>Abb. 114: Wohnungsschlüssel des Fallbestands Lübeck-Moisling</i>	359
<i>Abb. 115: Infrastruktur des Fallbestandsquartiers Lübeck-Moisling im Orthophoto</i>	362
<i>Abb. 116: Lage des Fallbestands im Rendsburger Stadtgebiet</i>	372
<i>Abb. 117: Struktur des Fallbestands Rensburg-Mastbrook und der ihn umgebenden Nutzungen</i>	374
<i>Abb. 118: Wohnungsschlüssel des Fallbestands Rensburg-Mastbrook</i>	376
<i>Abb. 119: Infrastruktur des Fallbestandsquartiers Rensburg-Mastbrook im Orthophoto</i>	379
<i>Abb. 120: Fahrstuhlnachrüstung Adlershorst Marienhöhe Quickborn (I.) und Frank Heimbau Laubengang vor Gebäude in Eckernförde-Wilhelmstal</i>	401
<i>Abb. 121: Beispiel einer Fassadengliederung nach Wärmedämmung und Neuverblendung</i>	409
<i>Abb. 122: Reihenhauszeile der 1960er Jahre in Rensburg-Mastbrook</i>	417
<i>Abb. 123: In eine Wohnsiedlung der 1950er Jahre eingefügte Stadthauszeile in Lübeck</i>	419
<i>Abb. 124: Ladenzeile in Lübeck-Kücknitz</i>	421
<i>Abb. 125: Ansicht der Wohnanlage Altenhagener Weg in Hamburg</i>	427
<i>Abb. 126: Modell eines Kooperationsvertrags aus Schleswig-Holstein</i>	439
<i>Abb. 127: Wohngebäude der 1960er Jahre in Hamburg-Lohbrügge</i>	443
<i>Abb. 128: IRB-Lagetypen</i>	473

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Merkmale der Wohnsiedlungstypen der 1950er bis 1970er Jahre .....	6
Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg und Schleswig-Holstein (Kreise und kreisfreie Städte) im Zeitraum 1957 bis 1969 .....	37
Tab. 3: Bauherrngruppen im Wohnungsbau im Zeitraum 1960 bis 1969 .....	40
Tab. 4: Wohnungsbestand 1956 und Neubau im Zeitraum 1957 bis 1969 in Hamburg sowie in Schleswig-Holstein und seinen Kreisen und kreisfreien Städten.....	72
Tab. 5: Wohnungsfertigstellungen in Nichtwohngebäuden in Schleswig-Holstein im Zeitraum 1957 bis 1969 und Ermittlung des Korrekturabzuges vom Rohzugang .....	74
Tab. 6: Anzahl der neu gebauten Geschosswohnungen im Zeitraum von 1957 bis 1969 in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins und in Hamburg.....	74
Tab. 7: Anteil der Wohngebäude mit zwei Wohnungen an allen Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen in den alten Bundesländern (ab 2005 ohne Berlin-West).....	77
Tab. 8: Berechnung der Abgangsquoten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den alten Bundesländern im Zeitraum 1987 bis 2007.....	78
Tab. 9: Ermittlung des 2007 noch vorhandenen Geschosswohnungsbestandes des Bauzeitraums 1957 bis 1969 in Hamburg und Schleswig-Holstein.....	79
Tab. 10: Wohnungsbestand in Hamburg und Schleswig-Holstein 1969 und 2007 .....	80
Tab. 11: Neubau von Wohnungen durch VNW-Mitgliedsunternehmen und Anteile an allen Neubauwohnungen in MFH in Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 1956 bis 1969.....	84
Tab. 12: Veränderung der Wohnungsbestände professionell-gewerblicher Anbieter 1998 bis 2006 ...	86
Tab. 13: Wohnungsbestands- und Unternehmensveräußerungen in Schleswig-Holstein im Zeitraum 2000 bis 2007 .....	87
Tab. 14: Räumliche Zuordnung der untersuchten Wohnungsbestände nach Städten und Gemeinden mit jeweils mehr als 50 WE.....	91
Tab. 15: Wohnungsbestand der GdW-Mitgliedsunternehmen in Mehrfamilienhäusern nach städtebaulichen Gebietstyp 2002.....	93
Tab. 16: Anzahl der erfassten Wohnungen der Baualtersklasse 1956 bis 1969 der teilnehmenden Unternehmen .....	94
Tab. 17: Entwicklung der Nettokaltmieten und Wohnnebenkosten in deutschen Mietwohnungsbeständen 2008 sowie im Zeitraum 2003 bis 2008.....	99
Tab. 18: Wohnungsmieten in Deutschland 2006 nach Wohnungsmerkmalen .....	100
Tab. 19: Technische Definitionen der Unterhaltung von Wohngebäuden .....	102
Tab. 20: Anzahl geförderter Neubauwohnungen in Schleswig-Holstein im Zeitraum 1957 bis 1969 und Anteil an allen Neubauwohnungen .....	105
Tab. 21: Auslaufende Sozialbindungen im Zeitraum 2003 bis 2010 .....	107
Tab. 22: Modernisierung im Bestand GdW-angehöriger Wohnungsunternehmen 2007.....	111
Tab. 23: Typische Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre (Auswahl).....	113
Tab. 24: Energieverbräuche und –kosten für die Wohngebäudebeheizung nach Energieträger und Region .....	122
Tab. 25: Bevölkerungsentwicklung in der BRD und der DDR im Zeitraum 1950 bis 2000.....	147

Tab. 26: Bevölkerungsstand sowie Saldo der Geburten- und Sterbefälle und Saldo der Zu- und Abwanderung in Deutschland im Zeitraum 2000 bis 2007.....	147
Tab. 27: Varianten der 11. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung .....	148
Tab. 28: Anteil der Ausgaben für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung an den Gesamtausgaben nach Haushaltsgrößen in Hamburg und Schleswig-Holstein 2003 .....	162
Tab. 29: Wohnungsfertigstellungen von 2000 bis 2007 nach verschiedenen Merkmalen.....	163
Tab. 30: Wohnungsbestand in Deutschland, den alten Bundesländern, Hamburg und Schleswig-Holstein 2006 sowie Anteile des Geschoss- und Mietwohnungsbestands .....	163
Tab. 31: Neubaubedarf von Geschosswohnungen in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holstein im Zeitraum 2008 bis 2020.....	179
Tab. 32: Altersstrukturvergleich für die Siedlung Eckernförde-Wilhelmstal .....	193
Tab. 33: Altersstrukturvergleich Stadt Reutlingen / Siedlung Orschel-Hagen 2003.....	194
Tab. 34: Entwicklung der Flächennutzungen in Deutschland, Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 1992 bis 2007.....	202
Tab. 35: Wanderungssaldo verschiedener Altersgruppen in den Fallstudienstädten 2006.....	211
Tab. 36: Biographisch orientiertes Lebensphasenmodell des Wohnnachfrageverhaltens .....	216
Tab. 37: Beispiele von Pull- und Push-Faktoren für Wohnungswechsel .....	225
Tab. 38: Wohnansprüche älterer Haushalte.....	230
Tab. 39: Zahl der Familien und Alleinerziehenden nach der Anzahl der Kinder in den alten Bundesländern 2006 .....	231
Tab. 40: Wohnansprüche von Familienhaushalten .....	233
Tab. 41: Wohnansprüche junger Haushalte (mit geringen Einkommen).....	235
Tab. 42: Erfasste Variablen für ein- und ausziehende Miethaushalte in den Fallbeständen .....	248
Tab. 43: Bevölkerungsentwicklung Elmshorn 2006.....	259
Tab. 44: Altersstruktur der Bevölkerung Elmshorns 2006.....	259
Tab. 45: Wohnungsbestandsstruktur Elmshorn 2006.....	260
Tab. 46: SWOT-Analyse Fallbestand Elmshorn-Langeloh .....	265
Tab. 47: Bevölkerungsentwicklung Flensburg 2006.....	277
Tab. 48: Altersstruktur der Bevölkerung Flensburgs 2006.....	277
Tab. 49: Bevölkerungsstruktur Flensburg, Stadtteil Südstadt, statistischer Bezirk Rude 2007 .....	278
Tab. 50: Wohnungsbestandsstruktur Flensburg 2006.....	279
Tab. 51: Wohnungsbestandsstrukturvergleich Flensburg / Stadtteil Südstadt.....	279
Tab. 52: SWOT-Analyse Fallbestand Flensburg-Rude.....	283
Tab. 53: Bevölkerungsentwicklung Glinde 2006 .....	294
Tab. 54: Bevölkerungsstruktur Glinde 2006 .....	295
Tab. 55: Wohnungsbestandsstruktur Glinde 2006: .....	295
Tab. 56: SWOT-Analyse des Fallbestands in Glinde-Wiesenfeld .....	299
Tab. 57: Bevölkerungsentwicklung Hamburg 2006 .....	311
Tab. 58: Altersstruktur der Bevölkerung in Hamburg 2006.....	311
Tab. 59: Bevölkerungsstrukturvergleich – Hamburg/ Bezirk Bergedorf/ Stadtteil Lohbrügge .....	312
Tab. 60: Wohnungsbestandsstruktur Hamburg 2006 .....	313
Tab. 61: Wohnungsbestandsstruktur Hamburg, Bezirk Bergedorf, Stadtteil Lohbrügge.....	313
Tab. 62: SWOT-Analyse des Fallbestands in Hamburg-Lohbrügge .....	316
Tab. 63: Bevölkerungsentwicklung Kiel 2006.....	327

---

Tab. 64: Bevölkerungsstruktur Kiel 2006 .....	328
Tab. 65: Bevölkerungsstrukturvergleich Kiel/ Stadtteil Gaarden-Ost 2007.....	329
Tab. 66: Wohnungsbestandsstruktur Kiel 2006.....	330
Tab. 67: Wohnungsbestandsstrukturvergleich Kiel/ Stadtteil Gaarden-Ost.....	330
Tab. 68: SWOT-Analyse des Fallbestands in Kiel-Gaarden .....	333
Tab. 69: Bevölkerungsentwicklung Lübeck 2006 .....	345
Tab. 70: Bevölkerungsstruktur Lübeck 2006.....	345
Tab. 71: Bevölkerungsstrukturvergleich Lübeck/Stadtbezirk Alt-Kücknitz-Roter Hahn-Dummersdorf	346
Tab. 72: Wohnungsbestandsstruktur Lübeck 2006 .....	348
Tab. 73: Wohnungsbestandsstrukturvergleich Lübeck/ Stadtbezirk Alt-Kücknitz/Roter Hahn/ Dummersdorf .....	348
Tab. 74: SWOT-Analyse des Fallbestands in Lübeck-Kücknitz.....	352
Tab. 75: Bevölkerungsstrukturvergleich Lübeck/ Stadtbezirk Alt-Moisling-Genin .....	366
Tab. 76: Wohnungsbestandsstrukturvergleich Lübeck/Stadtbezirk Alt-Moisling-Genin .....	367
Tab. 77: SWOT-Analyse des Fallbestands in Lübeck-Moisling .....	369
Tab. 78: Bevölkerungsentwicklung Rendsburg 2006 .....	382
Tab. 79: Bevölkerungsstruktur Rendsburg 2006.....	382
Tab. 80: Wohnungsbestandsstruktur Rendsburg 2006 .....	383
Tab. 81: SWOT-Analyse des Fallbestands in Rendsburg-Mastbrook .....	388
Tab. 82: Fallbestände nach Stadt-, Lage- und Siedlungstyp .....	392
Tab. 83: Wohnungsgrößen / Wohnungsschlüssel der Fallbestände .....	395
Tab. 84: Eignung der untersuchten Fallbestände für die vorausgewählten Zielgruppen.....	399
Tab. 85: Handlungsstrategien für die untersuchten Fallbestände .....	404
Tab. 86: Eigentumsangebote im Bestand und als Zubaupotenzial in den acht Fallgebieten .....	416
Tab. 87: Ansätze einer standortorientierte Bestandsvermarktung in den Fallbeständen .....	428



**Abkürzungsverzeichnis**

- AfA – Absetzungen für Abnutzung  
AG – Aktiengesellschaft  
ALG II – Arbeitslosengeld II  
Arge – Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel  
BauGB – Baugesetzbuch  
BauNVO – Baunutzungsverordnung  
BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung  
BBU – Verband berlin-brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.  
BfLR – Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung  
BGB – Bürgerliches Gesetzbuch  
BID – Business Improvement District  
BMBF – Bundesministerium für Bildung und Forschung  
BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
BMWSR – Bundesministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung  
BRD – Bundesrepublik Deutschland  
cbm – Kubikmeter  
CIAM – Congrès Internationaux d'Architecture Moderne  
DDR – Deutsche Demokratische Republik  
DGB – Deutscher Gewerkschaftsbund  
DOP – Digitales Orthophoto oder -luftbild  
eG – eingetragene Genossenschaft  
EEWärmeG – Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich)  
EFH – Einfamilienhaus  
EiW – Eigentumswohnung  
EKQ – Einkommensquintil  
EKZ – Einkaufszentrum  
EnEG – Energieeinspargesetz  
EnEV – Energieeinsparverordnung  
ERP – European Recovery Program (Europäisches Wiederaufbauprogramm)

- 
- EStG – Einkommenssteuergesetz  
EU – Europäische Union  
EW – Einwohner  
ExWoSt – Experimenteller Wohnungs- und Städtebau  
GbR – Gesellschaft bürgerlichen Rechts  
GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
GFZ – Geschossflächenzahl  
GmbH – Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
GMH – Großes Mehrfamilienhaus  
GRZ – Grundflächenzahl  
GWB – Geschosswohnungsbau / Geschosswohnungsbestand  
HeizkVO – Heizkostenverordnung  
HGB - Handelsgesetzbuch  
HH – Hansestadt Hamburg  
HID – Housing Improvement District  
IEK – Integriertes Entwicklungskonzept  
IFAS – Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere (Forschungsvorhaben des BBR)  
IfS – Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH  
IMin – Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein  
ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
IWU – Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt  
k.A. – keine Angabe  
KBV – Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung  
KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau  
kWh – Kilowattstunde  
LNatSchG – Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein  
MFH – Mehrfamilienhaus  
MIV – Motorisierter Individualverkehr  
NH – Neue Heimat (ehemaliges Wohnungsunternehmen)  
NID – Neighbourhood Improvement District

ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

REFINA – Förderschwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ des BMBF

ROP – Raumordnungsprognose

SGB II – Sozialgesetzbuch, Zweites Buch (Grundsicherung für Arbeitssuchende)

SH – Schleswig-Holstein

SKE - Steinkohleeinheiten

SUK – Stadt-Umland-Konzept

SWOT – strength, weaknesses, opportunities, threats

USA – Vereinigte Staaten von Amerika

VDW – Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen e.V.

VHW – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

VE - Verwaltungseinheit

VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

WDVS –Wärmedämmverbundsystem

WE – Wohneinheit, Wohnung

WEG – 1.Gesetz über das Wohneigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz); 2.Wohnungseigentümergeinschaft nach § 10 Wohnungseigentumsgesetz

WF – Wohnfläche

WGG –Wohngeldgesetz

WoBauG – Wohnungsbaugesetz

WoBindG – Wohnungsbindungsgesetz (Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen)

WoFG – Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz)

WRVK –Wohnraumversorgungskonzept

WSVO –Wärmeschutzverordnung

ZFH –Zweifamilienhaus

## Zusammenfassung

Gegenstand der Untersuchung sind Geschosswohnungsbestände, die unter dem wohnungspolitischen Einfluss des 2. Wohnungsbaugesetzes (2. WoBauG; 1956) und nach dem städtebaulichen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt in allen Städten des früheren Bundesgebietes von 1957 bis 1969 als Siedlungserweiterungen oder -ergänzungen errichtet wurden. Den Untersuchungsraum bilden die Bundesländer Hamburg und Schleswig-Holstein, in denen der betrachtete, unauffällige Wohnungsbestandstyp wegen der dynamischen Bevölkerungsentwicklung der Nachkriegszeit hohe Fertigstellungszahlen erreichte und auch gegenwärtig das Wohnungsangebot auf den regionalen Märkten prägt. Anhand von zeitgenössischen Baustatistiken und der Wohnungsabgänge der vergangenen Jahrzehnte wird die Bedeutung der in den 1960er Jahren errichteten Geschossmietwohnungen für die Wohnraumversorgung nachgewiesen. Aufgrund des gegenwärtig auf niedrigem Niveau stagnierenden Wohnungsneubaus bilden diese Wohnungen auch zukünftig einen signifikanten Bestandsanteil, müssen aber den zukünftigen Nachfrageanforderungen und den gesetzlichen energetischen Vorgaben angepasst werden. Anhand einer ca. 24.000 Wohnungen umfassenden Erhebung bei neun Unternehmen der Wohnungswirtschaft werden die (betriebs)wirtschaftlichen und technischen Herausforderungen in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre analysiert und für die Angebotsseite formuliert.

Die prognostizierte Nachfrageentwicklung wird durch die demographischen Trends auf Bundesebene – Zuwanderung, Alterung und mittelfristiger Rückgang der Bevölkerung und speziell jüngerer Haushalte – determiniert, die sich regional ausdifferenzieren und zu einem kleinräumlichen Nebeneinander von Wachstum, Stagnation und Schrumpfung führen. Die qualitativen Ansprüche der Miethaushalte werden neben biographischen und sozioökonomischen Merkmalen immer stärker durch die Individualisierung der Wohn- und Lebensstile geprägt. Parallel ergeben sich aus den Zielsetzungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und aus dem noch zu verifizierenden Trend einer „Renaissance des Wohnens in der Stadt“ Potenziale aber auch Risiken für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre aus der Perspektive der Stadtentwicklung. Die individuelle Lage, das Freiflächenangebot, die Konkurrenzentwicklungen und die Persistenz der sozialen Segregation in den ehemals öffentlich geförderten Wohnungsbeständen sind die bestimmenden Faktoren. Anhand von acht Fallstudien in sieben Städten werden Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre dokumentiert, analysiert und auf die Eignung für drei definierte Zielgruppen untersucht. Die Auswertung führt zu allgemeinen Handlungsempfehlungen für die Aufwertung bzw. den Rückbau und Ersatz in den Beständen, die einem Ergänzungs- oder einem Erweiterungstyp zugeordnet werden. Neben baulichen Maßnahmen wird die Rolle des Wohnumfelds, der quartiersbezogenen Infrastruktureinrichtungen, der Ergänzung von Eigentumswohnformen, einer zielgruppengerechten Vermarktung sowie der Kooperation privater Akteure mit der kommunalen Stadtentwicklungsplanung herausgestellt. Die Synchronisation aller erforderlichen Maßnahmen ist entscheidend für eine nachhaltig erfolgreiche Revitalisierung und Positionierung der Bestände.

**Abstract**

Subject of the study are the residential building stocks that were built under the influence of the 2nd German act on public subsidies for the construction of low-rental apartments (2. Wo-BauG, 1956) and according to the town planning concept of the structured and spacious city in all towns of the territory of the former Federal Republic from 1957 to 1969. The federal states Hamburg and Schleswig Holstein form the investigation area. There the regarded building type reached high completion figures because of the dynamic population growth of the post-war period. It also dominates the flat supply at the regional markets at present. On the basis of contemporary construction statistics and the flat disposals of the last decades the meaning of the multistorey residential buildings of the 1960s for the dwelling supply is proven. New house building is stagnating at low level presently. Therefore the residential building stocks of the 1960s also form a significant part of the stocks in future, however must be adapted to future demand and energy-saving regulatory requirements. The economic and technical challenges of the residential buildings of the 1960s are analyzed on the basis of approx. 24,000 flats owned by nine housing companies.

The prognosticated demand is determined by the demographic trends on the national level – immigration, ageing and medium-term decline of the population and especially of younger households – which differentiate themselves on the regional level and lead to a small-scale coexistence of growth, stagnation and shrinking. The qualitative demands of the tenants are shaped by biographic and socioeconomic characteristics and also more and more by the individualization of lifestyles. At the same time new potentials but also risks for the residential buildings of the 1960s arise from the objectives of a sustainable urban development and from the trend of a “renaissance of living in the city” which has still to be verified. The individual location, the open space available, the competing developments and the persistence of social segregation in the formerly publicly subsidised residential buildings are the determining factors. On the basis of eight case studies in seven towns the residential building stock of the 1960s is documented, analysed and examined for the suitability for three defined target groups.

The evaluation leads to general recommendations for the revitalization or demolition and substitution of the stocks that are assigned to a supplementing type or an extension type. Besides constructional measures the role of the residential environment, the area related infrastructure facilities, the addition of residential property forms, a marketing appropriate for target groups and the cooperation of housing companies with the municipal town planning authorities is pointed out. The synchronisation of all necessary measures is crucial for a sustainable successful revitalisation and market positioning of the stocks.

## 1 Einführung und Zielsetzung

### 1.1 Die Wohnungsbestände der 1960er Jahre – Rückgrat der Wohnraumversorgung

Aufgrund ihres hohen Anteils am Gesamtwohnungsbestand in Deutschland sind die Wohnungsbestände der 1960er Jahre von herausragender Bedeutung für die regionalen Wohnungsmärkte, für ihre bewirtschaftenden Eigentümer und für die Stadtentwicklungsplanung.

Millionen Menschen leben in den alten Bundesländern in Wohnsiedlungen, die in den 1960er Jahren neu entstanden. Sie sind im 21. Jahrhundert konfrontiert mit den Wohnvorstellungen einer vier Jahrzehnte zurückliegenden Epoche der jungen Bundesrepublik. Diese war wirtschaftlich wachstumsgeprägt, städtebaulich modern, gesellschaftlich aber wenig pluralistisch. Die Wohnungsmärkte in allen Regionen standen 15 Jahre nach Ende des Zweiten Weltkriegs unter dem Nachfragedruck einer wachsenden Bevölkerung, der mit dem auf breiter Basis steigenden Wohlstand und den dadurch ausgelösten Ansprüchen an Fläche und Ausstattung der Wohnungen verschärft wurde. Die Bewohner letzter Barackenlager für Flüchtlinge und Vertriebene mussten mit menschenwürdigem Wohnraum versorgt werden, die Erstbezieher kleiner und schlicht ausgestatteter Nachkriegswohnungen der 1950er Jahre strebten nach einer Verbesserung ihrer Wohnsituation, möglichst durch einen Umzug in eine Neubauwohnung oder in ein Eigenheim. Die Wohnungspolitik unterstützte diese Bemühungen, die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus war bis gegen Ende der 1960er Jahre das wichtigste Instrument der deutschen Wirtschafts- und Sozialpolitik. Die jährliche Zahl von Wohnungsfertigstellungen, die in der Bundesrepublik bereits 1953 erstmals die Marke von 500.000 überschritten hatte, sank erst 16 Jahre später, 1969, wieder darunter und erreichte mit 623.847 Wohnungen 1964 den dritthöchsten Wert bis in die Gegenwart. Der Wohnungsbau der Jahre 1965 und 1966 lag nur knapp darunter. Von den zwischen 1949 und 1978 in der alten Bundesrepublik und West-Berlin entstandenen 15.733.900 Wohnungen wurden die meisten von 1960 bis 1969 bezugsfertig: 5.695.561 Wohnungen (36,2 %) bzw. im erweiterten Zeitraum ab 1957 sogar 7.364.401 Wohnungen (46,8 %)<sup>1</sup>. Die 1960er Jahre bleiben bis heute das Jahrzehnt der quantitativ bedeutendsten Bautätigkeit (Abb. 1).

Die Bautätigkeit der 1960er Jahre war vom Geschosswohnungsbau in neuen Siedlungen geprägt: 5.273.746 Wohnungen wurden in Neubauten geschaffen (92,6 %), davon 2.762.553 Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen (52,4 %) (eigene Berechnungen nach: Statistisches Bundesamt 2000, S. 49). Auch wenn mit dem 2. Wohnungsbaugesetz (2. WoBauG) die Eigenheimförderung verteilungspolitisch Vorrang vor dem Bau von Mietwohnungen erhielt, blieb Wohnungsbau in den 1960er Jahren doch im Wesentlichen

---

<sup>1</sup> Die Abgrenzung der Baualtersklasse der 1960er Jahre für diese Untersuchung erfolgt bei den Erläuterungen zum Untersuchungsgegenstand ab S.3.

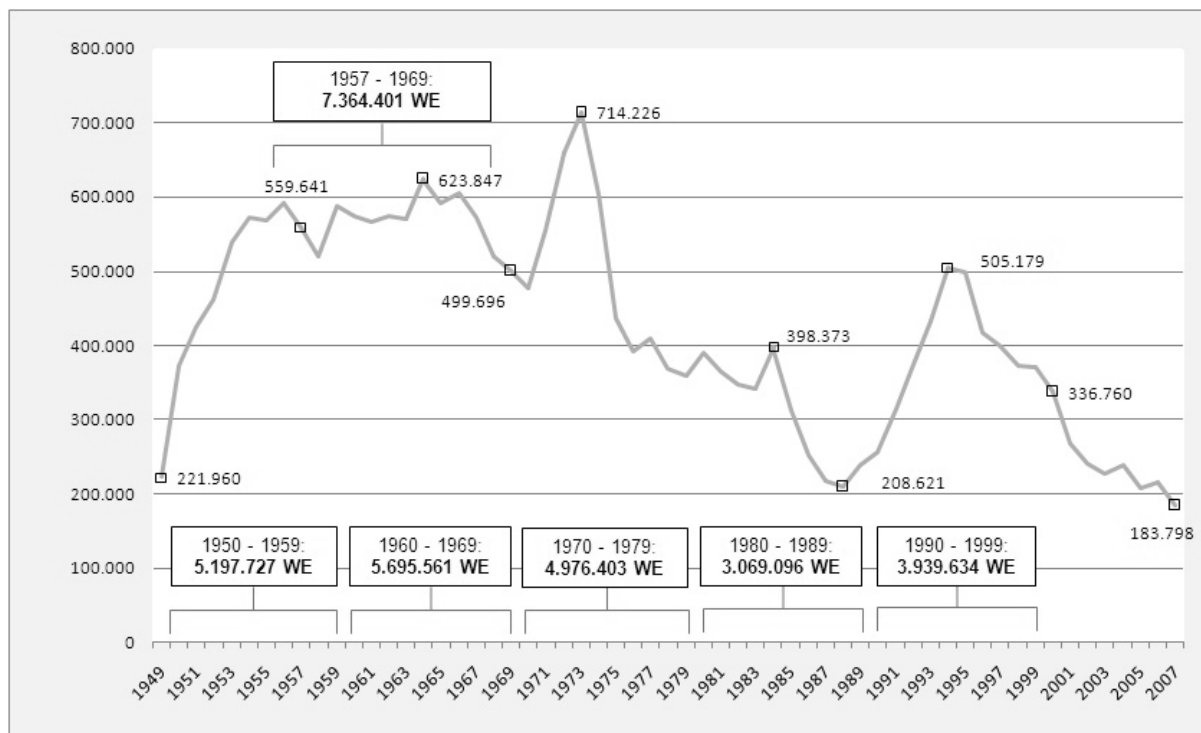


Abb. 1: Wohnungsfertigstellungen in Westdeutschland im Zeitraum 1949 bis 2007

Quelle: Statistisches Bundesamt 2000; BMVBS 2007b

Geschosswohnungsbau, waren die meisten errichteten Wohnungen Mietwohnungen. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäuser sank zwar im Neubau von 1960 bis 1965 von 55,0 auf 51,2 %, stieg dann aber bis 1969 wieder auf 56,3 % an (Statistisches Bundesamt 2000) (Abb. 2).

Aufgrund der mit Ausnahme kurzer Zeiträume, 1972 bis 1974 und auf annähernd gleichem Niveau 1994 und 1995, bis heute nicht wiederholten Fertigungszahlen der 1960er Jahre prägen die Wohnungen dieser Bauzeit auch gegenwärtig den Bestand im früheren Bundesgebiet. Für das Segment der Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern gilt dies wegen des über die Zeit gesunkenen Anteils am Neubau ganz besonders. Die Ergebnisse der letzten Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation der Haushalte 2006 wiesen für die 30.498.00 Wohnungen in Wohngebäuden im früheren Bundesgebiet (ohne Berlin) einen Anteil der 30 Jahre umfassenden Baualtersklasse 1949-1978 von 51,2 % aus (15.609.000 Wohnungen; Abb. 3). Damit

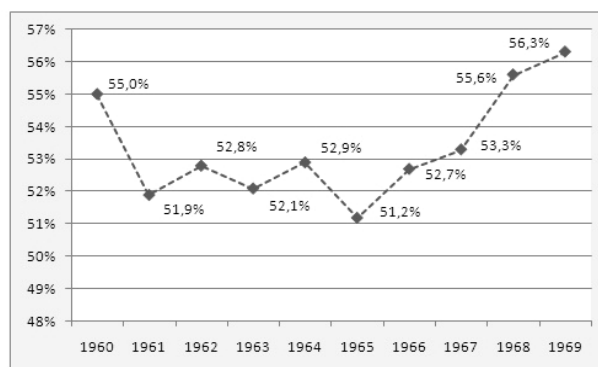


Abb. 2: Anteil der Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern von 1960 bis 1969

Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistisches Bundesamt 2000, S. 50

stammt die knappe Mehrheit der Wohnungen aus den ersten drei Jahrzehnten nach Gründung der Bundesrepublik Deutschland 1949. Zu etwa gleichen Anteilen prägen daneben 7.069.000 Bestandswohnungen aus der Zeit bis 1948 (23,2 %) und 7.820.000 Wohnungen von 1979 bis 2002 gebaute Wohnungen (25,6 %) die westdeutschen Wohnungsmärkte. Nur rund ein Viertel des Wohnungsbestands ist also jünger als 30 Jahre und nur 3,4 % aller Wohnungen wurden nach 2000 gebaut (eigene Berechnungen nach Statistisches Bundesamt 2008c, S.13). Die Ableitung der Anteile der Wohnungsbestände der 1960er Jahre erfolgt in Kap. 3.1.2 für Hamburg und Schleswig-Holstein auf der Basis von Abgangsquoten.

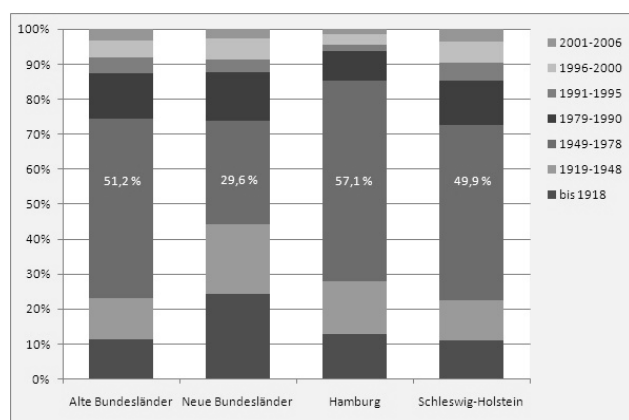


Abb. 3: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in den alten und neuen Bundesländern sowie in Hamburg und Schleswig Holstein 2006

Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistisches Bundesamt 2008c

Der überwiegende Teil der Wohnungen entstand in den 1960er Jahren als öffentlich geförderte Geschossmietwohnungen in Siedlungen oder Siedlungsteilen, die nach dem städtebaulichen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt neu angelegt wurden. Trotz des mit diesem Städtebau verbundenen Anspruchs einer modernen und gegenüber früheren Jahrzehnten verbesserten Wohnumwelt, waren Konstruktion und Gestaltung der realisierten Gebäude und Wohnungen geprägt durch einen Bauwirtschaftsfunktionalismus, dessen Erfolge sich vorrangig in Fertigstellungszahlen maßen. Der Wohnungsneubau der 1960er Jahre war

in der Bundesrepublik – wie in der DDR auch – physisches Ergebnis einer dirigistischen Wohnungspolitik und des städtebaulichen Leitbildes einer Moderne, die vom Glauben an den technischen Fortschritt und von einem normierendem Menschenbild geprägt waren.

## 1.2 Der Untersuchungsgegenstand „Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre“

Der städtische Siedlungs- und Wohnungsbau der 1960er Jahre zeigt sich differenziert in einer typologischen Bandbreite zwischen locker bebauten Eigenheimsiedlungen und baulich verdichteten und vertikal orientierten Großwohnsiedlungen, die ab Mitte der 1960er Jahre bis in die 1970er Jahre hinein entstanden. Der letztgenannte Typus ist abseits von Großstädten nur vereinzelt anzutreffen und nicht flächendeckend bauzeitprägend. Von bundesweit signifikanter Zahl sind die eher „unauffälligen“ Geschosswohnungsbestände<sup>2</sup>, die auch in Hamburg und allen Städten Schleswig-Holsteins in aufgelockerter Zeilenbauweise geschlossene Wohnsiedlungen oder Siedlungsteile bilden und deren meist in regionaler Bautradition rot-

<sup>2</sup> Geschosswohnungsbestand: Eine größere Anzahl mehrgeschossiger Wohnbauten, die auf einer zusammenhängenden Bauplanung basieren, einem weitgehend homogenen Erstellungsmuster folgen und in einer direkten räumlichen Beziehung zueinander stehen. Wird der überwiegende Teil der Wohnungen in Form von Mietwohnungen bewirtschaftet, handelt es sich um einen Geschossmietwohnungsbestand (eigene Definition).



verblendete Fassaden in vielen Stadtteilen das Ortsbild prägen. Diese Wohnungsbestände werden im Folgenden als Untersuchungsgegenstand „Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre“ zusammengefasst.

Anhand welcher Merkmale oder welcher historischer Rahmenbedingungen kann eine Abgrenzung des Wohnungsbaus der 1960er Jahre erfolgen? Anders als nach einem simplen Ordnungsprinzip auf der Basis von Baujahrzehnten ist eine eigenständige Epoche der Siedlungs- und Wohnungsbaugeschichte zu definieren, die den Wohnungsbau dieser Epoche als Untersuchungsgegenstand abbildet. Der Soziologe und Kunsthistoriker Rolf Lange nennt als Eigenschaft solcher „Epochen im Baugeschehen, dass sie sich eben gerade nicht in festumrissenen Jahrzehntschritten abhandeln lassen, sondern sich vielmehr mit längeren Vorlauf ankündigen und noch deutlich in die folgenden Jahre hinein reichen, allein schon aufgrund von langen Planungs- und Ausführungsphasen“ (LANGE 2003, S. 5).

Der Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre ist zunächst vom Wohnungsbau des ersten Nachkriegsjahrzehnts, der noch unter dem starken Druck der akuten Wohnungsnot, folglich niedrigen Wohnansprüchen und den gesetzlichen Regelungen einer Wohnungszwangswirtschaft stand, abzugrenzen. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. stellt als Ergebnis einer Untersuchung von Wohnungsbeständen der 1950er Jahre fest, dass sich die „50er und 60er Jahre-Siedlungen vom grundsätzlichen Ansatz her unterscheiden“. Wesentliche Kriterien seien dabei die Lage im Stadtgebiet sowie die Qualität und die Größen (Wohnfläche) der Wohnungen (Arge 2007, S. 6). Haffner und Woelfle kommen in einer Untersuchung von Nachkriegssiedlungen im Raum Stuttgart ebenfalls zu unterschiedlichen Ergebnissen für die Bestände der 1950er und der 1960er Jahre. Während für die älteren Bestände aufgrund der geringen Wohnungsgrößen keine Marktchancen mehr gesehen werden, ist die Einschätzung für die jüngeren Bestände der 1960er Jahre optimistischer: Durch eine Kombination von erhaltenden Gebäudemodernisierungen und Aufwertungen der Wohnumfeldbereiche ließen sich hier für weitere zwei bis drei Jahrzehnte attraktive Angebote für Ein- bis Drei-Personenhaushalte mittleren Einkommens schaffen (HAFFNER & WOELFLE 2006). Zu gleichen Ergebnissen kommt auch die Forschung+Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) in einer Erhebung in Norddeutschland: Die befragten Wohnungsunternehmen prüfen bei der Strategieentwicklung für die Bauten der 1950er Jahre immer auch die Option Abbruch, „während sie bei den Beständen der 1960er Jahre eher von Modernisierungen ausgehen“ (F+Ba 2005, S. 76).

Damit verfügen die Wohnsiedlungen der 1950er und der 1960er Jahre bei sonst gleichen Rahmenbedingungen über unterschiedliche Voraussetzungen bezüglich ihrer zukünftigen Marktfähigkeit und potenzieller Revitalisierungsansätze. Diese merkmalsbezogene Differenzierung fehlte in der Vergangenheit in fast allen Forschungsarbeiten zu den Wohnungsbeständen der Nachkriegszeit<sup>3</sup>, die die Wohnungsbestände beider Baualtersgruppen zusammengefasst betrachten. Typologische Unterschiede werden in Kap. 2.4 verdeutlicht.

---

<sup>3</sup> Siehe die Ausführungen zum Stand der Forschung ab S. 16.

Da der Übergang von den 1950er zu den 1960er Jahren im Siedlungs- und Wohnungsbau fließend war und das städtebauliche Leitbild der Nachkriegsmoderne, die gegliederte und aufgelockerte Stadt, den Wohnungsbau bis etwa Mitte der 1960er Jahre prägte, müssen andere Kriterien für die bauzeitliche Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes herangezogen werden. Geeignet ist die Gesetzgebung zur Wohnungsbauförderung, die mit dem 2. WoBauG 1956 eine Zäsur der deutschen Wohnungspolitik der Nachkriegszeit abbildete. Sie wirkte sich unmittelbar auf den Wohnungsbaustandard aus und setzte dem qualitativ schlichten Wohnungsbau der 1950er Jahre mit erweiterten Ausstattungsanforderungen für öffentlich geförderte Wohnungen ein Ende<sup>4</sup>. Die gesetzlichen Vorgaben waren bereits beim Wohnungsneubau des Jahres 1957 zu berücksichtigen, die Baujahre 1957 bis 1959 werden daher in die Untersuchungen einbezogen.

Als Abgrenzung gegen jüngere Entwicklungen bietet sich die abschließende wohnungspolitische Gesetzgebung des Jahres 1965 an, die mit dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), der Änderung des 2. WoBauG und dem ersten Wohngeldgesetz (WGG), also u.a. mit der Einführung einer räumlich einheitlichen Subjektförderung, eine weitere Zäsur in der Wohnungspolitik der Nachkriegszeit bildete. Die Wohnungspolitik wurde stärker auf die Eigentumsförderung ausgerichtet, während der geförderte Mietwohnungsbau seine Zielgruppe auf einkommensschwache Bevölkerungsgruppen fokussierte. Die von der Arge Forschungsgruppe Stadt+Umwelt als Abgrenzung herangezogene erste kurze Nachkriegsrezession traf die deutsche Volkswirtschaft 1965/1966 nur geringfügig zeitversetzt, erscheint angesichts der 1966 gegenüber dem Vorjahr gesteigerten Fertigstellung von Wohnungen (+13.000 WE) und mangels des Nachweises eines Zusammenhangs zwischen dem Wachstum des Brutto-sozialprodukts und der Form des Wohnungs- und Städtebaus nicht geeignet (Arge Forschungsgruppe Stadt+Umwelt 2005, S. 1-3). Als Abgrenzung bedeutsamer ist der grundlegende städtebauliche Leitbildwechsel ab Mitte der 1960er Jahre. Der organische Städtebau, die Integration der Landschaft in die Stadt, wurde durch neue Bauformen abgelöst. Nicht einbezogen in den Untersuchungsgegenstand sind deshalb die Großwohnsiedlungen der späteren 1960er und frühen 1970er Jahre, die nach dem neuen Leitbild „Urbanität durch Dichte“ als Trabanten an den Rändern vieler Mittel- und Großstädte und unter Anwendung der Montagebauweise entstanden. Hierbei handelt es sich um baulich, funktional und sozial anders geplante und strukturierte Siedlungstypen und Wohnungsbestände, die mit dem Untersuchungsgegenstand nicht vergleichbar sind<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Auch Krupinski benennt das 2. WoBauG als bauzeitliche Zäsur bei der Beurteilung der Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände der Nachkriegszeit und kommt zu differenzierten Ergebnissen für die 1950er und die späten 1950er/1960er Jahre (KRUPINSKI 2005, S. 257f.).

<sup>5</sup> Die Planungen für viele dieser Siedlungen wurden bereits in der ersten Hälfte der 1960er Jahre begonnen. Zum Leitbild „Urbanität durch Dichte“: Kapitel 2.3.4.

Tab. 1: Merkmale der Wohnsiedlungstypen der 1950er bis 1970er Jahre

Siedlungstyp Merkmal	1950er Jahre (Siedlung mit GWB)	1960er Jahre (Siedlung mit GWB)	1960er/1970er Jahre (Großwohnsiedlung)
<b>Lage in der Stadt</b>	Zentrale Lage	Noch zentrale bis Stadtrandlage	Stadtrandlage
<b>Siedlungsbau</b>	Teilweise Wiederaufbau, überwiegend Neubau; mittelhoher Geschosswohnungsbau in verdichteter Zeilenbauweise; schmale Straßenräume; geringe Anzahl von Stellplatzanlagen.	Neubau auf unbebauten Flächen; mittelhoher Geschosswohnungsbau in aufgelockerter Zeilenbauweise; einzelne Punkthochhäuser, flächig niedrige Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise (Reihen-/Kettenhäuser); breite Straßenräume; Stellplatzanlagen oberirdisch.	Neubau auf unbebauten Flächen; hoher Geschosswohnungsbau in verdichteter Bauweise (Zeilen, offene Blocks, solitäre Großformen); weiträumige Abstandsflächen; verkehrsdifferenzierte Straßenräume; große Stellplatzanlagen oberirdisch/unterirdisch; eigenes Versorgungszentrum.
<b>Baukonstruktion/ Architektur</b>	Steile, oft ausgebaute Satteldächer (selten Flachdächer); Außenwandkonstruktion mit Hohlblocksteinen oder Lochziegeln; Fassaden meist geputzt und gestrichen; vorwiegend Dreispänner (tlw. Vierspänner; einseitige Ausrichtung der Wohnungen).	Flach geneigte, nicht ausgebaute Satteldächer, in höheren Gebäuden und ab Mitte der 1960er Jahre auch Flachdächer; ganz überwiegend mit Backstein verblendete Fassaden (Norddeutschland), vorwiegend Zweispänner („Durchwohnen/Querlüftung“).	Überwiegend Montagebau; kubistische Formen; hohe Geschossigkeit; Flachdächer; verschiedene Fassadenbekleidungen (z.B. Sichtbeton, Faserzementplatten); Aufzüge/ Müllabwurfanlagen; wenige Treppenhäuser, hohe Wohnungszahl je Geschoss, tlw. Laubengangerschließungen.
<b>Wohnungstypen</b>	Einseitiger Wohnungsschlüssel (Ein- bis max. Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen); stark genormte Wohnungsgrundrisse.	Differenzierter Wohnungsschlüssel (Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen), überwiegend genormte Grundrisse, Sonderwohnformen tlw. in eigenen Gebäuden (z.B. Altenwohnungen).	Differenzierter Wohnungsschlüssel (Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen); gut entwickelte Wohnungsgrundrisse.
<b>Wohnungsgröße</b>	Kleinwohnungen bis max. 55 qm; schmale Küchen und Bäder; häufig Grundrisslösungen mit einem Durchgangszimmer.	Unterschiedliche Wohnungsgrößen; hoher Anteil an Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen; Flächen bis max. 80 qm.	Unterschiedliche Wohnungsgrößen; hoher Anteil großer Wohnungen, tlw. auch über 100 qm Wohnfläche.
<b>Wohnungsausstattung</b>	Keine Balkone; bauzeitlich Ofenheizung (heute umgestellt auf Zentralheizung); bauzeitlich einfachste Ausstattung der Küchen und Bäder.	Balkone oder Loggien; bauzeitlich überwiegend Zentralheizung; einfache Ausstattung der Küchen und Bäder.	Balkone oder Loggien; Zentralheizung; in größeren Wohnungen Gäste-WC; zusätzliche Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Waschküchen).

Quelle: Eigene Darstellung

Da eine exakt jahresbezogene Abgrenzung wegen der langen Planungs- und Erstellungszeiträume im Wohnungsbau keine abschließende Allgemeingültigkeit besitzen kann, sondern anhand der Merkmale des Wohnungsbaus erfolgen muss, soll der Untersuchungsgegenstand auch solche Wohnungsbestände umfassen, die noch gegen Ende der 1960er Jahre in der Tradition der aufgelockerten Siedlungstypen der frühen 1960er Jahre fertiggestellt wurden (z.B. Siedlung Holstenkamp in Glinde, Siedlung Buntekuh in Lübeck). Tab. 1 stellt die typischen Merkmale des Untersuchungsgegenstandes der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre denen der älteren (1945 bis 1956) und jüngeren Wohnsiedlungen (ab Mitte 1960er bis 1970er Jahre) gegenüber. Die gewählte zeitliche Abgrenzung entspricht annähernd der Baualtersklasse E bzw. MFH\_E/ GMH\_E (1958-1968) der an Konstruktionsweisen angelegten deutschen Gebäudetypologie des Institutes für Wohnen und Umwelt (IWU 2003). Auch die Mikrozensus-Zusatzerhebungen zum Gebäude- und Wohnungsbestand kannten bis 1998 die eigenständige Baualtersklasse 1958-1968, die in späteren Erhebungen in der größeren Baualtersklasse 1949-1978 aufging.

### Untersuchungsraum Hamburg und Schleswig-Holstein



Abb. 4: Übersichtskarte Schleswig-Holstein/Hamburg mit Grenzen der Kreise (SH) und Bezirke (HH) sowie Raumordnungsregionen und Metropolregion Hamburg  
Quelle: Eigene Darstellung

Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre in der Definition des Untersuchungsgegenstands sind über alle Regionstypen und Städtegrößenklassen in Westdeutschland verbreitet. Während der Wohnungsbau nach dem WoBauG (1950 bis 1956) vorwiegend auf die wieder aufzubauenden Großstädte konzentriert war, fand der Mietwohnungsbau in den 1960er Jahren dispers auch in fast allen Mittel- und Kleinstädten statt. Da der Wohnungsbedarf und die Fertigstellungszahlen aufgrund der hohen Zuwanderung in Hamburg und Schleswig-Holstein in den ersten beiden Nachkriegsjahrzehnten sehr ausgeprägt waren, bilden beide Länder eine geeignete Region für die Untersuchung zur gegenwärtigen Situation von Wohnungsbeständen der 1960er Jahre. Abb. 4 zeigt den Untersuchungsraum.

### 1.3 Aktuelle Herausforderungen in Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre

2005 und 2007 wurden mit 206.772 und 183.798 WE in den alten Bundesländern jeweils die wenigsten Wohnungen der Nachkriegszeit fertiggestellt. Bezogen auf den Bestand sank die Quote der neu erstellten Wohnungen 2007 auf nur noch 0,6 %. Berücksichtigt man ausschließlich Wohnungen in neu errichteten Gebäuden, betrug die Quote lediglich 0,5 % (eigene Berechnungen nach Statistisches Bundesamt 2008d). Auch in den nächsten Jahren ist mit einem Wohnungsneubau auf vergleichbar geringem Niveau zu rechnen, weil die neuen Anforderungen der Gesetzgebung zur Energieeinsparung (Kap. 3.6.4) die Baukosten erhöhen und in vielen Regionen angesichts des stagnierenden Mietniveaus unwirtschaftlich machen. Abb. 5 zeigt die Entwicklung des Neubaus im Zeitraum 1998 bis 2007.

Experten gehen davon aus, dass über 85 % des 2050 am Markt befindlichen Wohnungsangebots bereits heute gebaut sind (SZAMEITAT 2009, S. 41). Das durchschnittliche Alter der Bestände in allen räumlichen und sektoralen Teilmärkten steigt. Die Bedeutung der Wohnungsbestände der 1950 bis 1970er Jahre für die Wohnungsmärkte und die Wohnraumversorgung wird mittelfristig nur geringfügig abnehmen, sie müssen länger als ihre kalkulierte technische Lebenszeit genutzt werden. Damit kommt ihrer Erhaltung und nachfragegerechten Weiterentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

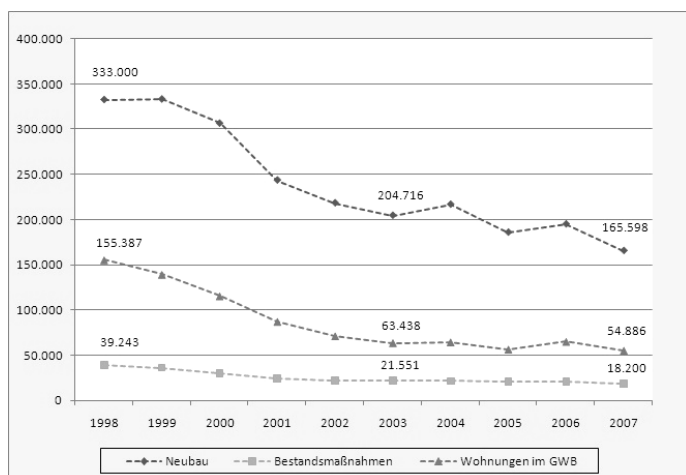


Abb. 5: Wohnungsfertigstellungen als Neubau und im Bestand von 1998 bis 2007

Quelle: Statistisches Bundesamt 2008a

Parallel fallen die in den 1960er Jahren im sozialen Wohnungsbau finanzierten Geschosswohnungsbestände bereits im ablaufenden Jahrzehnt mit dem Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ fast vollständig aus der Belegungs- und Mietpreisbindung, soweit die Bindungen nicht bereits durch Tilgung der Restschuld der öffentlichen Darlehen von den Wohnungseigentümern abgelöst wurden. Dadurch ergeben sich einerseits neue Optionen im Blick auf potenzielle Mieterzielgruppen,

die bisher aufgrund ihres Einkommens nicht zum Bezug einer geförderten Wohnung berechtigt waren. Andererseits wird das Gesamtangebot an Sozialwohnungen in allen Kommunen mit einem hohen Anteil von Wohnungen aus den 1960er Jahren massiv abgebaut, was die Versorgungslage verschlechtert und die Entstehung sozialer Brennpunkte an anderer Stelle begünstigt.

Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre standen in der Aufmerksamkeit der Wohnungswirtschaft und als potenzieller Gegenstand der Stadterneuerung und -entwicklung bislang im Schatten der Wohnsiedlungen und -bauten der 1950er und wiederum der 1970er Jahre (Großwohnsiedlungen). Viele Wohngebäude aus der ersten Hälfte der 1950er Jahre wurden bereits modernisiert (bzw. in geringerer Zahl abgerissen und durch Neubauten ersetzt), so dass nun der Umgang mit den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre an Bedeutung für die Wohnungswirtschaft und die kommunale Stadtentwicklungsplanung gewinnen wird. Bisher sind umfassende Modernisierungen an den Wohngebäuden der 1960er Jahre nur selektiv und ohne konzeptionelle Einbindung in die Stadt(teil)entwicklung vorgenommen worden, allerdings wurde nur eine geringe Zahl von Wohnungen durch Nutzungsänderungen (Abgang) oder Rückbau (Totalabgang) von den Wohnungsmärkten abgezogen.

Nicht nur die Bausubstanz ist über 40 bis 50 Jahre stetig gealtert. Auch die langjährigen Veränderungen der soziodemographischen Struktur der Bewohnerschaft und der infrastrukturellen Ausstattung der Wohnsiedlungen der 1960er Jahre erfordern eine kritische Bestandsaufnahme und Bewertung aus wohnungswirtschaftlicher und stadtsoziologischer Perspektive. Die bereits gegenwärtig und zukünftig noch verstärkt ablaufenden demographischen Umbruchprozesse mit ihrer direkten Wirkung auf die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrage stellen ein potenzielles Risiko für die Bewirtschaftung aber auch für die soziale Stabilität in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre dar, da diese in meist geschlossenen Wohnsiedlungen relativ homogene bauliche und sozioökonomische Strukturen aufweisen. Die meist zentralen Lagen innerhalb der gewachsenen Städte bzw. Stadtregionen können die fehlende Angebotsdifferenzierung und mangelnde Bauqualitäten des gealterten Wohnungsbestandes in entspannten Wohnungsmärkten nicht dauerhaft kompensieren. Wohnen in einer Geschosswohnung ist heute für die Mehrheit der Nachfrager kein erstrebenswertes Wohnkonzept mehr, sondern eine Zwischenstation auf dem Weg ins Eigenheim. In der Folge drohen Leerstände oberhalb der Fluktuationsreserve und eine soziale Erosion, wie sie bereits gegen Ende der 1990er Jahre in den jüngeren Großwohnsiedlungen aufgetreten ist. Als erste wohnungswirtschaftliche Symptome gelten ansteigende Fluktuationsraten und abnehmende Mietdauern in Verbindung mit einer sinkenden Zahlungsfähigkeit der Mieterhaushalte. Eine parallele funktionale Erosion in den Wohnsiedlungen der 1960er Jahre zeigt sich in einem wegfallenden Einzelhandelsangebot und einer Reduktion der Kapazitäten sozialer Einrichtungen. Sie könnte aufgrund der abnehmenden Wohn- und Lebensqualität in Verbindung mit einer einseitig sozial schwachen Mieterstruktur dann bereits kurzfristig zu einem Negativimage und einer Ablehnung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre – zunächst punktuell aber denkbar auch generell - führen. Die Persistenz eines solchen, durchaus wahrscheinlichen Zustandes könnte bei späteren Aufwertungsmaßnahmen und dem Versuch einer Neupositionierung am Wohnungsmarkt hin-

derlich sein, wenn die Bestandseigentümer sich nicht rechtzeitig aktiv und kooperativ der beschriebenen Problematik annehmen. Die Gefahr und die Dynamik solcher *Filtering Down*-Prozesse, wie sie z.B. in Großwohnsiedlungen festzustellen waren, darf auch für die vermeintlich unauffälligen und in der Vergangenheit sozial unproblematischen Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre nicht unterschätzt werden.

Die wesentliche Herausforderung besteht in der Identifikation, Auswahl und Ansprache neuer Zielgruppen und in der angebotsorientierten baulichen Ausrichtung der Bestände auf deren Wohnbedarfe und –wünsche. Diesbezüglich ist sowohl bei den Bestandseigentümern als auch bei der kommunalen Stadtentwicklungsplanung eine große Unsicherheit vorhanden, die in stagnierenden und schrumpfenden Wohnungsmärkten durch den Mangel an gesamtstädtischen Perspektiven noch verstärkt wird. An diesen Standorten sind mit anderen marktrelevanten Entwicklungen abgestimmte Konzepte, die räumlich und konzeptionell über den einzelnen Wohnungsbestand hinausgehen und im Sinne eines Stadtumbaus ganze Quartiere und Infrastrukturen umfassen, unerlässlich. Es ist anzunehmen, dass die Geschosswohnungsbestände der 1960er im früheren Bundesgebiet zukünftig verstärkt auch Programmgebiete des Städtebauförderungsprogrammes „Stadtumbau-West“ sein werden.

#### **1.4 Die Zukunft städtischen Wohnens zwischen demographischen Umbruch und einer „Renaissance der Stadt“**

„Der demographische Wandel in Deutschland hat den Wohnungsmarkt noch nicht in vollem Umfang erreicht“, zieht Nutz ein Fazit in einem Aufsatz über den Zusammenhang zwischen demographischen Wandel und Wohnungsmarktentwicklung (NUTZ 2006, S. 272). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der Wohnungsmarkt zukünftig von erheblichen Auswirkungen betroffen sein wird, ohne dass die Ursachen noch beeinflusst werden können.

Die Zukunft der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre wird wegen des prognostizierten Rückgangs der Bevölkerung stärker als bisher von der Struktur der nachfragenden Haushalte und deren Wohnstandortpräferenzen abhängen. Da der wesentliche Anteil der Bestände in Städten unterschiedlicher Größenordnung, tendenziell aber innerhalb der administrativen Grenzen größerer Städte (Mittel- und Oberzentren) liegt, würde eine Fortsetzung der seit den 1960er Jahren als „konstantes Grundmuster der Raumentwicklung“ (ARING & HERFERT 2001, S.43) zuungunsten der Kernstädte abgelaufenen Wohnsuburbanisierungsprozesse die Vermarktungs- und Entwicklungschancen erheblich verschlechtern. Angesichts des abnehmenden Flächenbedarfs als Folge der demographischen Schrumpfung erscheint ein solches Szenario aber eher unwahrscheinlich. Suburbanisierungsschübe waren bisher immer mit einem Bevölkerungszuwachs und wachsendem Siedlungsdruck verbunden, zuletzt in den 1990er Jahren in den alten Bundesländern aufgrund von Wanderungsgewinnen mit dem Ausland (1991 bis 1995 jeweils über 300.000 Personen) und mit den neuen Bundesländern. Damals gewannen auch die Kernstädte trotz Wanderungsverlusten mit dem Stadtumland zunächst noch Einwohner hinzu (ARING & HERFERT 2001, S. 44). Ohne externe, zuwanderungsauslösende Ereignisse wird sich eine solche Situation in Deutschland aber nicht wiederholen. Seit 2004 ist der jährliche Wanderungssaldo bei relativ konstanter Ab-

wanderung sogar deutlich unter die in Prognosen angenommene Größenordnung von jährlich +100.000 Menschen gesunken (untere Variante der 11. Koordinierten ausberechnung, Statistisches Bundesamt 2006, S. 28).

Die demographische Schrumpfung beendet eine jahrzehntelange Wachstums- und Expansionsphase der deutschen Städte und der Wohnungswirtschaft. Die Stadtsoziologen Hartmut Häußermann und Walter Siebel stellten 1987 fest: „Mit der Entwicklung der Städte verbindet sich seit der Industrialisierung die Vorstellung von Wachstum – Wachstum von Bevölkerung, Fläche, Arbeitsplätzen und damit Wirtschaftskraft. Stadtentwicklung ist faktisch identisch geworden mit Wachstum“ (HÄUßERMANN & SIEBEL 1987, S. 91.). In besonderer Weise gilt diese Feststellung für die späten 1950er und die 1960er Jahre, als nach der existenziellen Not der Nachkriegszeit die zunehmende Wirtschaftskraft die Voraussetzung aber auch den Auslöser für eine quantitativ ausgerichtete Wohnungs- und Städtebaupolitik und damit eine rasante Flächenexpansion der deutschen Städte schuf. Die zeitgenössische Forschung zum Thema „Wohnungsmärkte“ beschäftigte sich ausschließlich mit den Themen Wohnungsnot und Rationalisierung der Wohnungsproduktion, die stadtgeographische Diskussion mit der Ausdehnung der Städte in das Umland und den Folgen der Wohnsuburbanisierung auf die Kernstädte und die Stadtregionen (ODERMATT & WIEßNER 2006, S. 253). Wohl kaum ein Wohnungspolitiker oder Stadtplaner hätte zu dieser Zeit ernsthaft vermutet, dass – kein halbes Jahrhundert später – deutsche Städte von Stagnations- und sogar Schrumpfungprozessen betroffen sein werden und dass in der Folge ausgerechnet die Wohnsiedlungen der „Wirtschaftswunderzeit“ in den Fokus einer Diskussion um Stadterneuerung, Stadtumbau oder sogar Rückbau geraten.

Investitionen in Wohngebäude müssen langfristig wirtschaftlich sein, die Transformationsphase an den Märkten führt deshalb zu einer großen Unsicherheit. Bestandseigentümer stehen vor der Frage: Lohnt es sich noch, in eine mittelfristig schrumpfende Nachfrage hinein zu investieren? Und wenn ja, für welche möglichst nachfragekonstante Zielgruppe? Dies betrifft Entscheidungen über Neubauinvestitionen, stärker aber noch den Geschosswohnungsbestand der 1960er Jahre, weil dieser bereits existiert.

Ein erster Schritt zur Untersuchung neuer Fragestellungen angesichts von Schrumpfungprozessen auch in den alten Bundesländern war 2004 das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau-West“, an dem mittlerweile bundesweit rund 300 Kommunen teilnehmen, und das neben der Bewältigung des demographischen auch der des wirtschaftlichen Strukturwandels dienen soll. Während eine wesentliche Zielsetzung des Städtebauförderungsprogrammes „Stadtumbau-Ost“ der quantitative Rückbau nicht mehr benötigter Wohnungen in Beständen unterschiedlicher Lagen und Qualitäten ist (Plattenbauten aber auch Gebäude der Gründerzeit und der 1920er Jahre), fokussiert das Pendant „Stadtumbau-West“ stärker auf den Umbau und die Aufwertung vorhandener städtebaulicher Strukturen. Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre könnten dabei Potenzialräume einer nachhaltigen Stadtentwicklung sein, die der Erneuerung des Bestands Vorrang vor der Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen für Siedlungszwecke an den Stadträndern oder in den Umlandgemeinden der Städte gibt. Die Stadt als Wohnstandort erlebt derzeit eine Art Renaissance, die



von den sanierten Innenstädten und Gründerzeitvierteln bis zur Reaktivierung von Brach- und Konversionsflächen reicht. Noch ist der Trend unsicher, aber einiges deutet auch auf gewandelte Wohnpräferenzen der Nachfragegruppen hin. Es wird zu untersuchen sein, inwieweit daraus künftig eine ausreichende Nachfrage auch für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre entstehen kann und welche Voraussetzungen die Wohnsiedlungen für die unterschiedlichen potenziellen Nachfragegruppen mitbringen.

### **1.5 Zielsetzung, Fragestellungen, Grundlagen und Aufbau der Untersuchung**

Das Ziel dieser Arbeit ist, die städtebaulichen, funktionalen und nachfragerlevanten Defizite und Potentiale der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre in Hamburg und Schleswig-Holstein aufzuzeigen und Lösungsansätze für einen nachfragegerechten Umbau abzuleiten. Die grundlegende These lautet: Städtische Wohnquartiere der Nachkriegszeit stehen gegenwärtig im Spannungsfeld einerseits demographischer Entwicklungen (Überalterung, Bevölkerungs- und Haushaltsrückgang) und eines baualtersbedingten Erneuerungsbedarfes und andererseits eines möglichen Wandertrends zurück in die Kernstädte, der diesen Siedlungen die entscheidenden Aufwertungsimpulse geben könnte. Sie sind damit Potentialräume der nachhaltigen Stadtentwicklung, sofern die erforderlichen Infrastrukturen (z.B. Bildung, Versorgung, ÖPNV) zielgruppengerecht erhalten bzw. ausgebaut werden.

Anhand der Analyse der Kennzahlen von rund 24.000 Geschosswohnungen in Hamburg und Schleswig-Holstein sowie der wesentlichen Rahmenbedingungen der Wohnungsbestandsbewirtschaftung soll nachgewiesen werden, dass sich der kurz- bis mittelfristige Handlungsbedarf in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre im Wesentlichen aus drei in Abhängigkeit voneinander verlaufenden Prozessen ergibt:

- Abnehmende Wirtschaftlichkeit aufgrund altersbedingt zunehmender Bewirtschaftungskosten und Modernisierungsbedarfe bei stagnierenden Mieterlösen der Eigentümer,
- wachsende Instabilität der Bewohnerstrukturen durch den demographischen Wandel und die Folgen sozialräumlicher Segregationsprozesse,
- Funktionsverluste in den Wohnsiedlungen durch die Zentralisierung und Aufgabe von Versorgungsstrukturen und konkurrierende Flächenentwicklungen.

Die Untersuchungen orientieren sich an folgender Annahme: Die ehemals homogenen Bewohnerstrukturen aus den bei Zuzug in den 1960er Jahren noch jungen Familien wandeln sich durch biographisch motivierte Wanderungsprozesse im Zuge des sog. Generationswechsels. Dieser bietet die Chance zur Durchmischung, die eine künftige Stabilisierung gewährleisten könnte. Die Wohnungsbestände und -siedlungen bedürfen dazu einer revitalisierenden Aufwertung und könnten bei entsprechender Positionierung als Potentialräume einer innenentwicklungsorientierten Stadtplanung unter dem Leitbild einer „Renaissance der Stadt“ fungieren. Dazu müssen sie baulich, funktional und atmosphärisch auch für andere als die gegenwärtigen Nachfragegruppen und deren Wohnansprüche weiterentwickelt und bei diesen entsprechend vermarktet werden. Die Revitalisierungsprozesse und -maßnahmen bedürfen vorwiegend auf lokaler Ebene der Kooperationsbereitschaft der Be-

standseigentümer und der kommunalen Stadtentwicklungsplanung<sup>6</sup> sowie weiterer Akteure. Die individuellen Chancen der Wohnsiedlungen mit Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre hängen direkt von der zu erwartenden demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik der Region und den Prioritäten der jeweiligen Stadtentwicklungsplanung ab. Denn in stagnierenden und schrumpfenden Städten und Regionen konkurrieren die „Wohnungsbestände [...] demnach um die Bewohner“ (KNABE 2008, S. 13). Aufwertungskonzepte, die unter Wachstumsbedingungen erfolgreich wären, könnten sich in solchen Städten und Regionen als nachhaltig nicht tragfähig und damit angesichts der Langfristigkeit des Wirtschaftsgutes Wohnung als Fehlinvestitionen erweisen.

Zentraler Gegenstand der Untersuchung ist nicht die energetisch motivierte, objektbezogene Gebäudemodernisierung, sondern die Beschreibung quantitativer und qualitativer Nachfrage Risiken und -potenziale sowie der spezifischen Struktur- und Standortqualitäten der betrachteten Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre im Kontext ihrer Quartiere. Die Beschränkung auf die Erneuerung der Bausubstanz, den Austausch von Gebäudetechnik und eine Neugestaltung der Außenanlagen ohne Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des Standorts und der langfristig erreichbaren Zielgruppen, birgt die Gefahr unwirtschaftlicher und für die Stadtentwicklung suboptimaler, absehbar nachbesserungsbedürftiger Lösungen. Neue Bewohner können damit kaum erreicht werden, wie Seidel am Beispiel von 1920er Jahre-Beständen in Dresden gezeigt hat (SEIDEL 2003). Krupinski bewertet solche, in den Wohnungsbeständen der 1950er Jahre in den vergangenen Jahren typischen Maßnahmenkonzepte, kritisch: „Trotz einer durchgreifenden Modernisierung dieses Gebäudebestandes mit einem hohen Kosten- und Preisniveau muss davon ausgegangen werden, dass der damals geschaffene Standard nur eine begrenzte Tragfähigkeit aufweist und die wohnungswirtschaftlichen Investoren zehn bis 15 Jahre später wieder vor neue Investitionsentscheidungen stellt“ (KRUPINSKI 2005, S. 256). Er fordert eine höhere „Eingriffsintensität“ (Abriss) und sieht in der geringen Dichte der Siedlungen das Potenzial für die Umstrukturierung.

In den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre könnte sich die Frage nach dem zumindest partiellen Rückbau- bzw. Ersatzbedarf unabhängig von der Qualität der Substanz aus einem anderen Grund stellen: In schrumpfenden Regionen wird spätestens bei einem signifikanten Rückgang der nachfragenden Haushalte und sichtbaren Leerständen die Forderung nach einer Marktbereinigung aufkommen. Stadtentwicklungsplanung und Wohnungswirtschaft werden dann vor die Frage gestellt, welche Bestände entbehrlich sind. Die meisten Wohnungsbestände der 1950er Jahre sind kurzfristig modernisiert oder abgebrochen, die Gründerzeitquartiere saniert, sie stehen teilweise unter Erhaltungs- oder Denkmalschutz. Auch in den Großwohnsiedlungen wurden mit Hilfe öffentlicher Mittel große Summen investiert, Wohnungsbestände aus den 1980er und 1990er Jahren sind noch jung und in den Bilanzen der Eigentümer hoch bewertet. Schnell werden dann die noch nicht modernisierten

---

<sup>6</sup> Die Forschungsgruppe Stadt+Umwelt verwendet den Begriff des kommunalen Flächenmanagements, der ebenfalls auf der Kombination von lokaler Planungshoheit und Verantwortlichkeit für die kommunalen Infrastrukturen und öffentlichen Räume basiert. Beide Begriffe stehen für eine Strategie, nicht für eine personelle oder funktionale Zuordnung innerhalb der kommunalen Verwaltungen (Arge Forschungsgruppe Stadt+Umwelt 2005, S. 2-6).

Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre in den Fokus einer Rückbau-Diskussion geraten. Diese Untersuchung soll auch für einen solchen Fall Argumente liefern.

Grundlage dieser Arbeit bilden in den Jahren 2003 bis 2006 durchgeführte Fallstudien bei neun Wohnungsunternehmen in Hamburg und Schleswig-Holstein (RASCH & VON ROHR 2006). Die Unternehmen stellten umfangreiches Datenmaterial zu ihren Wohnungsbeständen der Baualtersgruppe 1956 bis 1969 zur Verfügung. Anhand von acht Fallstudien in Hamburg und in sieben schleswig-holsteinischen Städten wurden repräsentative Geschosswohnungsbestände unterschiedlicher Größenordnung analysiert, Einschätzungen zur Entwicklung des Standortes und der potenziell erreichbaren Nachfrage gegeben und Handlungsempfehlungen entwickelt. Die Bestandsaufnahme umfasste die Merkmalsanalyse von ca. 24.000 Mietwohnungen der 1960er Jahre und der acht Fallgebiete mit zusammen ca. 3.100 Wohnungen. Fachlich begleitet wurde die Erhebung vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW), dem als Interessenvertretung alle neun Unternehmen angehören. Zusätzlich wurden Expertengespräche mit den Vertretern der beteiligten Wohnungsunternehmen und der Kommunalverwaltung der Fallbeispielstädte geführt.

Für die Untersuchung der Fallgebiete wurden zunächst grundsätzliche Fragestellungen entwickelt, anhand derer die Bestandsstrukturen und Perspektiven analysiert wurden:

- Welchen Einfluss haben die differenziert ablaufenden, gegenwärtigen und zukünftigen soziodemographischen Prozesse auf die Entwicklung der Wohnungsbestände der 1960er Jahre an den unterschiedlichen Standorten?
- Welche Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre besitzen auf der Basis welcher Merkmale das Potenzial für eine Revitalisierung, an welchen Standorten ist ein durchgreifender Umbau oder gar eine Aufgabe der Bauten und sogar der Nutzung angezeigt?
- Wie kann ein zielgruppengerechtes Wohnungsangebot aussehen, wie kann es geschaffen werden, um mit den Wohnsiedlungen der 1960er Jahre ein auf Dauer nachgefragtes und wirtschaftlich tragfähiges Marktsegment zu schaffen? Welche Maßnahmen müssen Bestandteil integrierter Aufwertungskonzepte sein (z.B. auch Vermarktung)?
- In welcher Weise können die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre für eine nachhaltige Innenentwicklung genutzt werden? Welche städtebaulichen und infrastrukturellen Qualitäten sind für die Revitalisierung und für eine Rückwanderung aus dem Umland vorhanden, wie müssen diese entwickelt werden? Welche Rolle spielt dabei die Quartiersebene. Die These: Die Standorte sind aufgrund ihrer Lagen grundsätzlich gut geeignet, Probleme bestehen beim Umfang und beim Zustand der Infrastruktur und aufgrund des relativ homogenen Wohnungsangebots.

### **Aufbau der Arbeit**

Zunächst wird in Kap. 2 der Untersuchungsgegenstand der Geschossmietwohnungsbestände der 1960er Jahre anhand einer Darstellung der Rahmenbedingungen von den Vorgängern der frühen 1950er Jahre und den Nachfolgern der späten 1960er und 1970er Jahre abgegrenzt. Dazu werden die formenden gesellschaftlichen Entwicklungen und die Woh-

nungspolitik als auch die aus ihr abgeleitete Gesetzgebung als Grundlage des geförderten Wohnungsbaus und der zeitgenössischen Wohnbedingungen der 1960er Jahre betrachtet. Anknüpfend an die Beschreibung des prägenden städtebaulichen Leitbildes der gegliederten und aufgelockerten Stadt folgt eine Darstellung der baulichen Merkmale des Wohnungsbaus der 1960er Jahre auf den drei Ebenen Siedlung/ Gebäude/ Wohnung.

In Kap. 3 folgt die Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Situation der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre als Wirtschafts- und Sozialgut unter verschiedenen Teilaspekten (Wohnraumversorgung, Wirtschaftlichkeit, Bauzustand). Eine Analyse der regionalen Verbreitung der Wohnungsbestände der 1960er Jahre in Hamburg und Schleswig-Holstein belegt die Bedeutung dieses Marktsegments für die Wohnraumversorgung und die zukünftigen Stadtentwicklungsprozesse in den beiden Bundesländern. Die qualitative Beschreibung der Angebotsseite wird gestützt durch wohnungswirtschaftliche Strukturdaten vorwiegend aus Hamburg und Schleswig-Holstein, die Auswertung bestandsbezogener, betriebswirtschaftlicher Daten von neun Wohnungsunternehmen, die Auswertung der aktuellen Fachliteratur sowie Expertengespräche. Das Zwischenergebnis bilden die gegenwärtigen und zukünftig zu erwartenden nachfragebezogenen Defizite der Geschossmietwohnungsbestände der 1960er Jahre und die sich daraus ergebenden Handlungsbedarfe als Ausgangssituation für die weitere Untersuchung.

In Kap. 4 werden nach einer einführenden Darstellung der Herausbildung und Funktion von Wohnungs(teil)märkten aktuelle Prognosen und Trends zur zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen (Deutschland/ alte Bundesländer, Länder Hamburg/ Schleswig-Holstein) dargestellt und ausgewertet. Damit wird die zu erwartende Entwicklung der quantitativen Nachfrage auf den Wohnungsmärkten des Untersuchungsraumes bestimmt.

In Kap. 5 werden zunächst die wesentlichen Phasen der Stadtentwicklung von den 1970er Jahren bis in die Gegenwart mit ihren Wirkungen auf die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre und deren Lebenszyklus beschrieben. Die altersbedingte Veränderung der Bewohnerstrukturen und ihr Zusammenhang mit einer sozialen Segregation werden anhand von Beispielen diskutiert. Auf der Basis der Reduktionsziele für die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke werden anschließend die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Bezug auf die Sicherung und Entwicklung von Wohnquartieren im Bestand dargestellt. Im Fokus stehen auch die Funktionsdefizite in den Wohnsiedlungen der 1960er, die sich aus der ursprünglichen Nutzungsstruktur sowie als Folge der Stadtentwicklungsprozesse der letzten Jahrzehnte ergeben haben. Aufgrund der künftig verstärkt räumlich differenziert ablaufenden demographischen Prozesse und der Bedeutung der Entwicklungen in den Stadtregionen für die primär dort befindlichen Geschosswohnungsbestände erhält die Betrachtung des viel diskutierten Trends „Renaissance der Stadt“ besonderen Raum.

Aus der Verknüpfung der prognostizierten quantitativen Nachfrage mit den relevanten Wohntrends der Zukunft wird in Kap. 6 die zu erwartende Nachfrage nach Geschossmietwohnungen auch qualitativ abgeleitet (Benennung zielgruppenspezifische Ansprüche). Nach einer

kurzen Diskussion von Klassifizierungssystemen der Nachfrage und der Bedeutung von Lebensstilen und Wohnumilieus werden die Wohnpräferenzen der Nachfragegruppen „Ältere Haushalte“, „Familien“ und „Jüngere Haushalte“ sowie die Einflüsse der Wohneigentumsbildung auf die Mietwohnungsmärkte dargestellt. Als weiteres Zwischenergebnis sind potenzielle Zielgruppen für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre identifiziert.

In Kap. 7 folgt nach Darstellung der Untersuchungsmethodik die ausführliche Untersuchung von acht Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre in Hamburg und Schleswig-Holstein. Als generelle Zielsetzung jeder Bestandsentwicklung werden der dauerhafte Erhalt wesentlicher Teile der Bebauung und die soziökonomische Stabilisierung postuliert. Anhand einer Prüfung der Stärken und Schwächen der Bestände bezogen auf die spezifischen Ansprüche der in Kap. 6 definierten Zielgruppen und durch die Analyse der Entwicklungspotenziale und –hemmnisse unter den gegebenen lokalen und regionalen Rahmenbedingungen werden individuelle Einschätzungen und Handlungsempfehlungen für den Umgang mit den Wohnungsbeständen der Fallbeispiele gegeben. Eine Annahme dabei ist, dass jedes Quartier für unterschiedliche aber nicht für alle Zielgruppen qualifiziert werden kann und sollte. Aus den Handlungsempfehlungen können die Eigentümer Bestandskonzepte, Umsetzungsprozesse und konkrete bautechnische Maßnahmen ableiten.

Aus der Auswertung und Prüfung der acht Fallstudien werden in Kap. 8 nach einer vergleichenden Darstellung allgemeine Handlungsempfehlungen für die Bestandseigentümer abgeleitet. Diese sollen als Grundlage für die Diskussion um die richtige Handlungsstrategien und die Entwicklung konkreter Baumaßnahmen dienen. Anhand der verfügbaren Steuerungs- und Finanzierungsinstrumente sowie informeller und formeller Kooperationsformen wird die Notwendigkeit zum abgestimmten Handeln der privaten Bestandseigentümer mit den kommunalen Stadtentwicklungsplanungen beim Umgang mit den Wohnquartieren der 1960er Jahre herausgestellt. Gerade bei einem Rückbau zur lokalen Marktberreinigung ist diese Kooperation unerlässlich. Die Untersuchung schließt mit einem Exkurs zum Umgang mit den untersuchten Beständen aus baukultureller Sicht und der Benennung des zukünftigen Forschungsbedarfs zum Wohnungsbau der 1960er Jahre generell.

### **1.6 Stand der Forschung zu den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre**

Die Themen- und Untersuchungsfelder der Wohnforschung haben sich entsprechend der wachsenden Bedeutung des Wohnungsbestands gegenüber dem Neubau verlagert, wie aktuelle Forschungsvorhaben des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) belegen. Das BBR betreut drei Ressortforschungsprojekte, die sich mit der Wohnungsbestandsentwicklung befassen: „Untersuchung der Investitionsprozesse im Wohnungsbestand“, „Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 50er und 60er Jahre“ und „Bestandsmonitoring zur dauerhaften Beobachtung von Investitionsprozessen im Wohnungsbestand unter besonderer Berücksichtigung der 70er- und 80er-Jahre-Bestände“ ([http://www.Bbr.bund.de/cIn\\_005/nn\\_22384/DE/ForschenBeraten/Wohnungswesen/Wohnungsmarkt/Wohnungsbestandsentwicklung/ReFoProjekte/ReFoProjekte.html](http://www.Bbr.bund.de/cIn_005/nn_22384/DE/ForschenBeraten/Wohnungswesen/Wohnungsmarkt/Wohnungsbestandsentwicklung/ReFoProjekte/ReFoProjekte.html); Abruf am 24. Mai 2008).

Der Umgang mit Anfang bis Mitte der 1950er Jahre errichteten Wohnsiedlungen und -gebäuden ist mittlerweile Gegenstand einer Reihe von vorwiegend bautechnisch, teilweise aber auch städtebaulich oder soziologisch orientierten Studien<sup>7</sup>. Da bundesweit bereits Hunderte umfangreicherer Modernisierungsvorhaben in diesen Beständen abgeschlossen sind, basieren die neueren Arbeiten auf der Auswertung solcher Vorhaben (z.B. Arge 2007). Auch für ältere Geschosswohnungsbestände in geschlossenen Siedlungen liegen Untersuchungen vor, die sich mit der Aufwertung und der Vermarktung beschäftigen, z.B. zu den Bauten der 1920er und 1930er Jahre in Dresden (SEIDEL 2002). Die Wohnungsbestände der 1960er Jahre standen bislang kaum im Fokus eigenständiger Untersuchungen. Meist werden die Bestände der Baujahre 1957 bis 1969, die nicht in abgeschlossenen Großwohnsiedlungen liegen, pauschal mit den zehn bis 20 Jahre älteren Wohnungsbeständen und –siedlungen der 1950er Jahre abgehandelt, obwohl die Entwicklungen im deutschen Mietwohnungsbaus nach dem 2. WoBauG 1956 damit keine ausreichende Beachtung finden. Umfänglich untersucht sind wiederum die westdeutschen Großwohnsiedlungen der späten 1960er und frühen 1970er Jahre, die bereits in den 1980er Jahren aufgrund des erheblichen Nachbesserungsbedarfs in den Mittelpunkt der städtebaulichen und soziologischen Diskussion rückten und ein wichtiger Gegenstand von Stadterneuerungsprozessen wurden<sup>8</sup>.

Auch die wenigen Arbeiten, die sich mit den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre als (Teil)Schwerpunkt beschäftigt haben, untersuchten diese gemeinsam mit den Gebäuden und Siedlungen der 1950er Jahre. Dennoch finden ihre Fragestellungen, Untersuchungsansätze und Ergebnisse Berücksichtigung in dieser Arbeit, da sie Rückschlüsse auf generelle Entwicklungen in Wohnungsbeständen und die notwendige Differenzierung der beiden Baualtersklassen gestatten. Der folgende Abschnitt gibt einen Überblick über die in dieser Untersuchung berücksichtigten Arbeiten sowie laufende Forschungsvorhaben zum Thema:

- **Bedarfsgerechte Modernisierung von Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre“**

2005 veröffentlichte Untersuchung des Hamburger Büros Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B 2005a) zur Modernisierung großer Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre. Die Basis bildete eine von F+B bearbeitete Fallstudie zu den Wohnwünschen der Mieter der Bremer Wohnsiedlung Neue Vahr/ Gartenstadt Vahr (Bauzeitraum 1955 bis 1962) im Auftrag der GEWOBA AG im Jahr 2000. Das Siedlungsbei-

---

<sup>7</sup> Beispiele sind: Arge 2007 und Erdinger & Lerch 2003 zu technischen Konzepten barrierefreier und -armer Wohnformen in Geschossbauten der 1950er Jahre. Etwas älter eine Untersuchung von Mutschler (MUTSCHLER 1987), der 30 Wohnsiedlungen aus den 1950er Jahren im Raum Stuttgart unter dem Aspekt der Nachbesserung als Beitrag zur städtischen Innenentwicklung analysiert und einen „Baukasten“ zur baulichen Ergänzung (Nachverdichtung) der Siedlungen entwickelt hat. Seine Arbeit gehört zu den frühesten Studien zum Siedlungsbau der 1950er Jahre in der Gegenwart.

<sup>8</sup> So z.B. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1990): Querschnittsuntersuchung Städtebauliche Lösungen für die Nachbesserung von Großsiedlungen der 50er bis 70er Jahre. Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus. Bonn. Außerdem: BREUER (1997). Aktueller und ergänzt um die Option von Gebäudeabbrüchen: ARGE KIRCHHOFF & JACOBS (2006). Oder auch: ARGE KIRCHHOFF & JACOBS (2006): Investitionssicherung bei der Nachbesserung. Nachhaltige Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes der späten 1960er und 1970er Jahre – ein Katalog zur Investitionssicherung. Hamburg. Zu Großwohnsiedlungen in Berlin: BBU 2007.

spiel nimmt im empirischen Teil der Arbeit großen Raum ein, obwohl es angesichts seines Umfangs (ca. 9.000 WE) und des Modellcharakters nur begrenzt repräsentativ für den Nachkriegswohnungsbestand ist. Ergänzend wurden daher Expertengespräche mit acht Wohnungsunternehmen vorwiegend in Hamburg und Schleswig-Holstein geführt. F+B entwickelt auf der Basis der Fallstudie Vahr das sog. „7-Phasen-Modell für eine bedarfsgerechte Modernisierung“, das den Modernisierungsprozess in sieben Phasen mit einem jeweils praxisnahen Instrumentarium aufteilt. In allen Phasen sind jeweils der Bestandsbezug, der Quartiersbezug sowie der Markt- und Zielgruppenbezug zu berücksichtigen und die Maßnahmen daraufhin abzustellen und zu prüfen.

Die Wohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre bilden zwar den Hintergrund für die Erstellung des F+B-Phasenmodells, es enthält aber keine baualterklassenbedingten Spezifika und kann grundsätzlich auf jeden Wohnungsbestand angewendet werden. Letztlich beschreibt das Modell den strukturierten Ablauf einer Quartierserneuerungsmaßnahme, wie er für größere Unternehmen der Wohnungswirtschaft in der Vergangenheit üblich gewesen sein dürfte. Die Erfassung aller Handlungsoptionen und Risiken in den Phasen des Modernisierungsprozesses macht den stark an der wohnungswirtschaftlichen Praxis orientierten Forschungsbericht aber zu einer Art Nachschlagwerk und Entscheidungshilfe für die Eigentümer größerer Wohnungsbestände. Ähnliches hatte bereits das Institut für Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) in einem vom BBR geförderten Forschungsvorhaben geleistet und dabei die unternehmensbezogenen, betriebswirtschaftlichen Aspekte herausgestellt (BBR 2003a).

- **„Konzepte für den Nachkriegs-Wohnungsbestand – Konzepte zur Anpassung des Mietwohnungsbestands aus den 50er und frühen 60er Jahren zum Abbau von Vermietungsschwierigkeiten und Leerständen“**

2005 veröffentlichter, vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) geförderter Forschungsbericht (Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2005), der sich mit der Marktfähigkeit des Nachkriegsmietwohnungsbestandes der 1950er und frühen 1960er Jahre beschäftigt. Im Fokus stehen Mietwohnungsbestände, die nicht oder nur mit erheblichen Investitionen strukturell den Anforderungen der Nachfrage angepasst werden können, die aber bautechnisch noch eine gewisse Restnutzungsdauer aufweisen („die Häuser brechen auch nicht in Kürze zusammen“, Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2005, S. 4). Grundlage bilden eine Literaturanalyse sowie eine Primärerhebung in zehn Untersuchungsfällen mit „durchschnittlichen bis ungünstigen Ausgangssituationen“. Die Untersuchungsfälle werden im Forschungsbericht nicht dokumentiert, sondern nur beispielhaft herangezogen.

Kirchhoff und Jacobs gelangen zum Ergebnis, dass eine grundsätzliche Vollmodernisierung des Nachkriegsbestandes auch bei technischer Machbarkeit weder über Mieterhöhungen refinanzierbar noch angesichts einkommensschwacher Nachfragegruppen wohnungsmarktpolitisch sinnvoll ist. Angesichts der Bedeutung des lokalen Kontextes gibt es keine Standardlösungen im Umgang mit Wohnungsbeständen, es sind immer nur einzelne Maßnahmenbausteine in unterschiedlicher Kombination übertragbar. In jedem Einzelfall ist zunächst eine grundsätzliche Richtungsentscheidung zu treffen. Die Autoren nennen die

Optionen Konservierung, Stabilisierung mit Perspektive der Weiterentwicklung oder den sofortigen vollständigen Umbruch. Kritisch bleibt anzumerken, dass die meisten Aussagen und Wertungen nicht durch entsprechende Erhebungen oder Quellen belegt werden.

- **“Pilotstudie zur nachhaltigen Entwicklung von Nachkriegssiedlungen (1945-1965) unter besonderer Berücksichtigung von Flächenökonomie und Flächenmanagement“**

2005 veröffentlichte Untersuchung mehrerer Forschungsinstitute zur Marktfähigkeit und zum Flächenmanagement in Nachkriegswohnungsbeständen der Baujahre 1945-1965 in Baden-Württemberg (Arge Forschungsgruppe Stadt+Umwelt 2005; zum Fallbeispiel Reutlingen: IWANOW 2006). Grundlage bildete die Befragung von Akteuren aus der Wohnungswirtschaft und den kommunalen Bauverwaltungen in 114 Gemeinden des Bundeslandes. Für Fallstudien wählten die Verfasser elf Wohngebiete in größeren Städten Baden-Württembergs aus. Diese wurden in drei Gruppen mit unterschiedlicher demographischer Entwicklung und Dynamik an den lokalen Wohnungsmärkten eingeordnet: Städtegruppe 1: Biberach, Marbach, Neckarsulm und Reutlingen (deutliche Zunahme nachfragender Haushalte); Städtegruppe 2: Ahlen, Esslingen, Ludwigsburg und Waiblingen (generelle Zunahme nachfragender Haushalte aber Abnahme jüngerer Haushalte); Städtegruppe 3: Mannheim, Pforzheim, Stuttgart (generelle Stagnation oder Abnahme der Zahl nachfragender Haushalte).

Im Vordergrund der Untersuchung stehen die Flächenpotenziale der locker bebauten Nachkriegssiedlungen für eine Nutzungsverdichtung. Diese werden durch Prüfung der rechtlichen Möglichkeiten vorhandener Bebauungspläne bei Vergleich des baulichen Ist-Zustands mit der maximal möglichen Ausnutzung ermittelt (Maßeinheit: Bruttogeschossfläche). Aus dem errechneten Flächennutzungspotenzial wird das um die qualitative Komponente erweiterte optimierte Nutzwertpotenzial abgeleitet, das über der planungsrechtlich zulässigen Ausnutzung liegen kann und dann Bedarf für satzungsrechtliche Änderungen bzw. Befreiungen im Sinne einer Angebotsplanung anzeigt (Arge Forschungsgruppe Stadt+Umwelt 2005, S.2-4f.).

Am Beispiel der Stadt Reutlingen und der dort gelegenen Siedlung Orschel-Hagen wird auf der Basis einer Bewohner- und Haushaltsstrukturanalyse eine komplexe Methode zur Abschätzung zukünftig frei werdender Geschosswohnungen und Einfamilien-/ Reihenhäuser mit einem Prognosehorizont von 15 Jahren entwickelt. Die Ergebnisse werden abgeglichen mit einer Nachfrageprognose nach Wohnungen im Stadtteil auf der Basis einer vom Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. entwickelte Methodik, die die Nachfrage bei gegebenem Wohnungsbestand mit Szenarioannahmen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Reutlingen simuliert.

Aus der Erkenntnis einer notwendigen Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots in den untersuchten Siedlungen werden drei Strategien der Sicherung und Entwicklung der Nachkriegssiedlungen entwickelt: 1. Einfache bestandserhaltende Maßnahmen für einen Teil des Wohnungsbestands, der Haushalten mit sehr geringem Budget vorbehalten bleiben soll (Transferleistungsempfänger). 2. Umfassende Modernisierung für den wesentlichen Teil des Bestands und begleitende Maßnahmen, um den Generationswechsel in der Bewohnerschaft



zu befördern. 3. Punktuell Abbruch und Neubau von Gebäuden, wenn Bauschäden, Standortdefizite oder Imageprobleme dies erfordern.

- **„Entwicklungsperspektiven für Wohngebiete der 1960er Jahre in Ostdeutschland – Ein großstädtisches Wohnungsmarktsegment unter demographischen Anpassungsdruck“**

2008 veröffentlichte Dissertation zu den Perspektiven der ostdeutschen Wohngebiete der 1960er Jahre (KNABE 2008). Die Verfasserin stellt vor dem Hintergrund der spezifischen demographischen Entwicklung in Ostdeutschland die Frage, ob in schrumpfenden ostdeutschen Großstädten aufgrund der erstbezugsbedingten „demographischen Welle“ in den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre ein gleichzeitiges Freiwerden der Wohnungen droht und ob und unter welchen Voraussetzungen die Existenz der Wohnstandorte gesichert werden kann. Auf der Basis unterschiedlicher theoretischer Maßstabsebenen (makrotheoretisch: gesamtstädtische Entwicklung/ mikrotheoretisch: Nachfrage nach Wohnungen und Wohngebieten/ handlungstheoretisch: Wohnstandortentscheidungen von Haushalten) werden keine konkreten Handlungspläne erarbeitet, sondern generelle Entwicklungstrends und Handlungsoptionen aufgezeigt. Knabe setzt sich dazu auch mit der komplexen Thematik zyklischer Wohngebietsentwicklung auseinander.

- **„Siedlungen der 1950er Jahre. Modernisierung oder Abriss?“**

2007 veröffentlichter Forschungsbericht der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Arge), der auf der Basis der Analyse abgeschlossener Projektbeispiele in Schleswig-Holstein eine Methodik zur Entscheidungsfindung über die Modernisierung oder den Abbruch und Neubau in homogenen Wohnsiedlungen der 1950er Jahre entwickelt (Arge 2007). Ausgangspunkt ist die in der Praxis erfasste Problematik<sup>9</sup>, dass bei der umfassenden Modernisierung von Geschosswohngebäuden der 1950er Jahre die Baukosten je qm Wohnfläche die eines vergleichbaren Neubaus überschreiten, ohne dass – wegen konstruktiv bedingter Kompromisse etwa beim Schallschutz oder bei den Grundrissen – die Qualität und langfristige Marktfähigkeit eines solchen erreicht wird. Untersuchungsgegenstand sind ausschließlich Siedlungen der frühen 1950er Jahre, die noch nach einer relativ strengen Normierungsvorgabe des Landes errichtet wurden. Wohnsiedlungen der 1960er Jahre finden keine Berücksichtigung, da sie nach Auffassung der Autoren aufgrund der Unterschiedlichkeit der Wohnungsstruktur und der Standorte ein eigener Untersuchungsgegenstand sind. Die Arge beschreibt neun Fallbeispiele in den Städten Neumünster, Kiel, Lübeck, Flensburg und Wedel, deren Wohnungsbestände bereits modernisiert oder abgebrochen worden sind. Im Vordergrund stehen neben der baulichen Beschreibung der Gebäude die Entscheidungsgründe der Eigentümer für die gewählten Handlungsweisen.

---

<sup>9</sup> Die Arge ist bei allen mit Mitteln der Wohnraumförderung kofinanzierten Bau- oder Modernisierungsvorhaben in Schleswig-Holstein als technische Prüfinstanz einzuschalten und verfügt daher über einen jeweils aktuellen Überblick über die Bau- und Planungskosten im Wohnungsbau.

Neben den genannten Studien befassen sich sechs **laufende Forschungsvorhaben** mit Fragestellungen, die für die Zukunft der Wohnungsbestände der 1960er Jahre relevant sind:

- **Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 50er und 60er Jahre**

Ressortforschungsprojekt des BBR mit dem Ziel, Basisdaten zu den Wohnungsbeständen insbesondere der 1950er und 1960er Jahre in Deutschland zu gewinnen ([http://www.bbr.bund.de/nn\\_21946/DE/Forschungsprogramme/AllgemeineRessortforschung/BereichWohnungswesen/InvestitionsprozesseWohnungsbestand50und60er/01\\_\\_Start.html](http://www.bbr.bund.de/nn_21946/DE/Forschungsprogramme/AllgemeineRessortforschung/BereichWohnungswesen/InvestitionsprozesseWohnungsbestand50und60er/01__Start.html); Abruf am 14. April 2008). Die Datensammlung soll die Grundlage für ein systematisches Monitoring von Investitionszyklen und -typen bilden und Auskunft über die Marktgängigkeit des Wohnungsangebots in Deutschland, vorrangig von Mietwohnungen, geben. Die Grundlageninformationen werden im Auftrag des BBR von GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH zusammengestellt, unter anderem über eine Befragung größerer Bestandseigentümer. Erste Ergebnisse zeigen eine starke regionale Differenzierung des Anteils an Mehrfamilienhäusern am Wohnungsbestand der 1950er und 1960er Jahre. Während in Ostdeutschland lediglich in Berlin und in der Raumordnungsregion Lausitz-Spreewald ein Anteil von 20 % überschritten wird, liegt in den alten Bundesländern keine Raumordnungsregion unter diesem Wert. Häufig sind Anteile von über 30 %, in den Stadtstaaten Bremen und Hamburg sogar von mehr als 80 %, während ihre Umlandregionen nur bei rund 25 % liegen. Die wirtschaftliche Bedeutung der Wohnungsbestände aus den 1950er und 1960er Jahren wird von den befragten Unternehmen als hoch bewertet, in einigen Unternehmen stellt diese Baualtersklasse bis zu 60 % des gesamten Wohnungsbestands.

In den alten Bundesländern weist der Wohnungsbestand einen hohen Modernisierungsbedarf auf, der nicht allein auf die energetische Verbesserung beschränkt ist. Bei den befragten Unternehmen besaßen über Jahrzehnte der Wohnungsneubau sowie die Modernisierung anderer Wohnungsbestände strategische Priorität, so dass in den Bauten der 1950er und 1960er Jahre ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungstau aufgelaufen ist. Aus der Befragung ergab sich dennoch ein sehr geringer Leerstand in diesen Beständen von durchschnittlich lediglich rund 2 %, eine Zahl die auch durch Erhebungen des GdW in diesem städtebaulichen Gebietstyp bestätigt wird (2,2 %; GdW 2005, S. 19). Die niedrige Leerstandsquote wird aber vom BBR als nicht nachhaltig angesehen, da die durchschnittlichen Wohnungsgrößen und Grundrisse als künftig nicht mehr nachfragegerecht gelten. Eine Differenzierung zwischen den Wohnungsbeständen der 1950er und der 1960er Jahre, die diesbezüglich zu unterschiedlichen Ergebnissen führen könnte, nimmt das BBR in seiner Untersuchung nicht vor. Für Ostdeutschland wird die Wohnqualität der Wohnungsbestände der 1960er Jahre gegenüber den jüngeren Plattenbauten als überlegen eingeschätzt, wobei neben den integrierten Lagen der erreichte hohe Modernisierungsgrad ausschlaggebend ist.

- **Strategien für Wohnstandorte im Stadtumland**

Forschungsvorhaben im Auftrag des BBR, das seit Ende 2007 von der Berliner Empirica AG durchgeführt wird ([http://www.bbr.bund.de/nn\\_21944/DE/Forschungsprogramme/AllgemeineRessortforschung/BereichStaedtebau/Wohnstandorte/01\\_\\_Start.html](http://www.bbr.bund.de/nn_21944/DE/Forschungsprogramme/AllgemeineRessortforschung/BereichStaedtebau/Wohnstandorte/01__Start.html); Abruf am 11. August 2008). Gegenstand der Untersuchung sind Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre im

Stadtumland. Die grundlegenden Hypothesen beziehen sich auf den städtebaulichen Typ der Wohnungsbestände dieser Baualtersklasse in Abhängigkeit von deren Lage sowie auf die Infrastrukturausstattung. Anhand vertiefender Fallstudien sollen Faktoren isoliert werden, deren Ausprägungen Rückschlüsse auf die potenzielle „Gefährdung“ von Wohngebieten zulassen. Drei Aspekte werden betont: 1. die wohnungswirtschaftliche Ausgangssituation, 2. die städtebauliche Ausgangssituation, 3. die Infrastrukturausstattung und Verkehrsanbindung. Der quantitativen Erfassung der Wohnungsbestände der 1960er und 1970er Jahre im Stadtumland sowie deren Typisierung folgt eine Untersuchung der Gefährdungspotenziale anhand von Fallbeispielen. Die Auswahl erfolgt – mit dem Ziel einer räumlichen Verteilung über die alten Bundesländer – in einem ersten Schritt regionsbezogen anhand eines Gesamtindikators „Entwicklungsperspektiven“, der aus den gewichteten Einzelindikatoren 1. Fertigstellungsindikator (vergangenheitsbezogen), 2. Leerstandsabbau-indikator (zukunftsbezogen) und 3. Wohnungsnachfrageindikator (zukunftsbezogen) errechnet wird. Regionen mit einer negativen Ausprägung des Gesamtindikators sind mögliche Fallgebietsregionen, da die Herausforderungen eines entspannten Marktes hier am größten sind. Empirica hat 19 Kommunen ausgewählt und anhand telefonischer Expertenbefragungen untersucht. Die Auswahl erbrachte nach Aussage der Verfasser eine breite Differenzierung der Problemlagen und des Handlungsdrucks in bereits ausgewiesenen Fördergebieten (z.B. im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“) bis hin zu unauffälligen, wohnungswirtschaftlich intakten Wohnquartieren ohne Vermarktungsprobleme. Aus dem Kreis der 19 Kommunen sollen im laufenden Forschungsvorhaben die Fallstudien ausgewählt werden, da sich laut Empirica „aus den sekundärstatistischen Daten selbst nur sehr bedingt typische Problemlagen und problematische Entwicklungen der Quartiere identifizieren lassen“.

- **Stadtquartiere im Umbruch**

Im Dezember 2008 abgeschlossenes Forschungsfeld des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) des BBR (BBR 2006b). Ziel war die Entwicklung positiver Perspektiven für Stadtteile, die von starken Bevölkerungsrückgängen und einer „Stadtentwicklung ohne Wachstum“ betroffen sind. Im Fokus der Untersuchung standen kommunale Infrastrukturen, z.B. Schulen und Kindertagesstätten, die ebenso wie der Wohnungsmarkt von den Auswirkungen regionaler und lokaler Schrumpfungsprozesse betroffen sind. Der Rückbau und die Umnutzung von Gebäuden, Zwischennutzungen aber auch die Renaturierung von Siedlungsflächen wurden als mögliche Strategien diskutiert und in je fünf Modellstädten und Referenzstädten untersucht.

Das Institut für Stadtentwicklung und Bauforschung (ISB) der Universität Leipzig hat im Auftrag des BBR ein Unterforschungsprojekt „Szenarien und Modellrechnungen für die Steuerung von Quartiersentwicklung“ bearbeitet (<http://www.uni-leipzig.de/isb/squ/>; Abruf am 15. Oktober 2008). Anhand virtueller Stadtmodelle werden für vier Siedlungstypen die möglichen Auswirkungen demographisch motivierter, städtebaulicher und funktionaler Schrumpfungsprozesse sowie Handlungsstrategien im Umgang mit diesen Prozessen untersucht. Die Gebietstypen auf Stadtquartiersebene, für die virtuelle Modellquartiere mit typischen Gebietsmerkmalen gebildet werden, sind a) Gründerzeitquartiere, b) 50er/60er Jahre Sied-

lungen, c) Großwohnsiedlungen und d) EFH-Siedlungen. Für diese Gebietstypen wird zunächst das Hauptszenario „Liegenlassen“ simuliert und dann um die Szenarien „Nischen und Nester“ sowie „Renaturieren“ ergänzt. In der virtuellen 50er/60er Jahre-Siedlung mit ca. 2.500 Wohnungen steigt im Szenario „Liegenlassen“ der Leerstand innerhalb von 15 Jahren von 15 auf 80 %, während er im Szenario „Stabilisieren“ auf dem Ausgangsniveau gehalten werden kann. Während das ISB für den Siedlungstyp im Szenario „Nischen und Nester“ in der vorhandenen Bausubstanz wenig Chancen für eine heterogene Nutzungsmischung sieht (wie etwa in den Gründerzeitquartieren), sind die integrierte, zentrumsnahe Lage und das Umbaupotenzial der Gebäude Argumente gegen das Szenario „Renaturieren“. Die homogene Eigentümerstruktur und die halböffentlichen Flächen werden als Entwicklungspotenzial herausgestellt.

- **Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere (IFAS)**

Seit 2005 laufendes ExWoSt-Forschungsfeld des BBR, das in drei Themenschwerpunkten von unterschiedlichen Auftragnehmern bearbeitet wird (BBR 2007a; <http://www.stadtquartiere.de>; Abruf am 30. Januar 2009). Das Forschungsfeld soll der Umsetzung der im Städtebaulichen Bericht der Bundesregierung 2004 genannten Ziele dienen (Bundesregierung der Bundesrepublik Deutschland 2004). Gegenstand sind innerstädtische Wohnquartiere (Altbau- und Wiederaufbauquartiere) und deren Potenzial als Wohnstandort für Familien mit Kindern und für ältere Haushalte. Die Ursachen der vom BBR festgestellten „Gleichzeitigkeit von attraktiven Innenstadtwohnen und Rückzug aus innerstädtischen Lagen“ sowie Strategien zur Attraktivierung der Quartiere werden auf der Handlungsebene der Stadtquartiere anhand konkreter, zu diesem Zweck finanziell unterstützter Modellvorhaben untersucht. Insgesamt hat das BBR 27 Modellvorhaben und zusätzlich 30 Fallstudien in drei Themenschwerpunkten ausgewählt: a) Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier, b) Gestaltung urbaner Freiräume und c) Attraktives Wohnen im Quartier. Zwei Sondergutachten beschäftigen sich begleitend, jeweils an den drei Themenschwerpunkten orientiert, mit Best-Practises-Beispielen in Europa („Europäische Fallstudien für familien- und altengerechte Stadtquartiere“; BBR 2008b) sowie mit „Quartiersentwicklung und neue Technologien“. Drei Modellvorhaben liegen im für diese Arbeit eingegrenzten Untersuchungsgebiet Hamburg und Schleswig-Holstein: a) „Elbschloss an der Bille“, ein geplantes Nachbarschaftszentrum in Hamburg-Hamm-Süd (Gemeinschaftseinrichtungen); b) „Sport- und Begegnungspark auf dem Ostufer“ in Kiel-Gaarden; die Umgestaltung und Aufwertung eines öffentlichen Parks (Gestaltung urbaner Freiräume) und c) „Generationsübergreifende und nachbarschaftsorientierte Bestandsentwicklung im Einfamilien- und Geschosswohnungsbau auf Stadtquartierebene“ in Flensburg-Mürwik (Attraktives Wohnen im Quartier).

- **Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement (NZM)**

Projekt im Rahmen des BMBF-Förderschwerpunktes „REFINA“, das von einem interdisziplinären Forschungsverbund bearbeitet wird (federführend: Institut für Stadt-, Regional- und Umweltplanung der Hafencity Universität Hamburg)<sup>10</sup>. Die Ausgangsthese ist, dass der Flä-

---

<sup>10</sup> Die Ziele des Vorhabens beschreiben BIZER U. A. 2007; zu ersten Zwischenergebnissen DAPPEN & KNIELING 2007. Internetseite der Studie: <http://www.nutzungszyklusmanagement.hcu-hamburg.de>; Abruf am 5. Februar 2009.

chenverbrauch durch eine nachfrageorientierte Aufwertung des Bestands verringert werden kann. Die Untersuchungsziele sind in fünf Bereichen zusammengefasst:

1. Lebenszyklus von Wohnquartieren
2. Folgekostenabschätzung der Flächeninanspruchnahme
3. Monitoring-, Bewertungs- und Entscheidungsprozesse in Kommunen
4. Nachfragepotenzial für innerstädtische Wohnquartiere
5. Steuerungspotenziale für Kommunen

Ziel des Projekts ist, den Kommunen Instrumente zur strategischen Stadtentwicklung und operativen Quartiersentwicklung an die Hand zu geben, um „eine Qualifizierung der bestehenden Quartiere bzw. einen Stadtumbau als mögliche Optionen (im Vergleich zur Ausweisung von Neubauflächen) abzuwägen“ (BIZER u. a. 2007, S. 128). Beispiele für untersuchte Ansätze und Instrumente sind das Flächenmanagement auf kommunaler und regionaler Ebene, die Steuerung der Flächenentwicklung anhand von Indikatoren sowie handelbare Flächenausweisungsrechte. Um die verschiedenen Eigentübertypen (Bestandsverbesserer, Bestandhalter, Exit-Strategen) zu erreichen, sollen unterschiedliche Kommunikationsprozesse entwickelt werden. Die Untersuchung erfolgt anhand zweier Modellstadtteile mit Wohnungsbestand aus den frühen 1960er Jahren und institutionellen Eigentümern: Göttingen-Leineberg (1.300 WE) und Kiel-Suchsdorf (2.300 WE). Für beide Quartiere werden in der Prozessreihenfolge Monitoring, Szenarioentwicklung und Beratung/ Marketing Instrumente und Empfehlungen erarbeitet. Erste Ergebnisse zeigen, dass lediglich „Bestandsverbesserer“ mit langfristiger Perspektive der Werterhaltung und –verbesserung Mitwirkungsbereitschaft an einer Quartiersentwicklung zeigen (DAPPEN & KLIELING 2007, Folie 24). Daher ist zu untersuchen, welche geeigneten Organisationsstrukturen Kommunen entwickeln können, um private Eigentümer besser in die Kommunikationsprozesse einzubinden. Das 2006 begonnene Projekt soll 2009 abgeschlossen werden.

### **Kritische Wertung**

Sämtliche angeführten Studien und Untersuchungen sind im Jahr 2005 oder danach veröffentlicht worden bzw. noch unveröffentlicht (laufende Forschungsvorhaben), was die Aktualität der Wohnungsbestände der 1950er- und 1960er Jahre als Gegenstand praxisorientierter Forschung belegt. Gleichzeitig besteht aber wegen der vorrangigen Betrachtung der Bauten der 1950er Jahre in fast allen Arbeiten (Ausnahmen: KNABE 2008; teilweise auch Arge Forschungsgruppe Stadt+Umwelt 2005) noch Forschungsbedarf zu den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre. So existiert bislang keine eigenständige Untersuchung zu den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre in den alten Bundesländern, die andere Wohn- und Standortqualitäten als die von Knabe in Ostdeutschland untersuchten Siedlungen aufweisen. Diese Lücke soll mit der vorliegenden Arbeit geschlossen werden.

Es überwiegen Untersuchungen zur technischen Aufwertung, die notwendige Zielgruppenansätze oder langfristige Wohnkonzepte vernachlässigen und sich vorrangig am kurz- bis mittelfristigen bautechnischen und energetischen Bedarf orientieren. In der Untersuchungsmethodik dominiert ein Ex-post-Ansatz, der abgelaufene Entwicklungen beschreibt, nach-

vollzieht und einordnet (z.B. Arge 2007; F+B 2005a). Ausnahmen bilden die Arbeiten der Arge Forschungsgruppe Stadt+Umwelt sowie das Empirica-Forschungsprojekt zu den Wohnstandorten im Stadtumland. Beide prognostizieren die Entwicklung von Wohnsiedlungen unter gegebenen Rahmenbedingungen und überprüfen diese anhand konkreter Fallbeispiele. Ein solcher Ex-Ante-Ansatz wurde auch für diese Arbeit gewählt, um aufbauend auf den Stärken und Schwächen der Ausgangssituation präventiv Handlungsempfehlungen für die Zukunft ableiten zu können. Diese richten sich auch an die kommunale Stadtentwicklungsplanung und nicht ausschließlich an die Bestandseigentümer, da es sich bei den Wohnsiedlungen auch um Potenzialräume einer nachhaltigen Stadtentwicklung handelt. Zu deren Aktivierung müssen die Infrastrukturen als wesentliche Komponente der Wohnstandortwahl noch stärker untersucht und angepasst werden.

Zwei grundsätzlich festzustellende Schwächen ausgewählter Arbeiten sind die Vernachlässigung des historischen Kontextes und das Fehlen von Quellenangaben. Der historische Kontext des Wohnungsbaus der 1960er Jahre wird entweder nicht oder räumlich sowie zeitlich pauschal abgehandelt, so dass die mangelnde Berücksichtigung der gesteigerten Qualitäten des Wohnungsbaus zu Beginn der 1960er Jahre nicht verwundern kann. Es besteht das Risiko nicht ausreichend differenzierter Analysen und Handlungsempfehlungen. Spätestens in der städtebaulichen und kulturellen Debatte um den Erhalt der Wohnsiedlungen der 1960er Jahre ist ein fundiertes Hintergrundwissen zum baukulturellen Erbe des Wohnungsbaus der Nachkriegszeit aber unerlässlich. Einige Studien (z.B. Arge KIRCHHOFF & JACOBS, tlw. auch F+B) weisen keine bzw. nur selten Quellen für Bestandsdaten nach. Wiederholt vorgetragene pauschale Annahmen (z.B. grundsätzliche Einstufung: viele Altmieten, hohe Fluktuation, nicht nachfragegerecht) werden nicht belegt.

Alle Untersuchungen bestätigen eine hohe Unsicherheit der Experten und der Wohnungsbestandseigentümer bezüglich der zukünftig erreichbaren Zielgruppen, deren Wohnbedürfnisse und des dadurch generierten Umbaubedarfs in den Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre. Für die Bauten der 1950er Jahre scheint die Tendenz nach einer Zeit aufwändiger Vollmodernisierungen hin zu einem Ersatz der alten Gebäudesubstanz durch Neubauten zu weisen, die durch quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen begleitet wird. In den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre haben bislang nur wenige Eingriffe in Form umfassender Modernisierungen stattgefunden, die die Marktfähigkeit der Gebäude, aber auch der entsprechenden Wohnsiedlungen zunächst um weitere zehn bis 20 Jahre sichern. Ein darüber hinaus gehender zeitlicher Horizont birgt eine große Prognoseunsicherheit, die in den wirtschaftlich motivierten Entscheidungsprozessen der Bestandseigentümer kaum abgebildet und bewertet werden kann. Aus Sicht der kommunalen Stadtentwicklungsplanung muss aber eine längerfristige, strategische Betrachtung erfolgen, um die Wohnsiedlungen und ihre Infrastrukturen in den gesamtstädtischen Entwicklungskontext einzuordnen und sie für die Umsetzung des verbreiteten Konzepts „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu nutzen. Das Konfliktpotenzial zwischen den wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer (Erhalt des Anlagevermögens, dauerhaft optimierte Rentabilität) und den Zielen der Stadtentwicklung (Umbau, Rückbau, Nachverdichtung) ist erkennbar, für die Auflösung sind entsprechende Kooperationsmodelle zu entwickeln.

## **2 Wohnungsbau der 1960er Jahre in Westdeutschland – wohnungspolitische und städtebauliche Fundierung**

*„Statt jedem eine Wohnung nun jedem seine Wohnung“ (BMWSR 1965, S. 22)*

Die folgende Darstellung der Wohnungspolitik und des Wohnungs- und Städtebaus soll verdeutlichen, welche Rahmenbedingungen und Einflüsse die Quantität und die Qualität des Wohnens in den 1960er Jahren bestimmten.

Im Zeitraum zwischen 1950 und 1969 entstanden in Westdeutschland ca. 10,9 Mio. neue Wohnungen, davon im Jahrzehnt der stärksten Bautätigkeit 1957 bis 1967 rund 6,3 Mio. Mit Ausnahme des Jahres 1958 wurde in jedem dieser elf Jahre die durchschnittliche Fertigstellungszahl des Zeitraums 1950 bis 1969 von 544.664 Wohnungen übertroffen. Seinen vorläufigen Höhepunkt erreichte der westdeutsche Wohnungsbau mit 623.847 neuen Wohnungen im Jahr 1964 (Abb. 1, S. 2). Die Wohnungspolitik und ihr zu dieser Zeit wichtigstes Instrument, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch zinsvergünstigte öffentliche Darlehen, prägten das Baugeschehen und die Wohnverhältnisse in einem heute kaum vorstellbaren Maß. So wurden von den im Zeitraum 1949 bis 1964 in Schleswig-Holstein gebauten 316.000 Wohnungen etwa 83 % öffentlich gefördert, bundesweit lag die Quote etwas niedriger, aber bis 1959 jeweils über 50 % (Arge 2007, S. 6; HAFNER 1993, S. 262). Die Entwicklung verlief aber auch in den 1960er Jahren nicht so gradlinig, wie sie angesichts des konstant hohen Neubaus erscheinen mag. Der Architekt und Soziologe Dirk Schubert beschreibt die Phase im Rückblick differenziert: „Wohnungspolitik und sozialer Wohnungsbau entwachsen einer Mischung heterogener, teilweise widersprüchlicher Ziele mit emanzipatorischen und reaktionären, disziplinierenden und reformerischen Elementen“ (SCHUBERT 2005, S. 61). Bei der folgenden Darstellung der grundlegenden wohnungswirtschaftlichen Fortschritte und der Grundzüge der Wohnsiedlungsplanung der 1960er Jahre müssen regionale Differenzierungen sowie Phasenverschiebungen und –überlagerungen, z.B. in den baulichen Leitbildern, zugunsten einer Vereinfachung unberücksichtigt bleiben.

Um den Wohnungsbau der 1960er Jahre in seinem zeitgeschichtlichen Kontext zu verstehen, muss man zunächst die unmittelbare Nachkriegszeit von 1945 bis etwa 1955 betrachten. Sowohl die städtebaulichen und architektonischen Leitbilder im Wohnungsbau als auch die Wohnungspolitik wurden über einen langen Zeitraum durch die Weichenstellungen dieser Jahre geprägt. Auch der soziale Wohnungsbau, der bis weit in die 1990er Jahre hinein das Baugeschehen und die Mietwohnungsmärkte in Deutschland prägte, ist auf die wohnungspolitischen Zielsetzungen und die Gesetzgebung der frühen 1950er Jahre zurückzuführen.

## 2.1 Der Wiederaufbau und das Erste und Zweite Wohnungsbaugesetz als Fundament des sozialen Wohnungsbaus der Nachkriegsjahrzehnte

### *Wohnungsbau und Wohnungsmärkte des ersten Nachkriegsjahrzehnts*

Am 8. Mai 1945 endete mit der Kapitulation der Wehrmacht nach sechs Jahren in Deutschland der Zweite Weltkrieg. Seine Zerstörungen begleiteten die Bevölkerung noch jahrelang. Für das Gebiet des ehemaligen Deutschen Reiches abzüglich der Bereiche östlich von Oder und Neiße gingen Schätzungen von 2,5 Mio. total zerstörten Wohnungen aus, d.h. jede sechste der 16 Mio. Wohnungen war durch Kriegseinwirkungen unbewohnbar, Millionen Menschen obdachlos geworden (DURTH 1999, S. 20; BEYME 1999, S. 90). Aber nicht erst das Kriegsende brachte die historisch beispiellose Wohnungsnot. Bereits vorher hatten drei Faktoren zusammengewirkt: a) eine bedeutende Anzahl von Wohnungen in größeren Städten war nach Luftangriffen der Alliierten schon seit 1942 vollständig zerstört oder unbewohnbar, b) durch die seit Ende der 1930er Jahre weitgehend eingestellte zivile Wohnungsbautätigkeit fehlten hunderttausende Neubauwohnungen, c) der Zustrom von Flüchtlingen und Vertriebenen sorgte für eine zusätzliche Wohnungsnachfrage.

In der Hauptstadt Berlin waren von 1,6 Mio. Wohnungen mehr als 500.000 vollkommen zerstört und 700.000 unterschiedlich stark beschädigt (BRAUM 2003, S. 25). In Hamburg, das von Juli bis August 1943 verheerende alliierte Bombenangriffe erlebt hatte, war von den rund 564.000 Wohnungen (Bestand im ersten Kriegsjahr 1939) mit 268.000 Wohnungen nicht einmal mehr die Hälfte bewohnbar (Freie und Hansestadt Hamburg 1999, S. 15). Durth gibt für die deutschen Großstädte zusammen einen Zerstörungsgrad des Vorkriegswohnungsbestandes von 31 %, für die Mittelstädte von 20,5 % an (DURTH 1999, S. 21). Im Flächenland Schleswig-Holstein, bis 1946 preußische Provinz, waren mit ca. 10 % des Vorkriegsbestands weniger Wohnungen zerstört als in anderen Regionen Deutschlands, weil es wegen der geringen Zahl industrieller Produktionsstätten nur wenige Luftangriffe gegen das Land gegeben hatte. Eine Ausnahme bildeten die beiden größten Städte Kiel und Lübeck. Kiel als ein Haupthafen der deutschen Kriegsmarine und Werftstandort war sogar eine der am schwersten zerstörten Städte Deutschlands und verlor in den hafennahen Stadtteilen über drei Viertel seines Wohnungsbestands, der im Wesentlichen aus der Gründerzeit stammte. Nach Kriegsende wurde Schleswig-Holstein zum Hauptsiedlungsgebiet für Vertriebene und Flüchtlinge aus Ostpreußen und Pommern und nahm vorübergehend Tausende ausgebombte und evakuierte Hamburger auf<sup>11</sup>. Die Einwohnerzahl der Städte schoss in die Höhe. Beispiel Lübeck: Einwohner 1944: 190.031; 1945: 250.181 (+31,7 %) (Statistisches Jahrbuch der Hansestadt Lübeck 2007, S. 20). Beispiel Flensburg: Einwohner 1939: 70.871; Einwohner 1946: 101.577 (+43,3 %) (Stadt Flensburg 2002a, S. 46). Der Bedarf an neu zu errichtenden Wohnungen in Schleswig-Holstein wurde daher 1946 bei einem Bestand von ca. 400.000 auf 340.000 Wohnungen geschätzt (Arge 1996, S. 39). Die Städte konnten ihre hohen Einwohnerzahlen mangels Rückkehrmöglichkeit der Vertriebenen lange halten und waren bis in die

<sup>11</sup> Bei der ersten Volkszählung im September 1950 wurden bundesweit 9,5 Mio. Personen den Vertriebenen und Flüchtlingen zugerechnet. In Schleswig-Holstein waren von 2,59 Mio. Einwohnern 38,2% Vertriebene, Flüchtlinge oder Zugewanderte. 1956 betrug der Bevölkerungsanteil dieser Gruppe immer noch 33,2 % (Statistisches Landesamt SH 1957, S. 3).



1970er Jahre mit einem zusätzlichen Wohnraumbedarf konfrontiert. Abb. 6 zeigt die Einwohnerzahl ausgewählte norddeutscher Städte jeweils im ersten Kriegsjahr 1939, 1950 und 1961, um die funktionsabhängig differenzierte Entwicklung während der Nachkriegszeit zu verdeutlichen. Während z.B. die Hafenstadt der Kriegsmarine Kiel zunächst bis 1950 rd. 18.000 EW verliert und erst bis 1961 wieder hinzugewinnt, leben in Lübeck 1950 fast 84.000 Menschen mehr als elf Jahre zuvor, nur wenige wandern danach bis 1961 wieder ab.

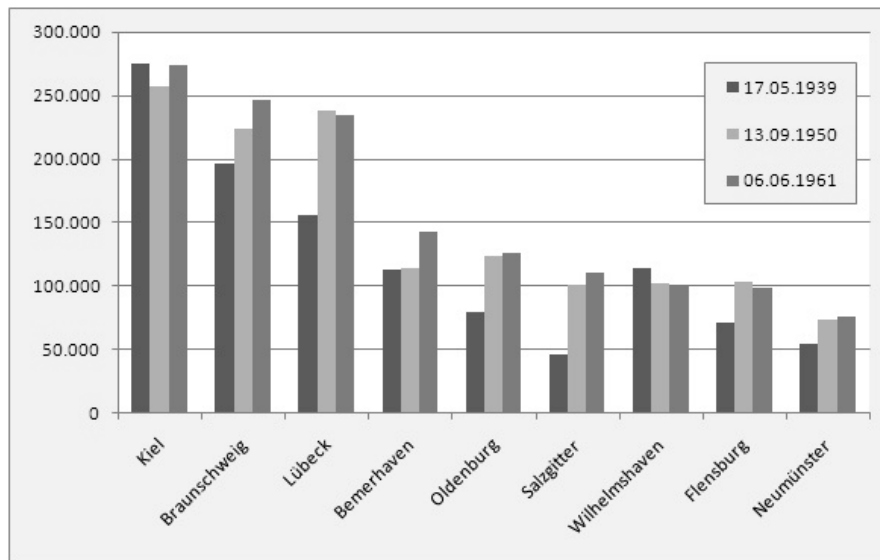


Abb. 6: Einwohnerzahl in norddeutschen Städten 1939, 1950 und 1961  
Quelle: Hammonia Verlag GmbH 1964, S. 264ff.

Die noch nutzbaren Wohnungen waren in den späten 1940er Jahren mit durchschnittlich acht Personen überbelegt, bewohnt wurden auch Dachböden, Keller und Gebäuderuinen. 1946 lag die durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland je Einwohner bei 5 qm, in Hamburg noch 1949 bei 5,4 qm (SCHUBERT 2005, S. 56). Den noch verfügbaren Wohnraum unterwarf der Alliierte Kontrollrat im März 1946 einer öffentlichen Zwangsbewirtschaftung, nach der alle Wohnungen nur noch durch behördliche Zuweisung vergeben wurden. Die Mietpreise blieben auf dem Stand vom 17. Oktober 1936 eingefroren, eine Verlängerung des bereits 1937 von den Nationalsozialisten rückwirkend zu diesem Datum erlassenen Mietpreisstops. Viele Flüchtlinge und Vertriebene lebten jahrelang in Behelfsheimlagern, von denen es allein in Hamburg 1949 über 2.300 gab. In Schleswig-Holstein wohnten noch 1950 über 127.000 Menschen, 4,9 % der Bevölkerung, in solchen Lagern (Statistisches Jahrbuch Schleswig-Holstein 1957, S. 86). Als Bauform waren sog. Nissenhütten, tonnenförmige Wellblechhäuser mit stützendem Stahlskelett und gemauerten Giebelwänden, weit verbreitet.

Die katastrophalen Wohnverhältnisse waren ein – auch mentales – Hindernis für den Wiederaufbau Deutschlands und bedurften dringend einer Verbesserung. „Die Wohnungsfrage stellt unter den Aufbauproblemen nicht nur volumenmäßig, sondern gewichtsmäßig den Hauptanteil dar“, befanden 1948 die Stadtplaner Rudolf Hillebrecht und Arthur Dähn und machten die Wohnungsfrage zu einer gesellschaftsreformerischen: „Von der Wohnung aus

muss sich unser neues Gesellschaftsbild entfalten, von ihr aus wird die Gestaltung unseres Gemeinwesens maßgeblich beeinflusst werden. Kurzum: die Wohnung ist der Schlüssel zu unserer Zukunft“ (SCHUBERT 2005, S. 56). Angesichts des Mangels an Baustoffen und privatem Kapital für den Neubau fiel den neugegründeten staatlichen Institutionen die Aufgabe zum Anstoß eines öffentlichen, sozialen Wohnungsbaus zu. Die Bundesregierung erklärte im September 1949 in ihrer ersten Regierungserklärung, die Verhältnisse auf dem Wohnungsgebiet „mit ganzer Kraft einer Besserung entgegenzuführen: Wir wollen mit allen Mitteln den Wohnungsbau in der energischen Weise fördern, nicht indem der Bund selbst baut, sondern indem er Geld zur Verfügung stellt und darauf dringt, daß von den Ländern alle Möglichkeiten auf dem Gebiete des Wohnungsbaus erschöpft werden“ (zitiert nach JENKIS 1996, S.124). Die politisch Verantwortlichen hatten erkannt, dass es ohne angemessene Wohnverhältnisse keine gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung geben würde und wollten die Bauwirtschaft zur Schlüsselindustrie bei der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit machen.

Die Wohnungsfertigstellungen stiegen in Deutschland ab 1949 mit der Einführung einer öffentlichen Wohnungsbauförderung an, die sich u.a. aus Mitteln des von den USA aufgelegten „Marshallplans“ (European Recovery Program - ERP) finanzierte. Dieses 1947 initiierte Wiederaufbauprogramm für europäische Staaten gewährte Deutschland in den Jahren 1948 bis 1952 Hilfen in Höhe von 1,4 Mrd. Dollar. Der Bund legte daraus 1949 ein ERP-Sonderprogramm auf, das zunächst in Schleswig-Holstein und später auch in anderen Bundesländern zur Förderung des Wohnungsbaus eingesetzt wurde.

Die erste Phase des vorwiegend reparierenden Wiederaufbaus in den nach Bombenangriffen zerstörten, innenstadtnahen Wohnquartieren ging Anfang der 1950er Jahre zu Ende, ohne dass sich die Wohnungsnot spürbar verringert hatte. Von 1946 bis 1948 entstanden in Westdeutschland lediglich 150.000 Wohnungen im Jahr, 1949 dann aber 222.000 und 1950 schon 372.000 Einheiten. Noch immer fehlten rund 6 Mio. Wohnungen, ein Drittel aller Haushalte wohnte 1950 nach wie vor zur Untermiete (Statistisches Bundesamt 2000, S. 25). Die Bundesregierung war gezwungen, zügig gesetzliche Regelungen zu schaffen und zusätzliche Bundesmittel für die öffentliche Förderung des Wohnungsneubaus bereitzustellen.

### **Die gesetzliche Grundlage des sozialen Wohnungsbaus in Westdeutschland**

Am 24. April 1950 trat das Erste Wohnungsbaugesetz (WoBauG) der Bundesrepublik in Kraft, das die lange gültige „Dreifaltigkeit“ der Wohnungsbaufinanzierung legitimierte:

1. *Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau*, der durch direkte staatliche Subventionen in Form von Bau- und Aufwendungsdarlehen mitfinanziert wurde<sup>12</sup>,
2. *steuerbegünstigter Wohnungsbau*, für den Bauherren Vergünstigungen bei der Grund- und Einkommenssteuer in Anspruch nehmen konnten,

---

<sup>12</sup> Die öffentlichen Darlehen stellten einen Anteil von 45 bis 50 % an der Gesamtfinanzierung, den Rest bildeten erstrangige Hypotheken und Eigenkapital in Höhe von je 20 bis 30 %. Im Gegenzug waren Mietpreis- und Belegungsbindungen einzuräumen und Vorgaben bautechnischer Art (z.B. Wohnfläche, Ausstattung) und beim Kündigungsschutz zu beachten.

3. *freifinanzierter Wohnungsbau*, dem ausschließlich die Vorteile einer erhöhten Abschreibung zukamen, der im Gegenzug aber frei von Preis- und Belegungsbindungen war.

Zum sozialen Wohnungsbau – für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet (§1 WoBauG) – zählten der öffentlich geförderte Wohnungsbau mit direkten Kapitalsubventionen und Teile des steuerbegünstigten Wohnungsbaus (Deutsche Bau- und Bodenbank 1973, S.170). Die Regierung strebte mit dem WoBauG den Bau von 1,8 Millionen Wohnungen innerhalb von sechs Jahren an. Die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus wurde als Bund-Länder-Aufgabe definiert und durch gemeinsame Wohnungsbauprogramme gewährleistet. Die Bundesländer erließen dazu eigene Landesgesetze, Schleswig-Holstein schon zum 31. März 1950 das Schleswig-Holsteinische Gesetz zur Förderung des Wohnungs- und Kleinsiedlungsbaus. Die Kommunen sollten ihrerseits durch eine unkomplizierte Baulandbereitstellung die Voraussetzung für den schnellen Abbau der Wohnungsnot schaffen. Neben den gemeinnützigen Unternehmen ermöglichte das Gesetz auch anderen Bauherrengruppen den Sozialwohnungsbau, ein Novum in der deutschen Wohnungspolitik. Um mit den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln eine möglichst hohe Zahl an Wohnungen zu fördern, wurde die Entwicklung geeigneter Gebäude- und Wohnungstypen sowie genormter Bauteile und –stoffe forciert. Wie zur Zeit der Weimarer Republik durften nur Kleinwohnungen gefördert werden, per Gesetz waren Wohnflächen von 28 bis max. 60 qm (zwei bis fünf Personen) vorgeschrieben. Die durchschnittliche Wohnfläche sollte 45 qm nicht überschreiten. Die Mieten waren bewusst niedrig angesetzt. 1950 wurde allgemein eine Richtsatzmiete von 1,10 DM je qm Wohnfläche und Monat verlangt, in Hamburg legte der Senat die Miete auf 1,00 DM fest (Freie und Hansestadt Hamburg 1999, S. 17).

Mitte der 1950er Jahre stellte sich die Versorgungssituation der Bevölkerung mit Wohnraum in den Städten Westdeutschlands bereits etwas entspannter dar. Das Ziel des WoBauG, die Fertigstellung von zwei Mio. Wohnungen<sup>13</sup> in Deutschland im Zuge des Wiederaufbaus, war erfüllt. Von 1951 bis 1955 entstanden 2,57 Mio. Wohnungen, die die Versorgungsnot deutlich milderten. Die Wohnungspolitik hatte aber schon früh erkannt, dass die niedrigen Qualitätsansprüche des WoBauG in der Phase größter Not zwar unumgänglich waren, später aber einer Nachbesserung bedurften. Statt „*Jedem eine Wohnung*“ hieß die Losung daher bald „*Jedem seine Wohnung*“ (BMWSR 1965, S. 22).

### **Veränderung der Förderprioritäten – das Zweite Wohnungsbaugesetz (2. WoBauG)**

Die Bundesregierung löste das WoBauG zum 1. Juli 1956 durch das Zweite Wohnungsbaugesetz (2. WoBauG; auch: Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) ab. Das Gesetz stand für einen wohnungspolitischen Kurswechsel bei der öffentlichen Förderung und stellte die starren Richtsatzmieten auf veränderliche Kostenmieten um<sup>14</sup>. Die staatliche Förderung richtete sich – politisch und durch die christliche Gesellschaftslehre motiviert – verstärkt auf die

<sup>13</sup> Das ursprüngliche Ziel von 1,8 Mio. WE war in einer Gesetzesnovelle im August 1953 auf 2 Mio. WE angehoben worden.

<sup>14</sup> § 72 2. WoBauG: Damit konnten Vermieter auf der Basis von Wirtschaftlichkeitsberechnungen Kostensteigerungen bei der Bewirtschaftung der Wohnungen einfacher an die Mieter weitergeben. Für frei finanzierte Wohnungen galten keine Beschränkungen (§ 86 2. WoBauG).

Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten durch den gewerblichen und privaten Bau von Eigenheimen, Kleinsiedlerstellen<sup>15</sup> und Eigentumswohnungen. Diesen Wohnformen räumte das Gesetz Vorrang vor dem Mietwohnungsbau ein (§ 26 Abs. 1 und § 30 2. WoBauG). Das immobilienbezogene Einzeleigentum rückte als „entscheidende Voraussetzung für die persönliche Freiheit“ die Familie bis weit in die 1960er Jahre hinein in den Mittelpunkt der Wohnungspolitik (BMWSR 1965, S. 9f.).

Zwei Kategorien des Wohnungsbaus prägten auf der Basis des 2. WoBauG in den Folgejahren das Siedlungsgeschehen in der Bundesrepublik:

- **Geförderter Kleinsiedlungsbau:** Am Rande der Städte entstanden neue Kleinsiedlungen mit Einfamilien- und Doppelhäusern auf relativ großen Grundstücken. Die vorrangige Förderung von Eigentumsmaßnahmen bei allen Neubauten trug erheblich zu dieser Form der Stadterweiterung bei. Um möglichst vielen Familien den Bau oder den Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung zu ermöglichen und durch Umzüge Mietwohnungen für Einkommensschwächere frei zu machen, wurden 1960 bundesweit die Programme „Junge Familie“ und „Besser und schöner wohnen“ aufgelegt<sup>16</sup>. Während letzteres wegen der finanziellen Belastung des Bundeshaushaltes nur drei Jahre lief, existierte die „Junge Familie“, die keine Einkommensobergrenzen kannte, immerhin bis 1970. Mit der Möglichkeit, ein Eigenheim zu bauen oder zu erwerben, wurde die Form des Wohnens nach einer „Gleichheit im Mangel“ in der Nachkriegszeit gegen Ende der 1950er Jahre wieder zu einer Statusfrage,
- **geförderter Geschosswohnungsbau:** Wohnungsunternehmen – sowohl gesetzlich als gemeinnützig anerkannte als auch die wenigen Freien – bauten gegenüber der Phase des WoBauG qualitativ höherwertigere, geförderte Geschossmietwohnungen, ebenfalls in neuen Wohnsiedlungen. In vielen Städten mit einem großen Nachfrageüberhang behielt der Bau geförderter Geschosswohnungen trotz der wohnungspolitischen und gesetzlichen Neuausrichtung seine überragende Bedeutung (z.B. in Hamburg und den Oberzentren Schleswig-Holsteins, dazu Abb. 24., S. 75).

Das Mengenziel schrieb die Bundesregierung im 2. WoBauG mit 1,8 Mio. Neubauwohnungen für den Zeitraum von 1957 bis 1962 fest (300.000 WE/Jahr; § 1 Abs.5 2. WoBauG). Dazu beteiligte sich der Bund an der Finanzierung des von den Ländern gesteuerten öffentlichen Wohnungsbaus im ersten Jahr mit 700 Mio. DM, in den folgenden Jahren wurde dieser Betrag jeweils um 70 Mio. DM reduziert. Im November 1957 traten als Durchführungsbestimmungen des 2. WoBauG die Zweite Berechnungsverordnung (2. BV)<sup>17</sup> und die Neubaumietenverordnung in Kraft, die der Ermittlung der Kostenmieten dienten. Begleitet wurde das 2. WoBauG durch das vom Bundesministerium für Wohnungswesen, Städtebau

<sup>15</sup> Kleinsiedlerstellen oder Kleinsiedlungen waren Siedlerstellen mit einem Wirtschaftsteil und einer Landzulage, die einem Kleinsiedlerhaushalt die Selbstversorgung bzw. einen signifikanten Anteil am Gesamteinkommen aus derselben ermöglichen sollte (§ 10 2. WoBauG).

<sup>16</sup> Das Programm gewährte zinsgünstige öffentliche Darlehen beim Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, wenn dadurch eine Mietwohnung für Wohnungssuchende frei gemacht wurde.

<sup>17</sup> Die 2. BV legte die Sätze für die Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen und die anrechenbare Abschreibung (1 %) fest. Sie war für die ab 1957 gebauten Wohnungen anzuwenden.

und Raumordnung (BMWSR) initiierte Programm der Demonstrativbauvorhaben, das die beispielhafte Gestaltung von eigenständigen, neuen Wohnsiedlungen zum Ziel hatte. Der Bund gewährte den Ländern dazu zweckgebundene Sonderdarlehen, legte im Gegenzug aber die Begleitung jedes Vorhabens durch einen Koordinierungsausschuss auf, dem Vertreter aus den Gebietskörperschaften, der Bauforschung, den beteiligten Behörden und der Bauträger angehörten. Die Demonstrativbauvorhaben wurden 1965 in einer Publikation des BMWSR dokumentiert und vergleichend ausgewertet (BMWSR 1965).

### **Der Abbau der Wohnungszwangswirtschaft**

Das nach bzw. teilweise bereits während des Zweiten Weltkriegs geschaffene Instrumentarium der Wohnungszwangswirtschaft sollte nur befristet für die Phase der größten Wohnungsnot gelten. Die Ziele des Mieterschutzes und der kontrollierten Wohnungsvergabe führten bei steigenden Aufwendungen zu einer wachsenden Unwirtschaftlichkeit des Wohnungsbestands für seine Eigentümer. Die Wohnungsversorgung musste gegen Ende der 1950er Jahre in eine marktwirtschaftliche Form überführt werden, um den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen mittelfristig wieder rentierlich zu machen und auch ohne staatliche Subventionen Investitionen zu initiieren. Besonders der umfangreiche Althausbestand war von staatlichen Regulierungen zu befreien, um die erforderlichen Modernisierungen der häufig maroden Bausubstanz anzustoßen. Die Hinführung der geregelten Mieten zu Marktmieten war der geeignete Schlüssel, um dieses Ziel zu erreichen.

Ab 1956 trieb Bundeswohnungsbauminister Paul Lücke die Planungen zum Abbau der Wohnungszwangsbewirtschaftung voran, sie wurden im Sommer 1957 zu einem zentralen Thema des Bundestagswahlkampfes. Ende 1959 war bereits in 94 Kreisen der Bundesrepublik (von 566; 16,6 %) das Wohnungsdefizit unter die kritische Grenze von 3% gesunken (sog. „weiße Kreise“), so dass die Berechtigung für eine Beibehaltung der umfangreichen Interventionen der Politik in den Wohnungsmarkt entfiel. Vor dem Hintergrund konstant hoher Neubauzahlen und der guten wirtschaftlichen Gesamtlage erschien die Überführung der Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft mit der Flankierung durch ein soziales Mietrecht nun zwingend. Am 23. Juni 1960 wurde das *Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht* verabschiedet, verkürzt als sog. „Lücke-Plan“ bezeichnet. Es stellte die Eigenwirtschaftlichkeit der Wohnungswirtschaft wieder her. In einem Stadt- oder Landkreis sollte die Wohnungszwangswirtschaft jeweils dann aufgehoben werden, wenn der Wohnungsfehlbestand des Vorjahres unter 3 % gesunken war, spätestens jedoch 1965<sup>18</sup>. Zur Abfederung sozialer Härten, die die Bundesregierung als Folge der beabsichtigten Mieterhöhungen befürchtete, führte sie eine Individualförderung in Form von Mieten- und Lastenbeihilfen mit individuellem Rechtsanspruch ein –

<sup>18</sup> Bei einem Wert unter 3 % galt der regionale Wohnungsmarkt als ausgeglichen und erlaubte Mieterhöhungen für den Altwohnungsbestand (bis Baujahr 1949) bis zu 20%, für die nach dem WoBauG entstandenen Wohnungen (Baujahre 1950 bis 1956) bis zu 0,20 DM je qm Wohnfläche und Monat. Ende 1964 waren erst 462 der 566 Stadt- und Landkreise aus der Wohnungszwangswirtschaft entlassen, die Frist wurde 1965 mit dem *Gesetz zur Änderung des Schlusstermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft* bis zum 31. Dezember 1967 verlängert. Hamburg und München blieben bis Ende 1972 sog. „Graue Kreise“ mit erheblichem Wohnungsbedarf.

ein Vorläufer des späteren Wohngelds. Die Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen durften ihre Wohnungen wieder selbst an Interessenten vergeben, sofern nicht die Kommunen durch die Gewährung zusätzlicher Fördermittel Belegungsrechte besaßen. Für öffentlich geförderte Wohnungen galt weiterhin die Kostenmiete, von der man aufgrund der großen Zahl solcher Wohnungen einen preisregulierenden Einfluss auf den gesamten Wohnungsbestand, auch den freifinanzierten, annahm.

## 2.2 Die Wohnungspolitik und die Wohnungsmärkte in den 1960er Jahren

### **Die Politik – Wandel und Aufbruch in der jungen Bundesrepublik**

Die 1950er Jahre waren ein Jahrzehnt politischer Stabilität gewesen. Von 1949 bis 1963 regierte die CDU/CSU unter Bundeskanzler Konrad Adenauer jeweils mit wechselnden Partnern. Nach dem Rutsch unter die 50 %-Marke bei der Bundestagswahl im September 1961 und der sog. „Spiegel-Affäre“ um Verteidigungsminister Franz-Josef Strauss im November 1962 ging die Kanzlerdemokratie Adenauers aber kurz darauf zu Ende. Im Oktober 1963 wurde Ludwig Erhard neuer Bundeskanzler und führte eine christlich-liberale Koalitionsregierung an. Erhard setzte als Kanzler auf eine innerlich ungeteilte Gesellschaft und die Verantwortungsbereitschaft des mündigen Bürgers, die rund 20 Jahre nach Ende des Zweiten Weltkriegs die umfassende Fürsorge des Staates in der Aufbauzeit ablösen sollte. Am 10. November 1965 stellte Erhard in seiner Regierungserklärung folgerichtig fest: „Die Nachkriegszeit ist zu Ende“ (zitiert nach JENKIS 1996, S. 131). Als aber die finanzielle Lage des Bundeshaushalts ab 1965 erstmals in der Nachkriegszeit ein Sparprogramm erforderte, das deutsche Bruttoinlandsprodukt 1966 nur um 2,8 % wuchs und die Arbeitslosenzahl die Marke von 600.000 überschritt (Quote über 3 %), wurde Erhard gestürzt und im Dezember 1966 durch Kurt Georg Kiesinger abgelöst. Immer noch gab es im Bundestag mit der CDU/CSU, der SPD und der FDP lediglich drei Parteien, von denen CDU/CSU und SPD nun eine große Koalition bildeten. Die wirtschaftliche Schwäche wurde unter dem populären Wirtschaftsminister Karl Schiller schnell überwunden, nach einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes 1967 um 0,3 % wuchs die Wirtschaft 1968 wieder in gewohnter Weise um 5,5 %.

Ab dem Herbst 1967 und verstärkt im Frühjahr 1968 machten die Studentenbewegung und die Außerparlamentarische Opposition (APO) mit Protesten Stimmung gegen das aus ihrer Sicht ausbeuterische kapitalistische System und die mangelnde Aufarbeitung der nationalsozialistischen Vergangenheit. Sie bereiteten den Boden für einen gesellschaftlichen Wandel, der das bisher akzeptierte, kleinbürgerliche Wertesystem der Bundesrepublik deutlich veränderte. Dieser Wandel umfasste nicht nur moralische Werte und die legendäre „sexuelle Befreiung“. Auch das Engagement für die Erhaltung historischer Altstädte und der Widerstand gegen die „Wohnmaschinen“ der Großsiedlungen sind im Kontext der Emanzipation der Bürger von den staatlichen Institutionen entstanden. Willy Brandt, der nach der Bundestagswahl im September 1969 als Bundeskanzler die erste sozialliberale Regierung führte und mit diesem politischen Richtungswechsel eine Zäsur in der noch jungen Bundesrepublik setzte, stellte in seiner Regierungserklärung klar, dass die Demokratie nun – 20 Jahre nach der Konstituierung von Bundestag und Bundesrat – erst richtig anfangen (FENSKE 2002, S. 219).

### **Die Wirtschaft – Überhitzung der Konjunktur und steigende Boden- und Baukosten**

Wirtschaftlich knüpften die 1960er Jahre nahtlos an das Wirtschaftswunder der 1950er Jahre an, 1960 nahm das Bruttoinlandsprodukt um 8,6 % zu. Am 25. März 1957 hatte die Bundesrepublik Deutschland in Rom die Europäische Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) mit gegründet und den Grundstein für einen vereinfachten europäischen Handel gelegt. Die exportorientierte Güterproduktion wurde weiter industrialisiert, der tertiäre Sektor gewann an Bedeutung. Der Autobauer Daimler fertigte 1959 das erste Mal mehr als 100.000 PKW in einem Jahr, 1961 lief der fünfmillionste Käfer vom Fertigungsband der VW-Werke in Wolfsburg. Der wirtschaftliche Erfolg auf der Basis eines stabilen demokratischen Systems verbesserte die Lebensqualität der Westdeutschen von Jahr zu Jahr. Während noch 1949/1950 rund 2 Mio. Arbeitslosen gezählt worden waren, herrschte 1960 mit nur 270.000 Arbeitslosen faktisch Vollbeschäftigung (FENSKE 2003, S. 216). Die Konjunktur war überhitzt, die Produktionskapazitäten nahezu ausgeschöpft. Auch durch die immensen Einkommenssteigerungen (Löhne und Gehälter 1960: +12 %) kam es zu ernsthaften inflationären Tendenzen. Die Bundesregierung war zu konjunkturberuhigenden Eingriffen gezwungen.

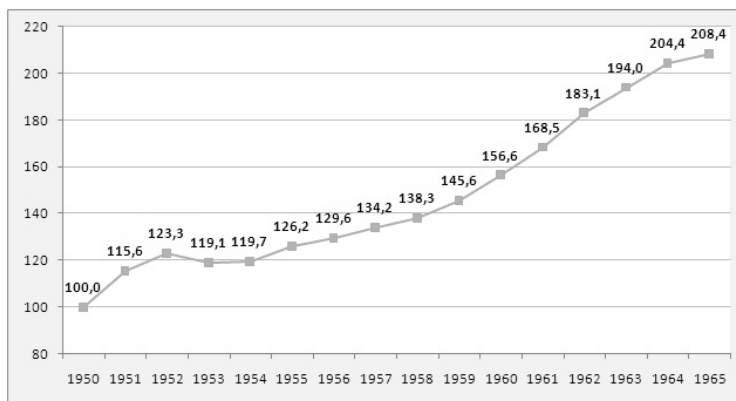


Abb. 7: Entwicklung des Baupreisindex von 1950 bis 1965  
Quelle: Hammonia-Verlag GmbH 1966, S.209

Auch die Bauwirtschaft befand sich ab Mitte der 1950er Jahre in einer ununterbrochenen Boomphase. Diese führte dazu, dass mangels personeller Kapazitäten einige Vorhaben der Wohnungswirtschaft nicht realisiert werden konnten. Die Baukosten stiegen aufgrund von Einkaufsengpässen bei Baustoffen und mehrfacher Tariflohnerhöhungen stetig und kräftig an. Betragen die Erstellungskosten einer Neubauwohnung um 1950 (ohne

Grundstücks- und Aufschließungskosten) noch rd. 10.000 DM, so lagen sie 1963 – bei zwar größerer Wohnfläche und einer qualitativ besseren Ausstattung, wesentlich bedingt aber durch die Baukostenentwicklung – bereits bei rd. 39.000 DM (+290 %; BMWSR 1965, S. 14). Abb. 7 zeigt die Entwicklung des Baupreisindex von 1950 bis 1965 mit der starken Zunahme ab 1954.

Vom wirtschaftlichen Aufschwung profitierten in den 1960er Jahren fast alle Bevölkerungsgruppen. Die Haushaltseinkommen und privaten Vermögen stiegen mit der Produktionsausweitung sowie den Löhnen und Gehältern und ermöglichten den Haushalten eine stetige Ausweitung ihres Konsums bei gleichzeitiger Sparoption (1965 wurde mit 12 % die höchste Sparquote der Nachkriegszeit verzeichnet). Betragen die durchschnittlichen monatlichen Bruttolöhne und -gehälter 1957 noch 441 DM, stiegen sie bis 1963 auf 645 DM und bis 1969 auf 997 DM an, hatten sich also innerhalb von 12 Jahren mehr als verdoppelt (Statistisches

Bundesamt 2008a, S. 626). Die bis gegen Ende der 1950er Jahre wirtschaftlich weitgehend nivellierte Gesellschaft differenzierte sich durch den wachsenden Wohlstand, der sich auch in gehobenen Wohnansprüchen eines großen Teils der Bevölkerung manifestierte. Viele Konsumgüter, die noch Mitte der 1950er Jahre als Luxusgüter galten (z.B. PKW, Fernseher, Waschmaschine), waren Anfang der 1960er Jahre allgegenwärtige Gebrauchsgüter und standen 1969 den meisten Haushalten zur Verfügung. Gab es z.B. 1956 in Westdeutschland lediglich 681.000 Fernsehgeräte, waren es 1960 bereits 4,6 Mio. (Gagfah 1993, S. 83). Neben der Arbeit gewann in den 1960er Jahren auch die Freizeit an Bedeutung. Schon 1956 war der arbeitsfreie Samstag eingeführt worden („*Samstag gehört Vati mir*“), im April 1956 in ersten Branchen zunächst die 45-Stunden-Woche, bis 1965 dann sukzessive die 40-Stunden-Woche. Das Bundesurlaubsgesetz (BurlG) brachte im Januar 1963 eine gesetzliche Mindestregelung für alle Angestellten und Arbeiter zum Erholungsurlaub von 24 Tagen. Auch die zusätzliche Freizeit steigerte die Bedeutung und die Ansprüche an das Wohnen und die Wohnung, die immer stärker in den Lebensmittelpunkt der Familien rückte.

### **Das Bevölkerungswachstum der 1960er Jahre**

Die sicheren Rahmenbedingungen in den 1960er Jahren führten in einer Art Nachholeffekt zu neuen Familiengründungen und einer hohen Geburtenrate (Statistisches Bundesamt 2007b, S. 8). Auch die Wohnungspolitik stellte die Familien in den Mittelpunkt ihrer Bemühungen, das Ideal war – in der DDR übrigens auch – die vierköpfige Familie mit Eltern und zwei Kindern (BBR 2000, S. 48). 1960 überstieg die Zahl der Geburten (969.000) die Sterbefälle (643.000) um 326.000, 1964 wurde mit über einer Mio. Geburten in Westdeutschland ein Höhepunkt erreicht, bevor der sog. Pillenknick die Zahl deutlich zurückgehen ließ (bis ca. 600.000 im Jahr 1975) (Statistisches Bundesamt/GESIS-ZUMA)/WZB 2008, S. 15). Die Generation der von Mitte der 1950er bis Mitte der 1960er Jahre Geborenen wird als Babyboomer bezeichnet. Deren Alterskohorten beeinflussen als demographische Welle die Wohnungsnachfrage bis in die Gegenwart.

Neben der hohen Zahl von Neugeborenen bestimmten zwei weitere Entwicklungen das Bevölkerungswachstum in den 1960er Jahren:

- *Die Zuwanderungen aus der Deutschen Demokratischen Republik (DDR):* In den Jahren bis 1961, als die DDR sich mit dem Bau der Mauer bzw. der Befestigung der innerdeutschen Grenze gegen die Bundesrepublik abschottete, übersiedelten jährlich 200.000 bis 400.000 Menschen nach Westdeutschland und trugen zum Bevölkerungswachstum und damit zur Wohnungsnachfrage bei. 1960 betrug der Saldo 222.322 Personen, 1965 mit 23.937 Personen lediglich noch ein Zehntel,



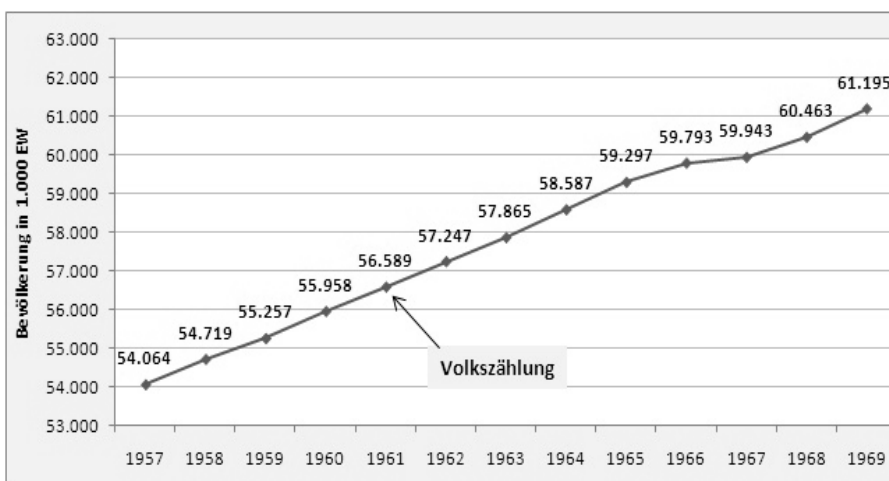


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung in Westdeutschland im Zeitraum 1957 bis 1969

Quelle: Statistisches Bundesamt 2008, S.34

- *die Anwerbung von ausländischen Gastarbeitern:* Die 1955 begonnene Anwerbung von Gastarbeitern aus dem Ausland wurde wegen des Arbeitskräftemangels zu Beginn der 1960er Jahre verstärkt. Bilaterale Abkommen regelten von 1955 (Italien) bis 1968 (Jugoslawien) den Zuzug. Insgesamt zogen zwischen 1960 bis 1969 aus dem Ausland 5.532.561 Personen nach Deutschland zu, während nur 3.450.339 fortzogen (+2.082.222 Personen; a.a.O., S. 17). Erst 1973 wurde ein Anwerbestopp erlassen, zu diesem Zeitpunkt arbeiteten bereits 2,6 Mio. Ausländer in Deutschland. Auch wenn viele Gastarbeiter zunächst in separaten Wohnheimen lebten, traten die Nichtrückkehrer bald als Nachfrager am Wohnungsmarkt auf.

Im Untersuchungsraum Hamburg und Schleswig-Holstein nahm die Bevölkerungszahl unterschiedlich stark zu. Während sie in Hamburg im Zeitraum 1957 bis 1969 lediglich um 3,8 % stieg, betrug das Wachstum in Schleswig-Holstein 13,6 % (Tab 2). Innerhalb des Landes waren es vor allem die Landkreise, die stark an Bevölkerung hinzugewannen (17,3 %). Der Wanderungssaldo Schleswig-Holsteins mit Hamburg, der 1960 das erste Nachkriegsjahr mit ca. 2.200 Personen positiv ausfiel, führte in den 1960er Jahren in den Hamburger Umlandkreisen Pinneberg, Segeberg und Stormarn zu einer besonders deutlichen Zunahme der Einwohnerzahl. Seit 1939 waren diese drei Kreise sogar um 117,5 bis 179,0 % gewachsen.

Die positive Bevölkerungsentwicklung verschärfte durch die stetig wachsende Nachfrage die Situation an den regionalen Wohnungsmärkten, so dass trotz der hohen Neubauzahlen zu Beginn der 1960er Jahre auch in den späten 1960er Jahren weiterhin ein Nachfrageüberang bestand, der sich nun aber regional in seiner Dimension stark differenzierte.

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg und Schleswig-Holstein (Kreise und kreisfreie Städte) im Zeitraum 1957 bis 1969

	Einwohner Ende 1956	Einwohner Ende 1969	Zuwachs 1957 bis 1969 in EW	Zuwachs 1957 bis 1969 in %	Zuwachs 1939 bis 1969 in %
Flensburg	93.046	95.206	2.160	2,3 %	34,3 %
Kiel	256.727	269.106	12.379	4,8 %	-1,7 %
Lübeck	229.554	242.191	12.637	5,5 %	56,4 %
Neumünster	72.134	72.870	736	1,0 %	34,7 %
Dithmarschen	134.537	135.718	1.181	0,9 %	38,0 %
Herzogtum Lauenburg	129.850	144.040	14.190	10,9 %	97,8 %
Nordfriesland	139.169	161.347	22.178	15,9 %	48,2 %
Ostholstein	166.501	187.775	21.274	12,8 %	79,8 %
Pinneberg	194.270	274.374	80.104	41,2 %	146,3 %
Plön	107.321	120.325	13.004	12,1 %	78,3 %
Rendsburg-Eckernförde	222.181	242.916	20.735	9,3 %	70,9 %
Schleswig-Flensburg	160.384	176.035	15.651	9,8 %	44,0 %
Segeberg	91.481	116.866	25.385	27,7 %	117,5 %
Steinburg	122.627	129.050	6.423	5,2 %	49,8 %
Stormarn	132.291	189.426	57.135	43,2%	179,0 %
Kreisfreie Städte	651.461	679.373	27.912	4,3 %	22,7 %
Landkreise	1.600.612	1.877.872	277.260	17,3 %	81,4 %
Schleswig-Holstein	2.252.073	2.557.245	305.172	13,6 %	60,9 %
Hamburg	1.751.289	1.817.122	65.833	3,8 %	6,1 %

Quelle: Statistisches Landesamt SH, Statistische Jahrbücher 1957 bis 1969

### **Wohnungspolitische und -wirtschaftliche Entwicklungen von 1960 bis 1969**

Während der 1960er Jahre wurden in fast allen den Wohnungsbau tangierenden Bereichen neue politische und rechtliche Grundlagen geschaffen. Der folgende Abschnitt gibt einen Überblick über die wichtigsten Gesetzgebungen, ihre Ziele und Wirkungen.

Das zum 23. Juni 1960 verabschiedete Bundesbaugesetz (BBauG) mit der zum 26. Juni 1962 folgenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) bildete ein Novum in der deutschen Rechtsgeschichte. Erstmals gab es eine einheitliche städtebauliche Rechtsordnung für das gesamte Bundesgebiet. Das Bundesbaugesetz regelte die zweistufige Bauleitplanung der Gemeinden durch übergeordnete Flächennutzungs- und daraus abgeleitete Bebauungspläne, die nach dem zu erwartenden Bedarf aufgestellt und rechtsverbindlich die Entwicklung der Kommunen lenken sollten. Das BBauG legte ausdrücklich die Planungshoheit der Kommunen fest. Die Regelung der Erschließungslasten für bebaubares Land und die umgehende Erhebung der Erschließungsbeiträge sollte die Ausweisung von Bauland und die zügige Bebauung forcieren sowie die Kommunen finanziell entlasten. Mittlerweile waren nämlich auch innerstädtische Brachflächen wieder bebaut und die Städte wuchsen in ihren Außenbereichen. Die Grundstückspreise stiegen mangels Verfügbarkeit baureifen Landes überall deut-

lich an<sup>19</sup>. Bereits geplante und finanzierte Wohnungsbauprojekte konnten oft nicht umgesetzt werden, weil die Einhaltung der Obergrenzen des Grundstückskostenanteils an den Gesamtkosten im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus unmöglich war. Zunehmend wurden bislang unbebaute wirtschaftliche Flächen, Kleingartenanlagen oder zu räumende Behelfssiedlungen für den Wohnungsbau in Anspruch genommen. Damit entstanden neue Probleme: Der Vorlauf der Aufschließung (heute: Erschließung) der abgelegenen Grundstücke mit Straßen sowie Ver- und Entsorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernwärme, Telefon) verzögerte und verteuerte die Bauvorhaben. Beim



Abb. 9: Neubau am Stadtrand erfordert zusätzliche Infrastruktur – Lübeck-Moisling 1964  
Quelle: Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH

Wiederaufbau in zentralen Bereichen hatte man meist die unterirdisch erhaltene technische Infrastruktur der Vorkriegszeit nutzen können.

Der lange gültige Preisstopp für Bauland auf dem Niveau von 1936, der zur spekulativen Zurückhaltung von Bauland und intransparenten Nebenabsprachen bei Verkäufen führte, wurde zum November 1960 endgültig aufgehoben. Zur Verbesserung der Markttransparenz richteten die kreisfreien Städte und Landkreise Gutachterausschüsse ein, deren Arbeit durch die Veröffentlichung von Grundstückswerten aus Kaufpreissammlungen unterstützt wurde. Dennoch stiegen die Bodenpreise ab 1960 weiter an, da Wertsteigerungen aufgrund planungsrechtlicher Ausweisung von privaten Eigentümern nicht an die Kommune abgetreten werden mussten. Heineberg nennt hier auf Basis zeitgenössischer Untersuchungen Steigerungen bei baureifem Land von 1960 bis 1969 um rund 400 %, die leistungslosen Wertzuwächse zugunsten privater Eigentümer beziffert er mit 50 Mrd. DM (HEINEBERG 1989, S. 85). Viele Kommunen begannen mit einer eigenen Bodenbevorratung, um die Entwicklung und die Baulandpreise in ihren Einflussbereich steuern zu können. Dabei bedienten sie sich neben dem freihändigen Erwerb auch der mit dem BBauG eingeführten Instrumente zur Bodenordnung (z.B. Vorkaufsrecht der Gemeinde, Enteignung, Umlegungsverfahren).

1961 wurde die sechsmillionste Neubauwohnung seit 1949 fertig gestellt. Mit 32,3 % stammten nach nur 12 Jahren bereits fast ein Drittel der 7.536.000 Wohngebäude in Westdeutschland aus der Zeit nach 1949 (Statistisches Bundesamt 2000, S. 43). Bundeswirtschaftsminister Erhard nannte in der Regierungserklärung am 29. November 1961 weiterhin die Beseitigung der Wohnungsnot als vordringliche Aufgabe: „Wir werden

<sup>19</sup> Der VNW schreibt in seinem Bericht für das Jahr 1958: „Ebenso wie die Schwierigkeiten bei der Aufschließung im Zusammenhang mit der Verlagerung der Bautätigkeit in die Randgebiete, verzögern auch die Preisforderungen eine zügige Bebauung des für bebauungszwecke geeigneten Geländes. Die Wertvorstellungen der Eigentümer gehen teilweise bis zum Liebhaberwert“ (VNW 1959, S. 23).

trotz aller früheren Erfolge nicht ruhen, bis auch die letzte Wohnungsnot beseitigt ist. [...] Der Bau von Familienheimen wird daher bei allen Förderungsmaßnahmen den Vorrang behalten, ebenso die Unterbringung kinderreicher und junger Familien“ (JENKIS 1996, S. 128). Abb. 10 zeigt die jährliche Zahl der Wohnungsfertigstellungen im Zeitraum 1957 bis 1969 und das Verhältnis der frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen zueinander. Bis 1959 überstieg der öffentliche den frei finanzierten Wohnungsneubau, um dann in seiner Bedeutung zurückzugehen (1959: 51,2 % aller WE; 1964: 39,8 %; 1969: 36,7 %).

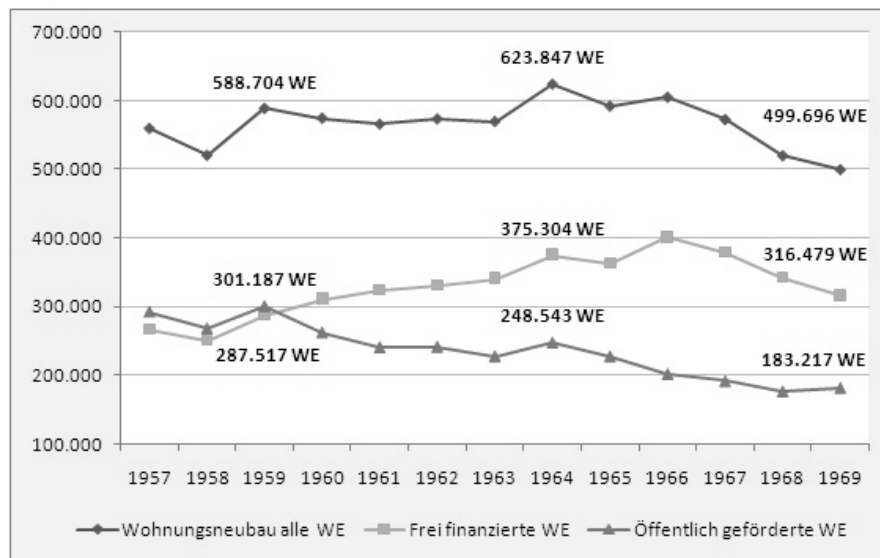


Abb. 10: Wohnungsfertigstellungen 1957 bis -1969 und Anzahl/Anteil Sozialwohnungen  
Quelle: Deutsche Bau- und Bodenbank 1973, S. 407

1964 wurde das bis dahin erfolgreichste Jahr in der Geschichte der deutschen Wohnungswirtschaft, betrachtet man die Fertigstellungszahl von 623.847 Wohnungen. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft am Wohnungsneubau lag bei rund 30 % (186.000 Wohnungen). Erstmals sprach der VNW von einem differenzierten Markt und der Erfordernis eines Beobachtungssystems, um nicht zukünftig am Bedarf vorbei zu bauen (VNW 1965, S.21). Auch das BMWSR errechnete 1965 bei einem Bestand von 18,4 Mio. Wohnungen bereits einen Überhang von 100.000 Wohnungen, schränkte jedoch ein: „Nun stehen diese Wohnungen nicht dort zur Verfügung, wo sie dringend benötigt werden. Deshalb muß der Wohnungsbau weiter gefördert werden, bis jeder seine Wohnung hat“ (BMWSR 1965, S.26). Als verbleibende Bedarfsgruppen für den sozialen Wohnungsbau wurden gering Verdienende, junge Ehepaare und ältere Menschen benannt. Eine zunächst geplante Novellierung des 2. WoBauG, die eine Privatisierung der geförderten Sozialwohnungen (z.B. durch Umschuldung öffentlicher Darlehen) zum Ziel hatte, versandete im Gesetzgebungsverfahren. Stattdessen legte das Wohnungsbindungsgesetz im August 1965 die Preisbindung und die Bewirtschaftungsbedingungen endgültig fest.

Mit dem stufenweisen Abbau der Wohnungszwangswirtschaft stärkte die Bundesregierung den Mieterschutz, um soziale Härten zu vermeiden. Das Mieterschutzgesetz von 1923 wurde

stufenweise jeweils in den „weißen Kreisen“ außer Kraft gesetzt, nachdem das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und ein soziales Mietrecht 1960 ein soziales Mietrecht im BGB verankert hatte (z.B. § 556a BGB zum Kündigungsschutz in Härtefällen). Das Mietrecht des BGB wurde im Juli 1963 und im Juli 1964 durch das Erste und das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften im Sinne einer größeren Rechtssicherheit zu Gunsten der Mieter weiter verbessert. Der Wegfall des Mieterschutzgesetzes war dennoch politisch heftig umstritten und führte zu einem Rechtsstreit, der erst am 1. Juli 1964 durch eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes entschärft wurde, die den Schutz der Wohnung zwar betonte, dem Gesetzgeber aber ein Ermessen bei der Gestaltung des Mieterschutzes einräumte (Deutsche Bau- und Bodenbank 1973, S. 206).

Die öffentliche Hand trat im Gegensatz zur DDR in der Bundesrepublik bis auf wenige Ausnahmen auch in den 1960er Jahren nicht direkt als Bauherr im Wohnungsbau auf. Akteure waren mit zunehmender Tendenz private Haushalte und gemeinnützige und freie Wohnungsunternehmen. Der Anteil der von privaten Einzelhaushalten gebauten Wohnungen an allen Neubauwohnungen betrug 1953 schon 53 %, 1962 dann sogar 63 %, während der Anteil des Wohnungsbaus durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen von 36 % auf 24 % zurückging (Quelle: BMWSR 1965, S. 14). Die ca. 2.300 gemeinnützigen Unternehmen in Deutschland arbeiteten nach dem Kostendeckungsprinzip, dafür genossen sie nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) bis 1990 diverse steuerliche Vorteile. Der wohl bedeutendste Einzelinvestor im westdeutschen Wohnungsbau der 1960er Jahre war die im Eigentum des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) befindliche Neue Heimat (NH) mit Sitz in Hamburg. Sie prägte den Städte- und Wohnsiedlungsbau maßgeblich mit.

Tab. 3: Bauherrengruppen im Wohnungsbau im Zeitraum 1960 bis 1969

	<b>WE gesamt 1960 bis 1969</b>	<b>Anteil</b>	<b>WE in MFH</b>	<b>Anteil</b>	<b>Sozial-WE (1.Förderweg)</b>	<b>Anteil</b>
<b>Neubauwohnungen gesamt</b>	5.588.000		2.762.000	49,4 %	1.364.000	24,4 %
<b>Private Haushalte</b>	3.422.000	61,2 %	1.068.000	38,7 %	339.000	24,9 %
<b>Gemeinnützige Wohnungsunternehmen</b>	1.390.000	24,9 %	1.080.000	39,1 %	809.000	59,3 %
<b>Freie Wohnungsunternehmen</b>	339.000	6,1 %	255.000	9,2 %	94.000	6,9 %
<b>Sonstige Unternehmen</b>	305.000	5,5 %	254.000	9,2 %	68.000	5,0 %
<b>Öffentliche Hand</b>	132.000	2,3 %	104.000	3,8 %	54.000	3,9 %

Quelle: JENKIS 1996, S.330

Mit der Änderung des 2. WoBauG im August 1965 (Wohnungsbauänderungsgesetz 1965, WoBauÄndG) trat der geförderte Mietwohnungsneubau in der Priorität hinter den Eigenheimbau für Familien und hinter den Bau von Eigentumswohnungen (Eigennutzung/Kauf) an die dritte Stelle zurück (§ 26 WoBauÄndG). Die jährliche Förderung durch den Bund wurde mit 210 Millionen DM festgeschrieben und damit eingefroren (§19a WoBauÄndG) Zusätzlich

wurde der sog. 2. Förderweg im öffentlich geförderten Wohnungsbau eingeführt. Er sollte einen Anreiz zur Schaffung von Miet- und besonders Eigentumswohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen bieten und eine Umzugskette solcher Haushalte aus den preiswerten, gebundenen Sozialwohnungen auslösen (Filtering-Theorie, HÄUßERMANN & SIEBEL 1996, S.148f.). Diese sollten Bevölkerungsschichten mit niedrigen Einkommen vorbehalten bleiben. Doch dieser Plan schlug fehl, ohne Zwang verließen diese Haushalte die günstigen Sozialwohnungen nicht. Das Problem der sog. Fehlbelegung bestimmte daraufhin den Bundestagswahlkampf im Jahr 1965. Bundesbauminister Lauritz Lauritzen lehnte eine Liberalisierung für den Sozialwohnungsbestand ab und begründete seine Haltung mit den besonderen gesellschaftspolitischen Aspekten des Wohnungsmarkts.

Das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG 1965) schrieb ab 1965 für alle öffentlich geförderten, nach dem 20. Juni 1948 gebauten Wohnungen unabhängig vom Baujahr das Kostenmietprinzip (§8 WoBindG) fest. Das im April 1965 mit dem Ersten Wohngeldgesetz (WoGG) flächendeckend bei gleichen Grundsätzen eingeführte Wohngeld (Subjektförderung) erlaubte diese marktwirtschaftliche Preisbildung im Wohnungsmarkt durch die Ergänzung einer Subjektförderung als sozialpolitischem Korrektiv. Das Wohngeld richtete sich nach Haushaltseinkommen, Familiengröße und der Mietbelastung und war unabhängig vom Alter oder der Förderungsart der Wohnung. Damit wurden gezielt einkommensschwache Haushalte unterstützt, die auf dem Wohnungsmarkt nur beschränkt als Nachfrager auftreten konnten. Kein Haushalt sollte mehr als 22 % seines Einkommens für das Wohnen ausgeben müssen. Die Zahl derjenigen, die Wohngeld in Anspruch nahmen, wuchs schnell: 1964 waren es noch 163.000, 1969 schon 908.000 Haushalte. Der soziale Wohnungsbau belastete bei sinkender Fertigstellungszahl zunehmend die öffentlichen Haushalte, so dass zur Finanzierung ältere zinslose oder zinsvergünstigte Darlehen verteuert wurden. Dies führte wegen des Kostenmietprinzips bei den betroffenen Wohnungsbeständen (vorwiegend der 1950er Jahre) zu Mieterhöhungen und parallel zu immer höheren Bewilligungsmieten im Wohnungsneubau. Diese stiegen in Hamburg von 1963 bis 1996 um 0,47 DM je qm und Monat auf 2,33 DM (+25 %) und in Schleswig-Holstein sogar um 1,05 DM auf 2,83 DM (+59 %; VNW 1973, S.31). Die Mietsteigerungen bedingten wiederum immer stärkere Subventionen durch die Ausgaben für die verlorenen Wohngeldzuschüsse, die sich 1966 bereits auf 212 Mio. DM beliefen (1969: 580 Mio. DM).

Erst ab 1967 flaute die Baukonjunktur auf hohem Niveau langsam ab. In Kiel wurde die zehnmillionste Neubauwohnung seit 1945 bezogen, damit waren nach nur 22 Jahren fast 50% des gesamten deutschen Wohnungsbestands Nachkriegswohnungen. In Hamburg wurde im gleichen Jahr in der Großwohnsiedlung Osdorfer Born die 400.000. Neubauwohnung der Nachkriegszeit fertiggestellt (SACK & THÖNS 1997, S. 29). Das Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 setzte zwar den sozialen Wohnungsbau fort, erhöhte aber die Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen und macht diese weniger attraktiv. 1968 und 1969 ging die Zahl der fertig gestellten Wohnungen jeweils weiter zurück. Die Wohnungspolitik verlor angesichts des ausreichenden Angebotes an Wohnungen an Bedeutung. Die ruhige Phase sollte für eine Bestandsaufnahme genutzt werden. Per Wohnungszählungsgesetz wurde 1968 der

gesamte Wohnungsbestand in Westdeutschland aufgenommen, um den zukünftigen Bedarf besser prognostizieren zu können.

### **2.3 Leitbilder des Städte- und Wohnsiedlungsbaus der 1950er und 1960er Jahre**

Die Entwicklung städtebaulicher und architektonischer Leitbilder und ihre Umsetzung in der Planung und im Bau stehen in einem engen Kontext zu den politischen und gesellschaftlichen Idealen und den wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten einer Zeit. Dies galt in besonderem Maße für die 1950er und 1960er Jahre, als nach dem Zweiten Weltkrieg in der Bundesrepublik und der DDR zwei konträre politische Systeme zunächst entsprechend ihrer weltpolitischen Zugehörigkeit unterschiedlichen Leitbildern folgten, die jeweils eng an die ideologischen Ansichten und Absichten geknüpft waren. In der Bundesrepublik war es die internationale Moderne mit aufgelockerten Stadträumen, in der DDR zunächst ein kompakter, an sowjetischen und nationalen deutschen Bautraditionen orientierter Städtebau. In beiden Teilen Deutschlands waren die schlechten ökonomischen Bedingungen und der Mangel an Wohnraum limitierend und so wurden auf dem Weg vom Leitbild zu den gebauten Wohnsiedlungen pragmatische Lösungen, etwa durch eine starke Typisierung und Normierung, entwickelt und umgesetzt.

In unserer heutigen pluralistischen Wohngesellschaft ist es kaum mehr vorstellbar, wie erheblich das Wohnen neben der Einschränkung der materiellen Verfügbarkeit durch gesellschaftliche, politische aber auch technische Normen geprägt wurde. Da in beiden Teilen Deutschlands der staatliche (DDR) oder der staatlich geförderte (Bundesrepublik) Wohnungsbau den Neubau prägte, orientierten sich die Funktionsgliederung der neuen Siedlungen und die Grundrisse von Neubauwohnung an den politischen Vorgaben. Jedes der beiden Systeme war überzeugt, mit Hilfe des Städte- und Wohnungsbaus durch bessere zukünftige Lebensbedingungen auch eine leistungsfähigere und glücklichere Gesellschaft zu schaffen. Das im Folgenden beschriebene städtebauliche Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt gehört nach Schöffel zu den Leitbildmotiven, „die sich aus dem Blick nach vorne ergeben, Zukunftsvorstellungen antizipieren und versuchen, Wünsche, Notwendigkeiten und Ansprüche an die Stadtentwicklung in räumliche Entwicklungsmöglichkeiten oder Zukunftsvisionen, deren Wesen über das Bestehende hinaus geht, zu übersetzen“ (SCHÖFFEL 2003, S. 5). Auch im 1956 erlassenen 2. WoBauG wurde ein moderner Städte- und Wohnungsbau verpflichtend vorgegeben: „Mit öffentlichen Mitteln sollen nur Bauvorhaben gefördert werden, die eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gewährleisten und in Erschließung und Auflockerung den Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaus entsprechen“ (§ 41 Abs.1 2. WoBauG).

#### **2.3.1 Innerstädtischer Wiederaufbau und erste Stadterweiterungen**

Der Wiederaufbau in den zentralen Arealen bildete bis Anfang der 1950er Jahre den Schwerpunkt des Wohnungsbaus in den Städten. Wiederaufbau und Neubau in den kriegszerstörten Straßenzügen gingen parzellenweise Hand in Hand. Manch neues Wohngebäude entstand auf den im Boden verbliebenen Grundmauern ausgebrannter Häuser. Bei dieser Form des rekonstruierenden Wiederaufbaus der ersten Nachkriegsjahre handelte es sich

zunächst weder um ein städtebauliches Leitbild noch um eine reformerische Entwicklung des Wohnens, sondern schlicht um die pragmatische Nutzbarmachung noch vorhandenen Wohnraums und öffentlicher Infrastrukturen in einer Notsituation. Um eine großflächigere Neubebauung – die zu dieser Zeit bereits in Planwerken angelegt wurde – zu ermöglichen, war zunächst der Bodenbesitz in den historisch stark parzellierten Städten neu zu ordnen sowie der Verkehr auf leistungsfähigen Achsen zu konzentrieren.

In Hamburg wurde auf der Grundlage des 1947 vorgestellten Generalbebauungsplans 1950 ein verbindlicher Aufbauplan verabschiedet, der mangels finanzieller und materieller Ressourcen keinen kompletten Neuaufbau der Stadt vorsah. Folglich wurde, den bestehenden Flächennutzungen folgend, am Rand der inneren Stadt, z.B. Neu-Altona in Altona und Eimsbüttel, mit dem Bau von Geschosswohnungen des sozialen Wohnungsbaus begonnen, am Stadtrand entstanden dagegen vorwiegend Kleinsiedlungen mit schlichten Eigenheimen. Hier war der Einwohnerzuwachs in der Nachkriegszeit besonders stark, da viele zurückkehrende Ausgebombte nicht wieder in ihre alten Wohnquartiere zurückkehren konnten oder wollten. So lebten in einer Zone von 0 bis fünf km um das Stadtzentrum statt 1,068 Mio. Menschen im Jahr 1939 elf Jahre später nur noch 0,661 Mio. Menschen, die Zone von fünf bis zehn km hatte dagegen statt 0,439 Mio. Einwohnern 1950 bereits 0,599 Mio. Einwohner (Friedrichs 1978, S. 108).

Städtebaulich wurde eine Rückkehr zur Stadt des Industriezeitalters mit ihrer kleinteiligen Parzellierung, den geschlossenen Blockrändern (Abb. 11) und der hoch verdichteten Bebauung auch für die Rekonstruktion von Stadtzentren ausgeschlossen. Unter dem Eindruck der katastrophalen Kriegsfolgen in den eng bebauten Städten und aufbauend auf die seit den 1920er Jahren erhobenen Forderungen nach mehr Licht, Luft und Sonne wandten sich Stadtplaner und Architekten dem Leitbild eines aufgelockerten Städtebaus zu<sup>20</sup>. Eine Reihe

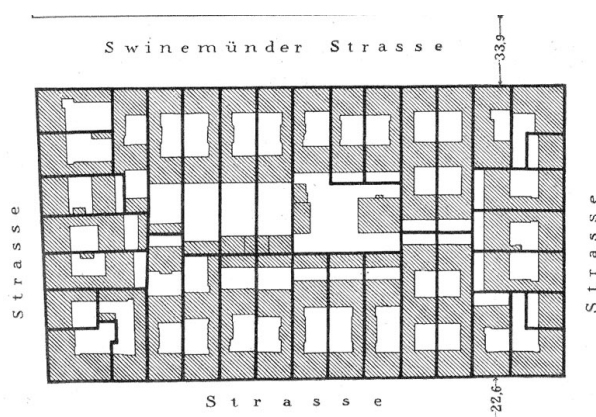


Abb. 11: Typische Blockrandbebauung und Bebauungsdichte der gründerzeitlichen Stadt

Quelle: JONAS 2006, S. 64

bedeutender Architekten forderte 1947 in einem gemeinsamen Aufruf zum Wiederaufbau („Nachkriegsaufbau“) die Abkehr von den bekannten Stadtstrukturen. Unter Punkt 2 des Aufrufes hieß es: „Das zerstörte Erbe darf nicht historisch rekonstruiert werden, es kann nur für neue Aufgaben in neuer Form entstehen“ (DURTH 1999, S. 37). Auch Göderitz et.al. verlangten ein grundsätzliches Umdenken „Man verwechselt überlieferte äußere Formen, auch wenn sie zufällig entstanden sind und längst als Entartung erkannt sein müßten, mit dem Wesen und Inhalt der Stadt. [...] Unsere Zukunft hängt von Höchstleistungen ab, welche die restlo-

<sup>20</sup> Bereits in den Vorkriegsjahrzehnten gab es Tendenzen zu einer grundsätzlich weniger dichten städtischen Bebauung, dazu Jonas (JONAS 2006, S. 86) und für die Spätphase des Nationalsozialismus und zu den Wiederaufbauplänen der 1940er Jahre auch Durth (DURTH 1999, S. 34).



se Ausschöpfung aller Möglichkeiten verlangen“ (GÖDERITZ u. a. 1957, S. 10). Ihre Kritik richtete sich gegen die „Riesenstädte“ der Industrialisierung und des massenhaften Baus von Mietskasernen, die die Mehrheit der Bevölkerung vom Grundbesitz ausgeschlossen hatte. Die historischen Stadtvorbilder der Antike oder der Hansezeit wurden dagegen aufgrund der bewussten räumlichen Begrenzung und der geringeren Einwohnerzahl als Beispiele „tunungsfähiger Stadtwirtschaften“ genannt. Die teilweise radikalen, von einem modernen Urbanismus geprägten Vorstellungen der Stadtplaner und Architekten zur Neugestaltung der Städte stießen nicht überall und bei jedem auf Zustimmung, insbesondere nicht unter den betroffenen und eher einem rekonstruierenden Wiederaufbau zugeneigten Stadtbürgern, wie Schöffel in einer Untersuchung zum Wandel städtebaulicher Leitbilder zeigt. In der Folge kam es deshalb zu vielen Kompromissen, „von einer einheitlichen und generalisierbaren Vorgehensweise für die [...] westdeutschen Städte kann nicht gesprochen werden“ (SCHÖFFEL 2003, S. 75; zu den Formen des Wiederaufbaus auch: Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz 1997, S. 32ff.).

Herausragende erste Beispiele eines städtebaulich neuartigen, aufgelockerten Wiederaufbaus in Norddeutschland bilden die zunächst noch von den britischen Besatzungsbehörden geplanten, von 1949 bis 1956 gebauten zwölf Grindelhochhäuser mit 2.100 WE in Hamburg-Eimsbüttel (SCHUBERT 2005, S. 210ff.; SIDKI-LUNDIUS 2007) sowie die ab 1953 gebaute Wohnsiedlung „Hochbahnschleife“ in Hamburg-Barmbek (SCHUBERT 2005, S. 202ff.). Beide Siedlungen griffen das Leitbild der aufgelockerten Stadt mit Zeilenbauten an Stelle der zerstörten verdichteten Bebauungsweisen (Blockrandbebauung<sup>21</sup>) auf und brachten diese Siedlungsform in innerstädtische, hoch verdichtete Bereiche. Für Kiel gilt der Neuaufbau der Holtenauer Straße, deren aus den 1870er Jahren stammende Bebauung 1944 vollkommen zerstört wurde, als beispielhaft. In zentraler Lage entstanden von 1949 bis 1953 fünfgeschossige, gereihte Zeilenbauten mit Wohnungen, die an der Holtenauer Straße durch niedrige, eingeschossige Ladenzeilen städtebaulich sowie funktional ergänzt wurden (BMWSR 1965, S. 39). In Lübeck, das nach dem Krieg eine besonders hohe Zahl von Flüchtlingen und Vertriebenen aufgenommen hatte, entstanden an mehreren Standorten in den Jahren 1949 bis 1951 Siedlungen in einer Größenordnung von je rund 500 Wohnungen, deren schlichte Gebäude zwar in Zeilenbauweise angeordnet waren, die aber noch nicht über weitere Merkmale der späteren Leitbilder verfügten und die vergleichsweise dicht bebaut waren<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> In Hamburg waren die Hamburger Schlitzbauten bis ca. 1914 der Standardtyp im Mietwohnungsbau. Hinter den bis zu sechsgeschossigen und bis 35 m tiefen Bauten am Blockrand zogen sich rückwärtig Terrassen (kleine Wohnbauten) in die Innenhöfe (Freie und Hansestadt Hamburg 1999, S. 3).

<sup>22</sup> Beispiele dieser frühen Nachkriegsbebauung sind die im Rahmen des ERP-Programms „Bau von 10.000 Flüchtlingswohnungen in Schleswig-Holstein“ entstandene Siedlung Bergenstraße/Ritterstraße in St. Lorenz-Nord (ca. 600 WE), die Siedlung Rehsprung/Josephstraße in Kücknitz (ca. 450 WE) und eine Siedlung an der Brandenbaumer Landstraße/Schanzenweg in Eichholz (ca. 500 WE).

### 2.3.2 Die „gegliederte und aufgelockerte Stadt“ als Leitbild des modernen Städtebaus der 1950er und 1960er Jahre

Das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt war nicht neu und griff auf die Entwicklungsströmungen des „Neuen Bauens“ der 1920er Jahre zurück<sup>23</sup>, das durch die nationalsozialistische Baupolitik ab 1933 zunächst zurückgedrängt wurde. Es war bestimmt von der Trennung der vier städtischen Schlüsselfunktionen Wohnen, Arbeiten, Erholen, Fortbewegen, die in der europäischen Stadt jahrhundertlang räumlich vereint waren. Das notwendige theoretische Fundament bildete das auf dem 4. CIAM-Kongress<sup>24</sup> im August 1933 in Griechenland verabschiedete Manifest „Charta von Athen“, mit dessen 95 Leitsätzen zum Städtebau die strukturelle und organisatorische Trennung der Funktionen und der Verkehrswege in den Städten zum Leitbild des modernen Städtebaus erhoben wurde. Zwei wesentlichen zeitgenössischen Entwicklungen wollte man mit der maßgeblich vom Architekten Le Corbusier geprägten Charta Rechnung tragen: 1. Der dichten Besiedlung der Städte seit der Industrialisierung, die durch eine Regelung der Siedlungsdichte und Mindestbesonnung der Wohnungen reduziert werden sollte. 2. Der Verbreitung des Automobils mit seiner relativ hohen Geschwindigkeit. Um die Verkehre voneinander zu trennen, sollten sie differenziert und hierarchisch angelegt werden. Der oft missverstandene Begriff der „autogerechten Stadt“ wurde vom Stadtplaner Hans Bernhard Reichow für die Wohnsiedlungen an den Stadträndern geprägt, in denen die Trennung der Verkehre vor allem dem Schutz der Bewohner vor Immissionen dienen sollte (KIESOW 2008, S. 58). Autogerecht meinte nicht eine ausschließlich auf das Auto ausgerichtete Siedlungsplanung, sondern die Konzentration des schnelleren Verkehrs auf ein zentrales Verkehrs- und Versorgungsband. Stellplätze und Garagen konnten nach Auffassung der Planer zentral angeordnet und mehrere Gehminuten von den Wohngebäuden entfernt liegen (GÖDERITZ u.a. 1957, S. 82; am Beispiel eines Entwurfs für eine Stadteinheit am Südrand von Kassel). Und auch die neuen Stadtmodelle sahen theoretisch eine räumliche Nähe der Funktionen vor: „Ein allseitiger Erfolg von Aussiedlungs- und Auflockerungsversuchen hängt daher stark davon ab, ob es gelingt, in dem neuen, aufgelockerten Siedlungsraum ebenso vorteilhafte Verflechtungen von Wohn- Arbeits- und Kulturstätten zu erzielen wie in den alten großstädtischen Ballungsräumen“ (a.a.O., S. 23).

Das moderne Leitbild war als Gegenentwurf zur kleinräumlichen Funktionsmischung und der damit verbundenen hohen baulichen Dichte der gründerzeitlichen<sup>25</sup> Stadt angelegt und sollte als Organisationsmodell für ganze Stadtregionen dienen. Leitprinzip war der Wunsch nach Ordnung, die durch Gliederung und Hierarchisierung erzielt werden sollte (JONAS 2006, S.161). Man war sich sicher, nun einen überlegenen Weg des Städtebaus gefunden zu haben: „Heute strebt man nach Differenzierung des Organischen, sondert den Verkehr vom bewegungs- und Erholungsraum der Bewohner, gliedert und umgrenzt die Einheiten, um

<sup>23</sup> Die sachliche Ästhetik des progressiven „Neuen Bauens“ ließ sich besser an frei stehenden, in Zeilen angeordneten Baukörpern umsetzen, als mit in Blockrändern angeordneten Häusern, denen neben der schlechten Belichtung und Belüftung der Makel des Spekulationsobjektes anhing.

<sup>24</sup> CIAM – Congrès Internationaux d'Architecture Moderne. Die CIAM-Kongresse fanden als Diskussionsplattform für Architekten und Stadtplaner unregelmäßig von 1928 bis 1959 statt.

<sup>25</sup> Die Gründerzeit im Wohnungsbau umfasst die stilgeschichtliche Epoche des Historismus, die von ca. 1860 bis weit nach 1900 reicht und von der engeren zeitlichen Abgrenzung dieser Phase im wirtschaftlichen Kontext bis lediglich ca. 1873 („Gründerkrach“) abweicht.

durch Distanz wieder zu Stadtbildern zu kommen statt endloser Verfilzung mit „ausgefrans-ten Rändern“, mit denen weniger überlegte Zeiten die Städte im flachen Lande verlaufen ließen“ (GELLHORN 1959, S. 26).

Lichtenberger benennt als Konsequenz der Charta von Athen nicht nur die stadträumliche Trennung der Funktion Wohnen und Arbeiten, sondern auch die Separierung der Wohnformen „wie das Ein- und Mehrfamilienhaus, das Mietshaus und das Hochhaus“ (LICHTENBERGER 2002, S. 48). Als Gebäudetyp des modernen Wohnungsbaus hatten Architekten und Stadtplaner bereits gegen Ende der 1920er Jahre die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Zeile favorisiert (z.B. 1928 in der Siedlung Karlsruhe-Dammerstock von Walter Gropius). Sie ermöglichte eine optimale Anordnung der Funktionen im Belichtungswechsel des Tagesablaufes und war aufgrund der schlichten Form einfach und damit kostengünstig herzustellen. Außerdem war sie bezüglich der Gestaltung der Wohnungen sehr flexibel: „Der Zeilenbau sieht seine Aufgabe darin, der einzelnen Wohnung eine höchstmögliche funktionale Qualität zu geben und jede Art von Wohnung ist hier möglich, horizontal und vertikal gefügt, von der konventionellen Geschosswohnung über Lofts, Maisonettes, Split-Level, Triplex etc.“ (SCHNEIDER 1997, S. 129). Der Architekt Franz Pesch nannte die Wohnzeile rund 70 Jahre nach ihrer Erfindung die „finale städtebauliche Figur“ für diese Phase der Moderne (PESCH 2002, S. 4). Mit ihr verbunden war die Aufhebung von Außen und Innen, die strenge Trennung von öffentlichen und privaten Räumen in den Blockinnenbereichen; wohnsoziologisch war der halböffentliche Raum vor und hinter den Zeilenbauten (insbesondere bei orthogonaler Stellung zur Straße) erfunden. Die Diskussion um die richtige Mischung aus Offenheit und Privatheit bestimmt noch heute den Entwurf von Mietwohngebäuden. Der Journalist und Architekturkritiker Manfred Sack sieht die einseitige Festlegung des zeitgenössischen Planungsverständnisses auf die lineare Wohnzeile rückblickend kritisch: „Möglich, daß ihnen der ihrem Vorschlag innewohnende Verlust an räumlich geprägten Städtebau nicht bewußt war; ihnen war der hygienische Fortschritt jedenfalls wichtiger als die urbane Tradition der europäischen Stadt“ (SACK u. a. 1997, S. 110). Jedenfalls bedeutete die Hinwendung zum aufgelockerten Städtebau mit Gebäudezeilen auch den Abschied vom jahrhundertlang als Basiselement der kompakten, europäischen Stadt geltenden Baublock.

Die gegliederte und aufgelockerte Stadt mit ihren „Siedlungsknollen“ und „Nachbarschaftseinheiten“ wurde schnell zum Leitbild für die neuen Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit, es vereinte sowohl die Prinzipien der Charta von Athen, der Gartenstadtbewegung als auch das in den 1920er Jahren in Nordamerika aufgekommene Nachbarschaftskonzept (LICHTENBERGER 2002, S. 138). Das 1944/45 als Forschungsarbeit geschriebene, aber erst 1957 verlegte Buch „Die gegliederte und aufgelockerte Stadt“ der Architekten Johannes Göderitz, Hubert Hoffmann und Roland Rainer war das deutsche Standardwerk des „organischen Städtebaus“ der 1950er und 1960er Jahre. Unter Gliederung verstanden die Autoren die Organisation in überschaubaren baulichen Einheiten, die „deutlich voneinander abzutrennen sind, bis zu einem gewissen Grade zu einem Eigenleben fähig sein und sich trotzdem in ihrer Gesamtheit zu einem größeren Ganzen fügen müssen“ (GÖDERITZ u.a. 1957, S.24). Organisch waren die Siedlungen, weil bestimmte Prinzipien der Natur aufgegriffen und

im Städtebau umgesetzt wurden („Die gegliederte und aufgelockerte Stadt – ein räumlich lockeres, aber funktionell eng verflochtenes Gewebe einzelner Zellen menschlichen Maßes“ (a.a.O., S. 8). Funktional war die Zonierung der Stadt in unterschiedliche Nutzungen und organisatorisch die hierarchische Gliederung in Stadtbezirke, Stadt- und Nachbarschaftszellen (BRAUM 2003, S. 25). Diesen Nachbarschaftszellen als kleinster Einheiten mit einer festgelegten Anzahl von Wohnungen bzw. Einwohnern wurden sog. Wohnfolge- bzw. Gemeinschaftseinrichtungen zugeordnet, die einen von der sonstigen Stadt unabhängigen Alltag ermöglichen sollten. Im Modell bildeten vier Nachbarschaftszellen eine Stadtzelle, drei Stadtzellen einen Stadtbezirk mit dann ca. 12.000 Wohnungen bzw. 48.000 Einwohnern. Nach Untersuchung der Autoren sollte dieses Ergebnis die „günstigste Stadtform“ darstellen, was sie mit detaillierten Vergleichen zum Flächenverbrauch unterschiedlicher Erschließungssysteme und Geschossigkeiten der Wohnbebauung unterlegten. In diesen Vorstellungen spiegelte sich auch das Mitte des 19. Jahrhunderts erstmals aufgekommene und von

den Nationalsozialisten verstärkte deutsche Misstrauen gegen die Großstadt an sich und ihre Naturferne und eine Orientierung an der vermeintlich optimalen Funktionsweise der Kleinstadt wider, wie eine Formulierung von Göderitz zeigt: „So verbringt der Bewohner der heutigen Großstadt einen erheblichen Teil seiner Freizeit auf umständlichen Wegen über Treppen, Aufzüge und Bahnen, während die Bewohner kleinerer, gesünderer Städte in dieser Zeit wertvolle Teile ihrer Nahrung im eigenen Garten ziehen und dabei gleichzeitig den erholsamsten Ausgleich zu eintöniger Berufsarbeit finden“ (GÖDERITZ u.a. 1957, S.14).

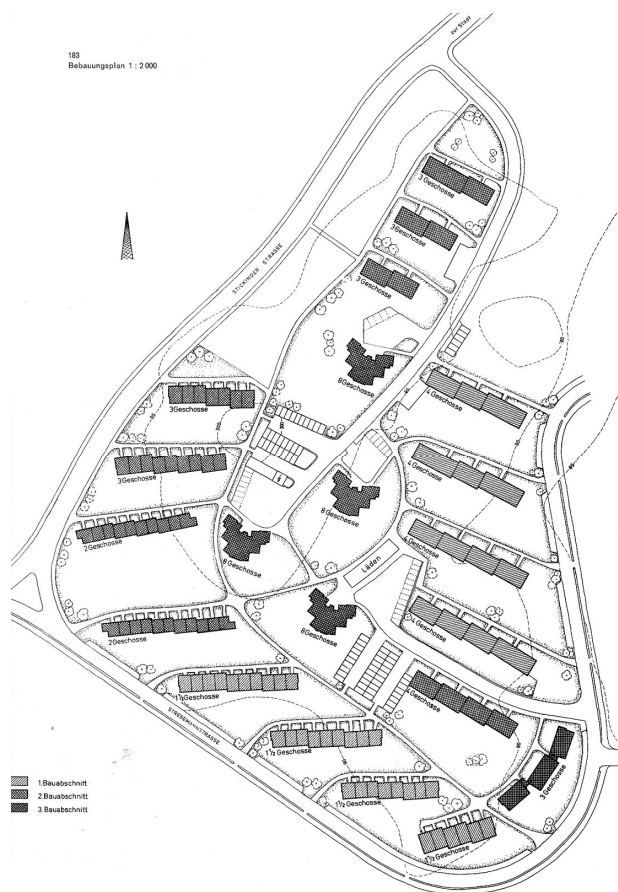


Abb. 12: Plan einer idealtypisch aufgelockerten Siedlung der späten 1950er Jahre in Kaiserslautern  
Quelle: BMWSR 1965, S. 127

den Siedlungen (z.B. im Zentrum, im Eingangsbereich) errichtet wurden (Abb. 12). Sie finden sich in größeren Maßstab auch in den Siedlungen der späten 1960er Jahre und ermöglichten

durch die vertikale Anordnung der Wohnungen eine zusätzliche Ausweitung der Grünflächen. Die Straßenräume boten im Gegensatz zu den gründerzeitlichen schmalen Straßenräumen breit angelegt und asphaltiert ausreichend Platz für einen reibungslosen PKW-Verkehr, die Fußgänger und Radfahrer benutzen von den Fahrbahnen abgetrennte Streifen oder gänzlich unabhängig geführte Wegenetze. Der in den Nachkriegsjahrzehnten gend von der Funktion Wohnen bestimmte Städtebau orientierte sich bis weit in die 1960er Jahre hinein an diesen Vorgaben und Mustern. Noch 1965, als bereits die ersten siedlungen nach dem neuen Leitbild „Urbanität durch Dichte“ geplant wurden, benannte das Bundesbauministerium in einer Publikation über Demonstrativbauvorhaben folgende tigste Ziele des Städtebaus (BMWSR 1965, S. 27): „2. Durchgrünung der Baugebiete [...]. 3. Herabsetzung der Wohndichte der heutigen Stadt auf erträgliche Maße und damit Auflockerung der Baugebiete [...]. 5. Freie Anordnung der Gebäude entsprechend den hygienischen Forderungen nach Licht, Luft und Ruhe. 6. Ordnung der Stadtgebiete nach Wohnen, Arbeiten, Erholen [...]“.

### **2.3.3 Neue Stadterweiterungen – Die Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre**

Der wirtschaftliche Wohlstand und der Flächenbedarf für Dienstleistungsnutzungen in den Innenstädten in Verbindung mit gestiegenen Wohnansprüchen und einer zunehmenden privaten Motorisierung bildeten die Ursachen und Bedingungen für die erste Phase der Suburbanisierung, der Verlagerung städtischer Funktionen in das Umland. Die Funktion Wohnen war dabei in den 1960er Jahren Vorreiter (Wohnsuburbanisierung), erst viel später folgten der sekundäre Sektor, der Handel und die Dienstleistungen (tertiärer Sektor)<sup>26</sup>. Die Ausdehnung der Städte und die großzügige Gestaltung von neuen Stadtteilen und Wohnsiedlungen wären nicht möglich gewesen, wenn nicht die zunehmende Mobilität der Bevölkerung die Voraussetzung dafür geschaffen hätte. Immer mehr Haushalte konnten sich in den 1960er Jahren einen PKW oder zumindest ein Motorrad leisten und damit ihren individuellen Aktionsradius erheblich erweitern. Innerhalb von zehn Jahren hatte sich der PKW-Bestand in der Bundesrepublik verachtfacht: Von 0,52 Mio. zugelassenen Fahrzeugen im Jahr 1950 auf 4,1 Mio. Fahrzeuge im Jahr 1960 (BRAUER 2008, S. 57). Das Autobahnnetz wuchs von 2.261 Kilometer im Jahr 1957 auf 3.966 km im Jahr 1969. Die zunehmende Verbreitung von Kraft-rädern und Automobilen sowie die Verbesserung städtischer Transportsysteme machten größere Entfernungen zwischen Wohn- und Arbeitsort möglich und begünstigten damit die Erweiterung der bestehenden Städte um aufgelockerte Neubausiedlungen in ehemaligen Randlagen. Die lange Zeit wichtigste strukturformende Kraft, den Wegeaufwand wegen der hohen Transportkosten möglichst gering zu halten, verlor zunehmend an Bedeutung. Neue Standortpräferenzen, z.B. für das Wohnen im Grünen, prägten das Siedlungsgeschehen.

Ab Mitte der 1950er Jahre wurde der innerstädtische Wiederaufbau langsam durch Stadterweiterungen auf ehemals un bebauten, vorher landwirtschaftlich genutzten Flächen, abge-

---

<sup>26</sup> Zur Suburbanisierung auch Kapitel 5.2.4.

löst<sup>27</sup>. Neben Kleinsiedlungen mit eher bescheidenen Eigenheimen waren dies von Beginn an auch größere Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus, die sich mit hohen Grünanteilen und einer relativ geringen Bauhöhe an der Gartenstadtidee<sup>28</sup> orientieren. Häufig handelte es sich um Demonstrativbauvorhaben des Bundes, die das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt modellhaft umsetzen. Einen Schwerpunkt der Bauaktivität bildete Berlin, da eine direkte räumliche Konkurrenz zum neuen Städtebau der DDR bestand. Ein bedeutsames Beispiel dieser Zeit ist die Otto-Suhr-Siedlung in Berlin-Kreuzberg. Sie entstand in einem kriegszerstörten Wohngebiet als Demonstrativbauvorhaben des Bundes nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Die ideale Nachbarschaftsgröße (4.000 – 5.000 Einwohner) wurde mit 2.300 Wohnungen bei einer GFZ von 1,2 bis 1,8 erreicht. Damit lag die Bebauungsdichte nur halb so hoch wie in der Vorkriegszeit (BRAUM 2003, S. 174). International bekannt wurde die 1957 im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (Interbau) von 54 renommierten Architekten errichtete Siedlung Hansaviertel in Berlin-Tiergarten als vorbildliches Beispiel für den modernen Wohnungs- und Städtebau.

Auch in Hamburg und Schleswig-Holstein orientierte sich der Wohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre am neuen städtebaulichen Leitbild. Die Wohnungsnot war in den beiden Bundesländern durch die Aufnahme hunderttausender Vertriebener besonders groß, so dass der Nachfrage auch in den mittleren Städten nicht allein mit Kleinsiedlungen sondern mit Geschosswohnungsbau an den Stadträndern begegnet werden musste. So bediente man sich des funktionalistischen Städtebaus auch, um das Wachstum, die Expansion der Siedlungsstrukturen, planerisch zu ordnen und das Risiko ungesteuerter Fehlentwicklungen zu begrenzen. In Hamburg entstanden auf der Basis des 1960 überarbeiteten Aufbauplans neue Geschosswohnsiedlungen vorrangig in einer Zone von 6 bis 8 km um das Standzentrum, die bisher nur niedrige Bauformen aufgewiesen hatte. Diese expansive Entwicklung wurde durch den Ausbau des Schnellbahnnetzes unterstützt (FRIEDRICH 1978, S. 113). Die Bebauungsdichte in den Wiederaufbauquartieren, also den Bereichen, die bereits in der Vorkriegszeit bebaut und durch Luftangriffe zerstört worden waren, war z.B. in Hamburg mit einer Geschossflächenzahl (GFZ)<sup>29</sup> von 0,8 bis 1,2 bereits geringer als vor dem Krieg. In den geplanten Wohnsiedlungen in neu erschlossenen äußeren Stadtbereichen lag sie mit einer GFZ von 0,3 bis 0,4 noch einmal deutlich darunter (SCHUBERT 2005, S. 59).

---

<sup>27</sup> Schubert nennt für die Stadt Hamburg den Zeitpunkt um 1960: „Bis ca. 1960 vollzog sich der Wiederaufbau zunächst vor allem im Bereich der inneren Stadt, wo häufig Wiederaufbau und Neubau kombiniert als Geschosswohnungsbau erfolgten“ (SCHUBERT 2005, S. 59).

<sup>28</sup> Zu den ersten deutschen Gartenstädten nach den Ideen des Engländers Ebenezer Howard (1850-1928) gehörten die ab 1909 in Dresden entstandene Gartenstadt Hellerau und die ab 1910 gebaute Gartenstadt Marga bei Senftenberg (Brandenburg). Die Gartenstadt sollte als Siedlungsform Vorteile des Land- und Stadtlebens verbinden und wies neben Wohn- und Arbeitsstätten für eine eigenständige Existenz auch öffentliche Einrichtungen auf.

<sup>29</sup> Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt das Verhältnis der überbauten Fläche zur Gesamtfläche an, die Geschossflächenzahl (GFZ) das der Fläche aller Geschosse zur Gesamtfläche an.

Mit der Hohnerkamp-Siedlung in Hamburg-Bramfeld errichtete 1953/54 die Neue Heimat auf 27 ha Fläche 1.557 Wohnungen in Anlehnung an das geschlossene Gartenstadtprinzip (SCHUBERT 2005, S. 228ff.). Sie beauftragte dafür den Architekten Bernhard Reichow und den Landschaftsplaner Gustav Lüttge<sup>30</sup>. Die Grundstruktur der Neuanlage bildete ein organisch angelegtes Netz geschwungener, autogerechter Straßen fast ohne Kreuzungen. Für Hamburg ungewöhnlich war die Fassadengestaltung der Wohnhäuser, die als äußere Schicht an Stelle des regionaltypischen Backsteins Putz in verschiedenen Pastelltönen verwendete. Hohnerkamp war die erste freifinanzierte und freivermietete Siedlung in der Bundesrepublik nach 1945. Die Ausstattung der rund 1.450 Neubauwohnungen mit gefliesten Badezimmern, Balkonen und Elektrolux-Kühlschrank machte diese begehrt bei Mietinteressenten. Eine Zwei-Zimmer-Wohnung kostete 1954 bei Bezug knapp 70 DM. Zielgruppen waren Familien mit Kindern und ältere Menschen. Dass sich die aus Baukörpern und Grünräumen komponierte künstliche Stadt als nur wenig urban und lebendig erweisen sollte, war vorrangig auf die weitgehende Monofunktionalität und die geringe Dichte zurückzuführen, die



Abb. 13: Luftbild der von 1963 bis 1970 gebauten Wohnsiedlung Buntekuh in Lübeck  
Quelle: Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH

Hohenhorst in Hamburg-Rahlstedt, Lohbrügge-Nord in Hamburg-Bergedorf<sup>31</sup>, die Siedlungen Roter Hahn, Moisling und Buntekuh in Lübeck (Abb. 13), die Siedlungen Sylter Bogen in Kiel-Suchsdorf und Charles-Roß-Ring in Kiel-Wik sowie die Siedlung Mastbrook in Rendsburg-Mastbrook.

soziale Interaktion und ökonomische Prozesse auf der Mikroebene eher verhinderte denn förderte. Die zum Teil bewusst eingeplanten Strukturbrüche an den Rändern der Siedlungsbereiche, bei denen andere Nutzungen übergangslos angrenzten, behinderten zusätzlich die Integration der Wohnsiedlung in die sie umgebenden Stadträume.

Weitere Mustersiedlungen im Untersuchungsraum nach dem Modell der gegliederten und aufgelockerten Stadt der 1960er Jahre sind z.B. das Flüsseviertel in Hamburg-Lurup, die Siedlung

<sup>30</sup> Der Architekt und Stadtplaner Hans Bernhard Reichow (1899-1974) war Autor der Bücher „Organische Stadtbaukunst – Von der Großstadt zur Stadtlandschaft“ (1948) und „Die autogerechte Stadt. Ein Weg aus dem Verkehrschaos“ (1959) und an bedeutsamen Siedlungsplanungen in Deutschland beteiligt, u.a. Bielefeld-Sennestadt, Bremen-Vahr und in Hamburg (Gartenstädte Hohnerkamp und Farmsen). Er erstellte den Generalbebauungsplan für Husum, einen preisgekrönten Entwurf für den Wiederaufbau von Kiel (Die Zeit, 30. September 1948) sowie 1951 ein ECA-Wettbewerbsgebiet in Lübeck.

<sup>31</sup> Die Hamburger Wohnsiedlungen sind sämtlich beschrieben in SCHUBERT 2005.

Eine besondere Stellung im deutschen Siedlungsbau der Nachkriegszeit nahmen die ca. 60 von 1956 bis Mitte der 1960er Jahre entstandenen Demonstrativbauvorhaben ein, die vom BMWSR finanziell unterstützt wurden. Sie dienten anders als die Reihe von Versuchs- und Vergleichsbauten der 1950er Jahre nicht vorrangig der Analyse von Baukosten und -techniken zur Rationalisierung des Wohnungsbaus<sup>32</sup>, sondern der städtebaulich beispielhaften Entwicklung geschlossener Wohnsiedlungen im ganzen Bundesgebiet. Mit dieser Hinwendung zu Qualitäts- an Stelle von Mengenzielen verdeutlichte das Programm auch das Ende der Wohnungsnot in Deutschland. Man nahm sich Zeit für einen von der Erschließungsform bis zur Wohnung geplanten Städte- und Wohnungsbau, dem umfangreiche Strukturanalysen vorangestellt wurden. Die Demonstrativbauvorhaben folgten den Zielen des modernen Wohnsiedlungsbau nach dem Leitbild der aufgelockerten Stadt: Gliederung und Auflockerung der Bebauung durch überschaubare Einheiten unterschiedlichen Charakters, Belichtung und Besonnung, Differenzierung der Bebauung in Flach- und Hochbauten, zusammenhängende Grün- und Erholungsflächen, ausreichende Folgeeinrichtungen.

Weitere Ausführungen zu Details des Siedlungsbau bis zur Wohnungsausstattung des Wohnungsbaus der 1960er Jahre im folgenden Abschnitt basieren unter anderen auf einer Auswertung der über das ganze Bundesgebiet verbreiteten Demonstrativbauvorhaben, die das Bundesministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung 1965 veröffentlichte (BMWSR 1965). Im Untersuchungsgebiet Hamburg und Schleswig-Holstein gehörten neue Wohnsiedlungen in Eckernförde (1960-1964; 350 WE), Hamburg-Lurup (2.500 WE), Hamburg-Rahlstedt (1.100 WE), Lübeck-Kücknitz (1957-1961; 2.600 WE), Rendsburg (570 WE), Trappenkamp (1959-1968; 600 WE) und Wahlstedt (326 WE) dazu.

Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau entstanden aber nicht nur in größeren, aufwändig geplanten Siedlungen. Je nach Verfügbarkeit erschließbarer Grundstücke errichteten Wohnungsunternehmen in den 1960er Jahren in Abmessungen, Baukonstruktion und Ausstattung vereinheitlichte Zeilenbauten, die auf den individuellen Standort meist nur durch eine optimierte Ost-West-Anordnung und die Erschließung über einen zentralen Straßenraum abgestimmt waren. Eine funktionale und gestalterische Integration in die umgebenden Stadträume fand nur selten statt. Zwischen den drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten lag weites, auch in der Erstellungszeit kaum genutztes Abstandsgrün. Häufig wurden Kleinläden und -ladenzeilen in die Siedlungen integriert, die die Nahversorgung der Bewohner mit Lebensmitteln und Dienstleistungen sicherten – Supermärkte waren noch unbekannt.

#### **2.3.4 Zeitgenössische Kritik und der Leitbildwechsel zu einer „Urbanität durch Dichte“**

In den 1960er Jahren kam es zu einem Wechsel der Leitbilder von der „Gegliederten und aufgelockerten Stadt“ hin zu einer „Urbanität durch Dichte“, mit der man sich nach vier Jahrzehnten wieder einer baulich verdichteten und vertikalen Form des Städtebaus zuwandte. An den Stadträndern wurden auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen Großwohnsied-

---

<sup>32</sup> Die Bundesregierung förderte ab 1954 sog. Versuchs- und Vergleichsbauten, um Bauweisen zu rationalisieren, z.B. den Zeitaufwand für einzelne Fertigungsschritte, den Winterbau, die Ablauforganisation auf Baustellen sowie den Schall- und Feuchtigkeitsschutz (Arge 1996, S. 97). Die gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Planung und Umsetzung der Demonstrativbauvorhaben ein.



lungen mit fünfstelligen Wohnungszahlen errichtet – großflächige, meist in sich abgeschlossene Satelliten oder Trabanten vorwiegend mit Hochhäusern und einer eigenen, chisch in Haupt- und Subzentren angeordneten Versorgungsinfrastruktur (JONAS 2006, S.203). Arbeitsstätten entstanden in den wenigsten Fällen, so dass auch in den Siedlungen keine vollständige Funktionsmischung erreicht wurde (HEINEBERG 1989, S. 86). Anstelle der bekannten Anordnung solitärer Baukörper (Zeilen und Punkthäuser) in gen Grünflächen präferierten die Städtebauer nun geometrisch inspirierte Gebäudestrukturen mit einer Vielzahl von Wohnungen an wenigen Erschließungssträngen. Die Straßenräume wurden breiter, die PKW-Abstellanlagen größer, der Anteil der Grünflächen nahm dagegen ab. Diese wurden im Schatten der mehr als zehn-geschossigen Gebäude reduziert auf die baurechtlich und belichtungstechnisch erforderlichen, rein funktionalen standsflächen. Wirklich dichter wurden die Siedlungen dadurch aber nicht (JONAS 2006, S. 243).

Diesem Wohnungs- und Städtebau vorangegangen war ab Beginn der 1960er Jahre eine immer lauter werdende Kritik an der Monofunktionalität der neuen Siedlungen durch die Trennung städtischer Funktionen, wie sie dem Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ entsprach. Beklagt wurde die mangelnde Qualität der Stadträume, „ein antiurbaner Siedlungsbrei, der weder städtisch noch ländlich war“ und doch seine Bewohner nicht vom Wunsch nach einem Eigenheims abhalten konnte (LANGE 2003, S. 29). Ursächlich waren sicher auch die ausufernden Dimensionen der neuen organischen Siedlungen. Der Architekt Alfred Gellhorn schrieb 1959: „Man wird aber stutzig, wenn schließlich durch endlose Wiederholung eine Monotonie herauskommt, die geradezu die innere Bindung, das Heimatgefühl verringert, und trotz aller Perfektion den Wohnwert für den Menschen selber beeinträchtigt“ (GELLHORN 1959, S. 7).

Die kritische Diskussion um den Städte- und Wohnungsbau in den 1960er Jahren hatten die

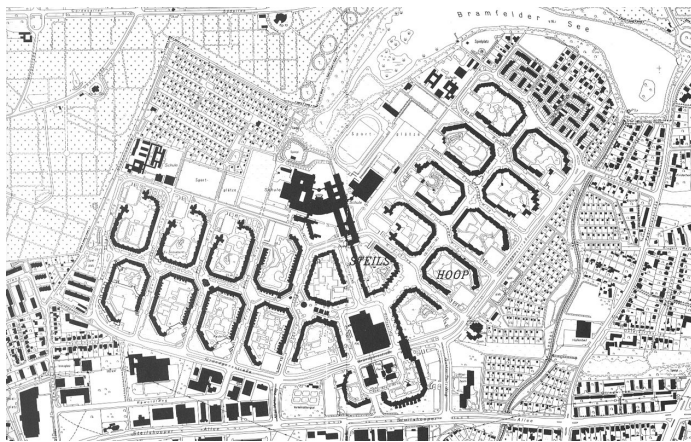


Abb. 14: Städtebaulicher Schwarzplan der Großwohnsiedlung Hamburg-Steilshoop

Quelle: Gagfah 1993, S. 323

beiden Bücher „Die gemordete Stadt“ (SIEDLER & NIGGEMEYER 1964) und „Die Unwirtlichkeit unserer Städte – Anstiftung zum Unfrieden“ (MITSCHERLICH 1965) wesentlich angestoßen. Im Kern forderten die Autoren eine „neue Urbanität, die einhergeht mit einer Verdichtung und der Mischung unterschiedlicher Funktionen“ (BRAUM 2003, S. 29). In die Kritik stellten sie die neuen, oft aus einer Architektenhand stammenden Stadterweiterungen wie Bremen-Neue Vahr oder Bielefeld-Sennestadt: „Möglicherweise kann man heute keine anderen Städte als Bremens Neue

Vahr bauen – nur muss man wissen, daß sich in diesem Kunstgebilden kein städtisches Leben mehr begibt“ (SIEDLER & NIGGEMEYER 1964, S. 9). Auch lokal wurde Kritik an einzelnen Siedlungen geübt, so z.B. für den neu geschaffenen Stadtteil Lübeck-Moisling das Fehlen einer städtischen Infrastruktur und eines kommunikativen öffentlichen Raumes beklagt, die dazu beigetragen hätten, „daß den Bewohnern im Laufe der Zeit ein Gefühl dafür vermittelt worden wäre, in ihrer Stadt zu leben und nicht in einer Ansammlung von Gebäuden am Rande Lübecks, deren Zentrum die ferne Innenstadt ist und bleibt“ (BUNGE & GORGS 1970, S.47).

Siedler, Niggemeyer und der Psychologe Mitscherlich hatten mit ihrer Kritik gleichzeitig an die Qualitäten der europäischen Stadt des 19. Jahrhunderts erinnern wollen und die aufkommende Wertschätzung für die historischen Altstadtkerne aufgegriffen, aber wohl nicht an die Antwort gedacht, die Planer und Wohnungsunternehmen ab Mitte der 1960er Jahre auf die Urbanitätsdiskussion gaben: die verdichteten Großwohnsiedlungen im Montagebau. Das neue Leitbild „Urbanität durch Dichte“ manifestierte sich ab Mitte der 1960er Jahre städtebaulich allorts in neuen Großwohnsiedlungen, deren Architektur noch schlichter, sachlicher und technischer war als die ihrer Vorgänger<sup>33</sup>. Investoren – zu dieser Zeit im wesentlichen noch gemeinnützige Wohnungsunternehmen – und Kommunen antizipierten dieses neue Leitbild nur allzu gerne, sicherte es doch angesichts zunehmend knapper Baulandreserven eine Fortsetzung des Wohnungsneubaus auf zahlenmäßig hohem Niveau und damit zumindest kurzfristig baukonjunkturell einen hohen ökonomischen Nutzen. Da kaum andere Flächen für eine Neuerschließung verfügbar waren, entstanden die neuen Wohnviertel mit wenigen Ausnahmen wiederum auf un bebauten Flächen an den bereits erheblich verscho-

<sup>33</sup> Nach der Definition von Breuer (BREUER 1997, S. 593) gab es bereits in den 1950er und frühen 1960er Jahren Großwohnsiedlungen mit mehr als 1.000 Wohnungen. Neu waren aber die räumliche Dimension mit teilweise über 10.000 Wohnungen, der große Anteil von Hochhäusern und die vorrangige Verwendung von Stahlbetonkonstruktionen.

benen Rändern der Städte. Die Integration in diese gestaltete sich damit fast unmöglich, eine noch heute auf vielen Großwohnsiedlungen lastende Hypothek. So besitzen einige bis heute keine Anbindungen an die S- oder U-Bahn-Netze ihrer Städte<sup>34</sup>. Mitscherlich hatte in seiner Kritik aber gerade den Isolationismus, der durch die neuen Siedlungen entstanden war, beklagt: „Mobilität, Trennung von Wohn- und Arbeitswelt haben dem Stil der Solidarität zuge-setzt. Auf die stickige Enge der dörflichen und kleinstädtischen Verhältnisse ist die Verein-Vereinsamung sehr vieler Städter gefolgt. Sie wird als Leiden empfunden, wenn auch unger-ne zugegeben.“ (MITSCHERLICH 1965, S. 70). Allerdings blieben die 337 Großwohnsiedlun-gen in der Bundesrepublik bis auf wenige Ausnahmen auf die Großstädte beschränkt.

## **2.4 Die Konzeption und die prägenden Merkmale des Geschosswohnungsbaus der 1960er Jahre**

Auf der Basis zeitgenössischer Literatur sowie der Untersuchungen in den acht Fallgebieten (Kap. 7) werden im Folgenden die allgemeinen Merkmale des in den 1960er Jahren typi-schen Geschossmietwohnungsbaus in aufgelockerten Siedlungen beschrieben. Der davon abweichende Großsiedlungsbau der späten 1960er Jahre in Hochhäusern sowie Siedlungen und Bauten mit eher experimentellem Charakter, wie z.B. Terrassenhäuser und die avant-gardistischen Wohnhügel (LANGE 2003, S. 28), bleiben dabei unberücksichtigt.

### **2.4.1 Typische Merkmale des Wohnsiedlungsbaus der 1960er Jahre**

- *Monofunktionalität*

Planungsrechtlich handelt es sich bei den Wohnsiedlungen der 1960er Jahre fast aus-schließlich um allgemeine oder reine Wohngebiete (WA/WR der BauNVO 1960) mit wenigen Wohnfolgeeinrichtungen, aber wegen des Prinzips der Funktionstrennung keinerlei anderen Nutzungen. Die planerisch enge Festlegung behinderte über Jahrzehnte trotz Flächenreser-ven bei geringer Dichte die Ansiedelung ergänzender Nutzungen. Gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft waren die Ausnahme, auch wenn sie für die neuen Wohnsiedlungen aus Sorge um die Monofunktionalität und die resultierenden Verkehrsflüsse durchaus empfohlen wurden: „Daneben sollte bei der Anlage neuer Außenbezirke stets auch eine angrenzende Zone für gewerbliche Siedlung vorgesehen werden. Von Gärtnereien bis zur Feinmechanik passt so manches in die unmittelbare Nähe der Wohnbezirke“ (GELLHORN 1959, S. 16).

- *Größenordnung*

Die Wohnsiedlungen der 1960er Jahre weisen eine überschaubare Größenordnung auf, die sich im Fall großer Siedlungen an der sog. „Nachbarschaftseinheit“ (2.000 bis max. 5.000 Einwohner) orientiert. Diese sind in entsprechende Untereinheiten oder Gruppen gegliedert, die durch Grünzüge baulich voneinander abgegrenzt sind. Häufig sind diese Siedlungsteile durch eigenständige Wegeverbindungen für Fußgänger verbunden. Die Demonstrativbau-vorhaben des Bundes von 1956-1964 hatten jeweils einen Umfang von mindestens 300 WE. In zentralen Lagen finden sich auch kleinere Geschosswohnungsbestände bis ca. 200 WE.

---

<sup>34</sup> Zum Beispiel Hamburg-Steilshoop (18.000 EW) oder das Märkische Viertel in Berlin (38.000 EW).

- *Bauliche Dichte*

Auf der Basis des Leitbildes der aufgelockerten Stadt, das Siedlungsdichten von 40 bis 60 Wohnungen je Hektar Fläche als optimal betrachtete (GÖDERITZ u.a. 1957, S. 72) weisen die Wohnsiedlungen der 1960er Jahre eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte auf. Die Grundflächenzahl liegt meist zwischen 0,15 und 0,30, die Geschossflächenzahl zwischen 0,4 und 0,8<sup>35</sup>. Allerdings gibt es auch Siedlungen mit deutlich geringeren oder höheren Werten. Die Baunutzungsverordnung ließ erst ab 1968 in ihrer Neufassung in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in Mischgebieten ein Maß der baulichen Nutzung von 0,4 (GRZ) bzw. 0,5-1,2 (GFZ) zu. Die zulässige GFZ stieg mit der Zahl der Vollgeschosse und lag z.B. bei zwei Geschossen nur bei 0,8, bei sechs und mehr Geschossen aber bei 1,2. Überschreitungen in Neubaugebieten waren möglich (§ 17 BauNVO 1968). Damit war eine höhere Grundstücksauslastung realisierbar als zuvor, die den steigenden Baupreisen und den veränderten Anforderungen an den Städtebau Rechnung tragen sollte.

- *(Verkehrs-)Erschließungssystem*

Die äußere Erschließung einer neuen Wohnsiedlung (z.B. die überörtliche Verkehrsanbindung, der Anschluss an eine Vorflut, die Wärmelieferung aus einem Heizkraftwerk) war von den individuellen Gegebenheiten des Standortes abhängig. Zur inneren Erschließung zählen sämtliche Anlagen des Verkehrs (Straßen, Wege, Stellplätze) aber z.B. auch die Beleuchtung, Versorgungsleitungsnetze und Entwässerungsanlagen. Wesentlich war bei der Neuanlage die Straßenführung, die die grundsätzliche Form der technischen Erschließung vorgab und auch die Anordnung der Baukörper beeinflusste. Vier Systeme, die der organische Städtebau verwendete, sind zu unterscheiden:

- Erschließung mit einem Innenring (Stichstraßen zweigen von einem Innenring nach außen ab)
- Erschließung mit einem Außenring (Stichstraßen führen von einem Außenring in den inneren Bereich der Siedlung)
- Tangentiale Erschließung (von einer Tangente, meist einer Hauptstraße des überörtlichen Verkehrs, zweigt eine beliebige Zahl von Stichstraßen kammartig ab)
- Verästelte Erschließung (Ringe und Stichstraßen wechseln ab und sind durch weitere untergeordnete Straßen miteinander verbunden)

Die Verkehrssammelstraßen (z.B. Erschließungsringe) wurden zweispurig ausgeführt und meist beidseitig von durch einen schmalen Grünstreifen von der Fahrbahn abgetrennte Gehwege begleitet. Die Straßenverläufe sind organisch angelegt und ihre Räume werden nicht durch Gebäude definiert oder gefasst. Anliegerstraßen (oder Wohnstraßen) waren schmaler ausgeführt und besaßen wegen der geringeren Verkehrsmengen und niedrigen Geschwindigkeiten der Fahrzeuge keine eigenen Gehwege (Gesamtbreite ca. 6 m). Für die autofreien Wohnwege wurden Erschließungslängen von 80 bis max. 100 Metern zwischen Straße und letztem Hauseingang als zulässig erachtet, wobei erstaunlicherweise den Bewohnern höher

---

<sup>35</sup> Eigene Auswertung von 30 dokumentierten Demonstrativbauvorhaben (BMWSR 1965, Anhang).

geschossiger Gebäude die längeren Wohnwege zugemutet werden. Die max. Fußwegeentfernung zu den Haltestellen des ÖPNV sollte 500 Meter nicht überschreiten.

Die Flächen für den fließenden Verkehr nahmen in 15 verglichenen Demonstrativbauvorhaben des Bundes zwischen 12 und 22 % der Gesamtfläche einer Wohnsiedlung ein. Allein der PKW-Verkehr benötigte 9 bis 19 %. Die Stellplatzanlagen mussten wegen der zunehmenden Anzahl an PKW in den privaten Haushalten in den 1960er Jahren deutlich großflächiger als in den 1950er Jahren ausgeführt werden, was die Baukosten wegen des erforderlichen Grundstückserwerbs negativ beeinflusste (BMWSR 1965, S. 56). Statt eines Stellplatzes je drei Wohnungen (1:3) war nun ein Verhältnis von 1:1 zu berücksichtigen. Dazu war nach BauNVO je zwei Wohnungen ein weiterer Stellplatz im öffentlichen Raum vorgeschrieben. Über die Anordnung der Stellplatzanlagen gab es unterschiedliche planerische Auffassungen, so dass sich sowohl wohnungsnahen Lösungen (z.B. zwischen den Gebäudezeilen) als auch weiter entfernte Sammelstellplatzanlagen (z.B. Garagenhöfe) finden.



Abb. 15: Reihung von viergeschossigen Gebäudezeilen in der Siedlung Roter Hahn in Lübeck mit zusätzlichen Hochhaus und Garagenhof

Quelle: Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH

- *Bebauungsformen*

Die Wohnsiedlungen der 1960er Jahre weisen als Ergebnis der Zielsetzung eines differenzierten Wohnungsangebotes für unterschiedliche Haushaltstypen meist drei Hauptbaukörperformen auf, von denen drei- bis viergeschossige Gebäudezeilen mit zwei bis drei Treppenhauserschließungen den größten Anteil stellen. Sie enthalten die Geschossmietwohnungen. Daneben finden sich oft als Eigentum zweigeschossige Reihenhäuser oder eingeschossige Gartenhofhäuser und vereinzelt – wiederum mit Mietwohnungen – bis zu achtgeschossige Punkthochhäuser.

- *Anordnung der Baukörper*

Der Anordnung der Baukörper kam in den 1960er Jahren eine wichtige Rolle in der Siedlungsplanung zu. Neben dem Ziel einer guten Belichtung der Wohnungen stand der Zwang zur effizienten Grundstücksausnutzung. Folglich wurden umfangreiche Vergleiche zur Anordnung der Baukörper, der Baukörperlänge und zu den Standorten der Stellplätze durchgeführt. Die Zeilenbauweise erfolgte bevorzugt in der Ausrichtung Nordost-Südwest, um in den Morgen- und Abendstunden, die als Hauptnutzungszeitraum der Wohnungen betrachtet wurden, eine optimale Belichtung und direkte Besonnung zu ermöglichen. Die Anordnung erfolgte meist orthogonal (giebelständig) zur Straße, um die Intimität zu erhöhen und um einen minimalen Lärmschutz zu gewährleisten. Es finden sich aber auch straßenbegleitende (traufständige) Bebauungen. In seltenen Fällen (eher innerstädtische Bereiche) wurden die

bei Orthogonalanordnung entstehenden Wohnhöfe zur Straße hin mit niedrigen Ladenzeilen geschlossen (z.B. 1954 an der Straßburger Straße in Hamburg-Dulsberg (SACK & THÖNS 1997, S. 112).

- *Abstandsflächen*

Der Abstand zwischen den Gebäudezeilen richtete sich nach der Höhe der Baukörper sowie nach dem Sonneneinfallswinkel in Erdgeschosswohnungen in den Wintermonaten. Der



Abb. 16: Abstandsgrün zwischen zwei Gebäudezeilen in Flensburg-Rude

Quelle: Eigene Aufnahme

Architekt Ernst May hatte bereits auf dem 3.CIAM-Kongress die städtebaulichen Vor- und Nachteile von niedrigen und hohen Wohnbauten anhand der bei gleichem Lichteinfallswinkel notwendigen Tiefe der Abstandsflächen zwischen Baukörpern verdeutlicht und die (hohe) Zeile favorisiert (JONAS 2006, S. 88). Als Faustformel galt in den 1960er Jahren ein Mindestabstand von 2,5 multipliziert mit der Traufhöhe einer Gebäudezeile (BMWSR 1965, S. 49), also für dreigeschossige Zeilen von 23 m, für viergeschossige von 30 m. Göderitz nannte das Eineinhalb- bis Zweieinhalbfache der Höhe als Abstand für eine

chend intensive Sonnenbestrahlung aller Wohnungen (GÖDERITZ u.a. 1957, S. 29). Tatsächlich wurden diese Abstände in der Praxis häufig überschritten. Wenige Stadtplaner sahen in den Abstandsflächen ein wirtschaftliches Potenzial für die Anlage von Klein- und Nutzgärten und eigene Ernteerträge der Bewohner. Sie empfahlen auch wegen der Befürchtung der hohen Kosten der gärtnerischen Pflege die Anlage entsprechender Privatgärten, die aber kaum realisiert wurden (a.a.O., S. 30f.).

Im Gegensatz zur Blockrandbebauung der Jahrhundertwende, die ähnlich wie das Einfamilien- oder Reihenhaus über einen der Straße zugewandten, einsehbaren und einen gegenüber der Öffentlichkeit abgeschirmten, intimen Bereich verfügt, sind die Wohnzeilen der 1960er Jahre in ihrer typischen Anordnung nach beiden Seiten offen. Dadurch fehlen ausschließlich private Bereiche im direkten Wohnumfeld, dies gilt auch für die zur Wohnung gehörenden Balkone. Die Einsehbarkeit und der Mangel an Privatsphäre im Wohnumfeld gehen einher mit mangelndem Schutz vor Verkehrs- und anderem Lärm, der sich ungehindert zwischen den offenen Zeilen ausbreiten können.

- *Grün-, Freizeit und Erholungsflächen*

Neben den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden, die meist als Rasenflächen mit vereinzelten Bäumen und Sträuchern gestaltet sind, verlaufen durch bzw. am Rand der Siedlungsteile öffentliche Grünzüge, denen eine Gliederungs- und Verbindungsfunktion zukommt. In ihnen verlaufen Fußgängern und Radfahrern vorbehaltene, meist wassergebunden ausgeführte Wege, die Siedlungsteile miteinander verbinden und Spielplätze und Infrastrukturein-

richtungen erschließen. Diese Grünzüge stehen sinnbildlich für die Natur und die Landschaft, die in die Stadt hineinfließen und sich mit ihr verbinden. Sie folgen in ihrer Anlage wie auch das Erschließungssystem organischen Formen und stehen im Gegensatz zu den oft streng geometrischen Parkanlagen der Gründerzeit aber auch gegenwärtiger Stadtentwicklungsprojekte. Die Spielplätze wurden nach Altersgruppen getrennt (1-6 Jahre/7-12 Jahre/ab 12 Jahre) und in gestaffelter Entfernung zu den Wohnungen angeordnet (einsehbar, bis 100 m/bis 500 m/weitere Entfernung). Die lieblose, wenig nutzungsfreundliche Gestaltung der großzügigen aber kaum angewachsenen Grünflächen stieß bereits zur Erbauungszeit auf Kritik, wie zwei zeitgenössische Anmerkungen belegen: „Es ist überall dasselbe [...] Die familiengerechte, durchgrünte Bauweise hat als Preis Sterilität und aseptische Ordentlichkeit“ (SIEDLER & NIGGEMEYER 1964, S. 9). „Nicht einmal für Kinder und Jugendliche ist das viele Grün ein Paradies; denn das Spielen und Tollen ist selbstverständlich überall verboten. Die Spielplätze für die Sechs- bis 12-Jährigen geben keinen Anreiz, kindliche Phantasien im Spiel zu beflügeln. Sie werden darum im Verhältnis zu den großen Zahlen von Jungen und Mädchen in diesen Altersgruppen nur wenig benutzt“ (BUNGE & GORGS 1970, S. 46 zu Lübeck-Moisling).

- *Art, Umfang und Lage von Infrastruktureinrichtungen*

Art und der Umfang von Infrastruktureinrichtungen in den Wohnsiedlungen der 1960er Jahre hingen von der Größe (Anzahl der Bewohner) und der Einbindung in das vorhandene Siedlungsgebiet mit ggf. bestehenden und nutzbaren Angeboten ab. Das Geschäftszentrum (ab ca. 5.000 EW; mit Bank und Gastwirtschaft) oder kleine Ladenzeilen wurden zentral angeordnet, während sich Bildungseinrichtungen in ruhigeren Randbereichen und an Grünzügen finden.



Abb. 17: Wohnhaus der 1960er Jahre mit angeschlossener Ladenzeile (Edeka-Markt)

Quelle: Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH

Die Lage leitete sich aus der Funktion oder Bedeutung ab. So sollte z.B. die Kirche nicht – wie in europäischen Städten üblich – am Geschäftszentrum in Konkurrenz zu den gewerblichen Bauten treten (BMWSR 1965, S. 49). Tatsächlich waren viele Wohnsiedlungen für eigene Versorgungszentren zu klein, die Infrastruktur beschränkte sich auf Lebensmittel-einzelhandel in eingeschossigen Ladenzeilen und die benötigten Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen.

## 2.4.2 Typische Merkmale der Konstruktion und Gestaltung von Wohngebäuden

Wenn im Folgenden die Architektur des Wohnungsbaus der 1960er Jahre beschrieben wird, dann ist mit Wohnungsbau der Massenwohnungsbau in den Zeilenbauten und Solitären der Siedlungen der aufgelockerten Stadt gemeint. Hier fand sich der im Gewerbe- und Kulturbau vollzogene Wandel hin zu einer Architektursprache mit kantigen Profilen, schalungsrauen

Sicht- oder Waschbeton, Vorhangfassaden und stellenweise einer „Brutalisierung der gestalterischen Mittel“ (LANGE 2003, S. 14) nicht. Erst gegen Ende der 1960er Jahre kam es neben den Großwohnsiedlungen auch im kleinmaßstäblichen Wohnungsneubau zu technisch innovativen Lösungen, mit denen die Qualitäten des Einfamilienhauses in den Geschosswohnungsbau übertragen werden sollten. Dazu gehörten z.B. Maisonette-Wohnungen oder an die Topographie angelehnte Terrassenhäuser<sup>36</sup>. Die Gebäude erhielten größere Fensterflächen, das Flachdach setzte sich im Geschosswohnungsneubau gegen das Satteldach durch. Trotz der gesteigerten Wohnungsgrößen, besserer Grundrisslösungen und der technisch fortschrittlicheren Ausstattung stellt sich der Wohnungsbau der 1960er Jahre aus heutiger Perspektive gestalterisch relativ gesichtslos dar. Die steigenden Baukosten erforderten zu Gunsten der Wirtschaftlichkeit eine starke Rationalisierung der Fertigung von Bauteilen und der Montage vor Ort. Die Vorfertigung genormter Bauteile in Serie führte zu einheitlichen Geschosshöhen, Gebäudetiefen, Balkon- und Brüstungskonstruktionen sowie Fenster- und Türöffnungen. Der Wohnungsbau der 1960er Jahre war von Typenfertigung und nicht von individueller Architektur geprägt. Die NH beauftragte in Norddeutschland in den 1960er Jahren an Stelle freischaffender Architekten fast nur noch die eigene Planungsabteilung. Baukulturell war dies sicher ein Rückschritt: „Der Preis für die beeindruckenden quantitativen Erfolge des Wohnungsbaus der fünfziger Jahre wurde, dies entwickelte sich über Jahrzehnte zum Standardverdikt, in qualitativer Hinsicht durch seine Schlichtheit, Einfachheit, Banalität, ja Schabigkeit gezahlt“ (HARLANDER 1999, S. 283). Dennoch besitzen einige Gebäude in ihrer gestalterischen Schlichtheit eine eigene Ästhetik, die durch die Gruppierung und Reihung gleichartiger, sachlicher Formen durchaus betont wird. Der erst ab den späten 1950er Jahren in Norddeutschland für die Verblendung der Fassaden wieder übliche rote (selten: gelbe) Ziegelstein wertet die Gebäude optisch auf, verleiht ihnen einen witterungsbeständigen Schutz und steht als lokal gewinnbarer Baustoff für eine regionale Gestaltungstradition.

- *Geschossigkeit, Ausrichtung und Abmessungen der Baukörper*

Fast alle Wohngebäude mit Mietwohnungen, mit Ausnahme der Punkthochhäuser, weisen drei bis vier Vollgeschosse (inkl. Erdgeschoss)<sup>37</sup> auf. Wohngebäude mit mehr als vier Geschossen hätten nach dem 2. WoBauG Aufzüge erfordert, Modifikationen bei der Erschließung und den Wohnungsgrundrissen notwendig gemacht und zu zusätzlichen Bau- und Betriebskosten geführt<sup>38</sup>. Andererseits wurden bei viergeschossigen Bauten in Zeilenanord-

---

<sup>36</sup> Zum Beispiel sechsgeschossige Wohnhäuser mit Laubengangerschließung und je 12 Maisonette-Wohnungen, die Anfang der 1960er Jahre im Flüsseviertel in Hamburg-Lurup entstanden (BMWSR 1965, S. 120; SCHUBERT 2005, S. 242ff.). Terrassenhäuser wurden z.B. ab 1965 in einer Wohnsiedlung der SAGA in Hamburg-Eidelstedt gebaut. Dieser Gebäudetyp verfügte als Zeilenbau über eine Reihe verschiedener Wohnungstypen, von denen viele einen Zugang zu privaten Freiflächen (Terrassen, „grüne Zimmer“) besaßen. Diese Form des Geschosswohnungsbaus sollte eine Alternative zu freistehenden Einfamilienhäusern darstellen und die monotone Anordnung und Gestaltung von Zeilenbauten durchbrechen (SCHUBERT 2005, S. 250ff.; LANGE 2003, S. 28).

<sup>37</sup> Ein Geschoss ist ein Gebäudeteil, der die auf einer Ebene liegenden Räume umfasst (auch Stockwerk, Etage). Ein Geschoss muss mindestens zur Hälfte über der Geländeoberfläche liegen. Ein Dachgeschoss gilt nur als Geschoss, wenn mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Raumhöhe von 2,30 m aufweisen (Statistisches Bundesamt 2000, S. 13).

<sup>38</sup> Hochhäuser waren/sind nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (§ 2 Abs. 3 LBO) Gebäude, bei denen der Fußboden mind. eines Aufenthaltsraums mehr als 22 Meter über der Geländeoberfläche liegt. Bei höheren Gebäuden greifen die Bestimmungen der Hochhaus-Richtlinien (HHR), die



nung an Stichstraßen geringe Verkehrsflächen je Wohnung erforderlich als bei zwei- und dreigeschossigen Bauten. Insofern sind viergeschossige Zeilenbauten von allen verwendeten Gebäudetypen aus wirtschaftlichen Gründen am weitesten verbreitet. Durch die Ost-West-Stellung der Gebäude ergab sich in Zweispännern in allen Wohnungen die Möglichkeit des Durchwohnens mit einer natürlichen Querlüftung und beidseitiger Belichtung. In den späten 1960er Jahren wurden abweichend von den standardisierten Zeilenbauten auch abgewinkelte Gebäude errichtet (zum Beispiel in Lübeck-Buntekuh und Glinde-Wiesenfeld).

- *Erschließungen/Treppenhäuser*

Geschossbauten der 1960er Jahre sind im Wesentlichen als Zweispänner ausgeführt, d.h. je Geschoss werden an einem Ausgang zwei nebeneinander liegende Wohnungen erschlossen. Die noch in den 1950er Jahren weit verbreiteten Dreispänner oder Vierspänner mit kleinen



Abb. 18: Wohngebäude der späten 1960er Jahre mit Flachdach und Verblendsteinfassade  
Quelle: Eigene Aufnahme.

Mittelwohnungen ohne Querlüftung wurden nur noch selten gebaut. Das Erdgeschoss wurde grundsätzlich nicht ebenerdig, sondern leicht herausgehoben ausgeführt, um den Keller natürlich belichten und belüften zu können und den Erdaushub zu minimieren. Dadurch sind die Wohnungen im Erdgeschoss nur über eine halbe Treppe und nicht barrierefrei zu erreichen. Im Regelfall besitzen auch die Erdgeschosswohnungen einen Balkon oder eine Loggia und bauzeitlich keinen direkten Zugang in die umgebenden Grünflächen.

- *Dachformen/Dachausbau*

Die Satteldächer der drei- bis viergeschossigen Gebäudezeilen sind bis auf wenige Ausnahmen in den 1960er Jahren mit einer Neigung von ca. 25 Grad ausgeführt und nicht ausgebaut (aber begehbar und als Abstellfläche nutzbar). Die Dächer sind mit Hohlziegeln auf einer Holzlattung gedeckt. Nachträgliche Ausbauten der geneigten Dachgeschosse finden sich in den Wohngebäuden der 1960er Jahre wegen der geringen Höhen eher selten. Zunächst vereinzelt, wurden ab der zweiten Hälfte der 1960er Jahre verstärkt auch Gebäude mit Flachdächern (hinterlüftete Kaltdächer) errichtet, da man deren Dichtungstechnik verbessert hatte und die Dächer einen geringeren Materialaufwand erforderten.

- *Keller/Gemeinschaftsräume*

Die Geschossbauten der 1960er sind vollunterkellert. Im Kellergeschoss, das über jedes Treppenhaus und zusätzliche Außentreppen (meist an den beiden Giebelseiten) zu erreichen ist, sind die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume und weitere Räume z.B. für

---

verschärfte Anforderungen an die Konstruktion, die Baumaterialien sowie die Erschließungs- und Rettungswege stellt. Fast alle hohen Häuser in den 1950er und 1960er Jahren blieben daher unter der 22-Meter-Grenze (Ausnahme: Großwohnsiedlungen der späten 1960er Jahre).

die Trocknung von Wäsche, das Abstellen der Fahrräder oder als Gemeinschaftsraum/Hobbyraum untergebracht. Die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume besitzen eine Fläche von je zehn bis 15 qm.

- *Balkone/Loggien*

Fast jede Wohnung – auch im sozialen Wohnungsbau – erhielt in den 1960er Jahren einen eigenen aus der Wohnung zu erreichenden Freisitz. Dies war ein wesentlicher Fortschritt gegenüber dem Wohnungsbau der 1950er Jahre und stellt für die Vermietung der Wohnungen heute ein Potenzial gegenüber den älteren Beständen dar. Die Freisitze wurden entweder als Balkon oder als Loggia ausgeführt, in Erdgeschossen auch in der Kombination einer Loggia mit Terrasse. Die Loggia bietet den Vorteil, besser vor Einblicken und Niederschlägen geschützt zu sein und war deshalb die bevorzugte Bauform. Die Flächenbemessung richtete sich nach der Zahl der vorgesehenen Personen für eine Wohnung, Konstruktionen und Bauteile waren weitgehend genormt.



Abb. 19: Wohnzeile der 1960er Jahre mit eingezogenen Balkonen

Quelle: Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH

- *Baukonstruktion/Wärme- und Schallschutz*

Wohngebäude der 1960er Jahre wurden meist in traditioneller Längswandbauweise konstruiert, d.h. die Geschossdecken sind auf die längs verlaufenden Außenwände bzw. parallel verlaufende Innenwände aufgelegt, während die Giebelfronten keine Deckenlasten aufnehmen müssen und damit frei gestaltbar und z.B. für Öffnungen und Verglasungen auflösbar sind. Die innen liegenden Querwände übernehmen die Aussteifung der Konstruktion. Im späteren Montagebau kam auch die Querwandbauweise zur Ausführung, bei der die Längswände aussteifen und die äußeren

Längswände offen ausgeführt werden können (z.B. Verglasungen, Balkonöffnungen). Geschossdecken bestanden vorwiegend aus Stahlbeton mit einem oberhalb aufgetragenen Verbundestrich. Das massive Mauerwerk besteht aus Hohlblock- oder Kalksandsteinen mit vorgestellten Verblendmauerwerk oder Putzauftrag (selten: Vorhangfassade). Auch höhere Gebäude und Hochhäuser wurden auf diese Weise gebaut. Die Verblendfassaden besitzen einige bauphysikalische Vorteile: Die dunklen Steine speichern die Sonnenwärme und verhindern so abends und nachts das Auskühlen und Entweichen der Innenluft durch die Außenwand, während ein modernes Wärmedämmverbundsystem (WDVS) außen kalt bleibt und das Entweichen von warmer Luft ohne eigenen ausgleichenden Effekt nur durch die Materialstärke verhindert. Mauerwerksornamente oder Dekormauerwerk mit Schmucksteinen, wie es im Backsteinbau der 1920er Jahre häufig zu finden ist, sind an den Wohnbauten der 1960er Jahre selten; ebenso Kunst am Bau.

Vorschriften zum Wärme- und Schallschutz in Neubauwohnungen waren in den DIN-Normen 4108 und 4109 geregelt, die 1960 bzw. im September 1962 erlassen wurden und Mindestanforderungen definierten. Ein verbesserter Wärmeschutz wurde z.B. durch 30 cm statt lediglich 24 cm dicke Wände aus Hohllochziegeln erreicht, hinzu kamen Verbundfenster oder Mehrscheibenisoliervergläser an Stelle von Einfachfenstern und –verglasungen, die in den frühen 1960er Jahren angesichts verbesserter Fertigungsverfahren zum Standard in Neubauten wurden. Der Wärmedurchgangskoeffizient konnte durch eine Zweischeibenisolierverglasung (von 6 auf 3 W/Kx·m<sup>2</sup>) um die Hälfte gesenkt werden. Zur Verbesserung des Schallschutzes wurden zunächst vereinzelt, später als Standard, Wohnungstrennwände und Geschossdecken zweischalig ausgeführt. Die lange verbreiteten Hohlkörperdecken wurden durch Massivplattendecken mit zusätzlicher Trittschalldämmung ersetzt. Die Höhe der Heizkosten spielte dennoch in den 1960er Jahren eine dem Baurationalisierungszwang untergeordnete Rolle. Die Raumtemperatur der mit Zentralheizung durchgängig beheizbaren Zimmer wurde auch durch das Öffnen und Schließen der Fenster gesteuert, selbstregulierende Thermostatventile wurden erst in den 1970er Jahren Standard.

- *Beheizungsart*

Die noch bis Ende der 1950er Jahre übliche Beheizung der Wohnungen mit Einzelöfen wurde in den 1960er Jahren durch Zentralheizungen abgelöst<sup>39</sup>. 1964 wurden bereits 54 % der öffentlich geförderten Neubauwohnungen zentral beheizt (freifinanzierte zu 60 %), 1950 waren es lediglich 6 % gewesen (BMWSR 1965, S. 10). Die Zentralheizungen brachten eine höhere Wohnqualität, einen wirtschaftlicheren Betrieb sowie eine standardisierte Mess- und Abrechnungsmöglichkeit, machte aber im Gebäude ein zusätzliches Leitungsnetz für die Wärmezuführung erforderlich. Die Zentralheizungen wurden mit Gas oder mit Fernwärme betrieben, die je nach Standortgegebenheiten in siedlungsbezogenen Blockheizkraftwerken oder Fernheizkraftwerken erzeugt werden konnte.

### 2.4.3 Die Wohnung und die Wohnvorstellungen der 1960er Jahre

*„Eine Wohnung ist die Summe aller Räume, die die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter ist stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Ausguß und Toilette, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können“* (Statistisches Bundesamt 2008b, Erläuterungen).

Die allgemeinen Wohnvorstellungen der Deutschen in den frühen 1960er Jahren blieben – noch unter dem Eindruck der Erfahrungen der unmittelbaren Nachkriegszeit – zunächst bescheiden. Der soziale Wohnungsbau prägte die alltägliche Wohnumwelt. Ein solch hohes Maß an Individualität, wie es heute beim Wohnen üblich ist, war weder vorstell- noch realisierbar. Der Architekt Dirk Schubert nannte das Konzept des sozialen Wohnungsbaus der 1960er Jahre einen „sozialen Prägestock, der das Wohnmodell der pflegeleichten Kleinfami-

---

<sup>39</sup> Einzelöfen beheizen jeweils nur einen einzigen Raum, übliche Varianten waren Kohleöfen, Gasaußenwandöfen oder elektrische Nachtspeicherheizungen; tlw. auch Gasetagenheizungen). Eine Zentralheizung versorgt sämtliche Wohnungen eines Gebäudes von zentraler Stelle aus (meist Keller).

lie (Eltern, zwei Kinder, ein Hund) festschrieb“. Auch die politische Intention des Konzepts hebt Schubert hervor: „Wohnen sollte als heile, kompensatorische Gegenwelt zur Welt der Arbeit gelten, die vor allem im Wohnzimmer inszeniert wurde“ (SCHUBERT 2005, S. 60). Doch mit zunehmendem Wohlstand, der Anfang der 1960er Jahre in breiten Schichten der Bevölkerung ankommt, wandelten sich auch die Ansprüche an die Wohnung: „Man begnügte sich bisher [...] mit dem Bau von Wohnungen, die bescheiden bemessen, ausgeführt und ausgestattet sind. Andererseits haben die bei den Demonstrativbauvorhaben gesammelten Erfahrungen gelehrt, dass die Ansprüche an die Wohnung mit der Kenntnis besserer Wohnbedingungen und zweckmäßigerer haustechnischer Ausstattungen und der Möglichkeit, sie zu realisieren, zunehmen“, so das Bundesministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung 1964 (BMWSR 1965, S. 66).

Die Normung von Wohnungen und der Versuch der Etablierung eines prototypischen Wohnens hatten zu dieser Zeit bereits eine lange Tradition im staatlich geförderten Wohnungsbau. Zunächst wurde in den 1920er Jahren die Serienfertigung von Baustoffen und Bauteilen entwickelt und für das „Neue Bauen“ eingesetzt. Die im CIAM zusammengeschlossenen Architekten beschäftigten sich 1929 anlässlich ihres Jahreskongresses in Frankfurt mit der genormten „Wohnung für das Existenzminimum“, parallel dazu zeigt eine gleichnamige Ausstellung der Stadt Frankfurt Grundrisslösungen für den Kleinstwohnungsbau (WERESCH 2005, S. 110). Ab Mitte der 1930er Jahre versuchte das totalitäre Staatssystem der Nationalsozialisten mit einem ideologisch motivierten Wohnungsbau die Strukturen von Familie und Gesellschaft in seinem Sinne zu manipulieren. So wurden nach dem ab 1935 geförderten Bau von „Volkswohnungen“ in Geschossbauten durch gemeinnützige Wohnungsbauträger 1941 sechs Erprobungstypen für den Wohnungsbau (sog. „Reichstypen“) vorgestellt, die für das gesamte Deutsche Reich eine Vereinheitlichung der Wohnstandards vorsahen. Tatsächlich produzierten die Nationalsozialisten während der Kriegszeit in großer Zahl eher winterfeste Behelfsheime wie den „Reichseinheitstyp 001“ (DURTH 1999, S. 31).

In der Wiederaufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg waren es weniger ideologische Absichten als die reine Not an Kapital und Baustoffen, die dem Wohnungsbau eine Normung zum Zwecke der Rationalisierung aufzwang. Die Alliierten ließen bereits im Oktober 1946 den Deutschen Normungsausschuss wieder zu, der anschließend besatzungszonenübergreifend an Normen für den Hochbau in Gesamtdeutschland arbeitete. Mit dem Ersten Wohnungsbaugesetz, das die Grundlage für den sozialen Wohnungsbau von 1950 bis 1956 bildete, legte die Bundes-Baukostenkonferenz erstmals Mindestmerkmale für die Ausstattung von Neubauwohnungen fest:

- Versorgung mit fließendem Wasser
- Versorgung mit Gas, elektrischer Energie oder einem von beiden
- WC in oder an der Wohnung
- Separater Wasseranschluss außerhalb der Küche
- Rauchrohranschluss in allen Zimmern abzüglich eines Zimmers sowie in der Küche
- Verputz oder ähnliche einfache saubere Wand- und Deckenbehandlung in Wohnung und Treppenhaus
- Einfacher Anstrich in der Wohnung

- Einfachfenster (soweit klimatisch tragbar)
- Beleuchtung von Treppenhäusern in Geschosshäusern
- Gemeinsame Waschküche und gemeinsamer Trockenraum
- Kellerraum
- Eine Steckdose in der Küche und in den Zimmern abzüglich eines Zimmers
- Separate Abstellmöglichkeit für Besen, Eimer oder ähnliche Haushaltsgegenstände

Diese Auflistung von Wohnbaustandards macht deutlich, dass es gegenüber den 1920er Jahren zu keiner nennenswerten Verbesserung gekommen war<sup>40</sup> und in den frühen 1950er Jahren kaum von einer neuen Qualität des Wohnens gesprochen werden kann. Allerdings förderte das neu gegründete Bundesministerium für Wohnungsbau auf der Basis des § 6 WoBauG die wissenschaftliche Bauforschung, die neben der Rationalisierung auch die Weiterentwicklung und Erprobung von Ausstattungen beinhalten sollte. Schleswig-Holstein war führend in der Entwicklung und Erprobung von Wohnungstypen. Zum einen hatte man durch das landesbezogene ECA-Pilotprogramm bereits sehr frühzeitig Erfahrungen mit der Rationalisierung von Wohngebäuden und Konstruktionsweisen gesammelt, zum anderen besaß das Land mit der bereits 1946 gegründeten Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Arge) ein eigenes Forschungs- und Rationalisierungsinstitut für den sozialen Wohnungsbau, das bald bundesweite Bedeutung erlangte (Arge 2007, S. 17).

Mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz werden 1956 zusätzliche Bedingungen für den geförderten Mietwohnungsbau eingeführt (BMWSR 1965, S. 10), dazu gehörten nach § 40 Abs. 1 2. WoBauG z.B.:

- Wohnungsabschluss mit Vorraum in der Wohnung,
- Kochräume mit ausreichenden Entlüftungsmöglichkeiten, Wasserzapfstelle und Spülbecken, Herdanschlussmöglichkeit und Speisekammer oder –raum,
- neuzeitliche sanitäre Anlagen in den Wohnungen: Eingerichtetes Bad oder eingerichtete Dusche sowie Waschbecken,
- elektrische Brennstellenanschlüsse in allen Räumen, außerdem mindestens je eine Steckdose in der Küche und den Wohn- und Schlafräumen,
- ausreichender Keller oder entsprechender Ersatzraum,
- Wasch- und Trockenräume sowie Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder zur Mitbenutzung.

---

<sup>40</sup> Zum Beispiel im Vergleich zum Wohnungsbau in der Hamburger Jarrestadt von 1927 bis 1929 (Freie und Hansestadt Hamburg 1999, S. 8).

### Wohnungsgrößen und -grundrisse

Für die meisten Wohnbauten der 1960er Jahre galten wegen der notwendigen Effizienz der öffentlichen Finanzierungsmittel Beschränkungen für Bauweisen, Größen und Ausstattung. Mit dem 2. WoBauG wurden die Wohnflächenobergrenzen 1956 auf 85 qm für Mietwohnungen und 120 qm für Eigentumswohnungen angehoben, die Untergrenze lag bei 50 qm bzw. bei Wohnungen für ältere Ehepaare und Alleinstehende bei nur 32 bzw. 26 qm (§ 39 2. WoBauG). Um neben den Flächengrenzen und dem Raumbedarf auch die Zuordnung von Nutzungen innerhalb der Wohnungen des geförderten sozialen Wohnungsbaus zu regeln, wurden 1957 die verbindlichen DIN-Normen 18011 (Stellflächen für Möbel und Öfen im sozialen Wohnungsbau) und 18022 (Küche und Bad im Wohnungsbau) eingeführt. Tatsächlich gaben diese Normen die Organisation des Zusammenlebens in der Wohnung für einen großen Teil der Bevölkerung staatlich vor, wurden konservative Vorstellungen vom Wohnen der Familie hundertausendfach in Baumasse gegossen. Tatsächlich war die Familie mit ledigen Kindern die häufigste Haushaltsform, wie die Aufgliederung der Haushaltstypen in Schleswig-Holstein im Jahr 1961 zeigt (Abb. 20). 44 % der Haushalte gehören zu diesem Typ und lediglich 21 % sind zu dieser Zeit Ein-Personen-Haushalte (1969 bereits 25,2 %).

Die Wohnflächen stiegen nicht nur im frei finanzierten sondern auch im geförderten Wohnungsbau deutlich an, zumal das 2. WoBauG ab 1956 an Stelle des Baus von Kleinwohnungen den Bau familiengerechter Wohnungen vorsah. Betrug die durchschnittliche Wohnfläche einer Neubauwohnung 1950 noch 50 qm, erreichte sie 1964 auch aufgrund angehobener Obergrenzen im sozialen Wohnungsbau schon 78 qm (+ 56 %) und übersprang 1966 knapp die Marke von 80 qm. (+ 14 %). Im Durchschnitt der Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus waren die Wohnungen ca. 5 qm kleiner (SACK & THÖNS 1997, S. 29; HAFNER 1993, S.268). Vertiefende Ausführungen zu den Wohnungsgrößen finden sich in Kap. 3.6.3.

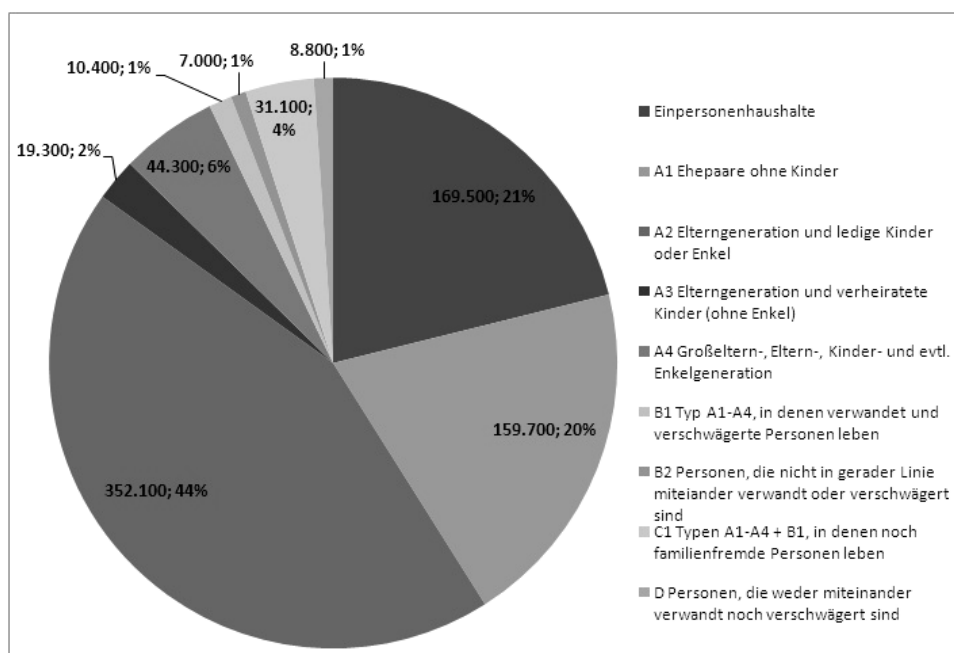
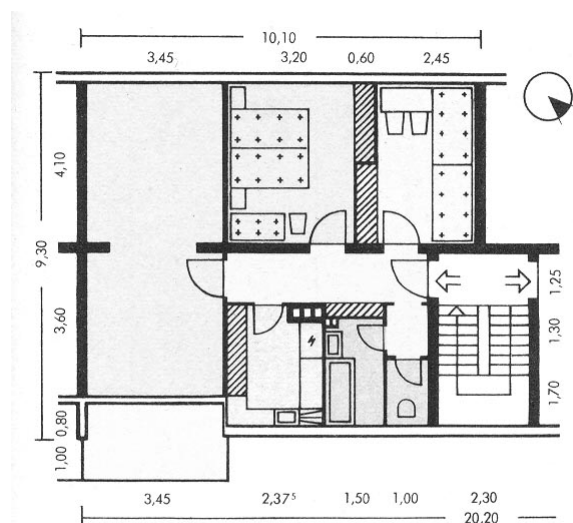


Abb. 20: Haushaltstypen 1961 in Schleswig-Holstein  
Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein 1966/67, S. 9

Mietwohnungsbau der 1960er war überwiegend Massenwohnungsbau mit architektonischen und ausstattungstechnischen Standardlösungen. Grundrisse und technische Ausstattung wurden zwar kontinuierlich verbessert, nicht zuletzt um bei steigenden Baukosten die erreichten Ausstattungsstandards nicht reduzieren zu müssen. Dies ging aber auch zu Lasten der Bauqualität, wie manches Mal erst gegenwärtig bei Modernisierungen zu Tage tretende konstruktions-, material- und ausführungsbedingte Baumängel zeigen. Dennoch waren die Gebäudeausstattung, der Wohnungsmix und die Grundrisse der 1960er Jahre gegenüber dem vorangegangenen Jahrzehnt signifikant weiterentwickelt<sup>41</sup>. Viele Defizite der Wohnungen der 1950er Jahre, wie gefangene Zimmer, der Mangel an Abstellräumen, Kleinstbäder und –küchen, sind nicht mehr zu finden, so dass die Wohnungen der 1960er Jahre heute wesentlich marktgängiger sind als ihre nur unwesentlich älteren Vorgänger.

Kritik wurde vereinzelt an den beschränkten Wohnflächen für größere Familien geübt: „Trotzdem war man der Meinung, daß der größte der zur Verfügung stehenden Wohnungstypen mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und zwei kleinen Kinderzimmern ausreiche, Familien mit nicht nur vier, sondern auch mit fünf, sechs oder gar noch mehr Kindern aufzunehmen. [...] Kommende Generationen werden die Aufbauleistungen in der Bundesrepublik nach der Katastrophe 1945 gewiß bewundern. Nachdenkliche Menschen späterer Zeiten werden sich

wahrscheinlich auch kritisch fragen, warum eine wirtschaftlich so starke Gesellschaft nicht mehr und Besseres für ihre sozial schwachen Glieder, [...], zu leisten imstande war. Dazu gehört vor allem ein Wohnungsbau, der gerade den kinderreichen Familien ein ihnen gerechtes Zuhause schafft“ (BUNGE & GORGS 1970, S. 47).



62 Kochküche, Wohnungsfläche 73,30 m<sup>2</sup>

Abb. 21: Typischer Grundriss einer Drei-Zimmer-Wohnung für eine vierköpfige Familie  
Quelle: Spengemann 1955, S. 149

Die Wohnungsgrundrisse in den 1960er Jahren blieben im Mietwohnungsbau grundsätzlich konservativ und wurden lediglich aus den vorhandenen Typen entwickelt. Die steigenden Wohnansprüche manifestieren sich z.B. in größeren Wohnzimmern, eigenständigen Küchen (statt Kochnischen oder Wohnküchen), separaten Essbereichen und zusätzlichen Nebenflächen. Wenn möglich wurden Schlaf- und Badezimmer als intimer

Privatbereich mit einem eigenen Flur erschlossen. Wohnzimmer, Essplatz und Küche lagen als Einheit ebenfalls beieinander („Wohngruppengrundriss“; SCHNEIDER 1997, S. 29). Die Notwendigkeit wirtschaftlicher Rohrinstallationen und Leitungswege erzwang eine gemein-

<sup>41</sup> Ein Beleg ist die Einordnung des sozialen Wohnungsbaus in die gleichen Vergütungsklassen der Gebührenordnung für Architekten (GOA) wie der freifinanzierte Wohnungsbau ab 1958. Man ging von der Annäherung von Bauweise und Ausstattung und des Planungs- und Bauleitungsaufwandes aus.

same Trennwand für Küche und Bad, die den Grundriss prägte. Durchgangszimmer<sup>42</sup>, die in den Bauten der frühen 1950er Jahre durchaus üblich waren, aber die Nutzbarkeit für einen Mehrpersonenhaushalt einschränkten, waren in den Wohnbauten der 1960er Jahre nur noch im Ausnahmefall zu finden. Die traditionelle Hierarchisierung der Räume blieb aber erhalten. In der funktionalen Abfolge Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer wurden die Räume kleiner, die Küche war eine Arbeitsküche (der Hausfrau) (Abb. 21). Die Grundrisse waren erlaubten kaum den Austausch von Nutzungen bei sich verändernden Wohnbedürfnissen abseits der Kleinfamilie.

Die Wohnzimmer wiesen abhängig von der vorgesehenen Zahl von Personen im Haushalt Größen von 18 (eine Person) bis zu 28 qm (acht Personen) auf. War ein eigenständiger Essplatz integriert, kamen noch einmal ca. 2 qm Fläche hinzu (BMWSR 1965, S. 68). Die Wohnzimmer waren für eine optimale Belichtung grundsätzlich nach Süden oder Westen hin orientiert, da eine Nutzung zu späteren Tageszeiten (nach der Arbeit) angenommen wurde. Die Schlafzimmer (Eltern) wurden durch die Anordnung der in der DIN 18011 standardisierten Möbelmaße (Bett, Schränke) bestimmt, die sich allerdings bereits Anfang der 1960er Jahre als überholt erwiesen. Die Größen wurden erweitert, für Schlafzimmer ein Maß von 3,5 x 4,25 m (ca. 15 qm) als vorteilhaft ermittelt (BMWSR 1965, S. 70). Dem Kinderzimmer wurde in den 1960er Jahren mehr Raum zugebilligt als noch wenige Jahre zuvor, es sollte neben der Funktion Schlafen Raum für das Spielen und Bewegen bieten und auch für Jugendliche und deren Entfaltung geeignet sein. Zweibett-Kinderzimmer waren nicht ungewöhnlich. Oft waren diese zunächst für kleinere Kinder vorgesehenen Räume für eine spätere Trennung in zwei Einbett-Kinderzimmer vorgeplant, die lediglich den Einzug einer Trennwand über die Raumlänge erforderten. Auch die Größe und der Zuschnitt der Kinderzimmer wurden durch Möbelmaße, ergänzt durch Spielflächenanforderungen, vorgegeben. Bäder und Küchen waren Gegenstand der DIN 18022. Sie war verbindlich für die Demonstrativbauvorhaben des Bundes und sollte die Abkehr von den sanitären Kleinräumen der ersten Hälfte der 1950er Jahre erzwingen (bis dahin galt: „Was übrig bleibt wird Küche“). Die Norm regte z.B. die Trennung von Bad und WC an, ab fünf Personen je Haushalt sollte es zwei unabhängig nutzbare WC und Waschmöglichkeiten geben. Die Küchen wurden zu reinen Arbeits- und Funktionsküchen, die neben Platz für Herd und Spüle eine Arbeitsfläche und einen Speisenschrank boten. Der Essplatz war an das Wohnzimmer abgetreten oder diesem separat angeschlossen. Praktisch waren Lösungen, bei denen der Essplatz zusätzlich aus der Küche zu erreichen ist (Essdiele). Entlüftet wurden die Küchen über einen Wrasen-Abzug oder seltener eine motorische Entlüftung an der Gebäudeaußenwand. Die Ausstattung war gegenüber den Küchen der frühen 1950er Jahre technisch verbessert. Die Nirostaspüle löste die Feuertonspüle ab, Arbeitsplatte und Vorratsschrank zogen in die Küchen ein (Freie und Hansestadt Hamburg 1999, S. 19).

---

<sup>42</sup> Ein Durchgangszimmer ist nicht direkt über den Flur sondern nur über ein anderes Zimmer zugänglich. In den 1950er Jahren wurde z.B. das Schlafzimmer oft über das Wohnzimmer erschlossen.



Eine Neuerung in den 1960er Jahren waren angesichts der sich diversifizierenden Nachfrage zielgruppengerechte Wohnungsangebote. Dazu zählen zum Beispiel altengerechte Kleinwohnungen, die in gesonderten Baukörpern in größeren Neubausiedlungen entstanden. Häufig lagen sie bewusst nahe den lebendigen Teilen der Siedlungen, also Kinderspielplätzen oder Reihenhauserzeilen für Familien. Ziel war die Integration der älteren Menschen in die Gesellschaft: „Es ist im Interesse der alten Menschen von größter Wichtigkeit, dass die überlebte Form des Altersheim durch neuartige Gestaltung abgelöst wird. Die Menschen sollen auch im Alter nicht von der übrigen menschlichen Gemeinschaft ausgeschlossen und kaserniert werden, sondern sie sollen mit Kindern, Ehepaaren und anderen Bewohnern in einer städtebaulichen Gemeinschaft leben“ (BMWSR 1965, S. 89). Eine typische Bauform für ältere Menschen waren zweigeschossige Gebäude mit Laubengängerschließung und Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen, deren Küchen und Bäder an den Laubengängen lagen (Abb. 22). Eine andere, allerdings selten realisierte Form waren Bungalow-Wohnungen, die funktional an Heimeinrichtungen angegliedert wurden, und die einen lebenslangen Verbleib in der Wohnung auch bei Pflegebedürftigkeit ermöglichen sollten. Diese Idee des Nebeneinanders von Wohnungen und stationären Einrichtungen erlebt gegenwärtig eine Renaissance, z.B. in den Servicehäusern der Arbeiterwohlfahrt (AWO).



*Abb. 22: Wohnzeile mit Altenwohnungen der 1960er Jahre in Lübeck-Kücknitz*

*Quelle: Eigene Aufnahme*

### 3 Die Geschosswohnungen der 1960er Jahre zu Beginn des 21. Jahrhunderts – Entwicklungen und Herausforderungen

*„Auf jeden Fall waren sie für einen Bedarf und eine Lebenssituation geplant, die heute nicht mehr vorkommt. Das sind Wohnungen für Wachstum und Vollbeschäftigung, wo die Frau in der kleinen Küche werkelt und der Papa um vier von der Arbeit kam, weshalb die Balkone immer nach Westen liegen mussten. Das war soziale Marktwirtschaft pur. [...] Aber diese Zeiten voller Wachstum und Zukunft sind ja vorbei, unwiederbringlich vorbei. Und deshalb reicht es nicht, diese Bestände nur zu erhalten und die Bäder zu modernisieren. Wir müssen sie für die postindustrielle Zeit umrüsten.“ (WILKINS 2005).*

Diese Aufforderung des Architekten Michael Wilkins verdeutlicht, dass die Analyse der Herausforderungen in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre über eine bautechnische Zustandsbeschreibung hinausgehen muss. Die Wohnsiedlungen und Wohnungen der Baujahre 1957 bis 1969 sind in einem wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Umfeld entstanden, das anschließend über fünf Jahrzehnte einem stetigen Wandel unterworfen war. Die in der städtebaulichen Struktur und in der Bausubstanz physisch manifestierten Merkmale der 1960er Jahre wirken aus der Perspektive gegenwärtiger städtebaulicher und wohnungspolitischer Leitbilder wie Fossile einer lange zurückliegenden Epoche des Wohnungsbaus. Dennoch werden die Wohnungsbestände der 1960er Jahre auch zukünftig am Wohnungsmarkt benötigt und müssen sich in der Konkurrenz der Stadtteile und Quartiere um Bewohner und das Wohnen ergänzende Funktionen behaupten.

Neben der quantitativen Analyse zur Verbreitung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre in Hamburg und Schleswig-Holstein und zu ihrer Bedeutung für die Wohnraumversorgung umfasst dieses Kapitel die qualitative Beschreibung des Untersuchungsgegenstandes und der wesentlichen auf ihn wirkenden ökonomischen und sozialen Prozesse. Zunächst werden dazu neben der Anbieterstruktur am Mietwohnungsmarkt die volkswirtschaftliche und betriebswirtschaftliche Bedeutung für die Eigentümer dargestellt und die wirtschaftlichen Kennzahlen der untersuchten Wohnungsbestände ausgewertet und verglichen. Eine Rolle für die Eigentümer und die Wohnraumversorgung spielt der Bindungsauslauf geförderter Wohnungen aus den 1960er Jahren, der gegenwärtig stattfindet. Es folgt die Beschreibung typischer bautechnischer Zustände sowie des zukünftigen Erneuerungsbedarfs insbesondere aus energetischer Sicht unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzgebung. Daraus werden abschließend entsprechende Handlungsstrategien abgeleitet, deren Entscheidungsgrundlagen aus Sicht der Wohnungswirtschaft diskutiert werden.

#### 3.1 Die Bedeutung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre für die Wohnraumversorgung in Hamburg und Schleswig-Holstein

Die Geschosswohnungsbestände der 1960er besitzen aufgrund ihrer großen Zahl eine erhebliche Bedeutung für die Angebotsstruktur der räumlichen Teilwohnungsmärkte in Hamburg und Schleswig-Holstein. Im Folgenden werden zunächst der Umfang und die räumliche Verteilung des Wohnungsneubaus im Zeitraum 1957 bis 1969 in beiden Bundesländern dar-

gestellt. Anschließend wird die gegenwärtige Struktur des gesamten Wohnungsbestandes anhand ausgewählter Kennzahlen beschrieben und der Anteil der Geschosswohnungen der 1960er Jahre am Gesamtbestand mittels der statistisch erfassten Wohnungsabgänge der letzten zwei Jahrzehnte errechnet. Anhand der Fertigstellungszahlen ab dem Jahr 2000 und des prognostizierten Neubaubedarfs wird die zukünftig fortschreitende Alterung des Wohnungsbestandes in Hamburg und Schleswig-Holstein verdeutlicht.

Als Quellen für die Auswertungen und Berechnungen wurden die Bautätigkeitsstatistiken der früheren Statistischen Landesämter Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, z.B. zum Mikrozensus 2006 (Statistisches Bundesamt 2008c) und des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt-Nord) ausgewertet. Die Baufertigstellungszahlen aus den schleswig-holsteinischen Altkreisen vor der Kreisgebietsreform 1970 wurden für die Gebiete der neuen Kreise zusammengefasst. Zusätzliche Daten zum Wohnungsbestand in Schleswig-Holstein stammen aus der Wohnungsmarktprognose des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) (IfS 2005).

Die zur Beschreibung der Struktur des Wohnungsbestands verwendeten statistischen Daten weisen erhebungs- und fortschreibungsbedingte Unsicherheiten auf, da die letzte Gebäude- und Wohnungszählung als Vollerhebung im Gebiet der früheren Bundesrepublik bereits zum Stichtag 25. Mai 1987 stattgefunden hat (davor 1968, 1961, 1956, 1950 jeweils im Zusammenhang mit Volkszählungen). Nach 1987 wurden die Gebäudebestandsdaten vom Statistischen Bundesamt auf der Basis der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben bzw. durch Zusatzerhebungen, z.B. eine gesamtdeutsche Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993, überprüft. Seit 1998 werden Erhebungen zur Wohnsituation der Haushalte und zum bewohnten Gebäudebestand im Zusammenhang mit dem Mikrozensus alle vier Jahre durchgeführt (zuletzt 2006; Statistisches Bundesamt 2008c, S. 5). Zu welchen Abweichungen die Fortschreibung nach einer Vollerfassung auch bei Durchführung von 1%-Stichproben oder Mikrozensus-Zusatzerhebungen führen kann, hat die Gebäude- und Wohnungszählung 1987 gezeigt. Sie ergab als Totalerfassung über eine Million Wohnungen weniger als nach den statistischen Fortschreibungen eigentlich zu erwarten gewesen wären (Statistisches Bundesamt 2000, S. 62). Belastbare Aussagen zur Struktur des Wohnungsbestandes und damit zum Wohnungsmarkt sind nach einem zu langen Fortschreibungszeitraum, das Statistische Bundesamt geht von zehn Jahren aus, nicht mehr möglich.

Um die Datenbasis zu überprüfen und ggf. zu korrigieren, plant die Bundesregierung im Rahmen einer EU-weiten Erhebungsaktion für das Jahr 2011 den nächsten deutschen Zensus. Auf der Grundlage eines Zensusgesetzes, dessen Entwurf am 3. Dezember 2008 vom Bundeskabinett verabschiedet wurde, sollen Bevölkerungsdaten vorrangig durch die Auswertung von Melderegistern erhoben werden. Daten zum Gebäude- und Wohnungsbestand werden durch eine postalische Befragung der ca. 17,5 Mio. Eigentümer erhoben (<http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/Zensus/>; Abruf am 29. Januar 2009).

Die amtliche Statistik unterscheidet in der Erfassung des Wohnungsbestandes und der Baufertigstellungen Wohnungen in mehreren Gebäudearten. Üblich ist die Ausweisung des aggregierten Wohnungsbestands in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie getrennt davon in Wohnheimen. Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte der Gesamtnutzfläche zu Wohnzwecken genutzt werden, ansonsten werden die Gebäude in der Bau- und Wohnungsstatistik den „Sonstigen Gebäuden mit Wohnraum“ bzw. den „Nichtwohngebäuden“ zugerechnet. Wohnheime zählen nicht zu den Wohngebäuden (Statistisches Bundesamt 2008c, S. 9).

Eine weitere Unterscheidung ist die nach Wohnungen in Gebäuden mit ein oder zwei Wohneinheiten, z.B. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser (in Realteilung), und in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten. Solche Gebäude werden als Mehrfamilienhaus (MFH) bezeichnet: Wohngebäude, bei dem über einen Zu- oder Eingang mehrere Wohnungen erschlossen werden, unabhängig von der Bauweise (aber mehr als eingeschossig) und davon, ob das Gebäude mehrere Zugänge besitzt und aus mehreren Einheiten besteht (z.B. viergeschossiges Wohngebäude mit drei Treppenhäusern und acht über je ein Treppenhaus erschlossene Wohnungen). Der Plural Mehrfamilienhäuser wird im Folgenden synonym für Geschosswohnungsbau verwendet.

Als Baujahr von Neubauwohnungen gilt das Jahr der Bezugfertigstellung, bei total zerstörten und wieder aufgebauten Gebäuden das Jahr des Wiederaufbaus (Statistisches Bundesamt 2000, S. 12). Mit der neuen Mikrozensus-Zusatzerhebung ab 1998 wurde die seit 1980 verwendete Abgrenzung der Baualtersgruppen 1949-1957, 1958-1968, 1969-1971, 1972-1977 aufgegeben, diese wurden in eine einzige Baualtersgruppe 1949-1978 zusammengefasst.

### **3.1.1. Räumliche Verteilung und Struktur der Wohnungsfertigstellungen in Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 1957 bis 1969**

Um den gegenwärtigen Bestand an Wohnungen in Geschosswohnbauten der 1960er Jahre im Untersuchungsraum zu ermitteln, ist zunächst der Wohnungsneubau des entsprechenden Bauzeitraumes für die Teilräume (Kreise, kreisfreie Städte, Hamburg) zu betrachten. Tab. 4 zeigt den Wohnungsbestand 1956 sowie den Neubau von 1957 bis 1969 und den sich daraus ergebenden Bestandszuwachs (Abgänge von Gebäuden früherer Baujahre sind in dieser Berechnung des Bestandszuwachses nicht berücksichtigt).

Tab. 4: Wohnungsbestand 1956 und Neubau im Zeitraum 1957 bis 1969 in Hamburg sowie in Schleswig-Holstein und seinen Kreisen und kreisfreien Städten

	<b>Wohnungs- bestand 1956</b>	<b>Neubau 1957-1969 (Rohzugang)</b>	<b>Veränderung des Wohnungs- bestands</b>
<b>Flensburg</b>	25.908	12.088	+46,7 %
<b>Kiel</b>	72.733	31.221	+42,9 %
<b>Lübeck</b>	62.413	33.888	+54,3 %
<b>Neumünster</b>	21.069	7.938	+37,7 %
<b>Dithmarschen</b>	34.811	14.453	+41,5 %
<b>Herzogtum Lauenburg</b>	33.149	20.746	+62,6 %
<b>Nordfriesland</b>	35.509	21.670	+61,0 %
<b>Ostholstein</b>	41.052	23.473	+57,2 %
<b>Pinneberg</b>	49.282	46.386	+94,1 %
<b>Plön</b>	26.354	15.256	+57,9 %
<b>Rendsburg-Eckenförde</b>	54.919	29.343	+53,4 %
<b>Schleswig-Flensburg</b>	40.920	17.387	+42,5 %
<b>Segeberg</b>	22.047	16.542	+75,0 %
<b>Steinburg</b>	32.110	13.813	+43,0 %
<b>Stormarn</b>	33.252	31.734	+95,4 %
<b>Kreisfreie Städte</b>	182.123	85.135	+46,7 %
<b>Landkreise</b>	403.405	250.803	+62,2 %
<b>Schleswig-Holstein</b>	585.528	335.938	+57,4 %
<b>Hamburg</b>	465.893	247.907	+53,2 %

Quelle: Statistisches Landesamt SH, Statistische Jahrbücher 1957 bis 1969;  
Statistisches Bundesamt 2000

Anmerkung: Die Fertigstellungszahlen aus den schleswig-holsteinischen Altkreisen wurden auf die ab 1970 gebildeten Neukreise umgerechnet.

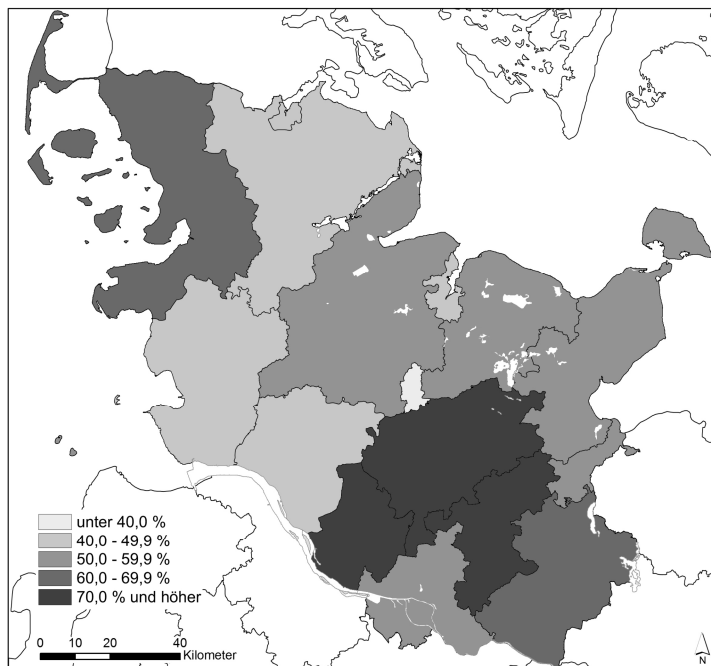


Abb. 23: Wohnungsneubau in Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 1957 bis 1969 bezogen auf den Bestand 1956

Quelle: Statistisches Landesamt SH, *Statistische Jahrbücher 1957 bis 1969*

In der Kartendarstellung (Abb. 23) lässt sich erkennen, dass die meisten Neubauten bezogen auf den Bestand in den Hamburger Umlandkreisen erreicht wurden. In Pinneberg und Stormarn hat der Neubau den Wohnungsbestand sogar annähernd verdoppelt. Die großen kreisfreien Städte liegen dagegen alle unter dem schleswig-holsteinischen Durchschnitt. Das Wachstum und damit der Wohnungsneubau konzentrierten sich im Zeitraum 1957 bis 1969 im Untersuchungsraum also stärker auf die Kreise bzw. deren Klein- und Mittelstädte wie z.B. Husum, Bad Oldesloe oder Rendsburg.

Aus der Gesamtfertigstellung von Wohnungen im Untersuchungszeitraum soll der Anteil der in Ge-

schosswohnbauten entstandenen Wohnungen ermittelt werden. Lediglich für Hamburg wird die Anzahl der in Geschosswohnbauten entstandenen Wohnungen direkt in den zeitgenössischen Jahresstatistiken für alle Baujahre ausgewiesen. Für Schleswig-Holstein sowie die Kreise und kreisfreien Städte muss zunächst die Zahl der Wohnungen in Nichtwohngebäuden und die Summe der Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt und jeweils von der Zahl aller Neubauwohnungen abgezogen werden.

Die Zahl der in Nichtwohngebäuden entstandenen Wohnungen ist in den Statistischen Jahrbüchern des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein lediglich für die Landesebene ausgewiesen. Für die Jahre 1957 bis 1967 wird deshalb jeweils auf der Basis der Zahl der Wohnungen in Nichtwohngebäuden ein Korrekturabzug ermittelt, der dann einheitlich für alle Kreise und kreisfreien Städte angewendet wird (Tab. 5).

Die Korrekturfaktoren wurden für alle Jahre des Bauzeitraumes 1957 bis 1969 einzeln auf den Wohnungsneubau in den Teilregionen angewendet. Von den Fertigstellungen in Wohngebäuden konnten nun jene von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern abgezogen werden (Tab. 6).

Tab. 5: Wohnungsfertigstellungen in Nichtwohngebäuden in Schleswig-Holstein im Zeitraum 1957 bis 1969 und Ermittlung des Korrekturabzuges vom Rohzugang

Jahr	Anzahl der Wohnungsfertigstellungen (Rohzugang)	davon Wohnungen in Nichtwohngebäuden	Anteil WE in Nichtwohngebäuden (Korrekturabzug)
1957	21.822	349	1,60 %
1958	18.392	282	1,53 %
1959	25.278	274	1,08 %
1960	25.865	255	0,99 %
1961	25.949	296	1,14 %
1962	26.281	363	1,38 %
1963	25.570	402	1,57 %
1964	29.855	478	1,60 %
1965	29.363	411	1,40 %
1966	28.619	417	1,46 %
1967	28.694	591	2,06 %
1968	25.771	510	1,98 %
1969	23.549	561	2,33 %
<b>Σ 1957 bis 1969</b>	<b>335.938</b>	<b>5.189</b>	<b>1,54 %</b>

Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistisches Landesamt SH, Stat. Jahrbücher 1957 bis 1969

Tab. 6: Anzahl der neu gebauten Geschosswohnungen im Zeitraum von 1957 bis 1969 in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins und in Hamburg

	Wohnungsfertigstellungen	davon in Wohngebäuden	Fertigstellung EFH/ZFH	Fertigstellung WE in EFH/ ZFH	Fertigstellung WE in MFH
Flensburg	12.088	11.909	2.045	2.338	9.750
Kiel	31.221	30.743	3.891	4.534	26.687
Lübeck	33.888	33.376	6.961	8.133	25.755
Neumünster	7.938	7.816	2.651	2.970	4.968
Dithmarschen	14.453	14.231	8.280	8.960	5.493
Hzgt. Lauenburg	20.746	20.424	8.215	10.004	10.742
Nordfriesland	21.670	21.324	10.295	11.114	10.556
Ostholstein	23.473	23.099	9.749	11.115	12.358
Pinneberg	46.386	45.669	15.617	17.189	29.197
Plön	15.256	15.019	6.874	7.877	7.379
Rendsb.-Eckernf.	29.343	28.894	14.018	15.945	13.398
Schlesw.-Flensb.	17.387	17.120	8.776	10.039	7.348
Segeberg	16.542	16.281	8.135	8.926	7.616
Steinburg	13.813	13.598	5.949	6.893	6.920
Stormarn	31.734	31.237	12.091	13.848	17.886
<b>Kreisfreie Städte</b>	<b>85.135</b>	<b>83.344</b>	<b>15.548</b>	<b>17.975</b>	<b>67.160</b>
<b>Landkreise</b>	<b>250.803</b>	<b>246.896</b>	<b>107.999</b>	<b>121.910</b>	<b>128.893</b>
<b>Schleswig-Holst.</b>	<b>335.938</b>	<b>330.740</b>	<b>123.547</b>	<b>139.885</b>	<b>196.053</b>
<b>Hamburg</b>	<b>247.907</b>				<b>193.205</b>

Quelle: Eigene Berechnung nach Statistisches Landesamt SH, Stat. Jahrbücher 1957 bis 1969

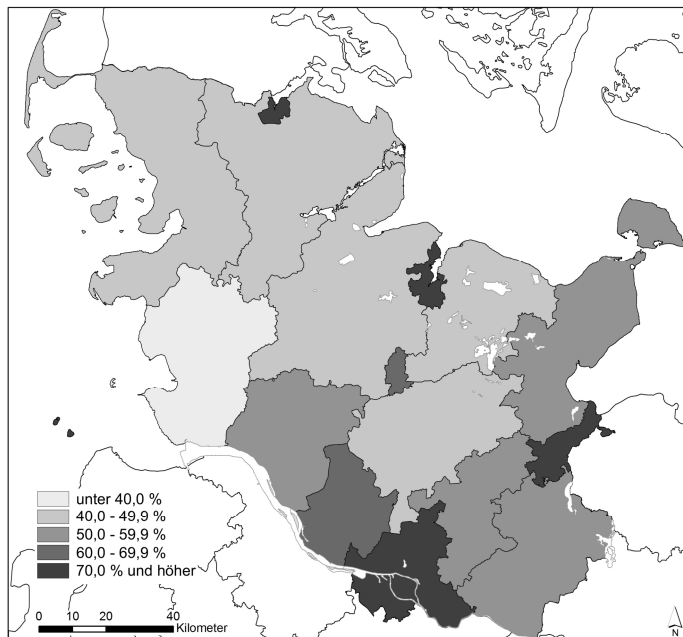


Abb. 24: Anteil der Geschosswohnungen an allen Neubauwohnungen im Zeitraum 1957 bis 1969

Quelle: Eigene Berechnungen

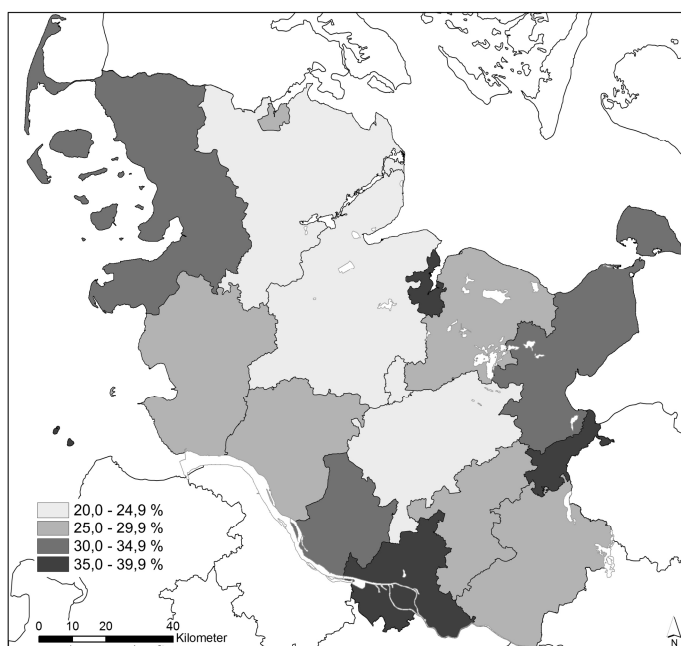


Abb. 25: Anteil von Kleinwohnungen (1-3 Räume) an allen Neubauwohnungen im Zeitraum 1957 bis 1969

Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein, Jahrbücher 1957 bis 1969

Der Anteil der Geschosswohnungen an allen Neubauwohnungen war in den kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins (Ø 78,9 %) und in Hamburg (77,9 %) besonders hoch (Abb. 24). Der Geschosswohnungsbau, zu dieser Zeit überwiegend geförderter Mietwohnungsbau, dominierte das Geschehen aber auch auf den Märkten der Hamburger Umlandkreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg und Stormarn, in denen Anteile von über 50 % erreicht wurden. In Dithmarschen und in Schleswig-Flensburg machte der Geschosswohnungsbau dagegen nur um 40% des Wohnungsbaus aus.

Die zu den Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre oft geäußerte pauschale Anmerkung, die Wohnungen seien nach der Zahl der Zimmer und der Wohnfläche zu klein für die zukünftige Wohnungsnachfrage, soll anhand des Anteils kleinerer Wohnungen an den Neubauwohnungen im Untersuchungsraum überprüft werden. Abb. 25 zeigt die Anteile an Kleinwohnungen, also der Wohnungen mit ein bis drei Räumen. Räume waren nach der zeitgenössischen statistischen Definition alle Zimmer mit einer Fläche von mehr als 6 qm sowie eigenständige Küchen. Eine Wohnung mit drei Räumen ist eine Zwei- oder eine Eineinhalb-Zimmer-Wohnung mit der vorgeschriebenen Küche.



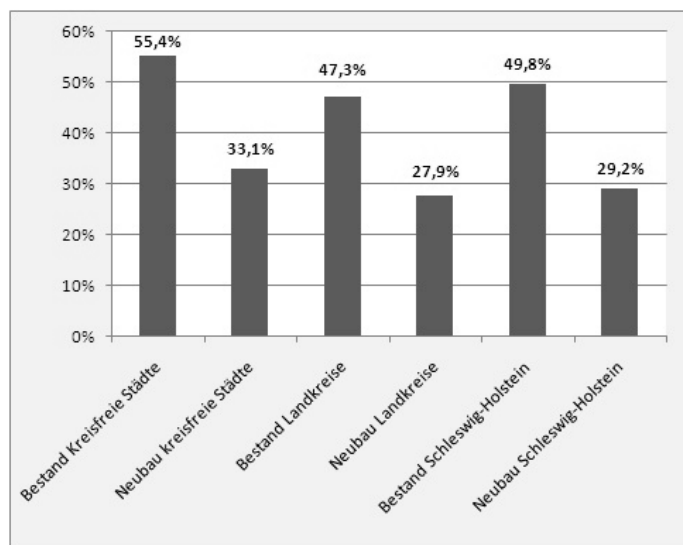


Abb. 26: Anteil vom Kleinwohnungen (1-3 Räume) am Wohnungsbestand in Schleswig-Holstein 1956 und im Neubau 1957 bis 1969

Quelle: Statistisches Landesamt SH, Statistische Jahrbücher 1956 bis 1969

Der Anteil der kleineren Wohnungen an allen Neubauwohnungen ist mit weniger als einem Drittel in Schleswig-Holstein (29,2 %) als moderat zu bezeichnen und erreicht auch in Hamburg mit 37,1 % angesichts des dort höheren Anteils an Ein-Personen-Haushalten keinen Wert, der eine pauschale Stigmatisierung des Wohnungsbaus der 1960er in Bezug auf das Marktpotenzial der Wohnungsgrößen rechtfertigt. Die Werte liegen nur in den Großstädten Hamburg, Kiel (35,8 %) und Lübeck (36,1 %) über einem Drittel. Abb. 26 vergleicht den Anteil an Kleinwohnungen des Neubaus mit dem Bestand zum Ausgangszeitpunkt 1956 und verdeutlicht, welche Verbesserung der Wohnungsneubau im Zeitraum 1957 bis 1969 bezüglich der Wohnungsgrößen gegenüber dem Bestand in Schleswig-Holstein brachte. Die durchschnittlichen Wohnflächen von Geschosswohnungen der 1960er Jahre werden noch mit der Untersuchung eines größeren Teilbestandes analysiert (Kap. 3.6.3).

### 3.1.2 Abgänge in den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre

In einem nächsten Schritt soll nun der Anteil der Geschosswohnungen der 1960er Jahre an allen Geschosswohnungen in Hamburg und Schleswig-Holstein bestimmt werden, um die Bedeutung für die regionalen Wohnungsmärkte zunächst quantitativ anhand der Bestandszahlen zu zeigen. Die amtlichen Statistiken zum Gebäude- und Wohnungsbestand fassen alle zwischen 1949 und 1978 entstandenen Wohnungen in einer einzigen Baualterklasse zusammen, die den differenzierten Bauweisen der Wohnsiedlungen und –gebäude dieses Zeitraums von 30 Jahren nicht gerecht wird. Damit lassen sich aus den statistischen Berichten und Auswertungen des Mikrozensus keine Aussagen zum Anteil und zur räumlichen Verbreitung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre am gesamten Wohnungsbestand entnehmen. Die gegenwärtigen Bestandsanteile einer zeitlich gefassten Baualtersteilklasse 1957 bis 1969 müssen auf der Basis der Baufertigstellungen des Zeitraums unter Berücksichtigung der Abgänge aus diesem Wohnungsbestand, z.B. durch Abbrüche, Umnutzungen oder Zusammenlegungen, bis in die Gegenwart abgeleitet werden.

Für den Bauzeitraum von 1957 bis 1969 soll zunächst angenommen werden, dass keine der neu errichteten Geschosswohnungen wieder abgebrochen oder endgültig für andere Nutzungen umgebaut worden ist. Die Summe der Wohnungsfertigstellungen von 1957 bis 1969 bildet damit den Ausgangsbestand des Jahres 1969. Für den folgenden Zeitraum 1970 bis

1987, dem Jahr in dem die ersten Neubauwohnungen der betrachteten Baualtersklasse 30 Jahre alt wurden, wird der Abgangsquotient mit jährlich 0,01 % des Ausgangsbestandes festgelegt, da für diesen Zeitraum lediglich von vereinzelt Abgängen durch Umnutzungen aber noch nicht von Gebäudeabbrüchen auszugehen ist.

Für den anschließenden Zeitraum 1987 bis 2007 können die Abgänge von Wohnungen in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen (Geschosswohnungsbau) aus den statistisch erfassten Gesamtabgängen an Wohnungen unter Abzug der Abgänge von Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen (EFH/ZFH) abgeleitet werden (Statistisches Bundesamt 2008b)<sup>43</sup>. Dazu ist zunächst die Gesamtzahl der Wohnungen in abgegangenen Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen zu ermitteln, für diese lediglich der Gebäudeabgang erfasst wird. Hierzu wird ein Korrekturfaktor verwendet, der sich aus dem Anteil an Wohngebäuden mit zwei Wohnungen an allen Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen in den alten Bundesländern errechnet (Tab. 7).

Tab. 7: Anteil der Wohngebäude mit zwei Wohnungen an allen Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen in den alten Bundesländern (ab 2005 ohne Berlin-West)

Jahr	Anzahl Wohngebäude mit 1 WE	Anzahl Wohngebäude mit 2 WE	Anzahl Wohngebäude mit 1 / 2 WE	Anteil Wohngebäude mit 2 WE
1991	7.832.401	2.620.675	10.453.076	25,07 %
1995	8.191.711	2.764.670	10.956.381	25,23 %
2000	8.711.931	2.930.541	11.642.472	25,17 %
2005	9.122.955	3.024.731	12.147.686	24,90 %
2006	9.216.848	3.041.356	12.258.204	24,81 %

Quelle: Eigene Berechnungen nach BMVB 2007b, S. 12f.

Aus dem über den Zeitraum 1991 bis 2006 nachgewiesenen konstanten Anteil von rund 25 % wird der Korrekturfaktor mit 1,25 bestimmt, d.h. die Zahl der Wohnungen in EFH und ZFH liegt um das 1,25-fache höher als die Anzahl dieser Gebäude. Für das Gebiet der früheren Bundesrepublik lassen sich nun die Abgangsquotienten für den gesamten Geschosswohnungsbestand im Zeitraum 1987 bis 2007 ermitteln (Tab. 8):

<sup>43</sup> Als Abgang werden in der Abgangsstatistik Gebäude und Gebäudeteile erfasst, die durch ordnungsbehördliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch der Nutzung entzogen werden oder deren Wohnnutzung in Nichtwohnzwecke geändert wird. Als Totalabgang wird ein Abgang bezeichnet, wenn die Bausubstanz durch Baumaßnahmen oder Abbruch beseitigt wird (Statistisches Bundesamt 2008b, Erläuterungen).

Tab. 8: Berechnung der Abgangsquoten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den alten Bundesländern im Zeitraum 1987 bis 2007

Jahr	Bestand WE in MFH	Abgang WE in Wohngebäuden	Abgang Wohngebäude mit 1 o. 2 WE	Abgang WE in Wohngebäuden mit 1 o. 2 WE	Abgang WE in MFH	Quote Abgang WE in MFH
1986	13.076.020					
1987	13.141.648	12.615	5.155	6.444	6.171	0,047%
1988	13.205.079	12.875	5.621	7.026	5.849	0,045%
1989	13.281.422	11.945	5.348	6.685	5.260	0,040%
1990	13.388.238	11.160	5.107	6.384	4.776	0,036%
1991	13.545.251	11.834	5.573	6.966	4.868	0,036%
1992	13.759.420	12.015	6.080	7.600	4.415	0,033%
1993	14.013.447	12.895	6.538	8.173	4.723	0,034%
1994	14.312.249	12.314	6.367	7.959	4.355	0,031%
1995	14.617.124	12.012	5.880	7.350	4.662	0,033%
1996	14.863.920	11.276	5.249	6.561	4.715	0,032%
1997	15.080.835	12.138	5.555	6.944	5.194	0,035%
1998	15.260.983	12.316	5.271	6.589	5.727	0,038%
1999	15.422.922	12.060	5.054	6.318	5.743	0,038%
2000	15.552.506	12.492	5.038	6.298	6.195	0,040%
2001	15.649.412	12.565	4.806	6.008	6.558	0,042%
2002	15.727.139	13.851	4.717	5.896	7.955	0,051%
2003	15.798.214	12.353	4.204	5.255	7.098	0,045%
2004	15.868.799	14.310	4.938	6.173	8.138	0,052%
2005	14.898.990	13.516	4.449	5.561	7.955	0,050%
2006	14.969.956	14.596	4.598	5.748	8.849	0,059%
2007	15.029.829	12.391	3.940	4.925	7.466	0,050%

Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistisches Bundesamt 2008b

Die Abgangsquoten im Geschosswohnungsbestand errechnen sich von 1987 bis 2007 mit 0,031 bis 0,059 %. Die niedrigen Quoten von 1990 bis 1997 sind mit der angespannten Situation an den Wohnungsmärkten nach der starken Zuwanderung von Ostdeutschen und Aussiedlern zu erklären. Ab 2002 sind erhöhte Abgangsquoten festzustellen, die die Entspannung der Wohnungsmärkte und ersten Abbrüche von Gebäuden der 1950er Jahre widerspiegeln. Die ermittelten Werte decken sich weitgehend mit den Angaben des GdW, der im Zeitraum 1997 bis 2006 auf Abgangsquoten von 0,05 bis 0,06 % kommt, allerdings nicht zwischen Wohnungen in Nichtwohngebäuden, Ein- und Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern differenziert. In den neuen Bundesländern betragen die Abgangsquoten seit 2002 rund das Zehnfache der Quoten der alten Bundesländer (GdW 2008a, S. 123). Es ist nicht davon auszugehen, dass die errechneten Abgangsquotienten für alle Baualtersklassen Gültigkeit besitzen. Die im Gesamtbestand enthaltenen Neubauwohnungen (bis ca. 30 Jahre) dürften bisher nicht von Abgängen betroffen gewesen sein. Auch ältere, vereinzelt denkmalgeschützte Wohngebäude von der Gründerzeit bis in die 1920er Jahre in zentralen Lagen sind

sicher nur in geringer Anzahl abgebrochen worden. Vorrangig dürften sich in den Abgangsquoten die Abbrüche von Beständen der 1930er bis 1970er Jahre widerspiegeln, wobei unter diesen die Baualtersklassen von 1930 bis 1955 wegen des hohen Modernisierungsbedarfs und der nicht marktgerechten Wohnungsgrößen und -ausstattungen überdurchschnittlich stark vertreten waren. Zur Annäherung der aus der Abgangsstatistik errechneten allgemeinen Abgangsquoten an eine tatsächliche Abgangsquote im Geschosswohnungsbestand der 1960er Jahre werden für 1987 bis 1997 die aus der Statistik errechneten Abgangsquoten und für 1998 bis 2007 um mit dem Faktor 2 multiplizierte Abgangsquoten verwendet. Anhand der zeitraumsspezifischen Abgangsquoten wird nun der im Jahr 2007 noch vorhandene Geschosswohnungsbestand des Bauzeitraums 1957 bis 1969 errechnet. Tab. 9 zeigt die Berechnung jahrweise für die Bestände in Hamburg und Schleswig-Holstein.

Tab. 9: Ermittlung des 2007 noch vorhandenen Geschosswohnungsbestandes des Bauzeitraums 1957 bis 1969 in Hamburg und Schleswig-Holstein

Jahr (31.12.)	Abgangsquotient MFH	Bestand WE in MFH Baujahr 1957–1969 Hamburg	Bestand WE in MFH Baujahr 1957-1969 Schleswig-Holstein
<b>1969</b>		<b>193.205</b>	<b>196.053</b>
<b>1986</b>		192.877	195.720
<b>1987</b>	0,047%	192.786	195.628
<b>1988</b>	0,045%	192.699	195.540
<b>1989</b>	0,040%	192.622	195.462
<b>1990</b>	0,036%	192.553	195.391
<b>1991</b>	0,036%	192.484	195.321
<b>1992</b>	0,033%	192.420	195.257
<b>1993</b>	0,034%	192.355	195.190
<b>1994</b>	0,031%	192.295	195.130
<b>1995</b>	0,033%	192.232	195.065
<b>1996</b>	0,032%	192.170	195.003
<b>1997</b>	0,035%	192.103	194.935
<b>1998</b>	0,076%	191.957	194.786
<b>1999</b>	0,076%	191.811	194.638
<b>2000</b>	0,080%	191.658	194.483
<b>2001</b>	0,084%	191.497	194.319
<b>2002</b>	0,102%	191.301	194.121
<b>2003</b>	0,090%	191.129	193.946
<b>2004</b>	0,104%	190.930	193.745
<b>2005</b>	0,100%	190.739	193.551
<b>2006</b>	0,118%	190.514	193.323
<b>2007</b>	0,100%	<b>190.324</b>	<b>193.129</b>

Quelle: Eigene Berechnungen

Der Geschosswohnungsbestand der 1960er Jahre ist in Hamburg und Schleswig-Holstein mit 98,5 % noch fast vollständig erhalten. Tatsächlich wurden bislang in den alten Bundesländern nur vereinzelt Wohnhäuser aus den späten 1960er Jahren abgebrochen. Die Ursachen waren bisher gebäudespezifisch und nicht teilräumlich marktbedingt. Vor allem

Wohnhochhäuser waren aufgrund individueller Konstruktionsmerkmale in Verbindung mit kleinräumigen Standortbedingungen nicht mehr nachfragegerecht oder hatten sich wegen bautechnischer Schäden als wirtschaftlich nicht modernisierungsfähig erwiesen („die gen Maßnahmen betreffen harte Problemfälle“; Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2006). Aus dem Untersuchungsraum sind mehrere Beispiele bekannt: 2003 wurde in Trappenkamp im Kreis Segeberg ein 14-geschossiges Hochhaus ersatzlos abgebrochen. In Hamburg-Harburg de 2007 ein 1963 als Arbeiterwohnheim errichtetes Hochhaus, in Hamburg-Rahlstedt bereits 2003 ein 17-geschossiges Punkthochhaus des gleichen Unternehmens mit 170 nungen (Baujahr 1965) abgebrochen und durch 52 Reihenhäuser in verdichteter Bauweise ersetzt. Aus statischen Gründen musste 2004 ein zur Modernisierung vorgesehenes achtgeschossiges Hochhaus in Lübeck-Moisling abgerissen werden. Hier erfolgte der Abbruch wie auch in Hamburg-Rahlstedt nicht ersatzlos, auf dem Grundstück wurde zur Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil ein Supermarkt gebaut.

### 3.1.3 Struktur des Wohnungsbestands in Hamburg und Schleswig-Holstein 2007

Im Folgenden werden die wesentlichen Strukturdaten des Wohnungsbestands im Untersuchungsraum sowie der Anteil der Geschosswohnungen der 1960er Jahre an allen Geschosswohnungen dargestellt. Tab. 10 gibt einen Überblick über die Anzahl der Wohnungen im Jahr 2007 im Vergleich zum Ende des betrachteten Bauzeitraumes 1969.

Tab. 10: Wohnungsbestand in Hamburg und Schleswig-Holstein 1969 und 2007

	Wohnungsbestand 1969	Wohnungsbestand 2007	Veränderung 1969 – 2007 in %
Flensburg	35.452	47.174	+33,1 %
Kiel	99.394	129.276	+30,1 %
Lübeck	92.329	112.037	+21,3 %
Neumünster	27.437	40.724	+48,4 %
Dithmarschen	45.442	64.787	+42,6 %
Hzgt. Lauenburg	49.553	80.826	+63,1 %
Nordfriesland	53.656	87.432	+62,9 %
Ostholstein	62.022	105.783	+70,6 %
Pinneberg	90.469	140.547	+55,4 %
Plön	38.885	60.916	+56,7 %
Rendsb.-Eckernf.	78.145	120.085	+53,7 %
Schlesw.-Flensb.	54.909	86.434	+57,4 %
Segeberg	36.287	114.335	+215,1 %
Steinburg	43.791	61.998	+41,6 %
Stormarn	60.679	102.671	+69,2 %
<b>Kreisfreie Städte</b>	254.612	329.111	+29,3 %
<b>Landkreise</b>	613.838	1.025.814	+67,1 %
<b>Schleswig-Holst.</b>	868.450	1.355.025	+56,0 %
<b>Hamburg</b>	688.096	872.125	+26,7 %

Quelle: Eigene Berechnungen, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2007c+2008c

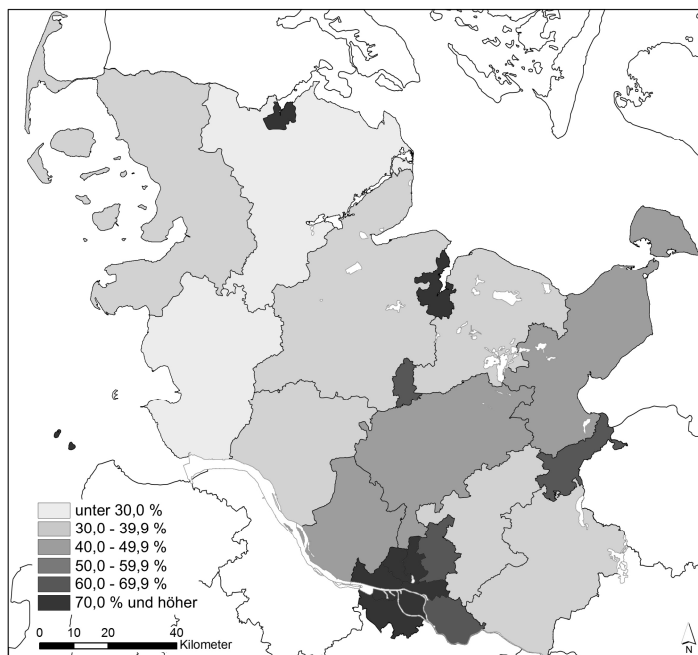


Abb. 27: Anteil der Wohnungen in MFH an allen Wohnungen in Hamburg und Schleswig-Holstein 2007

Quelle: Statisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2007c+2008c

In den Kreisen Schleswig-Holsteins wurden seit 1969 mit durchschnittlich 67,1 % doppelt so viele Wohnungen zum Bestand zugebaut wie in den kreisfreien Städten (+29,3 %) und in Hamburg (+26,7 %). Die Entwicklung dokumentiert den relativen Bedeutungsverlust der großen Städte Schleswig-Holsteins und auch Hamburgs als Wohnstandort in den vergangenen 40 Jahren. Besonders stark nahm die Zahl der Wohnungen in den Hamburger Umlandkreisen Stormarn und Segeberg (+215,1 %) sowie in den Ferienregionen Ostholstein und Nordfriesland zu. In diesen Kreisen weist der Wohnungsbestand daher einen niedrigeren Altersdurchschnitt auf als in den Großstädten und den Kreisen mit nur geringem Zuwachs (z.B. Steinburg).

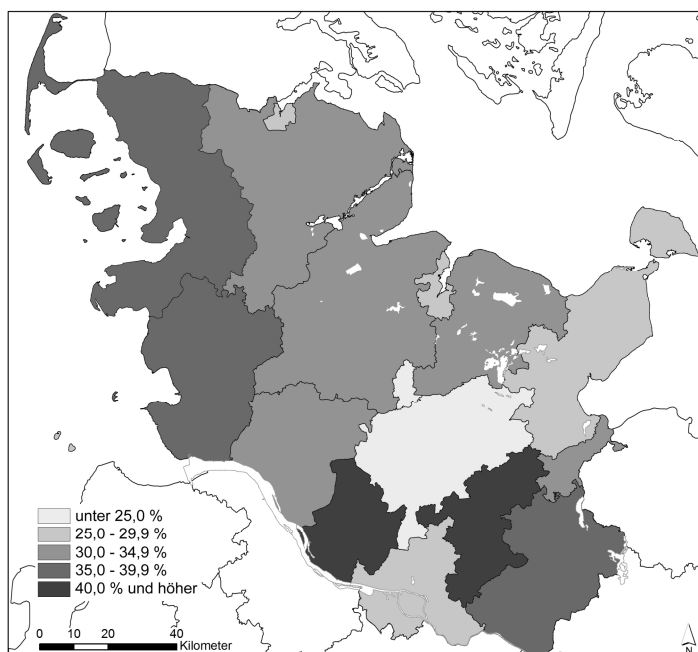


Abb. 28: Anteil der Geschosswohnungen des Bauzeitraums 1957 bis 1969 an allen Geschosswohnungen 2007

Quelle: Eigene Berechnungen

Für die Ermittlung der Bedeutung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre ist der Anteil der Geschosswohnungen in den Teilregionen des Untersuchungsraumes bedeutend. Dieser wird in Abb. 27 auch für die sieben Bezirke Hamburgs angegeben. Erwartungsgemäß ist der Anteil der Geschosswohnungen in den drei Großstädten besonders hoch (Hamburg 78,8 %, Kiel 79,6 %, Lübeck 67,9 %). In Hamburg erreichen die Bezirke Mitte und Nord Werte von über 90 %. Die niedrigsten Anteile finden sich in den peripheren und gering verdichteten Kreisen Dithmarschen, Nordfriesland und Schleswig-Flensburg (23,8 bis 30,9 %). Hier dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser als übliche Wohnform der Haushalte.

Die Berechnung der Anteile der Geschosswohnungen der 1960er Jahre an allen Geschosswohnungen ergibt dagegen ein ganz anderes räumliches Muster, wie Abb. 28 zeigt. Nicht in den Großstädten, sondern in den in der Nachkriegszeit stark gewachsenen Hamburger Umlandkreisen (Ausnahme Segeberg) weist der Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre die stärksten Anteile (Pinneberg 43,8 %, Stormarn 43,7 %) im regionalen Vergleich und sicher auch im Baualtersvergleich dieser Kreise auf. Auch in den beiden Westküstenkreisen Nordfriesland und Dithmarschen liegen die Anteile mit 38,4 bzw. 35,2 % noch über dem Durchschnitt der Landkreise (34,1 %). Ursache ist der geringe Anteil des Geschosswohnungsbaus in diesen Kreisen vor und nach den durch die Wohnungsnot geprägten 1950er und 1960er Jahren. Die geringen Anteile in den Großstädten (kreisfreie Städte und Hamburg je 27,7 %) dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass hier, mit Ausnahme von Pinneberg<sup>44</sup>, die zahlenmäßig größten Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre liegen und damit die Herausforderungen der Bestandsentwicklung in der Zukunft.

### 3.2 Die Anbieterstruktur im deutschen Mietwohnungsmarkt

Die Eigentümerstruktur des deutschen Wohnungsbestandes bzw. die daraus ableitbare Anbieterstruktur des Teilsegmentes der Mietwohnungen ermöglicht Rückschlüsse auf die zu erwartenden unternehmerischen oder privaten Strategien, die in einer Interdependenz zu den Geschehnissen auf den Teilwohnungsmärkten stehen. Die Kenntnis dieser Strukturen ist wichtig für eine Abschätzung zukünftiger Handlungserfordernisse für Bestandserneuerungsmaßnahmen in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre. Abb. 29 gliedert den Wohnungsbestand in Deutschland 2006 von 36.617.000 Wohnungen zunächst in drei Haupteigentümergruppen. Die professionell-gewerblichen Anbieter (auch: Wohnungswirtschaft) besitzen lediglich 23 %, private Kleinanbieter 37 % und Selbstnutzer mit 40 % den größten Anteil der deutschen Wohnungen. Von den 23.657.000 Mietwohnungen (59,7 % aller Wohnungen) verfügen die professionell-gewerblichen Anbieter bereits über rund 39 %, betrachtet man nur die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern steigt der Anteil auf 50,2 %<sup>45</sup>. Die knappe Mehrheit der deutschen Geschossmietwohnungen befindet sich also im Eigentum der Wohnungswirtschaft.

---

<sup>44</sup> Im Kreis Pinneberg liegen gleich vier Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern: Elmshorn, Pinneberg, Wedel und Quickborn.

<sup>45</sup> Annahme: Die professionell-gewerblichen Vermieter besitzen fast ausschließlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

<b>Wohnungsbestand in Deutschland 2006: 39.617.000 Wohnungen</b>		
<b>Professionell-gewerbliche Anbieter:</b> 9.150.000 Wohnungen (23 %)	<b>Private Kleinanbieter:</b> 14.507.000 Wohnungen (37 %)	<b>Selbstnutzer:</b> 15.960.000 Wohnungen (40 %)
<b>Privatwirtschaftliche Eigentümer:</b> 4.059.000 Wohnungen (10 %)	<b>Ein- und Zweifamilienhäuser:</b> 5.421.000 Wohnungen (14 %)	<b>Ein- und Zweifamilienhäuser:</b> 12.812.000 Wohnungen (32 %)
<b>Kommunale Wohnungsunternehmen:</b> 2.120.000 Wohnungen (5 %)	<b>Mehrfamilienhäuser:</b> 9.086.000 Wohnungen (23 %)	<b>Mehrfamilienhäuser:</b> 3.148.000 Wohnungen (8 %)
<b>Öffentliche Wohnungsunternehmen:</b> 206.000 Wohnungen (1 %)		
<b>Genossenschaften:</b> 2.079.000 Wohnungen (5 %)		
<b>Eigentümer mit Verwaltung durch professionell-gewerbliche WU:</b> 453.000 Wohnungen (1 %)		
<b>Übrige Anbieter (z.B. Kirche, sonstige WU):</b> 233.000 Wohnungen (1 %)		

Abb. 29: Wohnungsbestand in Deutschland 2006 nach Eigentümern

Quelle: Eigene Darstellung nach BBR 2006d, S. 13

Innerhalb der Struktur der professionell-gewerblichen Anbieter haben sich die Anteile in den letzten Jahren deutlich verschoben. Befanden sich im Jahr 2002 noch rund 5.422.000 Wohnungen (56 %) im Eigentum von Genossenschaften, kommunalen oder anderen öffentlichen Wohnungsunternehmen (GdW 2005, S. 106), ist diese Zahl nach der Statistik des BBR für



2006 in nur vier Jahren auf 4.405.000 Wohnungen zurückgegangen (48,1 %) <sup>46</sup>. Einschränkend ist anzumerken, dass der GdW trotz einer ähnlichen Berechnungsmethodik <sup>47</sup> für 2006 höhere Werte ausweist als das BBR und eine Zahl von 4.857.000 Wohnungen und einen Anteil von 52,7 % an den gewerblich-professionellen Anbietern nennt. Aber auch dieser geringere Rückgang von 435.000 Wohnungen ist noch bemerkenswert und auf eine Reihe von Wohnungsverkäufen in den letzten Jahren zurückzuführen.

Während sich die Eigentümerstruktur von Mietwohnungen durch den hohen Anteil privater Anbieter mit sehr geringer Wohnungsanzahl je Eigentümer und eine hohe Anzahl Wohnungsunternehmen bis lediglich ca. 2.000 Wohnungen insgesamt kleinteilig und sehr differenziert darstellt, besitzen die 20 größten deutschen Wohnungsunternehmen zwischen 40.000 und 230.000 Wohnungen. Die Mietwohnungsmärkte werden damit von sehr unterschiedlichen Anbietern bedient, was laut GdW die gute und flexible Funktionsweise dieser Märkte begründet (GdW 2008a, S. 93).

Für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre sind keine separaten Auswertungen zur Eigentümerstruktur erhältlich, da diese Baualtersklasse nicht statistisch erfasst wird. Zur Näherung können aber z.B. die Baufertigstellungen in der entsprechenden Altersklasse herangezogen werden: So haben die Wohnungsunternehmen, die dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) angehörten, im Zeitraum von 1957 bis 1969 in Hamburg 135.744 Wohnungen und in Schleswig-Holstein 81.269 Wohnungen neu gebaut. 174.765 der zusammen 217.013 Neubauwohnungen lagen in Mehrfamilienhäusern (80,5 %) (VNW 1957 bis 1970). Tab. 11 zeigt die Anteile am gesamten Geschosswohnungsneubau des Bauzeitraumes in den beiden Bundesländern.

Tab. 11: Neubau von Wohnungen durch VNW-Mitgliedsunternehmen und Anteile an allen Neubauwohnungen in MFH in Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 1956 bis 1969

Neubau	Neubau in MFH	Neubau VNW	Neubau VNW in MFH	Anteil VNW an MFH
<b>Hamburg</b>	193.205	135.744	110.414	57,1 %
<b>Schleswig-Holstein</b>	196.053	81.269	64.350	32,8 %
<b>Summe</b>	389.258	217.013	174.765	44,9 %

Quelle: Eigene Berechnungen nach VNW 1957 bis 1970

<sup>46</sup> Die Gruppe ist zusammenzufassen, da diese Unternehmen in der Vergangenheit zu annähernd 100 % unter die Regelungen des 1990 außer Kraft getretenen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) fielen (also als gemeinnützig anerkannt waren und steuerliche Vorteile in Anspruch nehmen konnten) und eine bestandsorientierte wirtschaftlich nachhaltige Geschäftspolitik betrieben haben.

<sup>47</sup> Die amtliche Statistik erfasst zum Wohnungsbestand in Deutschland keine Eigentümer. Lediglich im Rahmen von Sondererhebungen, so der 1%-Stichprobe zum Wohnungsbestand 1993 sowie zur Wohnungs- und Gebäudezählung in den neuen Bundesländern 1995, wird dieses Merkmal erhoben. Die weitere Berechnung erfolgt dann auf der Basis von Fortschreibungen, verknüpft mit Daten des Mikrozensus und weiteren Erhebungen.

44,9 % aller Geschosswohnungen in Hamburg und Schleswig-Holstein sind in den 1960er Jahren von den Mitgliedsunternehmen des VNW als Interessenverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen gebaut worden. Aufgrund der strategischen Bestandsorientierung der Mitgliedsunternehmen kann von einem Verbleib dieser Wohnungen bei den Unternehmen bis in die Gegenwart bzw. zumindest bis Ende der 1990 Jahre ausgegangen werden. Schränkt man den Geschosswohnungsbau weiter auf geschlossene Siedlungen mit einer größeren Anzahl an Mietwohnungen ein, kann man berechtigt annehmen, dass die Eigentümer räumlich geschlossener Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre zumeist kommunale Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sind, die diese Wohnungen gebaut, erworben oder im Zuge von Fusionen übernommen haben.

### **3.2.1 Jüngere Veränderungen der Anbieterstruktur durch Wohnungsbestandsverkäufe**

Veräußerungen von Wohnungsbeständen oder Wohnungsunternehmen hat es bereits seit Beginn des 20. Jahrhunderts gegeben. Viele der seit Ende des 19. Jahrhunderts und verstärkt in der direkten Nachkriegszeit gegründeten Genossenschaften waren aufgrund der geringen Eigenkapitalausstattung und Größe nicht dauerhaft überlebensfähig und fusionierten auf regionaler Ebene zu betriebswirtschaftlich tragfähigen Einheiten oder wurden von größeren Unternehmen übernommen. Eine Zäsur für diese Prozesse bildete die Auflösung des ehemals größten deutschen Wohnungsunternehmens Neue Heimat (NH) Ende der 1980er Jahre. Neben Nachfolgegesellschaften, die mit Teilbeständen der NH gegründet wurden (z.B. in Hamburg die GWG Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH), übernahmen bzw. erwarben andere Unternehmen im Rahmen von Auffanglösungen Bestände mit jeweils Tausenden von Wohnungen. Beispiel Lübeck: Mehrere zu dieser Zeit noch gemeinnützige, lokal ansässige Unternehmen kauften 1988 gemeinsam den Wohnungsbestand der NH in Lübeck von rund 3.500 Wohnungen. Darunter befanden sich viele Nachkriegswohnungen in geschlossenen Siedlungen, so z.B. die Wohnsiedlung Lübeck-Buntekuh, die ab Mitte der 1960er Jahren am ehemaligen Stadtrand als durchgrünte Großwohnsiedlung errichtet worden war und mit dem Verkauf eine stark differenzierte Eigentümerstruktur erhielt.

Gegen Ende der 1990er Jahre kam es in Deutschland zu ersten Verkäufen von Wohnungsunternehmen und -beständen an überwiegend angelsächsische Erwerber. Die Intentionen auf Verkäufer- und Käuferseite unterschieden sich deutlich von den bisher bekannten Motiven. Während die Verkäufer, z.B. Kommunen oder Versorgungseinrichtungen der öffentlichen Hand, die Erlöse zum Schuldenabbau und zur Haushaltssanierung nutzen wollten, sahen die Käufer aufgrund der international vergleichsweise niedrigen Kaufpreise der deutschen Wohnungen und der geringen Eigentumsquote der Bevölkerung ein erhebliches Wertschöpfungspotenzial, das sie durch neue Geschäftsmodelle realisieren wollten.

Nach Angaben des IfS wechselten von 1999 bis 2006 ca. 1.416.000 Wohnungen vorwiegend in Berlin, Nord- und Westdeutschland im Rahmen von Transaktionen die Eigentümer. Während die Zahl der Wohnungsverkäufe anfangs auf einem konstant niedrigen Niveau abblief, schossen sie 2004 und 2005 mit rund 363.000 bzw. 354.000 WE durch einige große Tran-

saktionen regelrecht in die Höhe. Bereits 2006 wurden dann nur noch 230.000 Wohnungen veräußert. Ab 2002 kam es auch zu ersten Wiederverkäufen an weitere Erwerber, rund 316.000 Wohnungen (22,3 %) wurden bis 2006 bereits ein zweites Mal veräußert (THRUN 2007)<sup>48</sup>. Die Anbieterstruktur am deutschen Wohnungsmarkt ist durch die seit 1999 getätigten Verkäufe signifikant verändert worden. Für das Segment der professionell-gewerblichen Anbieter kommt das IfS für den Zeitpunkt Juni 2006 zu folgender Zuordnung, die mit dem Zustand 1998 verglichen wird (Tab. 12:).

Tab. 12: Veränderung der Wohnungsbestände professionell-gewerblicher Anbieter 1998 bis 2006

Akteur	Wohnungsbestand	Veränderung durch Verkäufe	Veränderung durch andere Faktoren*
<b>Kommunale Unternehmen</b>	2.120.000 WE	-8,0 %	-6,3 %
<b>Unternehmen von Bund und Ländern</b>	200.000 WE	-54,2 %	+0,2 %
<b>Private Unternehmen / andere Formen</b>	4.060.000 WE	+12,5 %	+3,0 %
<b>Genossenschaften</b>	2.080.000 WE	+0,2 %	-4,1 %

\* Neubau, Abbruch und Einzelprivatisierung von Wohnungen.

Quelle: THRUN 2007, Folie 12

Schleswig-Holstein war nach Angaben des IfS im Vergleich zu anderen Bundesländern, z.B. auch zum benachbarten Hamburg, bereits sehr früh und bis heute überdurchschnittlich stark von Wohnungsbestandsverkäufen betroffen, zwischen 1999 und 2006 wechselten 87.940 Wohnungen den Eigentümer (darunter 72 % Erstverkäufe; 4,7 % des Wohnungsbestands 2003). Die Stadt Kiel war 1999 die erste deutsche Stadt, die mit der Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH ihren gesamten kommunalen Wohnungsbestand veräußerte. Im Juli 2006 gab es wiederum in Schleswig-Holstein eine weitere Premiere: Der Verkauf der WoBau Flensburg GmbH von der Stadt Flensburg an die wesentlich kleinere Flensburger Genossenschaft Selbsthilfe-Bauverein eG war die erste Übernahme eines kommunalen Unternehmens durch eine Genossenschaft. Tab. 13 zeigt eine Auswahl größerer Unternehmensverkäufe im Zeitraum 1999 bis 2006<sup>49</sup>.

<sup>48</sup> Das IfS hat für diese Berechnung lediglich Transaktionen von Wohnungsbeständen ab 800 Wohnungen erfasst.

<sup>49</sup> Eine vollständige Liste der Unternehmens- und Bestandsverkäufe findet sich bis zum Jahr 2005 in IfS 2005 und von 2006 bis Ende 2007 in IfS 2008. Das BBR führt auf der Basis der IfS-Recherchen eine Datenbank mit allen Wohnungstransaktionen, die als „unabhängiges Informationsinstrument über das Transaktionsgeschehen in Deutschland“ verstanden wird (BBR 2008c, S. 2).

Tab. 13: Wohnungsbestands- und Unternehmensveräußerungen in Schleswig-Holstein im Zeitraum 2000 bis 2007

Zeitpunkt des Verkaufs	Verkauftes Unternehmen	Anzahl der Wohnungen	Regionale Lage der Wohnungen	Verkäufer	Käufer
Juli 1999	Kieler Wohnungsbau-gesellschaft mbH	Ca. 11.000 WE	Stadt Kiel	Stadt Kiel	WCM AG
Juni 2001 / August 2003	Landesentwick-lungsgesellschaft Schleswig-Holstein	Ca. 22.000 WE	60 Städte und Ge-meinden	Land Schleswig-Holstein	DGAG Deutsche Grundvermögen AG
Dezember 2001	Heimstätten GmbH	Ca. 4.500 WE	Stadt Lübeck	Private Eigentümer, Stadt Lübeck (37,5 %)	Landesentwicklungs-gesellschaft Schleswig-Holstein
2003	BIG Heimbau AG	Ca. 10.000 WE	27 Städte und Ge-meinden	HSH Nord-bank/ Provinzial / DZB	Deutsche Annington Immobilien GmbH
Januar 2005	Rendsburger Wohnungsgesellschaft mbH	Ca. 1.400 WE	Stadt Rendsburg	Stadt Rendsburg	J.S. Immobilien-beteiligungsgesellschaft
August 2005	Gesellschaft für Wohnungsbau Lübeck mbH	Ca. 2.500 WE	Stadt Lübeck, Bad Schwartau, Eutin, Groß Grönau	Private Eigentümer	DGAG Deutsche Grundvermögen AG
Juli 2006	WoBau Flensburg GmbH	Ca. 4.800 WE	Stadt Flensburg	Stadt Flensburg	Selbsthilfe-Bauverein eG (Genossenschaft)
November 2006	DGAG Deutsche Grundvermögen AG	Ca. 25.000 WE	60 Städte und Ge-meinden	B&L Immobilien AG/ HSH Nord-bank	Pirelli RE

Quelle: Eigene Darstellung nach IfS 2005, S.212

Die Käufer verfolgen unterschiedliche Strategien mit ihren Käufen, eine Parallele ist aber die beabsichtigte kurze Frist des Engagements bis zu einem „Exit“, der Weitergabe des Wohnungsbestandes und die Realisierung eines Veräußerungsgewinns. Die wesentlichen Geschäftsmodelle sind:

- Die Bestandsoptimierung: Die Optimierung der Bewirtschaftung oder der Zusammensetzung des erworbenen Wohnungsbestandes dient der kurzfristigen Verbesserung des Cashflows und der erzielbaren Rendite oder Ausschüttung. Maßnahmen können ein zentralisierter Einkauf (Skaleneffekte) oder die Umschuldung von Krediten sein. Bei der Bestandsoptimierung handelt sich um eine Vorstufe zu weiteren Geschäftsstrategien.
- Der Bestandshandel: Der Handel mit Wohnungsbeständen oder –unternehmen hat für die neuen Akteure am deutschen Mietwohnungsmarkt eine größere Bedeutung als für Wohnungsunternehmen mit einem traditionellen Geschäftsmodell (Bestandshalter). Er-

worbene Wohnungsbestände werden auf der Basis von Portfolioanalysen regional oder nach Verkehrswert- und Risikogruppen aufgeteilt und als sog. Blöcke oder Pakete neu zusammengestellt, um sie anschließend erneut zu veräußern.

- Die Mieterprivatisierung: Dieses Modell umfasst die Veräußerung der Wohnungen einzeln an die darin wohnenden Mieter oder an private Investoren, die lediglich eine oder eine geringe Anzahl von Wohnungen zur Geldanlage erwerben. Neben den größeren Akteuren (z.B. Private-Equity-Fonds, börsennotierte Wohnungsunternehmen) wird dieser Markt durch regional agierende Zwischenhändler bestimmt, die eingekaufte Wohnungsbestände mit Hilfe von Dienstleistern nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufteilen und die Einzelwohnungen als Sondereigentum an private Enderwerber, Mieter und Kapitalanleger, veräußern. Die Mieterprivatisierung ist besonders in den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre attraktiv, da diese bei gutem Instandhaltungszustand und niedrigen Buchwerten (bzw. vollständiger Entschuldung) interessante Verkaufspreise bzw. -erlöse bieten (Realisierung von Buchgewinnen; LAMMERSKITTEN 2007, S.23). Das Geschäftsmodell der Mieterprivatisierung haben teilweise auch traditionelle Vermietungsunternehmen übernommen. Einerseits um die Eigenkapitalquote für Bestandsinvestitionen zu erhöhen, andererseits um politische Vorgaben zur Höhe der Ausschüttung zu erfüllen (z.B. Saga/GWG in Hamburg, HA, 4. März 2004). Aber auch die Festigung der Sozialstruktur durch einen höheren Anteil an Eigentümern wird als Begründung genannt (Stuttgarter Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft (SWSG); ImmobilienZeitung, 4. September 2008).

Nach Untersuchungen des IfS waren von den Verkäufen von Wohnungsbeständen oder -unternehmen mit einem Anteil von 50 bis 60 % überwiegend Geschossmietwohnungen der 1950er und 1960er betroffen. Die Qualität der Wohnungen wird zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs im Durchschnitt als „mittel“ und ohne größeren Instandsetzungs- und Modernisierungsstau beschrieben (BBR 2007b, S. 17). Auch einige der für diese Arbeit untersuchten Wohnungsbestände wurden vor (Fallbestand Kiel) bzw. während des Zeitraums der Untersuchung von öffentlichen Eigentümern veräußert und anschließend zum Teil mehrfach weitergehandelt (Fallbestände Glinde und Rendsburg). Nach Aussagen des Innenministeriums Schleswig-Holstein und nach eigener Beobachtung des Marktgeschehens sind Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre auch überdurchschnittlich von Mieterprivatisierung betroffen.

Mögliche Folgen der Eigentümerwechsel sind in den vergangenen Jahren in der Fachöffentlichkeit breit und fast immer polarisiert diskutiert worden, da zwei grundsätzliche Geschäftsmodelle aufeinanderprallten und in jedem Fall Tausende von Miethaushalten betroffen waren. Die meist durch die öffentliche Hand als Verkäufer für fünf Jahre ausgehandelten Sozialchartas (z.B. zum Schutz des Personals oder der Mieter vor erneuten Verkäufen) sind zwischenzeitlich in einer Reihe von Veräußerungsfällen abgelaufen. Mittlerweile liegen auch erste fundierte Untersuchungen vor, die die veräußerten Wohnungsbestände zum Gegenstand haben (BBR 2007b; IfS 2008a).

Mögliche Folgen der Veräußerungen von Wohnungsbeständen an die genannten neuen Akteure sind:

- *Anhebung der Mieten:* Viele Erwerber haben die Spielräume genutzt, die das niedrige Mietenniveau gerade in den Beständen der 1950er und 1960er Jahre im Vergleich zu den Mietspiegelwerten geboten hat. Das IfS kommt aber zu dem Schluss, dass sich angesichts der größtenteils entspannten Wohnungsmärkte die Veränderungen „bisher in Grenzen halten“ (THRUN 2007, Folie 22). Teilweise kam es auch zu Mietsenkungen, um Leerstände abzubauen (BBR 2007b, S. 65).
- *Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen:* Insbesondere für die in den „Boom-Jahren“ 2005 und 2006 veräußerten Wohnungen sind überdurchschnittlich hohe Kaufpreise gezahlt worden. Das IfS gibt diese mit 49.167 Euro bzw. 46.195 Euro je Wohnung an, während im Durchschnitt des Zeitraums von 1999 bis 2006 lediglich 42.825 Euro je Wohnung gezahlt wurden. Der durchschnittliche Preis je qm Wohnfläche lag bei 692 Euro (THRUN 2007). Die hohen Einkaufspreise müssen neu finanziert werden, wenn nicht wie erhofft ein kurzfristiger Weiterverkauf möglich ist. Höhere Finanzierungskosten können dann zu einer Kürzung des Budgets für die Instandhaltung führen (wie im Fall der LEG Nordrhein-Westfalen geschehen, die 2008 an den Investor Whitehall veräußert wurde).
- *Einstellen sozialer Aktivitäten:* Kürzung oder Einstellung der Ausgaben z.B. für ein Sozialmanagement oder das Sozialsponsoring.
- *Sinkender Einfluss der Kommunen auf die Wohnraumversorgung:* Auch wenn eingeräumte Mietpreis- und Belegungsbindungen bis zu ihrem Auslauf bei jedem Eigentümerwechsel erhalten bleiben, verlieren die Kommunen gerade bei der Veräußerung ihrer eigenen Unternehmen den Einfluss auf die - häufig in den Satzungen der Unternehmen festgeschriebene - Versorgung Einkommensschwacher.
- *Rückzug aus den Geschäftsfeldern Neubau, aus Modernisierungs- und Stadtentwicklungsprojekten:* Die genannten Aktivitäten passen wegen des hohen Investitionsbedarfs und der erst zu einem späteren Zeitpunkt realisierbaren Rendite nicht in die kurzfristigen Geschäftsmodelle der Käufer (Zeithorizont fünf bis zehn Jahre, IfS 2005, S. 206).

Der letzte Punkt wird in Kap. 8 erneut aufgegriffen und im Hinblick auf den Kooperationsbedarf zwischen Bestandseigentümern und der Stadtentwicklungsplanung diskutiert.

### 3.3 Erhebung von Strukturdaten der Bestände im Untersuchungsraum

Zentraler Bestandteil dieser Arbeit ist die empirische Untersuchung von konkreten Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre im Untersuchungsraum. Während diese anhand von acht Fallstudien später noch standortspezifisch zu vertiefen ist, wird in diesem Kapitel eine größere Anzahl von Wohnungen des Bauzeitraums auf verschiedene Merkmale hin analysiert und ausgewertet. Die Vorgehensweise wird im Folgenden beschrieben.

#### Quellen für die qualitative Beschreibung des Untersuchungsgegenstandes

In die Darstellung sind sowohl Daten, Ergebnisse und Erkenntnisse aus der Auswertung der wohnungswirtschaftlichen Literatur, aus zeitgenössischen sowie aktuellen Statistiken, aus Expertengesprächen sowie aus einer eigenen empirischen Erhebung zu den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre in Hamburg und Schleswig-Holstein bei neun Wohnungsunternehmen eingeflossen.

- **Expertengespräche:** Teilweise leitfadengeführte Gespräche wurden mit Vertretern aus verschiedenen Expertengruppen geführt, darunter die Vorstände und Geschäftsführer von neun bestandshaltenden Wohnungsunternehmen, Mitarbeiter von Bauverwaltungen und den Wohnungsämtern verschiedener Städte in Schleswig-Holstein und in Hamburg, Vertreter des VNW sowie der Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein. Eine Aufstellung mit den Namen und Funktionen der Gesprächspartner sowie ein Beispiel für einen Gesprächsleitfaden sind dem Literaturverzeichnis bzw. im Anhang beigefügt.
- **Primärerhebung bei Wohnungsunternehmen:** Bei neun Wohnungsunternehmen mit Wohnungsbeständen in Hamburg und Schleswig-Holstein wurde auf der Basis eines standardisierten Erhebungsbogens der gesamte Geschosswohnungsbestand der Baujahre 1956 bis 1969 erfasst. Für die Mieten, Betriebs- und Heizkosten, Instandhaltungsaufwendungen sowie die Fluktuation und Leerstände in den untersuchten Beständen wurde zur Auswertung jeweils ein Durchschnitt der vier Jahre gebildet, um Sondereffekte (z.B. eine außerordentliche Instandhaltung) auszuschalten. Der standardisierte Erhebungsbogen ist dem Anhang beigefügt. Die angeforderten Daten wurden aus verschiedenen Gründen (z.B. Vertraulichkeit von Buchwerten) nicht von allen Unternehmen vollumfänglich geliefert. In den einzelnen Auswertungen wird jeweils auf die Zahl der einbezogenen Wohnungen hingewiesen.
- **Begehung der Fallbestände:** Die ursprünglich neun, später acht Fallbestände<sup>50</sup> wurden mehrmals besichtigt und kartiert. Zusätzlich wurden digitale Orthophotos (DOP) der Fallbestände, Katasterpläne sowie zeitgenössische Bau- und Grundrisspläne der Wohnungsbestände gesichtet und ausgewertet. Die Auswahl der Fallbestände und die erweiterte Datenerhebung zu deren Untersuchung werden in Kap. 7 ausführlich erläutert.

---

<sup>50</sup> Ein ursprünglich ausgewählter Fallbestand in Husum-Hockensbüll wurde im Laufe der Untersuchungen ausgeschieden, da er sich durch einen deutlich überdurchschnittlichen Leerstand nach Einstellung der Neuvermietung und der Instandhaltung mit dem Ziel des Abbruchs des gesamten Bestands nicht mehr für den Vergleich und die Entwicklung von Handlungsansätzen eignet.

Zu den Bewohnerstrukturen werden in Kap. 5.3 zunächst allgemeine Entwicklungen aus der fachspezifischen Literatur und jüngeren Untersuchungen in Wohnungsbeständen der Nachkriegszeit beschrieben, um daraus Fragestellungen für die konkrete Untersuchung anhand der acht Fallstudien (Kap. 7) abzuleiten. Die Auswertung dieser Fallstudien erfolgt in Kap. 8.

### Umfang und Struktur des untersuchten Wohnungsbestands

Tab. 14: Räumliche Zuordnung der untersuchten Wohnungsbestände nach Städten und Gemeinden mit jeweils mehr als 50 WE

Gruppe	Städte und Gemeinden in der Gruppe	Summe WE in Gruppe
>1.000 WE	Elmshorn (1.107 WE), Flensburg (1.297 WE), Hamburg (2.169 WE), Kiel (1.205 WE), Lübeck (5.497 WE), Rendsburg (1.116 WE), Schleswig (1.285 WE)	13.675
500 - 1.000 WE	Ahrensburg (824 WE), Husum (883 WE), Norderstedt (614 WE)	2.321
200 - 500 WE	Geesthacht (204 WE), Glinde (407 WE), Heide (473 WE), Heiligenhafen (459 WE), Kaltenkirchen (394 WE), Kappeln (287 WE), Neustadt (468 WE), Niebüll (302 WE), Quickborn (206 WE), Schwarzenbek (389 WE), Wedel (246 WE), Westerland (256 WE)	4.091
100 - 200 WE	Bargtheide (114 WE), Barmstedt (120 WE), Börnsen (133 WE), Glückstadt (132 WE), Großhansdorf (168 WE), Harrislee (165 WE), Itzehoe (164 WE), Lauenburg (133 WE), Leck (173 WE), Lensahn (162 WE), Ratzeburg (164 WE), Tornesch (112 WE), Trittau (131 WE), Wentorf (177 WE)	2.048
50 - 100 WE	Bad Oldesloe (55 WE), Bönningstedt (67 WE), Büchen (89 WE), Ellerbek (54 WE), Eutin (98 WE), Glücksburg (90 WE), List (80 WE), Oldenburg (64 WE), Raisdorf (72 WE), Rantum (78 WE), Reinbek (97 WE), Satrup (56 WE), Tinum (52 WE), Wyk (68 WE)	1.020

Quelle: Eigene Darstellung.

Insgesamt konnten auf der Basis der Erhebung bei den neun Wohnungsunternehmen mit Bestand in Hamburg und Schleswig-Holstein Geschosswohnungsbestände der 1960er mit zusammen 24.097 Wohnungen in die Auswertung einbezogen werden (Baujahr 1956<sup>51</sup> bis 1969). Der Umfang dieser systematischen Stichprobe<sup>52</sup> entspricht ca. 6,2 % des Geschosswohnungsbestandes dieser Bauzeit in Hamburg und Schleswig-Holstein (389.258 Wohnun-

<sup>51</sup> Aufgrund der Siedlungs- bzw. Bestandszusammenhänge bei den Unternehmen (gemeinsame VE) wurden auch Wohnungen des Baujahres 1956 einbezogen, diese machen aber nur einen minimalen Bestandsanteil aus (414 WE / 1,72 % der untersuchten Wohnungen).

<sup>52</sup> Das bewusste Auswahlverfahren war durch die Zugehörigkeit zum VNW sowie die Bereitschaft der Unternehmen zur Freigabe ihrer Daten geprägt. Es entspricht am ehesten dem Konzentrationsprinzip (Cut-Off-Verfahren), nach dem solche Elemente ausgewählt werden, denen eine besonders große Bedeutung in Hinblick auf das Untersuchungsziel zukommt. Diese ist durch die Größe der beteiligten Unternehmen gewährleistet.



gen; Grundgesamtheit). Die räumliche Verteilung ist aufgrund der Vorauswahl der Unternehmen und deren Bestandsschwerpunkte nicht streng repräsentativ, so ist z.B. die freie Stadt Neumünster mit nur 24 WE vertreten. Dennoch sind alle Regionen in Schleswig-Holstein vom Hamburger Umland bis hin zur Insel Sylt im untersuchten Gesamtbestand vertreten. Die Schwerpunktstädte und –gemeinden mit mindestens 50 WE, in denen 23.156 Wohnungen (96,1 %) des untersuchten Bestandes liegen, sind in Tab. 14 in Bestandsgrößengruppen klassifiziert dargestellt. Weitere 941 Wohnungen des untersuchten Bestandes (3,9 %) liegen in 38 kleineren Städten (Ausnahme: Oberzentrum Neumünster) und ländlich geprägten Gemeinden.

Um differenzierte und belastbare Vergleichswerte zu den wohnungswirtschaftlichen Daten der befragten Unternehmen nutzen zu können, wurden die periodisch erscheinenden Statistiken des GdW ausgewertet (GdW 2005, 2008a). Da der Wohnungsbestand der im GdW zusammengeschlossenen Unternehmen in den Bundesländern Hamburg und Schleswig-Holstein einen Anteil von 42,8 % bzw. 26,4 % aller am Markt angebotenen Mietwohnungen ausmacht und die Mitgliederstruktur des GdW mit der Eigentümerstruktur des Untersuchungsgegenstandes weitgehend übereinstimmt, können die vom GdW jährlich direkt bei seinen Mitgliedern erhobenen Daten als repräsentativ angesehen werden.

### **3.4 Die wirtschaftliche Situation der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre**

Der Wohnungsbestand der 1960er Jahre stellt gemeinsam mit der verbundenen technischen und sozialen Infrastruktur der Entstehungszeit (z.B. Straßen, Leitungsnetze der Ver- und Entsorgung, Schulen, Freiflächen) noch heute ein erhebliches volkswirtschaftliches Vermögen bzw. Sachvermögen der Kommunen und ihrer bewirtschaftenden Eigentümer dar. Beide Akteure vereint das Ziel des dauerhaften Erhalts dieser in einer früheren Phase der Stadtentwicklung schwerpunktmäßig in den Städten geschaffenen wirtschaftlichen Werte. Die Bestandseigentümer nehmen dabei zwangsläufig primär eine betriebswirtschaftliche Perspektive ein. Aus den Gesprächen mit ihnen hat sich zu den Beständen der 1960er Jahre immer wieder eine Fragestellung ergeben, die knapp zusammengefasst lautet: „*Zwischen Cash-Cow<sup>53</sup> und Sanierungsfall - Stille Reserven oder stille Risiken?*“

#### **3.4.1 Wohnungsbestände als Sach- und Anlagevermögen**

Der deutsche Wohnungsbestand bildet nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes mit einem Nettoanlagevermögen von 3,92 Mrd. Euro (Summe der Wiederbeschaffungswerte) 51,3 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks in Deutschland. Erst an zweiter Stelle folgen mit deutlichen Abstand Nichtwohnbauten mit 35,2 % und an dritter Stelle die übrigen Anlagegüter (Produktionsanlagen, Fahrzeuge, Nutztiere etc.) mit 13,5 % (GdW 2008a, S. 17). Die Bruttowertschöpfung aus dem Grundstücks- und Wohnungswesen erreichte 2005 einen Anteil von 12 % an der Bruttowertschöpfung in Deutschland, mehr als das Baugewerbe und die Automobilbranche zusammen (12 % entsprechen 242,4 Mrd. Euro; a.a.O., S. 18).

---

<sup>53</sup> Begriff aus der betriebswirtschaftlichen Portfolioanalyse, der die konstant hohe Liquidität umschreibt, die aus den Wohnungsbeständen generiert werden kann.

Allerdings werden auch für die selbst genutzten Wohnungen Leistungsbeiträge angerechnet, die Wertschöpfung der gewerblichen und privaten Vermieter ist entsprechend geringer.

Ein Indiz für die existenzielle Bedeutung der Wohnungsbestände der 1960er Jahre ist der hohe Anteil dieser Wohnungen am Gesamtbestand in Deutschland. So betrug zum Beispiel der Anteil der Wohnungen in Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre<sup>54</sup> bei den 2.891 berichtenden Mitgliedsunternehmen des GdW in den alten Bundesländern 50,8% aller Mietwohnungen (Tab. 15). Davon kann rund die Hälfte den Baujahren 1960 bis 1970 zugerechnet werden. Alle anderen städtebaulichen Gebietstypen treten dahinter zurück. Da die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre bei vielen Wohnungsunternehmen einen großen Anteil am Gesamtbestand ausmachen und räumlich in Siedlungen zusammengefasst sind, besteht bei diesen Bestandseigentümern ein hohes „Klumpenrisiko“<sup>55</sup>.

Tab. 15: Wohnungsbestand der GdW-Mitgliedsunternehmen in Mehrfamilienhäusern nach städtebaulichen Gebietstyp 2002

Städtebaulicher Gebietstyp	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer
Historische Altstadtkerne (bis 1870)	0,2 %	0,9 %
Innerstädtische Gründerzeit-Wohnquartiere (1870-1918)	2,9 %	3,4 %
Siedlungen der 1920 bis 1940er Jahre	13,8 %	8,3 %
<b>Siedlungen der 1950 bis 1960er Jahre</b>	<b>50,8 %</b>	<b>26,7 %</b>
Siedlungen der 1970 bis 1980er Jahre	16,8 %	54,8 %
Nach 1990 errichtete Siedlungen	7,5 %	2,3 %
Einfamilien- und Reihenhausbgebiete (EFH/ZFH)	4,1 %	1,1 %
Wohnungen ohne Zuordnung / keine Angabe	3,9 %	2,6 %

Quelle: Eigene Darstellung nach GdW 2005, S. 193

Bei den an der Untersuchung beteiligten neun Wohnungsunternehmen in Hamburg und Schleswig-Holstein reichen die Anteile der Wohnungen der (erweiterten) Baualtersklasse 1956 bis 1969 von 24,9 % bis 49,2 % (Abb. 30). Die wirtschaftliche Zukunft dieser Bestände am Wohnungsmarkt ist damit existenziell für ihre Eigentümer, die Werterhaltung bzw. erneute Inwertsetzung oberstes Ziel einer aktiven Portfoliostrategie. Eine Befragung des IfS unter Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein ergab, dass die Unternehmen insgesamt für 21 % ihres Wohnungsbestandes (n=132.048 Wohnungen) in den nächsten fünf Jahren erheblichen Investitionsbedarf sehen, bei den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre beträgt dieser Anteil sogar 30 % (IfS 2005, S. 9). In diesen Beständen liegt der Schwerpunkt der geplanten Investitionen, während der geringere Anteil von 21 % bei den Wohnungen der

<sup>54</sup> Der GdW benutzt seit 2002 eine eigene Klassifizierung von städtebauliche Gebietstypen nach Baualtersklassen: Historische Altstadtkerne (bis 1870), Gründerzeit-Stadt (1870 bis 1918), Siedlungen der 1920er bis 1940er Jahre, Siedlungen der 1950er bis 1960er Jahre, Siedlungen der 1970 bis 1980er Jahre, Siedlungen nach 1990 und Einfamilien- und Reihenhausbgebiete (GdW 2005, S. 139).

<sup>55</sup> Begriff aus dem Bankwesen, der eine Ballung gleicher oder ähnlicher Ausfallrisiken bezeichnet, die in ihrer Gesamtheit existenzbedrohend sein können.

1950er Jahre auf die zahlreichen bereits abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen in diesen Beständen hinweist. Es überrascht folglich nicht, dass fast alle geplanten Abbrüche die Bestände der 1960er Jahre betreffen.

Die neun an der Fallstudie teilnehmenden Unternehmen verfügten 2004 über 1.300 bis 19.000 Wohnungen in Norddeutschland. Die Zahl der Wohnungen aus den Baujahren 1956 bis 1969 und die auf den gesamten Wohnungsbestand bezogenen Anteile dieser Altersgruppe stellen sich wie folgt dar:

*Große Unternehmen (über 10.000 WE)*

A)	Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein (LEG) <sup>56</sup>	19.000 WE
B)	Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG	17.048 WE
C)	Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH (KWG)	11.000 WE

*Mittlere Unternehmen (bis 10.000 WE)*

D)	Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG	8.816 WE
E)	Grundstücks-Gesellschaft "Trave" mbH	8.725 WE
F)	Gewoba Nord Baugenossenschaft eG	6.293 WE
G)	Adlershorst Baugenossenschaft eG	5.600 WE

*Kleinere Unternehmen (bis 5.000 WE)*

H)	Flensburger Arbeiter-Bauverein eG (FAB)	2.200 WE
I)	Rendsburger Wohnungsgesellschaft mbH (RWG)	1.364 WE

In den folgenden Darstellungen werden die Wohnungsunternehmen zur Vereinfachung und Anonymisierung nur mit den in obiger Aufstellung verwendeten Buchstaben gekennzeichnet.

Tab. 16: Anzahl der erfassten Wohnungen der Baualtersklasse 1956 bis 1969 der teilnehmenden Unternehmen

Unternehmen	Anzahl der WE Baujahre 1956-1969	Anzahl der WE Baujahre 1956-1959	Anzahl der WE Baujahre 1960-1964	Anzahl der WE Baujahre 1965-1969
<b>A</b>	5.968	-	2.152	<b>3.816</b>
<b>B</b>	5.921	152	<b>2.927</b>	2.842
<b>C</b>	361*	18*	125*	<b>218*</b>
<b>D</b>	2.169	218	<b>1.045</b>	906
<b>E</b>	3.766	548	<b>2.041</b>	1.177
<b>F</b>	3.095	<b>1.206</b>	983	906
<b>G</b>	1.749	-	732	<b>1.017</b>
<b>H</b>	634	77	<b>321</b>	236
<b>I</b>	434	8	<b>273</b>	153
<b>Summe</b>	<b>24.097</b>	<b>2.227</b>	<b>10.599</b>	<b>11.271</b>

\* nur Wohnungsbestand Fallgebiet

Quelle: Eigene Darstellung

<sup>56</sup> Heute Pirelli RE Property Management Deutschland GmbH.

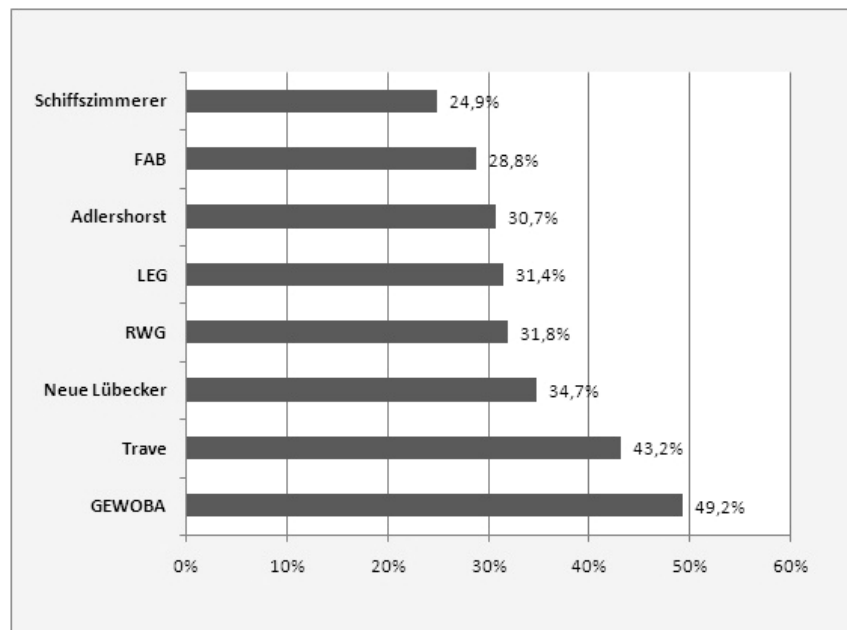


Abb. 30: Anteile der Wohnungsbestände der 1960er Jahre der teilnehmenden Unternehmen in % des Gesamtbestands

Quelle: Eigene Darstellung

Die Anteile von rund 25 bis 50 % (Abb.30) zeigen die ökonomische Bedeutung dieser Wohnungsbestände für die Unternehmen. Noch über Jahre wird die wirtschaftliche Situation der Unternehmen aufgrund der hohen Bestandsanteile eng an die Potenziale und Risiken der Bewirtschaftung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre gebunden sein.

### 3.4.2 Die Situation der Vermögenswerte – Herstellungskosten, Abschreibung und Buchwert

Wohnungsunternehmen bilanzieren ihre Grundstücks- und Gebäudebestände als Sachvermögen im Wesentlichen nach den Vorgaben des Handelsgesetzbuches (HGB). Zum Verständnis der Bedeutung der Bilanzierungsvorschriften und -strategien für die Handlungsoptionen im konzeptionellen Umgang mit erneuerungsbedürftigen Wohnungsbeständen müssen zunächst die wesentlichen Begriffe erläutert werden:

#### **Herstellungskosten (Neubau)**

Herstellungskosten sind nach § 255 Abs. 2 HGB die Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen. Die Herstellungskosten sind bei einem Neubau die insgesamt angefallenen Baukosten, zu denen auch die Honorare der Ingenieure, die Aufwendungen für den Anschluss an die Versorgungsnetze und die Außenanlagen als unselbständige Gebäudeteile zu rechnen sind. Mit den Herstellungskosten geht das neu erstellte Gebäude im ersten Jahr in die Bilanz ein.

**Anschaffungskosten (Erwerb)**

Die Anschaffungskosten sind nach § 255 Abs. 1 HGB die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Auch Kaufnebenkosten, z.B. die Grunderwerbssteuer oder eine Maklercourtage, zählen zu den Anschaffungskosten. Das erworbene Grundstück/Gebäude geht im ersten Jahr zu den Anschaffungskosten in Bilanz ein.

**Abschreibung**

Als Abschreibung wird handelsrechtlich die periodische Wertminderung einer Immobilie (oder eines anderen Vermögensgegenstandes) bezeichnet, die die Herstellungs- und Anschaffungskosten über den Zeitraum einer gebäudetypischen Nutzungsdauer gleichmäßig bis auf einen Wert von Null reduziert (lineare Abschreibung). Der Wertverlust repräsentiert die angenommene tatsächliche Abnutzung der Immobilie. Nach Ende der Nutzungsdauer hat das Gebäude unabhängig vom realen Bauzustand und einem ggf. höheren Verkehrswert in der Unternehmensbilanz seinen Wert verloren. Das steuerrechtliche Pendant zur Abschreibung ist die Absetzung für Abnutzung (AfA).

Für Wohnbauten in den 1960er Jahren waren zur Erstellungszeit Ansätze zur Nutzungsdauer von 80 Jahren und zur Abschreibung von jährlich 1,25 % üblich, d.h. die meisten Gebäude weisen noch Restnutzungsdauern von 30 bis 40 Jahren und entsprechende Buchwerte auf. Die Abschreibung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand ergebniswirksam, beeinflusst die Liquidität jedoch nicht. Wenn eine dauerhafte Wertminderung an einem Wohngebäude eintritt, z.B. aufgrund von irreparablen Bauschäden ein Teil der Wohnungen nicht mehr erlöswirksam vermietet werden kann, sind Teilwertabschreibungen möglich und in bestimmten Fällen sogar vorgeschrieben. Die Kosten späterer Modernisierungen im Nutzungszyklus, die eine Wertverbesserung darstellen, können nachträglich den Herstellungskosten zugerechnet werden und damit den Buchwert dauerhaft erhöhen. Dieser Vorgang wird als Aktivierung bezeichnet, da die Investitionskosten die Aktiva der Bilanz steigern. Beispiele für aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen, die in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre vorgenommen wurden, sind der erstmalige Einbau von Thermostatventilen oder der Einbau von Gegensprechanlagen. Hohe Baukosten für Erhaltungsaufwendungen begründen allein keine Wertverbesserung, relevante Merkmale sind eine Verlängerung der Nutzungsdauer oder eine wesentliche Anhebung der Ausstattung in mehreren Bauteilen (z.B. Fenster, Sanitär und Elektroinstallation in Kombination).

Freie Grundstücke bzw. die Bodenanteile bebauter Grundstücke werden nicht abgeschrieben, da sie keine Abnutzung im Sinne des HGB erfahren, sondern dauerhaft zu den Anschaffungskosten in der Bilanz geführt.

**Buchwert**

Der Buchwert stellt den in der Bilanz auf der Aktivseite zu führenden Wert eines Gebäudes zu einem Stichtag (z.B. Ende des Geschäftsjahres) dar. Er ist die Differenz zwischen ursprünglichen Herstellungs- oder Anschaffungskosten abzüglich aller Abschreibungen bis zum Ausweisungsstichtag (§ 253 Abs.1 HGB). Der Buchwert ist abzugrenzen von anderen Wert-

bezeichnungen wie Verkehrswert, Sachwert, Ertragswert oder Beleihungswert, von denen er im Regelfall erheblich abweicht. Abb. 31 zeigt die durchschnittlichen Buchwerte der untersuchten Wohnungsbestände nach Unternehmen und Baujahren. Im Durchschnitt liegen diese bei unter 200 Euro je qm Wohnfläche, wobei die jüngeren Baujahre wegen der kürzeren Abschreibungsdauern etwas höher valutieren als die älteren.

Kirchhoff und Jacobs nennen in einer Untersuchung über nicht mehr marktfähige, etwas jüngere Gebäude aus den späten 1960er bis frühen 1970er Jahren anhand von 25 Fällen nach

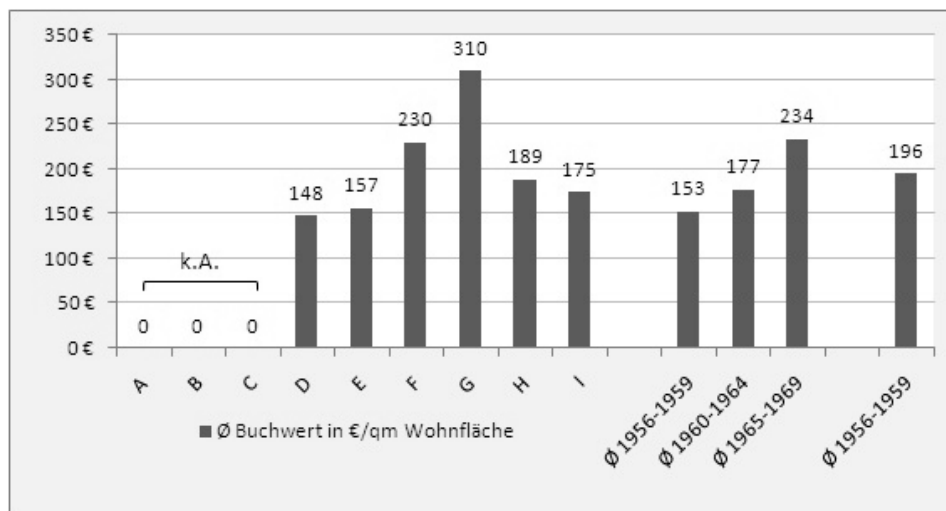


Abb. 31: Durchschnittliche Buchwerte der Wohnungsbestände je qm Wohnfläche

Quelle: Eigene Erhebung. Zahl der erfassten Wohnungen: 11.847 WE (ohne Unternehmen A, B und C)

30 bis 35 Jahren Restbuchwerte von 100 bis 600 Euro/qm, für ein durchschnittliches Gebäude der frühen 1970er Jahre errechnen sie bei ursprünglichen Baukosten von 700 Euro/qm eine Spanne von 350 bis 450 Euro/qm. Diese Werte liegen über den Verkehrswerten der untersuchten Gebäude, stimmen aber angesichts der Differenz des Baualters (ca. zehn Jahre) gut überein (Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2006, S. 53f.).

Die den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre zugeordneten Restschulden aus der Ursprungsfinanzierung konnten nicht vergleichend erfasst werden, da viele Unternehmen entsprechend ihrer individuellen Finanzierungsstrategie sog. Querfinanzierungen vorgenommen hatten. Das heißt objektfremde Kredite, z.B. für Neubauten oder die allgemeine Unternehmensfinanzierung, werden den Beständen der 1960er Jahre intern zugeordnet und in den Grundbüchern der Grundstücke für die kreditgebenden Banken abgesichert. Sie geben aber keine Auskunft über die Restschulden aus den Herstellungs- oder Anschaffungskosten. Wegen der langen Tilgungszeit selbst bei den jüngeren Gebäuden (ca. 40 Jahre), kann aber von einer vollständigen Rückführung aller ursprünglichen Fremdmittel ausgegangen werden. Eine Ausnahme bilden die Finanzierung nachträglicher Modernisierungen sowie öffentliche Mittel mit einem sehr langen Tilgungszeitraum.

Die für die Geschosswohnbauten der 1960er Jahre und ihre Grundstücke vorgefundenen niedrigen Restbuchwerte stellen für zukünftige Erneuerungsstrategien kein wirtschaftliches Hindernis dar. Selbst bei Gebäudeabbrüchen dürften die Abschreibungsbelastungen bei allen Unternehmen bilanziell zu verkraften sein, sofern nicht große Bestände innerhalb eines kurzen Zeitraums betroffen sind. Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen besteht kaum die Gefahr, dass die aufgrund der Wertverbesserung aktivierbaren Herstellungskosten die Gesamtherstellungskosten über die Verkehrswerte der Wohngebäude heben und dann ein außerordentlicher Abschreibungsbedarf entsteht. Für beide Strategien, Abbruch/Neubau und Vollmodernisierung, stellen die niedrigen Buchwerte eine ideale Ausgangsbedingung dar. Besonders attraktiv ist ein Verkauf der Bestände, wenn deutlich höhere Verkaufspreise erzielt werden können. Das verkaufende Wohnungsunternehmen kann dann seine „stillen Reserven“, die Differenz zwischen dem bilanzierten Wert und dem Kaufpreis heben und als Gewinn verbuchen. Steigende Immobilienpreise erhöhen folglich im weiteren Zeitverlauf der Abschreibung mit jedem Jahr die Attraktivität einer Veräußerung. Untersuchungen zur Preisentwicklung für Geschosswohnungen im Rahmen jüngerer Bestandsverkäufe hat das BBR 2008 veröffentlicht. Während der Durchschnittspreis je Wohnung im Zeitraum 1999 bis 2008 noch bei 44.000 Euro lag, konnten im ersten Halbjahr 2008 nur noch 36.000 Euro erzielt werden (BBR 2008e, S. 3). Bei einer durchschnittlichen Bestandswohnung der 1960er Jahre mit 60 qm wären dies 733 bzw. 600 Euro je qm, also deutlich mehr als die Buchwerte.

### 3.4.3 Die Ertragssituation – Mieterlöse, Aufwendungen und Erlösschmälerungen

#### ***Mieten und Nebenkosten***

Die Mieten sind die wesentliche Ertragsquelle bestandshaltender Wohnungsunternehmen, ihr konstanter Zufluss in einer mindestens aufwendungsdeckenden Höhe ist für die Existenz der Unternehmen notwendig. Steigende Aufwendungen, z.B. durch tarifliche Erhöhung der Personalkosten oder steigende Preise für Unterhaltungsleistungen, können von bestandshaltenden Wohnungsunternehmen langfristig nur durch eine Anpassung der Mieterlöse kompensiert werden, sofern nicht in anderen Geschäftsfeldern Überschüsse erzielt werden, die einen Deckungsbeitrag für die Bestandsbewirtschaftung liefern, z.B. ein erfolgreiches Bauträgergeschäft.

Die jährliche durchschnittliche Steigerung der Nettokaltmieten<sup>57</sup> im deutschen Mietwohnungsbestand liegt seit mehreren Jahren unterhalb der Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten und deutlich unterhalb des Anstiegs der wohnungsbezogenen Neben- und Energiekosten. Sie steht für die tendenzielle Entspannung der Mietwohnungsmärkte. Die Entwicklung der Nettokaltmieten sowie der Nebenkosten in den Bestandsmietverhältnissen in Deutschland seit Mitte der 1990er Jahre wurde den Erhebungen der Wohnungsmarktbeobachtung des BBR entnommen (Abb. 32).

---

<sup>57</sup> Die Nettokaltmiete bezeichnet das Entgelt des Mieters an den Vermieter für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung ohne kalte oder warme Nebenkosten. Diese wird branchenüblich in Euro je qm Wohnfläche und Monat angegeben.

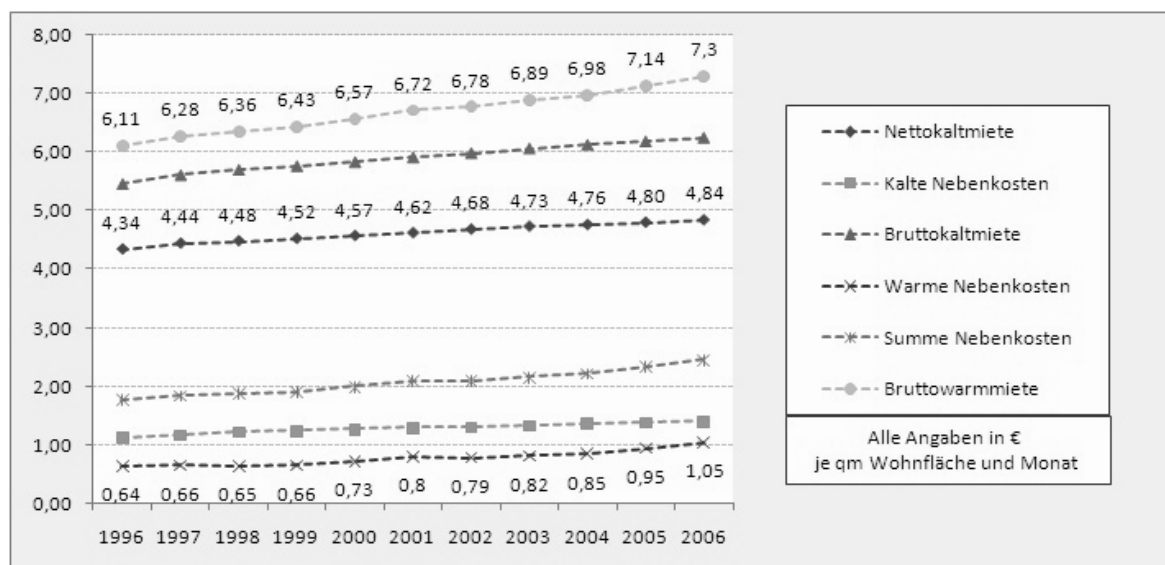


Abb. 32: Entwicklung der Nettokaltmieten und Nebenkosten in deutschen Mietwohnungsbeständen im Zeitraum 1996 bis 2006

Quelle: [http://www.bbr.bund.de/cln\\_005/nn\\_22316/BBSR/DE/Fachthemen/Wohnungswesen/Wohnungsmarkt/Wohnungsmarktbeobachtung/MietenPreise/Mieten/Mieten.html](http://www.bbr.bund.de/cln_005/nn_22316/BBSR/DE/Fachthemen/Wohnungswesen/Wohnungsmarkt/Wohnungsmarktbeobachtung/MietenPreise/Mieten/Mieten.html); Abruf am 5. Januar 2009

Während die durchschnittliche Nettokaltmiete in zehn Jahren inkl. Neuvermietungsrenten nur um 11,3 % zunahm, stiegen die Nebenkosten um 39,0 %. Besonders stark stiegen die Nebenkosten für Heizung und Warmwasserbereitung. Bei den GdW-Mitgliedsunternehmen lag die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je qm Wohnfläche 2006 mit 4,55 Euro (alte Länder: 4,62 Euro) etwas niedriger als die vom BBR ermittelte Nettokaltmiete.

Die Steigerungsraten der Mieten sowie der Nebenkosten im Vergleich 2008 zu 2007 betragen nach Angaben des ifs 1,3 bzw. 7,6 % sowie kumuliert für den Zeitraum von 2003 bis 2008 ca. 5,3 % bzw. 32,5 %. Die Kaltmietenentwicklung konnte wiederum nicht mit der Zunahme der allgemeinen Lebenshaltungskosten mithalten, während die Wohnnebenkosten diese um rund das Dreifache übertrafen.

Tab. 17: Entwicklung der Nettokaltmieten und Wohnnebenkosten in deutschen Mietwohnungsbeständen 2008 sowie im Zeitraum 2003 bis 2008

	2008	2003-2008
<b>Nettokaltmieten</b>	+1,3 %	+5,3 %
<b>Wohnnebenkosten</b>	+7,6 %	+32,5 %
Müllabfuhr	-0,5 %	+7,2 %
Wasserversorgung	+0,9 %	+8,3 %
Abwasserentsorgung	+1,5 %	+6,7 %
Strom	+6,9 %	+28,8 %
Flüssige Brennstoffe (Heizöl)	+32,4 %	+112,8 %
Gas	+9,0 %	+47,3 %
<b>Allgemeine Lebenshaltungskosten</b>	+2,6 %	+10,1 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Angaben des ifs (ImmobilienZeitung, 8. Januar 2009a)



Die durchschnittliche Steigerung der Nettokaltmieten in Deutschland setzt sich jedoch aus wesentlich stärkeren Mietsteigerungen in wenigen Ballungsräumen mit hohem Nachfrage- druck (z.B. München, Hamburg) und stagnierenden Mieten in entspannten Märkten anderer, vorwiegend ostdeutscher oder ländlicher Regionen zusammen (GdW 2008a, S68), so dass viele Vermieter seit 2003 eine deutlich geringere Verbesserung der Nettokaltmieten als +5,3 % und damit ihrer Erlössituation erreicht haben dürften. Insbesondere in Wohnungsbeständen der 1960er Jahre, in denen die Entwicklung der Energiepreise aufgrund der vergleichsweise schlechten Wärmedämmung entscheidend für die Warmmietenentwicklung ist, dürften keine Spielräume für eine Anhebung der Nettokaltmieten verblieben sein. Auch Wiedervermietungs mieten werden nicht wesentlich oberhalb der Bestandsmieten realisiert worden sein, sofern nicht in größerer Zahl langjährige Mietverhältnisse mit niedrigen Nettokaltmieten aufgelöst worden sind. Bei einer Stagnation der Mieterlöse ist die Bewirtschaftung dieser Wohnungsbestände immer weniger rentabel, sofern nicht Instandhaltungs-, Verwaltungs- oder Finanzierungskosten in vergleichbarer Höhe gesenkt werden konnten. Den Einfluss verschiedener Merkmale einer Wohnung oder des Mietverhältnisses auf die Miete zeigt Tab. 18 anhand der im sozioökonomischen Panel (SOEP) ermittelten durchschnittlichen Bruttokaltmieten in Deutschland:

Tab. 18: Wohnungsmieten in Deutschland 2006 nach Wohnungsmerkmalen

<b>Merkmal der Wohnung</b>	<b>Bruttokaltmiete in € je qm und Monat</b>
Guter Gebäudezustand	6,59
Teilweise renovierungsbedürftig	6,08
Vollständig renovierungsbedürftig	5,85
Baujahr vor 1949	5,92
Baujahr 1949 bis 1971	6,25
Baujahr 1972 bis 1980	6,63
Baujahr 1981 bis 1990	7,03
Baujahr 1991 und später	7,29
Wohndauer bis 4 Jahre	6,58
Wohndauer 5 bis 11 Jahre	6,45
Wohndauer 12 und mehr Jahre	6,00
Gemeinde bis 20.000 EW	5,69
Gemeinde 20.000 bis 100.000 EW	6,19
Gemeinde 100.000 bis 500.000 EW	6,36
Gemeinde über 500.000 EW	7,19
Ausstattung mit mod. Heizsystem	6,43
Ausstattung ohne mod. Heizsystem	5,51

Quelle: Statistisches Bundesamt/GESIS-ZUMA/ WZB 2008, S. 230

Der Einfluss des Gebäudezustands und des Baualters auf die Bruttokaltmiete, die die kalten Nebenkosten einschließt, ist deutlich erkennbar. Auch die Wohndauer eines Haushalts be-

stimmt das Niveau seiner Miete bei sonst gleichen Bedingungen. Neumietverhältnisse in älteren Beständen können folglich für Bestandseigentümer wirtschaftlich attraktiv sein, eine wichtige Feststellung, die den Wunsch vieler Bestandseigentümer nach möglichst langfristigen Mietverhältnissen ehrbar erscheinen lässt. Abb. 33 zeigt die ermittelten Nettokaltmieten in den untersuchten Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre.

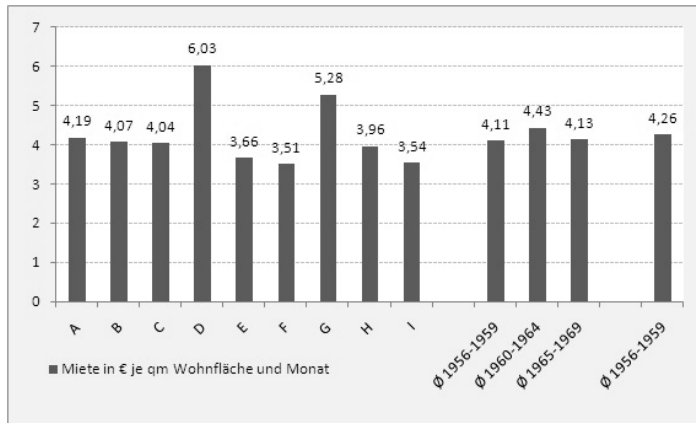


Abb. 33: Durchschnittliche Nettokaltmieten der Wohnungsbestände (in Euro je qm Wohnfläche und Monat).

Quelle: Eigene Erhebung

Die Nettokaltmieten liegen im Durchschnitt aller einbezogenen 24.097 Wohnungen bei 4,26 Euro. Deutliche Unterschiede zeigten sich weniger in den Baualtersteilklassen (4,11 bis 4,43 Euro) sondern bei den einzelnen Unternehmen. Während in Wohnungsbeständen in Hamburg oder im Hamburger Umland Mieten über 5 Euro erzielt wurden (nehmen D und G), lagen diese in anderen Regionen niedriger. Der

Standort eines Wohnungsbestands hat einen erheblichen Einfluss auf das realisierbare Mietenniveau. Allerdings liegen alle Nettokaltmieten eher im unteren Preissegment. Angesichts dieses vergleichsweise niedrigen Ausgangsmietenniveaus besteht ein Potential für Mietsteigerungen nach Modernisierungen bzw. für rentierliche Mieten in Neubauwohnungen nach Abbruch des Altbestands.

Vergleichszahlen zu den Mieten in Schleswig-Holstein liegen für den Zeitpunkt der eigenen Erhebung aus der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein des IfS vor (IfS 2005). Das IfS gibt auf der Datenbasis der Wohnungsmarktbeobachtung der Investitionsbank Schleswig-Holstein für Schleswig-Holstein für 2004 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,63 Euro an (2000: 4,40 Euro, +4,5 %). Danach liegen die Mieten in den untersuchten Geschosswohnungsbeständen ca. 10 % unter den durchschnittlichen Mieten. Bestätigt wird die regionale Differenzierung der Mieten: Während in den Hamburger Umlandkreisen höhere Durchschnittsmieten erzielt werden (z.B. Stormarn 5,01 Euro, Segeberg 5,21 Euro), sinken diese im Nordwesten Schleswig-Holsteins ab (Dithmarschen 3,94 Euro, Nordfriesland 4,07 Euro) (IfS 2005, S. 21). Die Daten der Wohnungsmarktbeobachtung enthalten wie die eigene Untersuchung mietpreisgebundene und nicht mietpreisgebundene Wohnungen.

### **Instandhaltungsaufwendungen**

Aufgrund der langen Nutzungsdauer von Wohngebäuden nehmen die Betriebs- und Unterhaltungskosten mit ca. 76 % den größten Anteil an den Lebenszykluskosten ein. Die Investitionskosten für die Neuerrichtung betragen dagegen lediglich 19 %, weitere 5 % entfallen auf die Projektentwicklung vor Neubau und die Verwertung des Gebäudes bei Nutzungsende

(ILS NRW 2007, S.41). Der Steuerung der Aufwendungen für die bauliche Instandhaltung der Wohngebäude kommt damit eine entscheidende Rolle bei der Bewirtschaftung zu.

Die in der Wohnungswirtschaft geläufigen Begriffe Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung sind zunächst voneinander abzugrenzen (Tab. 19).

Tab. 19: Technische Definitionen der Unterhaltung von Wohngebäuden

	<b>Erläuterung</b>	<b>Intervall</b>	<b>Eingriffsintensität</b>	<b>Kosten</b>
<b>Instandhaltung</b>	Die Instandhaltung dient der Sicherstellung eines funktionsfähigen Zustands über die Lebensdauer des Gebäudes oder stellt diesen bei Ausfall wieder her. Zur Instandhaltung zählen Maßnahmen der Wartung, der Inspektion, der Instandsetzung und der Verbesserung (DIN 31051).	periodisch/ laufend	sehr gering	niedrig
<b>Instandsetzung</b>	Planbare Maßnahmen zur Rückführung eines Bauteils in einen funktionsfähigen oder optisch einwandfreien Zustand oder dessen Ersatz. Mietrechtlich irrelevant.	periodisch/ selten	gering	niedrig / hoch
<b>Modernisierung</b>	Bauliche Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswertes einer Wohnung oder eines Wohngebäudes, z.B. die Verbesserung der Ausstattung durch Ersatz oder Maßnahmen zur Energieeinsparung. Mietrechtlich relevant. Eine Modernisierung enthält immer auch Maßnahmen der Instandsetzung.	aperiodisch/ selten	stark	Hoch
<b>Sanierung</b>	Bauliche Wiederherstellung eines alten, geschädigten Wohngebäudes bei hoher Eingriffstiefe und unter Ersatz wesentlicher Bauteile. Die energetische Sanierung umfasst vorwiegend solche Maßnahmen, die der Energieeinsparung dienen (z.B. Fassadendämmung).	einmalig/ nie bzw. sehr selten	sehr stark	sehr hoch

Quelle: Eigene Darstellung unter Berücksichtigung von BBR 2003a, S.18

Die Aufwendungen für die regelmäßige Instandhaltung (auch: laufende Instandhaltung) stellen einen wesentlichen Anteil an den Gesamtbewirtschaftungskosten von Wohnungen dar. Nach Angaben des GdW wurden 2007 von den zugehörigen Unternehmen je Wohnung durchschnittlich 878 Euro investiert, davon rund 43 % für die Instandhaltung/Instandsetzung (378 Euro je WE) (GdW 2008a, S. 35+152). Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche der Wohnungen der GdW-angehörigen Unternehmen von 60,8 qm ergibt sich ein Aufwand von 6,22 Euro je qm.

Abb. 34 zeigt die Instandhaltungsaufwendungen in den untersuchten Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre. Diese variierten stark zwischen 10,03 Euro und 37,73 Euro und lagen im Durchschnitt der betrachteten Jahre 2000 bis 2004 bei 17,11 Euro je qm Wohnfläche und damit deutlich über den GdW-Werten. In diesen sind aber auch relativ neue und modernisierte Wohnungen erfasst, die einen geringen Instandhaltungsaufwand erzeugen.

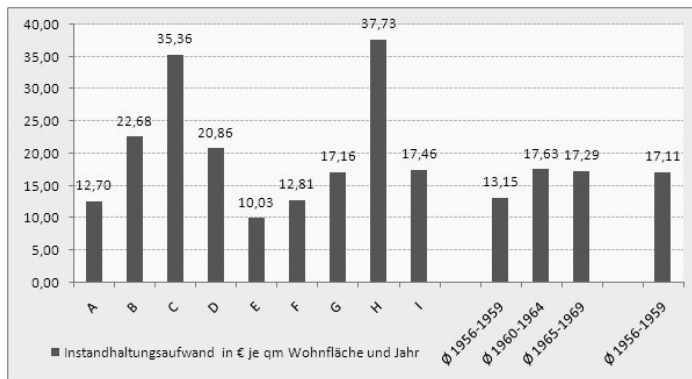


Abb. 34: Instandhaltungsaufwendungen in den untersuchten Wohnungsbeständen

Quelle: Eigene Erhebung

Die individuellen Instandhaltungsaufwendungen eines Bestands hängen stark von der Strategie des Eigentümers ab: Werden Verschleißreparaturen sofort ausgeführt oder strategisch gebündelt in Instandsetzungsmaßnahmen abgearbeitet? Welches Budget ist für die Instandhaltung je qm jährlich vorgesehen und gibt es eine Ausgabengrenze? Dennoch kann festgehalten werden, dass die Instandhaltungsaufwendungen im Durchschnitt der untersuchten 24.097 Wohnungen deutlich über

den Aufwendungen im gesamten Geschosswohnungsbestand liegen. Erklärungen liefert die technische Betrachtung der Bestände in Kap. 3.6.

### Wohnungsleerstände

Um in einem Wohnungsmarkt Umzüge und Modernisierungen im unbewohnten Zustand zu ermöglichen, gilt eine Leerstandsquote bis zu 3 % als normales Merkmal (sog. Leerraum- oder Fluktuationsreserve; Wohnungen, die kurzfristig wieder vermietet und bewohnt werden sollen). Für die Eigentümer von Wohnungsbeständen sind Leerstände wirtschaftlich aus mehreren Gründen nachteilig. Einerseits entfallen die Sollmieterlöse aus den nicht vermieteten Wohnungen, andererseits entstehen während des Leerstands nicht umlagefähige Kosten für die Vermarktung, die Instandhaltung und vom Eigentümer zu tragende Nebenkosten. Eine dauerhaft hohe Leerstandsquote, also ein struktureller Leerstand im Gesamtbestand, kann zunächst zu Liquiditätsengpässen und schließlich zur Insolvenz führen.

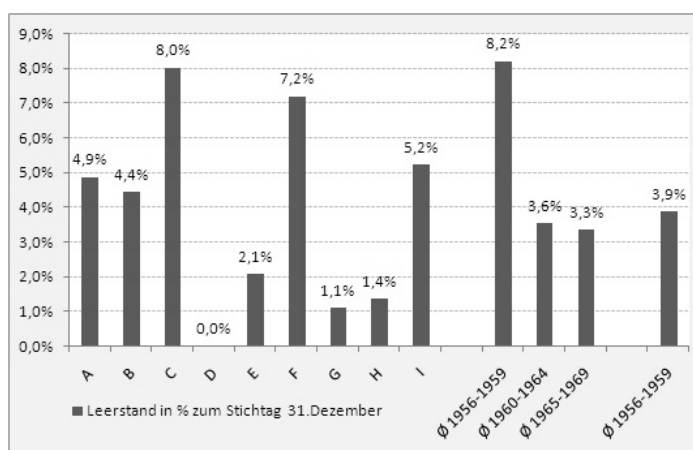


Abb. 35: Leerstandsquoten in den untersuchten Wohnungsbeständen

Quelle: Eigene Erhebung

Eine Analyse der Leerstände in den untersuchten Beständen soll klären, ob die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre überdurchschnittlich stark von Leerständen betroffen sind. Der GdW hatte dies noch 2002 durch eine Erhebung bei seinen Mitgliedsunternehmen nicht feststellen können. Hierzu wurden ca. 6,5 Mio. Wohnungen städtebaulichen Gebietstypen zugeordnet. Die Wohnungen in Siedlungen der 50er- und 60er Jahre in den alten Bundesländern wiesen Leerstände von 2,2 % auf, während der Durchschnitt aller

Gebietstypen bei 2,7 % lag. Höhere Leerstände waren eher in den älteren Gebietstypen vor 1950 festzustellen (4,8 %) und auch die Siedlungen der 1970er und 1980er Jahre wiesen einen etwas höheren Leerstand von 2,7 % auf (GdW 2005, S. 219).

Abb. 35 zeigt die Leerstandsquoten in den untersuchten Beständen nach den Unternehmen und Baualtersteilklassen. Als im Leerstand befindlich gilt eine Wohnung erst dann, wenn das letzte Mietverhältnis mehr als drei Monate zurückliegt. Im Durchschnitt liegt die Leerstandsquote mit 3,9 % etwas über der Fluktuationsreserve von 3 %, die aber in diesen Zahlen eigentlich gar nicht mehr enthalten ist (Leerstände bis drei Monate). Bei den Wohnungen der Baujahre 1960 bis 1969, die 91 % der untersuchten Wohnungen stellen, sind die Quoten etwas niedriger (3,6 bzw. 3,3 %). Die Bestände der Unternehmen weisen jedoch sehr unterschiedliche Leerstandsquoten auf. Unternehmen mit Beständen ausschließlich in Hamburg und im Hamburger Umland (Unternehmen D und G) haben die niedrigsten Leerstandsquoten, in Kiel (C), Rendsburg (I) und in den Kreisen Nordfriesland und Schleswig-Flensburg (F) sind die Leerstandsquoten am höchsten.

Im Vergleich zu den in der Wohnungsmarktbeobachtung Schleswig-Holstein in den Jahren 2000 bis 2004 ermittelten Leerstandsquoten, die zwischen 2,2 und 2,7 % lagen (IfS 2005, S.37), weisen die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre einen etwas höheren Leerstand auf. Ursächlich sind nach Aussage der Bestandseigentümer und Experten aber lediglich punktuelle Leerstände in einzelnen Beständen. Diese Aussage wird anhand der Fallstudien noch zu überprüfen sein. Auch die räumlich differenzierte Auswertung der Leerstandsquoten der Wohnungsmarktbeobachtung nach Kreisen hatte starke Abweichungen ergeben (2004: Kreis Pinneberg 0,8 %, Kreis Steinburg 8,4 %).

#### **3.4.4 Fazit – Handlungserfordernisse aus wirtschaftlicher Perspektive**

Noch dienen die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre ihren Eigentümer vorwiegend als „cash cows“, die wesentlich zu einem positiven Unternehmensergebnis beitragen. Aufgrund der oft vollständigen Rückzahlung der in der Bauzeit aufgenommenen Finanzierungsmittel werden bei der Bewirtschaftung voll liquiditätswirksame Überschüsse erzielt, solange die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten der Bestände auf einem moderaten Niveau steuerbar bleiben. Im Durchschnitt aller 24.097 Wohnungen der an der Untersuchung beteiligten Unternehmen wird zwar eine vergleichsweise geringe Nettokaltmiete von 4,37 € Euro je qm Wohnfläche erzielt, die durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen betragen aber nur 1,41 Euro je qm und Monat. Sie schwanken allerdings in Abhängigkeit von aperiodischen Instandsetzungsmaßnahmen in einzelnen Beständen stark. Die Differenz zwischen Mieterlös und Instandhaltungsaufwendungen kann für die Verwaltungsaufwendungen (Personal- und Sachkosten) bzw. für andere Zwecke (z.B. Investitionen, Ausschüttung) eingesetzt werden. Die Leerstände sind mit einer Quote von 3,9 % noch gering, punktuell liegen sie aber wesentlich höher. Hier besteht kurzfristiger Handlungsbedarf.

In vielen Unternehmen stellen die Liquiditätsüberschüsse aus der Bewirtschaftung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre zurzeit das Eigenkapital für neue Bauinvestitio-

nen oder Modernisierungsmaßnahmen in älteren Beständen. Die komfortable Bewirtschaftungssituation der Bestände der 1960er Jahre ist jedoch auch nach Einschätzung ihrer Eigentümer zeitlich befristet, es handelt sich um ein „Leben von der Substanz“ (GERBENS 2009, S.52). Zwar befindet sich ein Teil der Wohnungen bereits in einem teilmodernisierten Zustand, aber auch dieser wird nicht als nachhaltig marktfähig angesehen, so dass Investitionen notwendig werden, die über Mieterlöse refinanziert werden müssen.

### 3.5 Der Verlust gebundenen Wohnraums durch Förderungsauflauf in den Beständen

Die 1950er und 1960er Jahre waren vor dem Hintergrund der Nachkriegswohnungsnot und der noch niedrigen Kaufkraft die Hochzeit des wohnungspolitisch motivierten sozialen Wohnungsbaus. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind rund 60 % der von 1951 bis 1960 entstandenen 5,4 Mio. Wohnungen und noch rund 40 % aller von 1961 bis 1970 gebauten 5,6 Mio. Wohnungen öffentlich gefördert worden (Statistisches Bundesamt 2000, S.47). In den 1970er und 1980er Jahren nahmen die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus und die Fertigstellungszahlen von Sozialwohnungen deutlich ab. Betrug die Zahl der Sozialmietwohnungen im Jahr 1968 bereits 3.724.017 Wohnungen (18,9 % des Wohnungsbestands) stieg sie bis 1987 auf lediglich 4.021.809 Wohnungen an (15,3 % des Wohnungsbestands). Rund 70 % alle Sozialmietwohnungen lagen 1968 in Agglomerationsräumen, 24 % in verstäderten Räumen und lediglich 6 % in ländlichen Räumen (IWU 2005, S. 12).

Tab. 20: Anzahl geförderter Neubauwohnungen in Schleswig-Holstein im Zeitraum 1957 bis 1969 und Anteil an allen Neubauwohnungen

	Anzahl geförderter Neubauwohnungen	Anteil an allen Neubauwohnungen
Flensburg	6.543	54,1 %
Kiel	20.162	64,6 %
Lübeck	18.463	54,5 %
Neumünster	4.015	50,6 %
Dithmarschen	6.485	44,9 %
Herzogtum Lauenburg	9.976	48,1 %
Nordfriesland	6.057	28,0 %
Ostholstein	9.682	41,2 %
Pinneberg	16.835	36,3 %
Plön	7.542	49,4 %
Rendsburg-Eckenförde	13.265	45,2 %
Schleswig-Flensburg	7.182	41,3 %
Segeberg	6.490	39,2 %
Steinburg	7.298	52,8 %
Stormarn	10.698	33,7 %
<b>Kreisfreie Städte</b>	49.183	57,8 %
<b>Landkreise</b>	101.510	40,5 %
<b>Schleswig-Holstein</b>	150.693	44,9 %

Quelle: Eigene Berechnung nach Statistisches Landesamt SH, Statistische Jahrbücher 1957 bis 1969

Es ist naheliegend, dass der soziale Wohnungsbau in solchen Teilräumen Deutschlands einen hohen Anteil erreichte, in denen die Bevölkerungszahl durch eine starke Zuwanderung in der Nachkriegszeit überdurchschnittlich angestiegen war. Diese Entwicklung trifft für den Untersuchungsraum zu. Anhand der jährlichen Fertigstellungsstatistiken für den Zeitraum 1957 bis 1969 können die ursprüngliche Anzahl der geförderten Wohnungen und ihr Anteil an allen neu errichteten Wohnungen auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte Schleswig-Holsteins bestimmt werden (Tab. 20).

Die räumliche Darstellung (Abb. 36) verdeutlicht den hohen Anteil des sozialen Wohnungsbaus in den kreisfreien Städten. 57,8 % aller Neubauwohnungen waren hier Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus, in Kiel sogar 64,6 %. In den Hamburger Umlandkreisen war die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus dagegen geringer als in den anderen Landkreisen Schleswig-Holsteins mit Ausnahme von Nordfriesland.

Die gesetzlichen Regelungen für die in den 1960er Jahren im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus geförderten Wohnungen

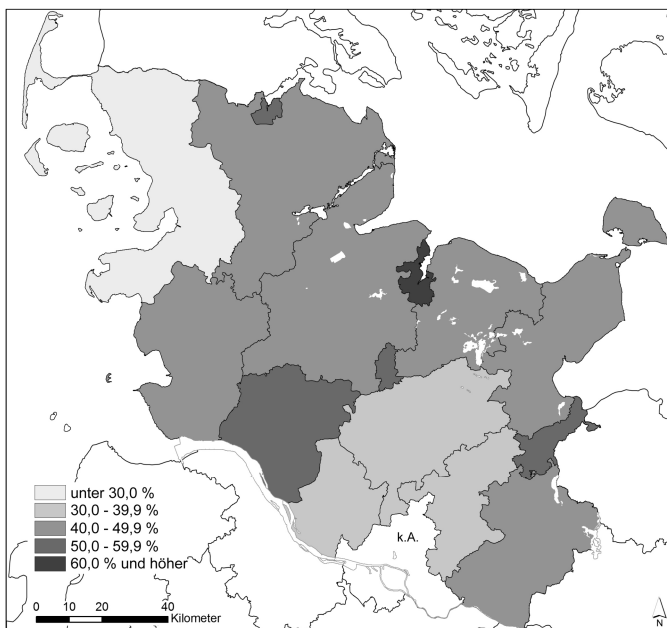


Abb. 36: Anteil der geförderten Sozialwohnungen an allen Neubauwohnungen in Schleswig-Holstein im Zeitraum 1957 bis 1969

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt SH, Statistische Jahrbücher 1957 bis 1969

sahen ein Auslaufen der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ erst für das Kalenderjahr vor, in dem die Darlehen der öffentlichen Mittel vollständig zurückbezahlt sind (z.B. § 15 WoBindG 1965). Angesichts niedriger Tilgungsraten war dies regelmäßig erst nach dem Jahr 2000 der Fall, sofern von den Unternehmen keine freiwillige vorzeitige Ablösung gewählt wurde, die die Bindung ab Tilgung auf lediglich weitere zehn Jahre begrenzt hätte. Das Jahrzehnt von 2000 bis 2010 ist daher der Zeitraum, in dem in Deutschland der Großteil der vorhandenen Sozialwohnungen seine Bindung verliert. Neue Bindungen kommen nur in geringer Zahl hinzu. Neben der geänderten wohnungspolitischen Gesetzgebung<sup>58</sup>, die die Versorgung ausgewählter Bevölkerungsgruppen vor die generelle Neubauförderung stellt, beendet der massive Bindungsauslauf auch die Epoche des sozialen Wohnungsbau im Sinne der in der Nachkriegszeit entwickelten Instrumente.

sahen ein Auslaufen der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ erst für das Kalenderjahr vor, in dem die Darlehen der öffentlichen Mittel vollständig zurückbezahlt sind (z.B. § 15 WoBindG 1965). Angesichts niedriger Tilgungsraten war dies regelmäßig erst nach dem Jahr 2000 der Fall, sofern von den Unternehmen keine freiwillige vorzeitige Ablösung gewählt wurde, die die Bindung ab Tilgung auf lediglich weitere zehn Jahre begrenzt hätte. Das Jahrzehnt von 2000 bis 2010 ist daher der Zeitraum, in dem in Deutschland der Großteil der vorhandenen Sozialwohnungen seine Bindung verliert. Neue Bindungen kommen nur in geringer Zahl hinzu. Neben der geänderten wohnungspolitischen Gesetzgebung<sup>58</sup>, die die Versorgung ausgewählter Bevölkerungs-

<sup>58</sup> Konkret die Ablösung des 2. Wohnungsbaugesetzes (2. WoBauG) von 1956 durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) im Jahr 2001. Damit verbunden war die Verlagerung der Zuständigkeit für die Wohnraumförderung auf die unteren staatlichen Stellen (SPARS 2006, S. 32).

Waren zum Jahresende 2002 in Deutschland noch 2.470.605 Wohnungen dem Sozialmietwohnungsbestand zuzurechnen, werden es Ende 2010 nur noch rund 1.443.000 Wohnungen sein<sup>59</sup> (Tab. 21). In den alten Bundesländern werden rund 39 % aller Bindungen wegfallen, in Schleswig-Holstein sogar fast 55 %, in Hamburg lediglich 35 %. Der geringe Hamburger Wert ist eventuell auf einen hohen Bestand an geförderten Wohnungen in den Großwohnsiedlungen der späten 1960er und 1970er Jahre zurückzuführen. Diese Bindungen entfallen bis 2010 noch nicht.

Tab. 21: Auslaufende Sozialbindungen im Zeitraum 2003 bis 2010

	Sozialmietwohnungsbestand Ende 2002	aus der Bindung ausscheidend 2003 bis 2005	aus der Bindung ausscheidend 2006-2010	Sozialmietwohnungsbestand (alt) Ende 2010
<b>Hamburg</b>	164.128	29.677	27.778	106.673
<b>Schleswig-Holstein</b>	61.060	16.842	14.523	29.695
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	844.258	108.600	235.300	500.358
<b>Alte Bundesländer</b>	1.842.655	315.240	397.893	1.129.522
<b>Neue Bundesländer</b>	627.950	35.020	279.473	313.457
<b>Deutschland</b>	2.470.605	350.280	677.366	1.442.959

Quelle: Eigene Darstellung nach SPARS 2006, S. 33

Der überwiegende Teil der Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen in Deutschland befindet sich im Eigentum von Wohnungsunternehmen, die dem GdW angehören, also der professionell-gewerblichen Wohnungswirtschaft. Für den 31. Dezember 2007 weist der GdW für die alten Bundesländer einen Bestand von 1.049.287 gebundenen Wohnungen von Mitgliedsunternehmen aus. Davon liegen 98.552 Wohnungen in Hamburg und 42.885 Wohnungen in Schleswig-Holstein. In Hamburg ist der Anteil der noch im alten 1. Förderweg errichteten Wohnungen (2. WoBauG) mit 82.777 Wohnungen besonders groß (84 %; Schleswig-Holstein: 54 %; Alte Bundesländer: 62 %: GdW 2008a, S. 146).

### Die Entwicklung in Schleswig-Holstein

Nach Angaben des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein reduziert sich bis zum Jahresende 2010 die Zahl der landesweit sozialgebundenen Wohnungen von rund 87.000 im Jahr 2000 auf 47.000 Wohnungen (-40.000 WE; -46 %). In den beiden Oberzentren Kiel und Lübeck gehen sogar über 50 % der Sozialbindungen durch zeitlichen Auslauf oder vorzeitige Ablösung der öffentlichen Darlehen verloren (SIEBECK-RAUSCHER & BUHSE o.J., S. 4). Die Neubewilligungen verharren dagegen auf niedrigem Niveau: von 2000 bis 2004 wurden nur 3.718 neue Sozialmietwohnungen gefördert, das waren im Schnitt 744 Wohnungen im Jahr. Zusätzlich wurden 1.805 Wohnungen im Zuge von Modernisierungen gefördert und gebun-

<sup>59</sup> Mögliche neu hinzukommende gebundene Sozialwohnungen im Zeitraum 2002 bis 2010 sind nicht berücksichtigt. Spars gibt deren Zahl mit durchschnittlich 40.000 WE im Jahr an (SPARS 2006, S. 33).



den (IfS 2005, S. 250). Die Zahl der wegfallenden Bindungen wird folglich nicht annähernd kompensiert (max. bis zu einem Viertel). Bestandsdaten zum Anteil der Sozialmietwohnungen in Schleswig-Holstein liegen für das Jahr 2004 aus der Wohnungsmarktprognose des IfS vor (IfS 2005). Demnach war noch 5,3 % des gesamten Wohnungsbestandes im Land gebunden, in den Kommunen ab 7.500 Einwohnern lag er mit 8,2 % etwas darüber.

In den untersuchten Geschosswohnungsbeständen sind lediglich die Wohnungen der späten Baujahre belegungsgebunden, weil öffentlichen Finanzierungsmittel noch nicht vollständig zurückgeführt wurden. Abb. 37 enthält die entsprechenden Anteile.

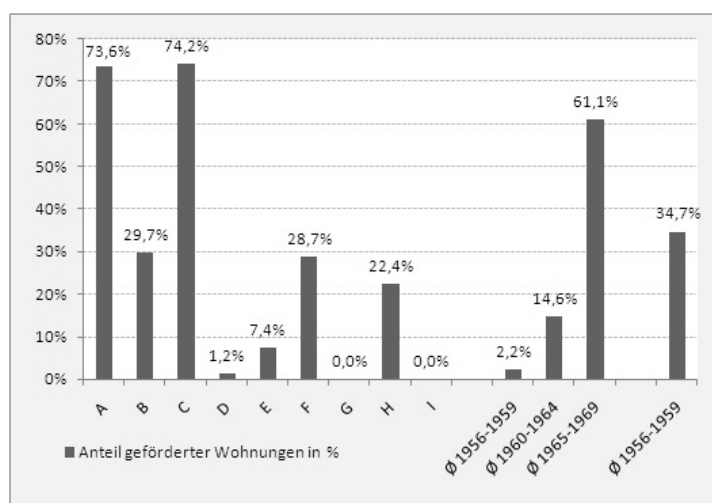


Abb. 37: Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen an allen Wohnungen der untersuchten Bestände.

Quelle: Eigene Erhebung. Die Zahl der ursprünglich gebundenen Wohnungen ist unbekannt, der Anteil dürfte aufgrund der Eigentümerstruktur bei 90 bis 100 % gelegen haben.

Zunächst ist bemerkenswert, dass sich die Anteile bei den einzelnen Unternehmen stark unterscheiden bzw. zwei Unternehmen keine gebundenen Wohnungen besitzen. Geht man davon aus, dass die Unternehmen in gleichem Maße beim Bau der Wohnungen auf öffentliche Mittel zurückgegriffen haben, können lediglich Verschiebungen in der Baualtersstruktur oder aber die vorzeitige Ablösung der Finanzierungsmittel mit Bindungsauslauf nach zehn Jahren ursächlich sein. Immerhin rund ein Drittel (34,7 %) aller Wohnungen des Bauzeitraumes 1957 bis 1969 sind aber noch belegungs- und mietpreisgebunden, bei den späten Baujahren 1965 bis 1969 sind es sogar 61,1%.

### Konsequenzen und Potenziale des Bindungsauslaufs

Aufgrund des hohen Anteils an gebundenen Wohnungen und des erreichten Baualters, mit dem die Tilgung der Förderdarlehen in den meisten Beständen ausläuft, ist der Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre in diesem Jahrzehnt von der Reduktion des Gesamtbestandes an gebundenen Wohnungen besonders stark betroffen gewesen bzw. wird es in den folgenden Jahren noch sein. Mit dem Auslauf der Belegungs- und Mietpreisbindungen wird von institutionellen Mietervertretungen, z.B. dem Mieterbund, die Sorge eines starken Mietanstiegs und verschärfter Zugangsbeschränkungen für sozial schwache Haushalte aufgrund der Auswahl durch die Vermieter verbunden. Die Folge wäre eine Anspannung der Teilwohnungsmärkte für einkommensschwache Haushalte. Dies mag eine berechtigte Befürchtung für die Situation in allgemein angespannten Wohnungsmärkten sein, da die nicht mehr gebundenen Wohnungen aufgrund der entfallenen Zugangsbeschränkungen bei Angebots-

knappheit auch von einkommensstarken Zielgruppen nachgefragt würden. In bereits teilmodernisierten Beständen und in allgemein entspannten Wohnungsmärkten zeigt die Erfahrung aber, dass die ursprünglich auf statischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen basierenden Kostenmieten am Markt kaum signifikant steigerungsfähig sind und die Bestände aufgrund verschiedener struktureller Merkmale (Lage, Sozialstruktur, baualterstypische Ausstattung) zumindest kurzfristig nicht für neue, zahlungskräftige Zielgruppen in Frage kommen (Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2005, S. 34). Sie stehen dann auch ohne Sozialbindung weiter für die bisherigen Nutzergruppen zur Verfügung.

Das IWU hat in einer Studie die Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte untersucht (IWU 2005). Zwar hat die Mehrzahl der in die Untersuchung einbezogenen Anbieter ehemals gebundener Wohnungen nach dem Auslauf gesetzliche Mieterhöhungsspielräume genutzt, doch lagen die Mieten immer noch unterhalb des durchschnittlichen Mietniveaus vergleichbarer Wohnungen (IWU 2005, S. 88). Vor allem in entspannten Wohnungsmärkten war sogar unter den neu hinzuziehenden Haushalten der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen deutlich unter den Einkommensgrenzen für geförderten Wohnraum signifikant höher als der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen. Einkommensschwache Haushalte trafen nach Angaben des IWU auch nicht nach Bindungswegfall auf neue, generelle Zugangsbeschränkungen, sofern sie Mietzahlungsfähigkeit waren. Lediglich sog. Problemhaushalte mit multiplen sozialen Problemlagen, fehlender Mietzahlungs- und Eingliederungsbereitschaft wurden von den meisten, insbesondere den privaten Unternehmen, abgelehnt. Eine solche Ablehnung war aber auch in gebundenen Beständen geübte Praxis, sofern nicht ein explizites Benennungsrecht der Kommune bestand.

Dennoch werden die auslaufenden Bindungen in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre z.B. von dem für die Wohnraumförderung zuständigen Referat für Wohnungs- und Städtebauförderung im Innenministerium Schleswig-Holstein als Herausforderung für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Nachfragegruppen angesehen (Quelle: Expertengespräch). Denn die Wohnungen werden nur dann weiter für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung stehen, wenn sie nicht in aufwändiger Weise modernisiert und dadurch teurer werden. Ebenso muss aber auch der gegenteilige Fall, eine Ballung einkommensschwacher Haushalte in ehemals gebundenen Geschosswohnungsbeständen, die z.B. aufgrund eines Eigentümerwechsels nun baulich und in der Betreuung vernachlässigt werden, verhindert werden, um nicht ganze Wohnquartiere in einen sozialen Abstiegsprozess zu bringen (Kap. 5.3.3 zur sozialen Segregation). Während die erstgenannte Strategie der Aufwertung besonders in angespannten Teilmärkten erfolgen dürfte, droht eine Vernachlässigung aufgrund des geringen Mietsteigerungspotenzials eher in entspannten Teilmärkten. Zu diesen können z.B. die Märkte für günstige Mietwohnungen in den Oberzentren und Mittelzentren Schleswig-Holsteins außerhalb der Hamburger Umlandkreise gezählt werden. Die Märkte für günstige Mietwohnungen in den Hamburger Umlandkreisen sind dagegen eher noch leicht angespannt (IfS 2005, S. 234).

Auch wenn der soziale Wohnungsbau an Bedeutung verloren hat und einige Bundesländer keine Mittel mehr dafür zu Verfügung stellen, bleibt doch ein öffentlicher Versorgungsauftrag, den das BBR so formuliert: „Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Eine zukunftsbeständige Stadtpolitik hat dafür Sorge zu tragen, dass eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung erreicht wird. Insbesondere für die, die sich nicht selbst mit Wohnraum versorgen können, besteht eine gesellschaftliche Verantwortung, dies als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung sicherzustellen“ ([http://www.bbsr.bund.de/nn\\_36558/BBSR/DE/Fachthemen/ Stadtentwicklung/ StadtentwicklungDeutschland/NachhaltigeStadtentwicklung/StrategienIndikatoren/08\\_\\_Handlungsfeld\\_\\_Wohnen.html](http://www.bbsr.bund.de/nn_36558/BBSR/DE/Fachthemen/ Stadtentwicklung/ StadtentwicklungDeutschland/NachhaltigeStadtentwicklung/StrategienIndikatoren/08__Handlungsfeld__Wohnen.html); Abruf am 5. Januar 2009).

Für die soziale Wohnraumförderung stehen auf Basis des 2001 in Kraft getretenen Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) neben der reinen Objektförderung und –bindung zusätzliche Instrumente zur Verfügung, mit denen der Massenauslauf in den unterschiedlichen Marktsituationen bewältigt und kompensiert werden kann. Zunächst wird die Modernisierung von Wohnungen im Bestand mit zinsvergünstigten Finanzierungsdarlehen gefördert. Diese werden meist in Verbindung mit Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vergeben, die an eine energetische Sanierung gebunden sind. Die modernisierten, geförderten Wohnungen sind lediglich für 15 Jahre mietpreis- und belegungsgebunden. Zu den neueren Instrumenten zählen der Einkauf von Belegungsbindungen durch die Kommunen im Bestand (§§ 26f. WoFG) oder Kooperationsverträge mit Wohnungseigentümern (§§ 14f. WoFG). Die Kooperationsverträge zwischen einer Kommune und einem Wohnungsbestandseigentümer bieten die Chance der räumlichen Verteilung von Bindungen aber auch das Risiko, diese erneut in bestimmten Bestandstypen, z.B. teilmodernisierten Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre, zugunsten geförderter Neubauten zu konzentrieren. Das IWU hat festgestellt, dass private Eigentümer weniger Bereitschaft zeigen als kommunale Unternehmen und Genossenschaften, neue Bindungen in ausgelaufenen Wohnungsbeständen einzugehen (IWU 2005, S. 43). Das Innenministerium Schleswig-Holstein fördert nach eigener Aussage den Wohnungsbau nur noch in den zentralen Orten des Landes und bevorzugt Bestände in zentralen Lagen mit einer Größenordnung ab ca. 100 Wohnungen, um den geförderten Bestand in Quartierskonzepte eingebunden zu wissen.

Nur noch ein geringer Anteil der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre, vorwiegend die letzten Jahrgänge, ist mit ursprünglich eingeräumten Belegungsbindungen belastet. Bei den an der Untersuchung teilnehmen Unternehmen waren es 34,7 % des erfassten Bestands. Auch diese Bindungen laufen in Kürze aus. Die Eigentümer können danach frei über die Belegung der Wohnungen und über den generellen Umgang mit den betroffenen Wohnungsbeständen entscheiden. Eine kurzfristige Veränderung der Bewohnerstrukturen nach dem Bindungsauslauf ist aber nicht zu erwarten. Ob einzelne Bestände aufgrund der freien Verfügbarkeit der Eigentümer verstärkt teil- oder vollmodernisiert werden oder aufgrund einer eingeschränkten Instandhaltung in soziale Abstiegsprozesse geraten, hängt sowohl von der Wohnungsmarkt- und Konkurrenzsituation am Standort als auch von der Unternehmensstrategie und Investitionsfähigkeit der Eigentümer ab.

### 3.6 Der technische Zustand von Gebäuden und Wohnungen

Die Neubauwohnungen der untersuchten Baualtersklasse sind mittlerweile 40 bis 50 Jahre alt und nähern sich damit dem Ende ihrer bautechnischen Lebenszeit. Ein wesentlicher Teil dieser Wohnungsbestände ist aber bereits in der Vergangenheit mit einer unterschiedlichen Maßnahmenintensität modernisiert und auf den jeweils aktuellen Stand der Haustechnik gebracht und an die Anforderungen der Nachfrager angepasst worden. Insofern lässt eine Betrachtung des Wohnungsbestands nach statistischen Baualtersklassen zunächst keine pauschalen Aussagen über den technischen Bauzustand der Wohngebäude sowie den gegenwärtigen und zukünftigen Modernisierungsbedarf zu.

Eine Annäherung ermöglicht die verbandseigene Statistik des GdW, der jährlich bei seinen Mitgliedsunternehmen den Grad der Modernisierung der Wohnungsbestände abfragt. Danach befanden sich zum 31. Dezember 2007 bereits 60,6 % der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen (rd. 3,2 Mio. von 5,3 Mio. WE) in einem zeitgemäßen Standard, weil es sich entweder um jüngere Neubauten oder vollständig modernisierte Wohnungen handelte. Für die alten Länder lag der Anteil mit 58,3 % etwas darunter. 27,5 % der Wohnungen waren hier bereits teilmodernisiert und nur 14,2 % noch unsaniert (GdW 2008a, S. 147). Einschränkend ist anzumerken, dass die meldenden Unternehmen den Status modernisiert/teilmodernisiert anhand eines einfachen Kriterienkatalogs selbst auswählen. In Hamburg und Schleswig-Holstein sind weniger Wohnungen vollständig modernisiert als im Bundesdurchschnitt, wie Tab. 22 zeigt.

Tab. 22: Modernisierungsgrad im Bestand GdW-angehöriger Wohnungsunternehmen 2007

	Zeitgemäßer Neubaustandard/ vollständig modernisiert	Teilmodernisiert	Unsanier/ modernisierungsbedürftig
<b>Deutschland</b>	60,6 %	26,5 %	12,9 %
<b>Alte Bundesländer</b>	58,3 %	27,5 %	14,2 %
<b>Hamburg</b>	49,1 %	31,1 %	19,9 %
<b>Schleswig-Holstein</b>	48,8 %	38,9 %	12,3 %

Quelle: Eigene Darstellung nach GdW 2008a, S. 147

Bezogen auf die energetische Modernisierung gibt der GdW für Ende 2007 für alle Wohnungen seiner Mitgliedsunternehmen einen Anteil von 41,2 % von nach 1990 vollständig oder teilweise energiesparend modernisierten Wohnungen an. 2005 lag der Anteil noch bei 35,4 %. Insbesondere der Anteil der vollständig energiesparend modernisierten Wohnungen ist in zwei Jahren deutlich von 13,0 auf 18,4 % gestiegen. Einen Niedrigenergiehausstandard erreichten aber 2007 lediglich 3,2 % der Wohnungen (a.a.O., S. 149)

Eine 2005 durchgeführte Vermieterbefragung des IfS im Rahmen der Erstellung einer Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein ergab, dass die Eigentümer nach den Altbauwohnungen vor 1949 bei den Wohnungen der 1960er Jahre den größten Modernisierungsbedarf im Bestand sahen. Der Anteil der Wohnungen, die in den nächsten

fünf Jahren einen Investitionsbedarf aufweisen, wurde mit 30 % angegeben und liegt deutlich höher als bei den Wohnungen der 1950er Jahre (21 %) und 1970 Jahre (15 %) (IfS 2005, S.181). Nur 35 % der befragten Eigentümer gingen übrigens davon aus, dass sich die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich tragen.

Im Gegensatz zu Geschosswohnungsbauten der 1950er Jahre, für die selten detaillierte Baubeschreibungen vorliegen und die daher vor Modernisierungen eine umfassende technische Bestandsaufnahme der Konstruktion und Materialien erfordern (Arge 2007, S.33), sind die Baukonstruktionen der 1960er Jahre gut dokumentiert. Obwohl weitgehend technische Standardlösungen zum Einsatz kamen, die keine konstruktiven Überraschungen erwarten lassen, ist die Ausführungsqualität nach Aussagen der befragten Bestandseigentümer oft deutlich schlechter als in früheren Baualterklassen.

### **3.6.1 Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen seit der Bauzeit**

In der Vergangenheit vorgenommene Instandsetzungen oder Modernisierungen umfassten Verbesserungen nach dem jeweiligen Stand der Technik, die aber auf wenige Gewerke beschränkt waren (Teilmodernisierung). Etwa ab Mitte der 1970er Jahre lösten Modernisierungsinvestitionen die Neubauinvestitionen in ihrer Bedeutung ab. Mit dem Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen wurden die Finanzierungsmöglichkeiten verbessert und ab 1978 auch auf energetische Maßnahmen ausgedehnt. Typische Modernisierungsmaßnahmen in den 1980er waren der Ersatz einfach verglasteter Fenster durch Isolierglasfenster, die Installation von Gegensprechanlagen und der Einbau einer zentralen Warmwasserbereitung an Stelle elektrischer Durchlauferhitzer oder Gasboiler in den Wohnungen. In den 1990er Jahren kamen die Modernisierung der Bäder und Küchen sowie erste nachträgliche Wärmedämmungen der Fassaden hinzu, deren Ausführung wegen der geringen Materialstärken aber nicht den aktuellen Anforderungen genügt. Als typische Instandsetzungen an Gebäuden konnten in fast allen untersuchten Beständen mit Verblendmauerwerk zusätzliche Verkleidungen der gemauerten Gebäudegiebel und die Neueindeckung undichter Satteldächer festgestellt werden. Diese Maßnahmen waren durch bauliche Anforderungen, gesetzliche Vorgaben oder den Fortschritt der Haustechnik bedingt und bestandsverbessernd. Sie bildeten aber allein keinen Anlass für die Unternehmen, weitergehende Entscheidungen zum Umgang mit den betroffenen Wohnungsbeständen zu treffen.

Tab. 23: Typische Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre (Auswahl)

Gebäudesubstanz	Haustechnik	Wohnungsausstattung	Wohnumfeld
Ersatz einfach verglaster Fenster durch Isolierglasfenster mit besserem Dämmwert. Kunststoffrahmen ersetzen Holzrahmen.	Umstellung der Warmwasserversorgung von wohnungsbezogenen Einzelgeräten (Boiler, Durchlauferhitzer) auf eine zentrale Warmwasserbereitung; Ersatz der Heizzentralen	Ausstattungsverbesserung der Bäder, z.B. Austausch von Sanitäröbekten. Ersatz von Badewannen durch Duschtassen (einfachere Zugänglichkeit für Ältere, Raum für Waschmaschine).	Nachrüstung der Eingangsbereiche und Erschließungswege mit zusätzlicher Beleuchtung (eher Ausnahme).
Instandsetzung von Verblendfassaden (z.B. Erneuerung oder Verkleidung an den Giebelseiten).	Nachrüstung von Thermostatventilen an Heizkörpern (Heizungsanlagenverordnung 1978).	Ausstattungsverbesserung der Küchen (Einbauküchen, Erneuerung der Fliesen-schilde und Bodenbeläge)	Erneuerung oder Ersteinfassung der Müllstandplätze (aufgrund gestiegener Anzahl der Gefäße)
Wärmedämmung von Putzfassaden durch eine zusätzliche Materialschicht (zunächst < 10 cm) aus Polysterol-Hartschaum oder mineralischen Dämmstoffen.	Einbau zusätzlicher Stromkreise in den Wohnungen (Anpassung an gestiegenen Bedarf)	Erneuerung von Bodenbelägen, z.B. Ersatz alter Linoleumböden durch Laminat- oder Parkettböden (häufig von Mieter vorgenommene Maßnahme)	Ersatz der Befestigung der Erschließungswege (Pflastersteine an Stelle einfacher Betonplatten)
Neueindeckung von Satteldächern aufgrund von Undichtigkeiten (partiell/ komplett).	Nachrüstung der Wohnungen und Eingangsbereiche mit Gegensprechanlagen		Erneuerung der Geräte auf Kinderspielflächen, ggf. auch Rückbau von Spielflächen aufgrund gesunkenen Bedarfs

Quelle: Eigene Darstellung



Abb. 38: Typische Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden der 1960er Jahre.

Quelle: Eigene Aufnahmen

Wegen des geringen Umfangs konnten die genannten Maßnahmen im bewohnten Zustand vorgenommen, die Investitionskosten teilweise auf die nur geringfügig steigenden Nettokaltmieten umgelegt werden (z.B. Fenstererneuerung, Gegensprechanlagen als Wertverbesserungen). Zu weiteren Modernisierungen in den Wohnungen, die Mieter selbst über reine Schönheitsreparaturen hinaus vorgenommen haben, liegen keine Daten vor. Es ist aber davon auszugehen, dass diese im Wesentlichen die Gestaltung und Ausstattung der Wohnungen betreffen (z.B. Fliesenschilder in Küche und Bad, Fußbodenbeläge, Einbauküchen) und keine technische oder wertmäßige Verbesserung der Bausubstanz darstellen, die die Lebens- oder Restnutzungsdauer positiv beeinflusst. Davon abgesehen besitzen mieterseitige Investitionen durch die langfristige Bindung des Eigenkapitals des Mieters eine erhebliche Bedeutung für die Wohnzufriedenheit und damit für den Verbleib in einer Wohnung bzw. einem Wohnungsbestand.

### **3.6.2 Handlungsfelder der technischen Erneuerung**

Der technische Erneuerungsbedarf in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre ist umfangreich. Auch bei einer regelmäßig durchgeführten Wartung und Instandhaltung ist das Ende der Lebensdauer relevanter Bauteile erreicht. Die folgende Aufzählung des technischen Erneuerungsbedarfs basiert auf einer Auswertung der Literatur sowie der Begehung der Wohnungsbestände der acht Fallbeispiele und den Expertengesprächen mit den Vertretern der an der Untersuchung teilnehmenden Wohnungsunternehmen. Sie stellt eine Übersicht über die typischen bautechnischen Probleme und Schäden an Wohngebäuden des Bauzeitraumes von 1957 bis 1969 dar, erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

#### **Gebäudesubstanz**

- Verblendsteinfassade: Durchfeuchtung der Fassaden und der dahinter liegenden Räume aufgrund undichter Fugenvermörtelungen. Durchgerostete Stahlbefestigungsanker der Verblendung am tragenden Mauerwerk lassen Mauerwerksteile und Stürze abreißen (Gefahrenstelle), von Witterungseinflüssen angegriffene Ziegel verlieren ihre Schutzfunktion (in der Nachkriegszeit waren Backsteine/Ziegel oft nur schwach gebrannt),
- Betonsanierung wesentlicher Bauteile erforderlich, z.B. nach Korrosion an den Armierungen in Balkonbodenplatten und -brüstungen. Nicht selten treten bei den Sanierungsarbeiten statische und Ausführungsmängel auf, wie Kirchhoff und Jacobs sie auch für die Bauten der 1970er Jahre beschreiben und auf den hohen Fertigungs- und Kostendruck der Bauzeit zurückführen (Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2006, S. 11),
- Undichtigkeiten in den Dacheindeckungen, die häufig nur über einen einfachen Mörtelverstrich verfügen, dadurch Durchfeuchtungen in Dachböden und obersten Wohnungen,
- Ende der Lebensdauer noch vorhandener Holzfenster und erster später eingebauter Kunststoffrahmen (kompletter Ersatz oder Umverglasung der vorhandenen Fenstergläser erforderlich),
- Ende der Lebensdauer gemauerter und betonierter Kellerabgänge aufgrund hoher Feuchtigkeitsbelastung im Außenbereich,

- mangelnder Brandschutz aufgrund erhöhter Anforderungen (es kann kein Bestandschutz geltend gemacht werden),
- nicht mehr zeitgemäßer Schallschutz. Erst ab 1962 wurde mit Einführung der DIN 4109 der mangelhafte Schallschutz in Wohngebäuden verbessert. Die Probleme bei Gebäuden früherer Baujahre betreffen unzureichend trittschallgedämmte Hohlkörperdecken, Decken ohne schwimmenden Estrich oder zu dünn dimensionierte Massivdeckenplatten. Betroffen sein können aber auch Wohnungshaustüren, in zentralen Strängen verlaufende Wasserleitungen und Wohnungszwischenwände.

### **Haustechnik**

- Elektrik: die geringe Kapazität der Leitungskreise, z.B. in Küchen und Bädern, sowie die geringe Zahl Steckdosen werden der üblichen Anzahl von Elektrogeräten eines durchschnittlichen Haushaltes und der resultierenden Leistungsaufnahme nicht gerecht,
- die Rohrleitungssysteme der Wasser- und Abwasser- und Entsorgung in den Gebäuden erreichen das Ende ihrer Lebensdauer, es häufen sich Verstopfungen und Rohrbrüche,
- Beheizung: Obwohl in den 1960er Jahren die meisten Wohnungen an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen wurden, existieren vereinzelt noch Einzelöfen und –heizungen. Diese müssen ersetzt werden (gesetzliche Auflage für Nachspeicheröfen).

### **Wohnungsausstattung**

- Die Ausstattung der Küchen und Bäder ist, sofern nicht bereits im Zuge von Einzelmodernisierungen ausgetauscht, nicht mehr zeitgemäß und muss vor Neuvermietungen ersetzt werden. Betroffen sind Sanitärobjekte, Küchenelemente aber auch Bodenbeläge und Fliesenschilder in den Naßbereichen,
- Loggien und Balkone weisen oft nur eine geringe Größe auf, die eine bequeme Nutzung verhindert. Loggien sind durch den Einzug in die Fassaden verschattet,
- weder der Zugang zu den Wohnungen (Treppenhaus) noch die Wohnungen selbst sind barrierefrei oder barrierearm. Auch Erdgeschosswohnungen sind nur über halbe Treppen zu erreichen.

### **Wohnumfeld**

- Erschließungswege aus Betonplatten erreichen das Ende ihrer Lebensdauer und müssen durch neue Befestigungen (z.B. Pflaster) ersetzt werden,
- die Beleuchtung der Erschließungswege und Eingangsbereiche ist oft auf eine matte Hausnummernleuchte beschränkt. Zusätzliche Leuchten sind an ausgewählten Stellen erforderlich, dazu muss eine Stromversorgung im Außenbereich nachgerüstet werden,



- Stellplatzanlagen sind nicht ausreichend dimensioniert, um den ruhenden Verkehr auch in den Nachtstunden aufzunehmen, das Ende der Lebensdauer einfacher Garagenanlagen ist erreicht,
- die Ausstattung der meisten Kinderspielplätze ist nicht mehr zeitgemäß, alte Geräte müssen aber auch aus Sicherheitsgründen ausgetauscht werden,
- der in der Bauzeit gepflanzte Baumbestand ist aufgewachsen und muss aufwendig gepflegt und unterhalten werden (Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers), vereinzelt verschatten nahe an Gebäuden stehende Bäume die Wohnungen.

Der individuelle Bauzustand eines Geschosswohnungsbestandes ist nicht selten Folge längerer Kausalketten, an deren Anfang Erlösschmälerungen aufgrund abzuschreibender Mietforderungen, eine überdurchschnittliche Fluktuation und steigende Leerstände standen, die mangels Refinanzierung zu einer Streckung von Instandhaltungszyklen bzw. zum Aussetzen von Instandsetzungsmaßnahmen geführt haben. Diese Streckung sowie die Unterlassung können den Verschleiß auch in einer bauteilbezogenen Wechselwirkung deutlich erhöhen, so dass sich Erneuerungsbedarfe schnell kumulieren und zu einem generellen Sanierungsbedarf führen. Bielefeld und Spars führen dafür das Beispiel der Haustechnik an: „Ist im Bestand seit mehr als zehn bis 15 Jahren keine Sanierung vorgenommen worden, ist im Zweifel der komplette Austausch der Haustechnik als Kalkulationsgrundlage eine realistische Grundlage“ (BIELEFELD & SPARS 2008, S. 46).

### 3.6.3 Größenstruktur und Wohnflächen der untersuchten Bestände

Ein grundsätzliches Problem der Wohnungsbestände der frühen 1950er Jahre in Bezug auf die zukünftige Marktgerechtigkeit besteht in den geringen Wohnungsgrößen, wobei dies sowohl für die Anzahl der Zimmer als auch für die Gesamtwohnfläche gilt (WENDORF 2005, S. 271). Die im Zuge von Bestandssanierungen vorzunehmenden Zusammenlegungen von Wohnungen sind wegen der erforderlichen Eingriffe in die Gebäudestatik sehr aufwändig, so dass die Sanierungskosten je qm Wohnfläche ein annäherndes Neubauniveau erreichen können. Als Konsequenz bleibt dann häufig nur der vollständige Abbruch der Bestandsgebäude und ggf. der Ersatz durch einen Neubau. In vielen Arbeiten und Aufsätzen wird diese für die Geschosswohnungsbestände der 1950er Jahre zutreffende Problematik pauschal auf den gesamten Nachkriegswohnungsbestand der 1950er und 1960er übertragen. Daraus wird der falsche Schluss gezogen, auch die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre wiesen eine nicht mehr nachfragegerechte Wohnungsgrößenstruktur auf und wären allein aus diesem Grund pauschal mittelfristig zu ersetzen. So zum Beispiel Bielefeld und Spars: „Der klassische Grundriss mit von der Größe her optimierten Aufteilungen von Wohnräumen, Küche, Bad, Elternschlaf- und Kinderzimmer ist mit heutigen Anforderungen nach Flexibilität, Einpersonenhaushalten und Wohngemeinschaften nicht vereinbar“ (BIELEFELD & SPARS 2008, S. 43). Abgesehen davon, dass nur wenige Wohnungen sowohl für einen Einpersonenhaushalt als auch für eine mehrköpfige geeignet sein müssen, sind die aktuell z.B. im Reihenhausesegment für Familien angebotenen Grundrisse ähnlich konzipiert, nur zusätzlich noch über drei Ebenen verteilt. Die größere Wohnfläche dort entsteht auch durch zusätz-

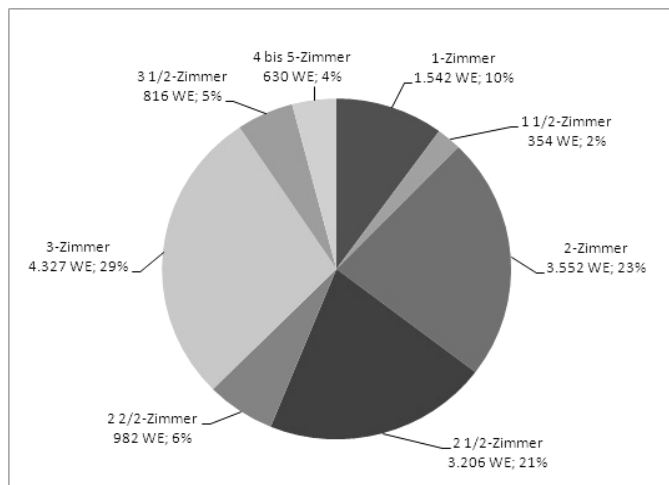


Abb. 39: Wohnungsschlüssel der untersuchten Bestände des Bauzeitraums 1957 bis 1969

Quelle: Eigene Erhebung

Anteils mittelgroßer Wohnungen eine hohe Flexibilität besitzt. Abb. 39 zeigt den Wohnungsschlüssel von 15.409 in die Untersuchung einbezogenen Wohnungen der Baujahre 1956 bis 1969 in Hamburg und Schleswig-Holstein.

Der Anteil kleiner Wohnungen von ein bis eineinhalb Zimmern ist mit 12 % sehr gering. Damit heben sich die Bestände von den Wohngebäuden der frühen 1950er Jahre ab, in denen diese Wohnungstypen einen großen Anteil stellten und bei Modernisierungen einen Zusammenlegungsbedarf auslösten.

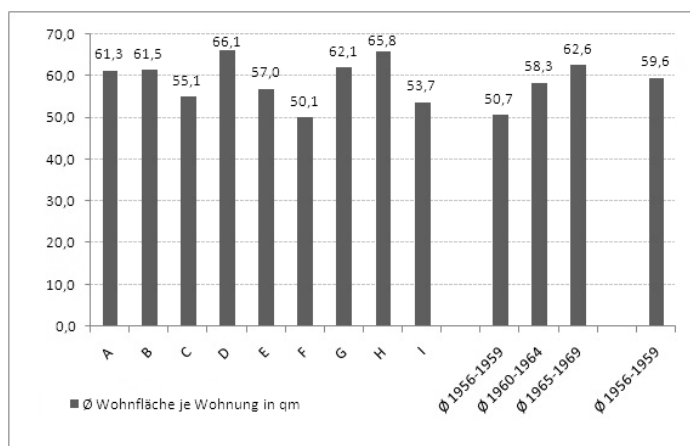


Abb. 40: Durchschnittliche Wohnflächen der Bestände des Bauzeitraums 1957 bis 1969

Quelle: Eigene Erhebung

Die unternehmensbezogenen durchschnittlichen Wohnflächen der 24.097 in diese Auswertung einbezogenen Wohnungen zeigt Abb. 40. Die Durchschnittsgrößen liegen zwischen 50,1 und 66,1 qm je Wohnung. Die Auswertung nach Altersteilklassen verdeutlicht den Wohnflächenzuwachs der einzelnen Wohnungen über den Bauzeitraum 1957 bis 1969. Während die umgehend nach dem 2.WoBauG errichteten Wohnungen durch-

liche Erschließungsflächen, die in der 1960er-Jahre-Wohnung nur einen Flur umfassen. Die Problematik nicht vollkommen flexibler Grundrisse, wenn man darin angesichts des differenzierten Wohnungsangebotes an den Teilmärkten überhaupt eine Problematik erkennen will, ist damit weniger bauzeit- als konkret angebotsbedingt.

Anhand des Wohnungsschlüssels<sup>60</sup> der untersuchten Bestände sowie der durchschnittlichen Wohnflächen kann gezeigt werden, dass das vorhandene Wohnungsangebot durchaus nachfragegerecht ist und aufgrund des großen

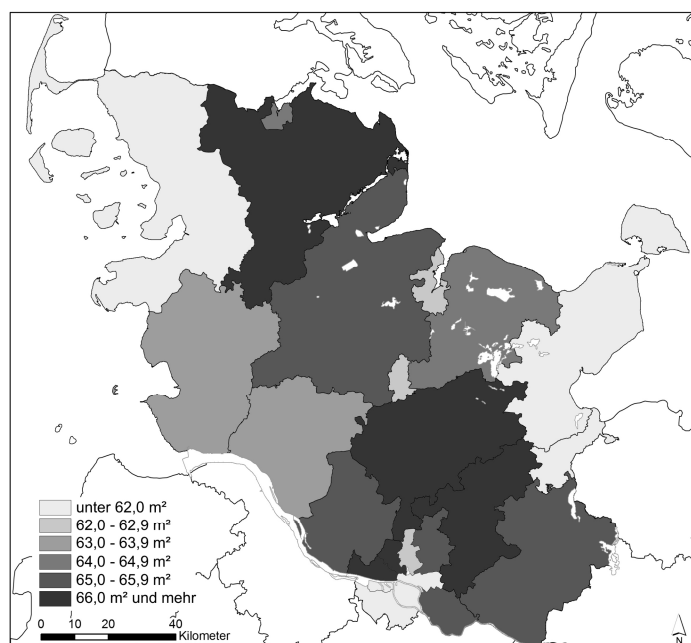
Anteils mittelgroßer Wohnungen eine hohe Flexibilität besitzt. Es dominieren Zweieinhalb- und Drei-Zimmer-Wohnungen (21 bzw. 29 %), die besonders flexibel in der Nutzung durch verschiedene Haushaltsgrößen und -formen sind. Große Wohnungen (Dreieinhalb und mehr Zimmer) sind dagegen mit nur 9 % des Bestands unterrepräsentiert.

Die unternehmensbezogenen durchschnittlichen Wohnflächen der 24.097

<sup>60</sup> Der Wohnungsschlüssel gibt die Verteilung der Wohnungsgrößen (meist nach Anzahl der Zimmer, selten nach Wohnflächen) innerhalb eines abgrenzbaren Bestandes an.

schnittlich nur 50,7 qm Wohnfläche aufwiesen, erreichten die Wohnungen von 1960 bis 1964 bereits 58,3 qm und von 1965 bis 1969 dann sogar 62,6 qm. Der Durchschnitt des gesamten Bauzeitraumes 1957 bis 1969 beträgt 59,6 qm. Damit verfügen die Wohnungen auch angesichts des hohen Anteils an Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern (65 %) über eine gerade noch zeitgemäße Wohnfläche, besitzen aber den Vorteil einer geringen Gesamtmietbelastung.

Ein Vergleich mit den durchschnittlichen Wohnflächen im gesamten Geschosswohnungsbestand des Untersuchungsraumes verdeutlicht die Aussagen. In Hamburg betrug diese 2007 ca. 64 qm, in Schleswig-Holstein 63,7 qm, wobei sie in den kreisfreien Städten mit 61,9 qm niedriger lag als in den Kreisen mit 64,8 qm. Die Fläche liegt ca. 4 qm über der ermittelten durchschnittlichen Wohnflächen in den Beständen der 1960er Jahre.



*Abb. 41: Durchschnittliche Wohnfläche von Geschosswohnungen in Hamburg und Schleswig-Holstein 2007*

*Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2007c und 2008c.*

Abb. 41 zeigt die durchschnittlichen Wohnflächen aller Geschosswohnungen in den Hamburger Bezirken sowie den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins. Auffällig sind die niedrigen Durchschnittswerte in Nordfriesland und Ostholstein, deren Ursache ein signifikanter Anteil kleiner Ferienwohnungen sein könnte.

Aus den von den Unternehmen zur Verfügung gestellten Grundrissen war ersichtlich, dass die ab Anfang der 1960er Jahre errichteten Wohnungen Grundrisse aufweisen, die auch langfristig als marktfähig gelten können. Zum Beispiel kann der Mitte der 1960er Jahre für die klassische Familie (Eltern und zwei Kinder) häufig gebaute Typ der rund 70 bis 75 qm großen 2 2/2-Zimmer-Wohnung heute sowohl anspruchsvollen Singles, Paa-

ren jeden Alters aber auch Kleinfamilien hohe Nutzungsflexibilität bei gleichzeitig geringer Gesamtmietbelastung bieten (Abb. 42).

Bei den Grundrissen wird deshalb auch von den befragten Experten kaum Eingriffsbedarf gesehen. Allerdings müssen die geringen Grundflächen der Küchen und Bäder durch eine geschickte Organisation der Einbauten kompensiert werden, hierfür gibt es mittlerweile aber ausreichend Beispiele (BEUSHAUSEN 2003, ERDINGER & LERCH 2003). Der Vorteil der besseren Grundrisse und größeren Wohnungen gegenüber den Beständen der 1950er Jahre ist

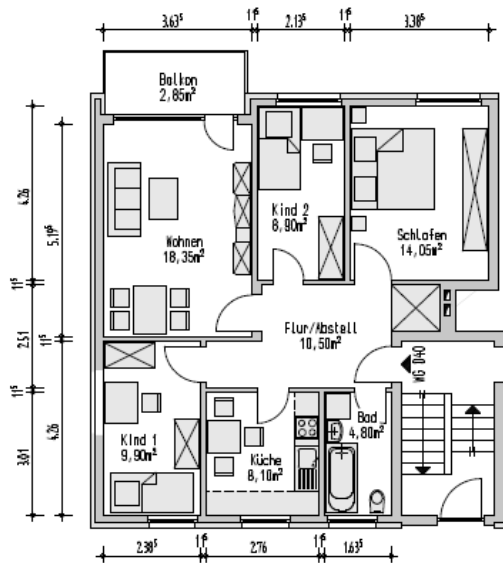


Abb. 42: Grundrissbeispiel einer 2 2/2-Zimmer-Wohnung

Quelle: Adlershorst Baugenossenschaft

für den Investitionsaufwand im Rahmen einer Gebäudemodernisierung von entscheidender Bedeutung. Dies zeigen z.B. Vergleiche in einer aktuellen Studie, nach der die Baukosten einer Teilmodernisierung (Außenhülle mit einzelnen Maßnahmen innerhalb der Gebäude) mit 400 bis 600 Euro je qm Wohnfläche berechnet werden, die einer Komplettmodernisierung inkl. Veränderungen der Grundrisse jedoch mit 800 bis 1.000 Euro je qm (F+B 2005a, S. 20). Kirchhoff und Jacobs nennen Werte von 600,- € Baukosten je qm bei einer „Komfort-Modernisierung“ und 1.000 bis 1.300 Euro je qm Wohnfläche bei einem „erweiterten Paket“ (Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2005, S. III).

### 3.6.4 Energetische Anforderungen an Geschosswohngebäude

Die Wohngebäude der 1960er Jahre wurden zu einer Zeit errichtet, als die Kosten der Energie für das Heizen und die Warmwasserbereitung noch keinen signifikanten Anteil der Wohnkosten bildeten und die Konstruktionsweisen noch kaum beeinflussten. Höhere Dämmstandards als in den 1950er Jahren waren eher dem allgemeinen bautechnischen Fortschritt sowie dem Wärme- und Schallschutz und somit der Wohnqualität geschuldet als der Einsparung von Energiekosten oder gar einer CO<sub>2</sub>-Emissionsvermeidung.

Das IWU hat im Auftrag der Enquete-Kommission des deutschen Bundestages „Schutz der Erdatmosphäre“ erstmals 1989 zur Ermittlung von Energieeinsparpotenzialen den deutschen Wohnungsbestand in einer Gebäudetypologie klassifiziert (IWU 2003). Die Wohngebäude der Baujahre 1958 bis 1968 wurden aufgrund vergleichbarer Konstruktionsmerkmale in einer von zehn Baualtersklassen zusammengefasst (Baualtersklasse E), was die Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes noch einmal bestätigt. Nach der Gebäudeform sind innerhalb der Baualtersklasse E fünf Unterscheidungen getroffen, der Untersuchungsgegenstand fällt in die Kategorien Mehrfamilienhaus (MFH E) und Großes Mehrfamilienhaus (GMH E). Anhand der wesentlichen Konstruktionsdaten, Bauteilflächen und U-Werte<sup>61</sup> können aus der Gebäudetypologie des IWU die Energiekennwerte errechnet werden. Mit der 1998 erschienenen Gebäudetypologie für das Land Schleswig-Holstein liegen diese Daten aber auch mit regionalem Bezug vor (I-Bank 1998). Die relevante Baualtersklasse weicht leicht von der IWU-Zuordnung ab (hier: 1960-1969) und unterscheidet bei der Gebäudeform MFH nicht nach der Größe sondern nach der Dachform (M69F – Flachdach; M69S – Satteldach). Als

<sup>61</sup> U-Wert (frühere Bezeichnung: k-Wert): Der Wärmedurchgangskoeffizient gibt an, welche Energiemenge in Joule in einer Sekunde durch eine Fläche von einem Quadratmeter fließt, wenn sich die an beiden Seiten anliegenden Luftmengen in ihrer Temperatur um ein Kelvin unterscheiden (Einheit: W/(K·m<sup>2</sup>)). Der Wärmedurchgangskoeffizient ist materialspezifisch.

konstruktionsbedingter Heizenergiebedarf je qm Wohnfläche werden folgende Werte angegeben (I-Bank 1998, Datenblätter M69S und M69F):

- M69F: ca. 200 kWh/m<sup>2</sup>-a
- M69S: ca. 230 kWh/m<sup>2</sup>-a

Diese Kennwerte dienen als Hintergrund für die im Folgenden zu diskutierenden Anforderungen an einen reduzierten Energieverbrauch auch in Bestandsgebäuden der 1960er Jahre und werden noch anhand konkreter Verbrauchswerte überprüft. Zunächst werden jedoch die technische Entwicklung und die Gesetzgebung zur Wärmedämmung und zum Energieverbrauch von Wohngebäuden seit den 1960er Jahren bis in die Gegenwart dargestellt.

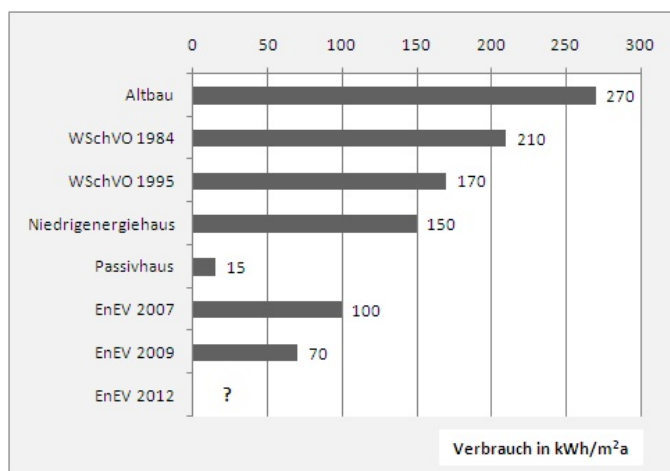


Abb. 43: Technische und gesetzliche Stufen des Energieverbrauchs im Wohnungsbau

Quelle: Eigene Darstellung. Wohnbauten der 1950er und 1960er Jahre sind hier Altbauten.

Mit dem Energieeinspargesetz (EnEG) wurde erst im Juli 1976 erstmalig ein gesetzlicher Rahmen geschaffen, um im Wohnungsneubau Maßnahmen, die der Energieeinsparung dienen, verpflichtend einzuführen und förderungsfähig zu machen. Das Gesetz stand für ein gewandeltes gesellschaftliches Bewusstsein für den Verbrauch absehbarer endlicher Ressourcen für die Energieerzeugung. Energieeinsparungen waren nicht nur zur Verringerung der Umweltbelastung dringend notwendig, sondern auch zur Kappung der explodierenden Heizkosten als „dritter Miete“, wie sie der VNW 1979

befürchtet hat. Denn mittlerweile war es nach 1973 in Deutschland bereits zum zweiten Mal zu einer Ölkrise gekommen. Das Wirtschaftswachstum war dadurch in den Jahren 1980 bis 1982 deutlich gebremst. 1980 machte eine Gesetzesnovelle Regelungen auch für Bestandswohngebäude verpflichtend.

Das mehrfach novellierte EnEG<sup>62</sup> bildet bis heute den Rahmen für Verordnungen, mit denen die energetischen Anforderungen konkretisiert werden. Am 1. November 1977 trat die erste Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (WärmeschutzV) in Kraft, die mit der Begrenzung des Wärmedurchgangs für verschiedene Gebäudearten im Wohnungsneubau erstmals gesetzliche Dämmstandards setzte (Arge 1996, S. 122). Die Verordnung wurde mehrmals verschärft<sup>63</sup>. Durch die lange Nutzungsdauer von Wohnungen setzten sich neue Techniken nur langsam im Bestand durch. 1986 genügten erst rund 15%

<sup>62</sup> 1980, 2001, 2005, 2009 (<http://www.enev-online.de/eneg/index.htm>; Abruf am 12. Oktober 2008).

<sup>63</sup> 2. Wärmeschutzverordnung 1984, 3. Wärmeschutzverordnung 1995. Diese wurde am 1. Februar 2002 durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) ersetzt, die auch die frühere Heizungsanlagenverordnung (HeizAnIV) einschließt.

aller Wohnungen in der Bundesrepublik der geltenden WärmeschutzV. Allerdings haben die gesetzlichen Bestimmungen in der Langzeitbetrachtung einen erheblichen Einfluss auf den Wärmeschutz in Neubauten und in modernisierten Wohnungen gehabt. So zeigen vom Unternehmen Techem AG erfasste Daten zum Heizölverbrauch in zentralbeheizten Mehrfamilienhäusern seit dem ersten Erhebungsjahr 1977/1978<sup>64</sup> bis zum letzten vorliegenden Jahr 2006/2007 einen trotz klimabedingt schwankender Werte stetig sinkenden Durchschnittsverbrauch, der sich innerhalb von knapp 30 Jahren fast halbiert hat (Techem 2008, S.11). Dieser Trend gilt für alle Regionen Deutschlands, unabhängig von Abweichungen vom Bundesdurchschnitt wegen eines individuellen Kleinklimas oder bestimmter regional verbreiteter Bauweisen. Selbst klimabereinigt ergibt sich noch eine Reduzierung um 40% in nur 29 Jahren. Techem selbst führt diese Entwicklung sowohl auf das veränderte Verbrauchsverhalten der Nutzer als auch auf den zunehmenden Anteil an Neubauten und energetisch modernisierten Wohnungen im erfassten Mehrfamilienhausbestand zurück. Der Preis des Heizöls hatte dagegen einen eher geringen Einfluss auf das Verbrauchsverhalten, lediglich sehr starke Preisanstiege führten zu erkennbaren Veränderungen. Signifikant ist wiederum die Abhängigkeit des Durchschnittsverbrauchs von der Gebäudegesamtgröße (Gesamtwohnfläche). Während bis 200 qm große Gebäude in der Heizperiode 2005/2006 rund 19,1 l je qm Wohnfläche verbrauchten und damit um 3,7 l über dem Mittelwert lagen, unterschritten alle Gebäude ab 500 qm Wohnfläche diesen Wert. Die Ursache liegt in dem besseren Verhältnis der Umschließungsfläche zum Volumen bei großen Gebäuden (Techem 2008, S. 12ff.).

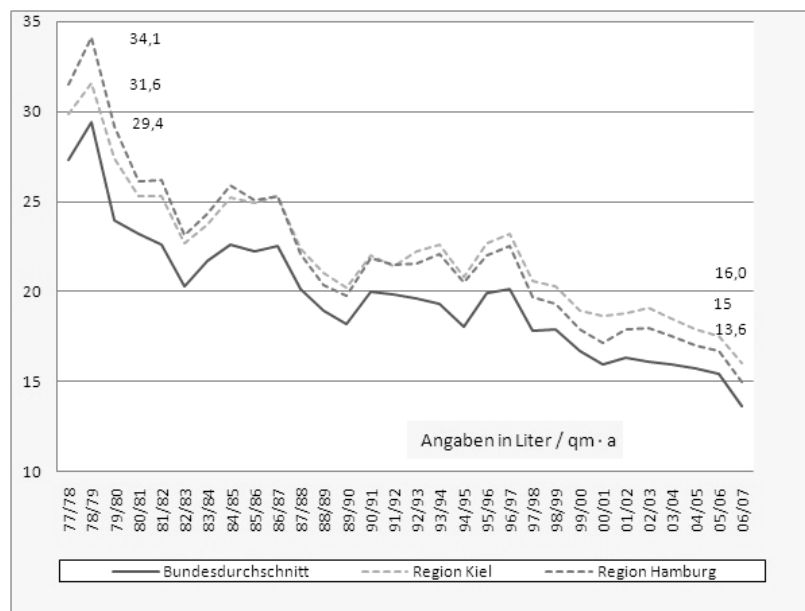


Abb. 44: Heizölverbrauch in Mehrfamilienhäusern 1977 bis 2007 in Deutschland sowie den Regionen Hamburg und Kiel in Liter/qm/a

Quelle: Techem AG 2008

<sup>64</sup> Ein Erhebungsjahr besteht aus einer vollständigen Heizperiode, die jeweils zwischen dem 1. Juni und dem 1. Oktober beginnt und 12 Monate +/- 10 Tage umfasst.

Abb. 43 stellt die mit den Verordnungen seit 1984 jeweils abgesenkten Anforderungen an den Energieverbrauch von neuen Wohngebäuden dar. Seit den 1960er Jahren bis zur EnEV 2009 ist er auf etwa ein Viertel gesunken. Tatsächlich ist mit dem technischen Fortschritt, den gesetzlichen Vorgaben und den energieeffizienten Neubauten der letzten Jahrzehnte der Energieverbrauch deutlich zurückgegangen, wie Abb. 44 anhand der Heizölverbräuche in Mehrfamilienhäusern von 1977 bis 2007 für Deutschland und die Regionen Hamburg und Kiel zeigt. Durch die Kopplung des Preises für Erdgas an den für Erdöl/Heizöl können Bestandseigentümer, abgesehen von den technischen Hindernissen, bei Preissteigerungen nicht einfach auf einen günstigeren Energieträger ausweichen. Auch die Fernwärme muss durch den Einsatz meist fossiler Energien zunächst zentral erzeugt werden und reagiert deshalb preissensibel.

Für den Wohnungsbestand im Untersuchungsraum Hamburg und Schleswig-Holstein weisen Statistiken höhere Energieverbräuche als im Durchschnitt des Bundesgebietes nach. Es ist anzunehmen, dass vorwiegend klimatische Unterschiede (längere winterliche Heizperiode) dafür verantwortlich sind. Unabhängig von der Ursache sind aber wegen des höheren Verbrauchs die Kosten je Einheit für die Beheizung der Wohnungen im Untersuchungsraum noch wichtiger als in anderen Regionen. Die Energieverbräuche nach den Beheizungsarten Heizöl, Erdgas und Fernwärme (Brennstoffeinheit je qm Wohnfläche) sind für die Bundesrepublik sowie die Erfassungsregionen Kiel und Hamburg in der Abrechnungsperiode 2006/2007 in Tab. 24 dargestellt. Die Daten stammen aus den wohnungsbezogenen Ableisungen des Dienstleisters Techem AG und umfassen in den alten Bundesländern einen Bestand von insgesamt rund 58.000 Geschosswohngebäuden.

Tab. 24: Energieverbräuche und –kosten für die Wohngebäudebeheizung nach Energieträger und Region

Energieträger	Heizöl (Liter)	Erdgas (cbm)	Erdgas (kWh)	Fernwärme (kWh)
<b>Alte Bundesländer</b>	13,60	14,21	143,44	105,96
<b>Erfasste AE</b>	17.985	7.952	27.479	4.585
<b>Energiekosten je qm im Jahr</b>	7,51 €	8,44 €	8,49 €	7,91 €
<b>Heizkosten je qm im Jahr</b>	8,96 €	9,89 €	9,90 €	8,84 €
<b>Region Kiel</b>	16,00	k.A.	181,71	127,83
<b>Erfasste AE</b>	86	k.A.	79	426
<b>Energiekosten je qm im Jahr</b>	8,81 €	k.A.	10,05 €	7,03 €
<b>Heizkosten je qm im Jahr</b>	10,32 €	k.A.	11,55 €	7,97 €
<b>Region Hamburg</b>	15,00	13,09	155,18	120,86
<b>Erfasste AE</b>	544	77	781	61
<b>Energiekosten je qm im Jahr</b>	8,35 €	8,38 €	8,75 €	8,55 €
<b>Heizkosten je qm im Jahr</b>	9,62 €	9,62 €	9,96 €	9,41 €

AE = Abrechnungseinheit. Eine Abrechnungseinheit umfasst ein Gebäude mit einer beliebigen Anzahl von Wohnungen.

Quelle: Techem 2008

Techem erfasst die Verbräuche nicht nach Baualtersklassen, so dass keine Aussagen zum Einfluss des Herstellungszeitraumes bzw. des Baualters gemacht werden können. Die Problematik einer solchen Erfassung bestände selbst dann in der Zuordnung bereits umfassend modernisierter Bestandsgebäude, deren Rohbau zwar aus der ursprünglichen Bauzeit stammt, deren energetische Ausstattung aber den Jahren der Modernisierung zuzurechnen wäre. Eine Zuordnung solcher Gebäude wäre auch bei Kenntnis des Modernisierungsjahres wegen der Abweichung der aktuellen energetischen Neubaustandards von den gewählten Modernisierungsstandards bzw. den technischen Möglichkeiten kaum eindeutig möglich.

### **Energetischer Zustand der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre**

Der energetische Zustand der Geschosswohnungsbestände, der sich aus der ursprünglichen Baukonstruktion, den zwischenzeitlich vorgenommenen Modernisierungen sowie dem bautechnischen Zustand der Gebäudesubstanz ergibt, hat angesichts der skizzierten Entwicklung der Energiekosten in der jüngeren Vergangenheit erheblich an Bedeutung gewonnen. Sollten sich die von den Mietern zu tragenden Kosten für die Beheizung ihrer Wohnungen mit diesen Steigerungsraten weiterentwickeln, wird die Wettbewerbsfähigkeit der noch nicht vollmodernisierten Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre gegenüber neueren oder energetisch modernisierten Wohngebäuden abnehmen. Der Handlungsdruck auf die Eigentümer zu umfangreichen Investitionen könnte bereits kurzfristig erheblich steigen.

Bislang waren zu den Energieverbräuchen der Wohngebäude der 1960er Jahre kaum belastbare Daten verfügbar. Die Gebäudetypologien geben zwar für die zeitgenössischen Bauteile und Bauweisen die entsprechenden Wärmedurchgangskoeffizienten an und zeigen anhand von konstruktionsbedingten Schwachstellen, z.B. Wärmebrücken, auch Einsparpotenziale auf, erlauben aber nur eine theoretische Berechnung von Verbrauchswerten. Mit den mit der EnEV 2007 ab 2008 bzw. 2009 verpflichtend eingeführten Energieausweisen sind erstmals reale Verbrauchswerte auch für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre zugänglich.

Zwei Datenquellen konnten zu den Verbrauchswerten von Wohngebäuden der 1960er Jahre ausgewertet werden: 1. Verbrauchskenndaten aus über 1.000 Energieausweisen, die der VNW 2008 für seine Mitgliedsunternehmen erstellt hat (Bezug: Baualtersklasse E 1958-1968 des IWU). 2. Daten aus rund 120 Energieausweisen von Wohngebäuden des Bauzeitraumes 1957 bis 1969 im Eigentum der Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH in Lübeck.

- **Energieausweise des VNW<sup>65</sup>**

Zunächst errechnet der VNW den auf die Nutzfläche<sup>66</sup> bezogenen HeizwärmeKennwert für standardmäßig modernisierte Wohngebäude der Baualtersklasse E in den alten Bundesländern mit ca. 175 kWh/m<sup>2</sup>-a (kleine MFH) bzw. 155 kWh/m<sup>2</sup>-a (große MFH). Für Hamburg und Schleswig-Holstein wird ein höherer Wert von ca. 190 kWh/m<sup>2</sup>-a angegeben (alle MFH). Die tatsächlichen Verbräuche der Wohngebäude lagen nach den

<sup>65</sup> Die Auswertung des VNW ist bislang unveröffentlicht und wurde von der Referentin des Verbands für den Bereich Technik lediglich für diese Arbeit zur Verfügung gestellt.

<sup>66</sup> Die Nutzfläche wird vom VNW aus der Wohnfläche multipliziert mit dem Faktor 1,2 ermittelt.



Energieausweisen im Durchschnitt deutlich unter den theoretischen Werten. In Hamburg und Schleswig-Holstein bei ca. 155 kWh/m<sup>2</sup>·a (-18 %, alle MFH), wobei kleine MFH (bis 6 WE) mit über 200 kWh/m<sup>2</sup>·a geringfügig über dem theoretischen HeizwärmeKennwert lagen. Fast identische Verbrauchswerte hat auch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Arge) in den von ihr ausgestellten Energieausweisen ermittelt. Damit lag die Baualtersklasse E etwa im Mittelfeld aller Baualtersklassen.

- **Energieausweise der Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH**

In die Auswertung sind 134 Geschosswohngebäude der Baujahre 1957 bis 1969 mit 4.165 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet von Lübeck einbezogen, die ganz überwiegend dem untersuchten Bautyp drei- bis viergeschossiger Wohnzeilen entsprechen. Als einfacher Mittelwert aus allen 2008 ausgestellten Energieausweisen ergibt sich ein Kennwert von 176 kWh/m<sup>2</sup>·a. Bei einer Gewichtung nach der Anzahl der Wohnungen beträgt der Mittelwert 171 kWh/m<sup>2</sup>·a, bei der Gewichtung nach der Wohnfläche 170 kWh/m<sup>2</sup>·a. Abb. 45 zeigt die Verteilung der Gebäude in fünf Energieverbrauchsklassen, danach verbrauchen die meisten Gebäude zwischen 170 und 199 kWh/m<sup>2</sup>·a.

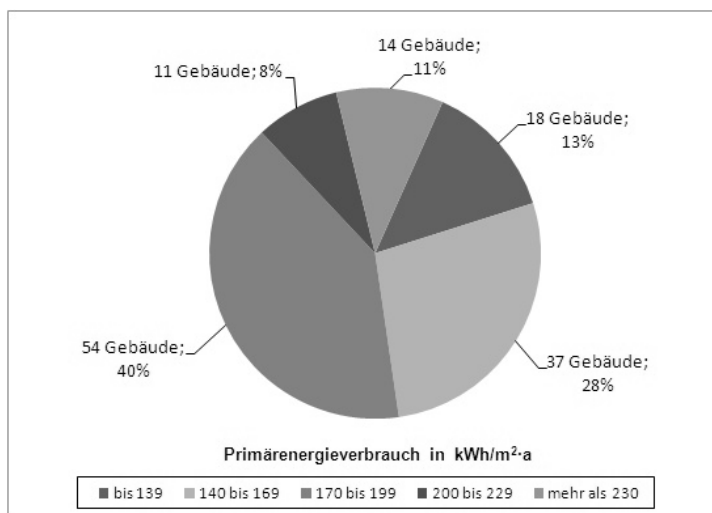


Abb. 45: Verteilung der Wohngebäude der Baujahre 1957 bis 1969 nach Verbrauchsklassen

Quelle: Eigene Darstellung. Ausgewertet wurden die Energieausweise von 134 Gebäuden.

Für vier bereits Anfang der 1990er Jahre gedämmte Gebäude des Baujahres 1957 mit zusammen 144 Wohnungen wurden deutlich bessere Verbrauchswerte von 82 bis 108 kWh/m<sup>2</sup>·a ermittelt.

Zwar beeinflusst auch die Art des Energieträgers die in den Energieausweisen errechneten Verbrauchswerte (z.B. ist Fernwärme oder Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung vorteilhaft gegenüber Heizöl und Gas), doch ist dieser Einfluss durch die Umrechnungsfaktoren begrenzt. Die tatsächlichen Verbrauchswerte liegen etwa auf dem Niveau der theoretisch

anhand der Konstruktion errechneten Verbrauchswerte. Entscheidend ist jedoch der Einfluss des Verbrauchsverhaltens auf den individuellen Verbrauchswert eines Wohngebäudes. Eine Untersuchung der WOG Nordstadt eG in 19 Wohngebäuden ergab Schwankungen von bis zu 60 %, die auf das Nutzerverbrauchsverhalten zurückgeführt wurden. Folglich sind auch ohne größere Eingriffe in die Bausubstanz auch in älteren Geschosswohnungsbeständen noch erhebliche Einsparpotentiale erzielbar (HABERMANN-NIEBE 2009, S. 45).

**Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) an Wohngebäude**

Seit 2002 gibt die EnEV die gesetzlichen Anforderungen an die energetische Qualität und den Energieverbrauch von Gebäuden vor und legt dabei auch Mindeststandards bei der Sanierung von Bestandsgebäuden fest. Die EnEV ist die gesetzliche Nachfolgerin der 3. Wärmeschutzverordnung von 1995 und der Heizungsanlagenverordnung von 1998 und setzte in ihrer aktuellen Version EnEV 2007 zum 1. Oktober 2007 die Europäische Gesamtenergieeffizienz-Richtlinie (EPBD) in nationales Recht um.

**• Neubauten**

Für Neubauten legt die EnEV in Abhängigkeit von der Kubatur eines Baukörpers einen maximalen Jahresprimärenergiebedarf fest. Entscheidend ist also zunächst die an der Grundstücks- bzw. Gebäudegrenze übergebene Energiemenge, die anhand der Berücksichtigung der spezifischen Erzeugungs- und Transportverluste der Energieform zur Primärenergiemenge umgerechnet wird. Bauherren besitzen einen Entscheidungsspielraum, ob sie die vorgeschriebene Energiemenge durch eine besonders effiziente Anlagentechnik zur Wärmegewinnung oder einen überdurchschnittlichen baulichen Wärmeschutz (z.B. Dämmung) erreichen wollen. In der Praxis werden die Maßnahmen kombiniert. Nach § 3 EnEV dürfen neu errichtete Wohngebäude danach einen Jahresprimärenergieverbrauch von 66 bis 130 kWh/m<sup>2</sup>-a in Abhängigkeit des Verhältnisses der wärmeübertragenden Umfassungsfläche zum beheizbaren Gebäudevolumen nicht überschreiten. Für Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 1.000 qm, die im normalen Geschosswohnungsbau schnell erreicht sind, schreibt die EnEV die Prüfung alternativer Energieversorgungssysteme vor (§ 5 EnEV 2007).

**• Bestandsgebäude bei Änderungen und Modernisierungen**

Die EnEV greift bei Änderungen an den Außenbauteilen bestehender Gebäude, zu denen die Außenwände (Vorhangfassaden auch gesondert), Fenster, Außentüren, oberste Geschossdecken, Kellerdecken und Dächer zählen. Fast alle Eingriffe, die nicht zur üblichen Instandsetzung (z.B. Neuanstrich des Außenputzes) zählen, sondern auch eine Verbesserung der Bausubstanz auf über 20 % der Bauteilfläche darstellen (z.B. vollständige Außenputzerneuerung) führen dazu, die Vorgaben der EnEV für Bestandsgebäude erfüllen zu müssen. Diese beziehen sich nicht wie im Neubau auf den Primärenergieverbrauch, sondern die spezifischen Wärmedurchgangskoeffizienten der entsprechenden Bauteile, die mit Maximalwerten belegt den technischen Standard und damit auch ein bestimmtes Kostenniveau vorgeben (EnEV 2007, Anhang 3, Tabelle 1).

**• Nachrüstungspflichten im Gebäudebestand**

Die bisherigen Nachrüstungsverpflichtungen (§ 10 EnEV) betrafen die Geschosswohnbauten der 1960er Jahre konstruktionsbedingt nur in Ausnahmefällen: 1. Außerbetriebnahme bzw. Auswechslung von vor 1978 eingebauten Heizkesseln bis 31. Dezember 2006 (Ausnahme: Niedertemperatur- oder Brennwertkessel). 2. Dämmung von frei verlaufenden Heizungs- und Warmwasserrohren in nicht beheizten Räumen bis Dezember 2005. 3. Dämmung zugänglicher aber nicht begehbarer oberster Geschossdecken beheizter Räume bis 31. Dezember 2005.

- **Energieausweise**

Miet- und Kaufinteressenten muss auf deren Verlangen für vor 1965 errichtete Gebäude seit dem 1. Juli 2008, für 1965 und später errichtete Gebäude seit dem 1. Januar 2009 vom Eigentümer ein Gebäudeenergieausweis zugänglich gemacht werden (§ 29 EnEV). Er gibt Auskunft über den spezifischen Energieverbrauch des Gebäudes und ermöglicht damit einen einfachen Vergleich verschiedener Angebote. Der Verbrauchskennwert wird in kWh je qm Nutzfläche des Gebäudes (Wohnfläche x ca. 1,2) und Jahr angegeben und auf einer Farbskala von 0 bis 400 kWh/m<sup>2</sup>-a durch einen Pfeil angezeigt. Ab vier Wohneinheiten in einem Gebäude darf neben einem bedarfsorientierten Energieausweis alternativ auch ein verbrauchsabhängiger Energieausweis erstellt und vorgelegt werden (§ 17 EnEV). Für die gewerbliche Wohnungswirtschaft bzw. für die Geschosswohnbauten der 1960er Jahre ist der verbrauchsabhängige Energieausweis der Regelfall. Er berücksichtigt das individuelle Energieverhaltensverhalten der Bewohner der zurückliegenden drei Jahre, das neben der Baukonstruktion einen wesentlichen Einfluss auf den tatsächlichen Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser hat.

### ***Künftige gesetzliche Anforderungen zum Wärmeschutz/Energieverbrauch***

#### ***Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)***

Zum 1. Oktober 2009 wird die überarbeitete EnEV 2009 in Kraft treten. Für Neubauten werden die Anforderungen an den Primärenergiebedarf um ca. 30 % verschärft. Ein kleines Mehrfamilienhaus darf dann statt 90 bis 100 kWh/m<sup>2</sup> nur noch 63 bis 70 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr verbrauchen (VOGLER 2008, Folie18). Damit steigen die Anforderungen an die Baukonstruktion, die eingesetzten Baustoffe, die Bausauführung und die Anlagentechnik. Alternative Energieversorgungssysteme müssen bereits ab 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche (vorher 1.000 m<sup>2</sup>) geprüft werden, so dass alle Wohnbauten betroffen sind. Ab 2012 ist vom Gesetzgeber ein weiterer Einsparungsschritt beim Primärenergiebedarf von ca. 30 % geplant.

Im Bestand werden die Bedingungen verschärft, bei denen die Regelungen der EnEV greifen. Die Bagatellgrenze wird von 20 % einer Orientierung (Himmelsrichtung) auf 10 % der gesamten Bauteilfläche abgesenkt. Damit fallen auch kleinere Eingriffe, z.B. in die Dach- oder Fassadenfläche, unter die Bauteilanforderungen der EnEV. Deren Wärmedurchgangskoeffizienten werden mit der EnEV 2009 um 20 bis 30 % abgesenkt, so dass z.B. die Dämmung von Außenwänden bei gleichem Material von 8-10 cm auf 12-14 cm zunehmen muss. Bei Fenstern sind die Werte nur mit modernsten Zweifachisolierverglasungen zu erreichen. Alternativ zu den Bauteilnachweisen kann der Primärenergiebedarf modernisierter Gebäude nachgewiesen werden, er darf dann max. bei 140 % des Verbrauchs eines Neubaus liegen. Neue Nachrüstpflichten im Wohnungsbestand umfassen die Außerbetriebnahme elektrischer Speicherheizsysteme, die vor 1990 eingebaut wurden (bis 31. Dezember 2019) sowie die Dämmung begehbare oberster Geschossdecken von beheizten Räumen ab 2012. Diese Nachrüstpflicht könnte die Geschosswohnbauten der 1960er Jahre besonders treffen, da viele Gebäude Satteldächer aufweisen, die begehrbar aber nicht ausgebaut sind. Allerdings

greift die Nachrüstpflicht nicht, wenn die erforderlichen Aufwendungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können.

### ***Einsatz erneuerbarer Energien (EEWärmeG)***

Im Jahr 2007 hatten die erneuerbaren Energien in Deutschland einen Trägeranteil von 12,49% am Endenergieverbrauch der privaten Haushalte für die Wärmeerzeugung. In der Industrie und bei Handel und Dienstleistungen lagen die Anteile nur bei 10,28 % bzw. 5,59 % (BDEW 2008, S. 13-15). Das zum 1. Januar 2009 in Kraft getretene Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) legt fest, dass bis 2020 erneuerbare Energien einen Anteil am Endenergieverbrauch für die Wärmeerzeugung in Deutschland (Raum-, Kühl- und Prozesswärme sowie Warmwasser) von mind. 14 % erreichen sollen (§ 1 Abs.2 EEWärmeG). Neue Gebäude ab 50 qm Nutzfläche müssen je nach regenerativer Energiequelle unterschiedliche Anteile dieser Quelle an der Wärmeerzeugung erreichen. Auch wenn das EEWärmeG keine Auflagen für den Wohnungsbestand macht, könnten die Anforderungen an Neubauten, die innerhalb eines älteren Wohnungsbestandes errichtet werden, zu übergreifenden Quartiersenergiekonzepten führen. Davon könnten solche Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre betroffen sein, die selbst Nachverdichtungspotentiale auf Freiflächen besitzen oder die in Nachbarschaft zu neuen Bauflächen liegen.

### ***Bedeutung der neuen Gesetzgebung für die Geschosswohnbauten der 1960er Jahre***

Bislang hat der Gesetzgeber in seinen Regelwerken zur Energieeffizienz und Wärmedämmung von Gebäuden den Eigentümern älterer Geschosswohnungsbestände nur moderate Auflagen zur Nachrüstung gemacht. Die EnEV 2007 betrifft Geschosswohnbauten der 1960er Jahre erst bei größeren Eingriffen in die äußere Bausubstanz. Mit der Novellierung sind die Anforderungen ab 2009 aber verschärft (z.B. Absenken der Bagatellgrenze). Für die Zukunft ist zu erwarten, dass der politische Druck, Nachbesserungen bzw. Umbauten mit der Zielsetzung der Energieeinsparung vorzunehmen, erheblich steigen wird. Die Bundesregierung hat sich am 23. August 2007 zu einem Klima- und Energiepaket verpflichtet, das eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2020 um 40 % unter das Niveau von 1990 zum Ziel hat. Gesetzgeberische Vorgaben und Maßnahmen im Gebäudebestand spielen eine entscheidende Rolle, da ein Großteil des Energieverbrauchs als Ursache der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf die Wärmeerzeugung der privaten Haushalte zurückzuführen ist. 2007 wurden dafür 70,1 Mio. t SKE aufgewendet, ein Anteil von 23,5 % am gesamten Endenergieverbrauch in Deutschland von 298,4 Mio. t SKE (BDEW 2008, S. 10).

Da angesichts des geringen Wohnungsneubaus nicht zu erwarten ist, dass Wohnungsbestände mit einem hohen Energieverbrauch je qm Wohnfläche zügig durch solche mit deutlich besseren Kennwerten ersetzt werden (z.B. Passivhäuser) oder zumindest bis 2020 einen nur noch unbedeutenden Anteil am Gebäudebestand ausmachen, wird der wesentliche Teil der Reduktion im Wohnungsbestand erreicht werden müssen. Da die gesetzgeberische Vorgaben von den Bestandseigentümern angesichts der offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit bei Refinanzierung am freien Kreditmarkt nicht umzusetzen sind, soll die energetische Sanierung durch eine Verstetigung bestehender Hilfen (z.B. CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm)



Abb. 46: Zeitgenössisches Detail einer Verblendfassade

Quelle: Eigene Aufnahme

und die Einrichtung neuer Förderprogramme (z.B. Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen) angeregt werden. Angesichts des für den gesamten Gebäudebestand in Deutschland hochgerechneten Investitionsbedarfs von 200 Mrd. Euro, um auf den EnEV 2009-Standard zu kommen, reicht die bisherige jährliche Förderung von 600 bis 700 Mio. Euro nicht annähernd aus (THALGOTT 2008, S. 233). Ob deshalb Zwangsmittel gegenüber Wohnungseigentümern dauerhaft ausgeschlossen bleiben, ist unklar. Bundesumweltminister Sigmar Gabriel drohte 2007 noch:

„Bei Altbauten wollen wir für Eigentümer energetische Mindeststandards für Gebäude festlegen, die seine Instandhaltungspflicht konkretisieren. Wenn beispielsweise wegen dünnen Wänden und einglasigen Fenstern der Mieter zum Fenster hinaus heizt, streben wir an, dass der Mieter seine Heizkosten kürzen kann“ (Presseinformation Nr. 224/07 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 24. August 2007).

### **Bautechnische Maßnahmen zur Energieeinsparung**

Das bautechnische Instrumentarium zur Optimierung der Energieeffizienz von Bestandsgebäuden ist mittlerweile umfassend und ausreichend in der Modernisierungs- und Sanierungspraxis sowie im laufenden Betrieb erprobt. Dabei konnten in einzelnen Projekten gegenüber den konstruktionsbedingten Kennwerten bis zu 75 % des Energieverbrauchs eingespart und teilweise ein KfW-40-Standard<sup>67</sup> erreicht werden (z.B. GERBENS 2009 zu Gebäuden des Baujahres 1959 in Hannover, Arge 2008 zu Gebäuden der Baujahre 1964 bis 1967 in Eckernförde). Die wichtigsten Maßnahmen an Wohngebäuden, die in Kombination den höchsten Wirkungsgrad ergeben, sind:

- **Dämmung der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke und des Daches**

Relativ einfach zu realisierende und effiziente Maßnahme, bei der Dämmmatten in unterschiedlichen Stärken (Keller 8-12 cm unterseitig; oberste Geschossdecke 20-40 cm oberseitig) verwendet werden. Lediglich bei intensiver Nutzung der Dachböden mit Einbauten ist der Aufwand größer. Bei Flachdächern wird das Dach insgesamt gedämmt, bei Satteldächern kann dies zusätzlich erfolgen (Vollsparrendämmung).

- **Dämmung der Außenbauteile (Fassade)**

Rund 40 % der energetischen Verluste sind auf den Wärmedurchgang durch die Außenwände zurückzuführen, insofern ermöglicht eine Fassadendämmung die größte Energieeinsparung (I-Bank 1998, Datenblätter M69S und M69F). Wärmedämm-

<sup>67</sup> KfW-40-Standard: Der Primärenergiebedarf darf max. 40 kWh/m<sup>2</sup>/a betragen, der auf die Gebäudeaußenfläche bezogene Transmissionswärmeverlust muss 45 % unter dem Höchstwert der EnEV 2007 liegen ([http://www.kfw-foerderbank.de/DE\\_Home/Bauen\\_Wohnen\\_Energiesparen/Darlehensprogramme\\_fuer\\_Wohnimmobilien/CO2-Minder14/Technische\\_Anforderungen.jsp](http://www.kfw-foerderbank.de/DE_Home/Bauen_Wohnen_Energiesparen/Darlehensprogramme_fuer_Wohnimmobilien/CO2-Minder14/Technische_Anforderungen.jsp); Abruf am 15. Juni 2008).

Verbundsysteme (WDSV) werden außen auf den Putz oder das freigelegte Hintermauerwerk aufgebracht und können sowohl lediglich verputzt als auch mit einem zusätzlichen Fassadenvorhang (z.B. Verblendstein, Tonplatten) versehen werden. Als Materialien der ca. 12 bis max. 25 cm dicken WDVS haben sich anorganische Mineralfasern oder Polystyrol-Hartschäume durchgesetzt. Verputzte und gestrichene WDVS zeigen insbesondere an Nord- und Ostfassaden schnell Alterungserscheinungen und erfordern einen hohen Unterhaltungsaufwand. Wenn neben einem WDVS noch eine neue Vollverblendung vor das alte Hintermauerwerk gestellt wird, kann eine Fundamentenerweiterung zur Aufnahme der zusätzlichen Lasten erforderlich werden. Bei starken WDVS (z.B. 20 cm) werden die Fensterlaibungen sehr tief und verschlechtern die Wohnungsbelichtung. Die Einspareffekte stehen zudem in einem degressiven Verhältnis zur Stärke des WDVS. Eine Alternative zum WDSV stellt die vorwiegend in höheren Gebäuden eingesetzte hinterlüftete Vorhangfassade dar.

- **Ersatz der Fenster**

Beim Neubau oder nachträglich eingebaute Mehrscheibenisolierglasfenster weisen Wärmedurchgangskoeffizienten von 2,5 bis 3 W/K·m<sup>2</sup> auf, während neue Wärmeschutzverglasungen mit ca. 1,2 bis 1,4 W/K·m<sup>2</sup> eine deutlich bessere Dämmung gegen kalte Außenluft darstellen. In den Treppenhäusern der Wohngebäude der 1960er Jahre sind manchmal noch alte Einfachverglasungen mit bis zu 6 W/K·m<sup>2</sup> vorzufinden, die dringend ersetzt werden sollten. Eine moderne Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung erreicht einen Wärmedurchgangskoeffizienten von 0,8 W/K·m<sup>2</sup>.

- **Erneuerung der Haustechnik**

Neben der Optimierung der Beheizung und der Heizungsregulation durch moderne Heizkesseltechnik oder die Versorgung mit Fern- und Nahwärme werden nach dem Stand der Technik in den Wohnungen Be- und Entlüftungssysteme eingebaut, die für eine kontinuierliche Frischluftzufuhr sorgen und aus der Abluft über Wärmetauscher Energie zurückgewinnen können.



Abb. 47: Nachträglich wärmegeämmte Wohngebäude aus den 1960er Jahren

Quelle: Eigene Aufnahmen

Der Einsatz von solarthermischen Anlagen für die Warmwasserbereitung ist aufgrund der weiteren Verbreitung von Satteldächern auf den Geschosswohngebäuden der 1960er Jahre unproblematisch und bedarf keiner aufwändigen, windanfälligen Tragkonstruktionen (wie auf Flachdächern). Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind dagegen wegen der Ost-West-Ausrichtung der Zeilen und ihrer Dächer weniger ertragreich als auf südgeneigten Dächern.

Die energetische Modernisierung gestaltet sich trotz erheblicher Einsparpotenziale (ca. 65 bis 75 % des aktuellen Energieeinsatzes) bei den untersuchten jüngeren Gebäuden schwieriger als in den Beständen der 1950er Jahre. Während die schlichten glatten Fassaden der Gebäude der 1950er Jahre gute Voraussetzungen für den nachträglichen Anbau der WDVS bieten, weisen die Gebäude der 1960er größere Fensteröffnungen und Fassadenvorsprünge und mehr Wandaußenfläche auf, die den verbesserten Grundrissen und den zur Bauzeit niedrigen Energiekosten geschuldet ist. Das Aufbringen einer lückenlosen und dichten Außen­dämmung ist erschwert, problematisch sind Loggien und auskragende Bauteile wie Laubengänge, die bei unsachgemäßer Ausführung zu dauerhaften Wärmebrücken führen.



*Abb. 48: Vollständige Entfernung der Loggien zur nachträglichen Wärmedämmung an einem Wohngebäude in Lübeck-St. Jürgen*

*Quelle: Eigene Aufnahme*

Vornehmlich im norddeutschen Raum droht zudem durch den Anbau von Wärmedämmverbundsystemen der Verlust der für die Gebäude der 1960er Jahre typischen und stadt­bildprägenden Verblendsteinfassaden. Kritiker beklagen z.B. für Hamburg, bekannt als „rote Stadt“, den Verlust der regionalen Baukultur und einen Verfall des Stadtbildes (HA, 28. Januar 2008). Einige Unternehmen haben bei ihren Modernisierungen neue Verblendungen lediglich mit sog. „Flachverblendern“ oder „Riemchen“ gewählt, um bei

niedrigen Kosten den Eindruck einer massiven, wertigen Fassade zu erhalten. Die Investitionsbank Schleswig-Holstein hat als Förderinstitut des Landes das Problem der Wärmedämmung von Verblendfassaden erkannt und gewährt bei der Modernisierungsförderung bei erneuter Verblendung eine zusätzliche Förderung von 50 Euro je qm zu dämmender Fassadenfläche (Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein, Stand 2007, S. 6).

### **3.6.5 Fazit – Handlungserfordernisse aus technischer Sicht**

Auch wenn die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre gegenüber denen nach dem WoBauG errichteten Beständen qualitativ deutlich besser sind und auch im Rahmen von seinerzeit bundesweit beachteten Demonstrativbauvorhaben erstmals in forciertem Qualitätswettbewerb entstanden, kumulieren sich mittlerweile erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe. Aufgrund des Baualters von 40 bis 50 Jahren und des mit Einfüh-

rung des Energieausweises 2008 auch für die Nachfrager transparent gemachten hohen Heizenergiebedarfs der unzureichend wärmegeämmten Gebäude ist auch bei gutem Instandhaltungszustand eine grundlegende Modernisierung der Gebäude in den nächsten zehn Jahren unumgänglich. Die Ver- und Entsorgungssysteme erreichen das Ende ihrer Lebensdauer und vorhandene Ausstattungsstandards werden von potenziellen Neumieter nicht mehr oder nur noch bei Gewährung eines Preisabschlages gegenüber ansonsten marktüblichen Mieten akzeptiert (zum Beispiel geringer Schallschutz, unmodische Bad- und Küchenmöblierung). Mittelfristig erwarten alle befragten Bestandseigentümer deshalb einen erheblichen Investitionsaufwand für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre.

Selbst wenn der Gesetzgeber auch zukünftig für den Bestand nur bei baulichen Eingriffen eine Verbesserung der Energieeffizienz fordert, werden die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre wegen der umfangreichen energetischen Modernisierung der Wohngebäude aus den 1950er Jahren und den Neubau in eine Nebenkostenkonkurrenz geraten, die sich negativ auf das Kaltmietenpotenzial auswirkt. In den 1950er Jahre-Bauten ist aufgrund der energetisch noch ungünstigeren Ausgangssituation der Druck zu Wärmedämmmaßnahmen stärker, auch die für die Miethaushalte zu realisierenden Einsparungen bei den Heizkosten fallen entsprechend höher aus (Senkung der Energieverbräuche und Heizkosten bis auf ein Drittel; CLAUSNITZER 2004, S. 20) während die Investitionskosten bei 1950er und 1960er Jahre-Bauten vergleichbar hoch sind. Auch bei nur moderat steigenden Energiekosten könnten dann sogar in Teilmärkten mit steigendem Mietniveau die Kaltmieten der Wohnungen der 1960er Jahre stagnieren. Dies würde das Verhältnis der Erlöse zu den Aufwendungen verschlechtern, so dass die Eigentümer weniger in die Bestände investieren.

### **3.7 Optionen gewerblicher Eigentümer im Umgang mit größeren Wohnungsbeständen**

Wohnungsunternehmen sowohl in der Organisationsform von Kapitalgesellschaften als auch Genossenschaften und private Eigentümergemeinschaften verfolgen als primäres Ziel die Erwirtschaftung einer Rendite auf das eingesetzte Kapital und damit die Wirtschaftlichkeit der in ihrem Eigentum befindlichen Wohnungsbestände. Deren zeitliche Perspektive - nach wie vielen Jahren muss sich eine Investition in eine neue oder Bestandswohnimmobilie amortisiert haben? - und der Anspruch an das Maß der Rentabilität, also die Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals, können variieren. Beim Umgang mit erneuerungsbedürftigen Wohnungsbeständen sind deshalb auch bei identischer Ausgangslage und Rahmenbedingungen unterschiedliche Handlungsweisen festzustellen. Genossenschaften verfolgen aufgrund der genossenschaftsrechtlich herausgehobenen Stellung ihrer Mieter als Mitglieder und Anteilseigner ähnlich wie kommunale Wohnungsbaugesellschaften mit Versorgungsauftrag grundsätzlich andere Unternehmensziele als ein an einer kurzfristigen Optimierung des Cashflows interessierter Eigentümer. Kirchhoff und Jacobs nennen für 25 untersuchte Fälle eine extrem breite Spanne von Renditeerwartungen von Wohnungsbestandseigentümern: „manche können mit einem quersubventionierten Objekt leben, andere erwarten 8 % aus jedem einzelnen“ (ARGE KIRCHHOFF & JACOBS 2006, S. IV).



Steigende Kosten für Baustoffe und -leistungen, erhöhte Anforderungen an die Kreditvergabe (z.B. Nachweis geeigneter Beleihungsobjekte zur Absicherung der Darlehen) sowie eine unklare Kaufkraftentwicklung der nachfragenden Haushalte erschweren die Prognose der Wirtschaftlichkeit einer zu tätigenen Investition. Die Unsicherheit ist gegenüber früheren Jahrzehnten des Nachfragewachstums gestiegen. Umso wichtiger ist es, jeden verfügbaren Euro gezielt zur marktgerechten Positionierung des Wohnungsbestandes einzusetzen und entsprechende Strategien zu entwickeln.

### 3.7.1 Strategiealternativen

Aus dem gemeinsamen Oberziel „Wirtschaftlichkeit der Bestände“ sind zunächst Teilziele abzuleiten, die die laufende Bewirtschaftung älterer Wohnungsbestände bestimmen. Ein grundsätzlicher Handlungsbedarf im Wohnungsbestand aufgrund von Veränderungen der Nachfrage und bautechnischer und energetischer Anpassungserfordernisse wird unterstellt:

- Ausrichtung des Wohnungsangebots auf die zu erwartende Nachfrage (sowohl Differenzierung der Wohnungsgrößen, der Grundrisse als auch Anpassung der Ausstattung),
- Steigerung der Mieterlöse durch Heranführung an marktübliche Mieten; Senken der Fluktuations- und Leerstandsquote zur Minimierung der Erlösschmälerungen,
- Verbesserung der energetischen Effizienz zur Senkung der Mietnebenkosten (Konkurrenzsituation am Markt, Potenzial für Anhebung der erlöswirksamen Nettokaltmiete),
- Begrenzende Steuerung der Kosten für Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Budgetierung); andererseits Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Generell bestehen zu jedem Zeitpunkt vier wesentliche Strategiealternativen für den Umgang mit Wohnungsbeständen. (dazu auch Arge 2007, S. 67-73 und GNEWUCH 2005, S. 210-220) Begleitende Maßnahmen in allen Varianten können z.B. die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Implementierung eines Sozialmanagements oder individuelle Marketingmaßnahmen sein. Diese stellen aber keine eigenständigen Strategieansätze dar.

- **„Status-Quo erhalten“**

In diesem Szenario nimmt der Eigentümer keine wesentlichen substanzverbessernden Maßnahmen vor, er hält die Gebäude und die Wohnungen mehr oder weniger aufwändig instand. Solange die Ertrags- und die Liquiditätssituation über die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen steuerbar bleiben, können bei konstanten Mieterlösen Mittel für zukünftige Investitionen angespart und in Form von Gewinnrücklagen bilanziert werden. Dieses Szenario kann angezeigt sein, wenn der Wohnungsbestand wirtschaftlich, bautechnisch und sozial noch funktioniert oder wenn zunächst keine positive Perspektive für eine Aufwertung erkennbar ist. Das Szenario ist flexibel, es kann jederzeit eine andere Entscheidung getroffen werden. Ist eine Weiterentwicklung geplant, können bereits punktuell Maßnahmen ergriffen werden, z.B. indem einzelne Wohnungen modernisiert und marktfähig erhalten oder Außenanlagen neu gestaltet werden. Dieses Szenario entspricht dem Umgang mit den meisten Wohnungsbeständen in der Vergangenheit.

Das Szenario lässt Varianten zu, die sich an späteren Absichten orientieren können. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Arge) unterscheidet nach einem „aktiven Erhalt“ und einem „passiven Erhalt“. Der aktive Erhalt umfasst „die Einhaltung der einschlägigen, gesetzlichen Vorgaben, die technische Instandhaltung der Ver- und Entsorgung, die systematische Instandhaltung zur Erhaltung und Verlängerung der Lebensdauer der Bauteile sowie die Überwachung der Funktionsfähigkeit des Gebäudes und der Anlage“ (Arge 2007, S. 76). Der passive Erhalt ist bereits ein Deinvestitionsszenario, das aber nicht sofort umgesetzt wird, sondern in dem Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten wegen der beim Eigentümer liegenden Verkehrssicherungspflicht noch ausgeführt werden. Diese Vorgehensweise ist vereinzelt bei Privateigentümern, die in der Vergangenheit problematische Geschosswohnungsbestände erworben haben, zu beobachten. Ein Beispiel im Untersuchungsraum ist ein Wohnungsbestand mit 750 Wohnungen in Elmshorn-Hainholz.

Kirchhoff und Jacobs differenzieren nach den Strategien „Konservierung“, die dem aktiven Erhalt entspricht, und einer „Stabilisierung mit der Perspektive einer Weiterentwicklung“, die mit der von F+B identifizierten Strategie der „Instandsetzungsmodernisierung“ mit 100 bis 200 Euro Investitionskosten je qm Wohnfläche vergleichbar ist (Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2005, F+B 2005a, S. 64).

- **a) Teil- / b) Einzelmodernisierung**

- a) Instandsetzung und Modernisierung einzelne Gewerke (z.B. Dämmung von Dachboden und Keller, Erneuerung des Daches, Anstellen neuer Balkone).
- b) Modernisierung ausgewählter Wohnungen auf Mieterwunsch oder bei Leerstand vor einer Neuvermietung. Vorteil: Differenzierung des Wohnangebotes in einem Bestand (Ausstattungsvarianten). Nachteil: relativ hohe Kosten.

Ein Problem bei der Einzelmodernisierung von Wohnungen ist die Durchsetzung der höheren Mieten, sowohl bei Bestandsmieter als auch in der Neuvermietung, wenn die sonstigen Qualitäten (Image, Infrastruktur etc.) nicht verändert worden sind. Dies gilt insbesondere für stagnierende und schrumpfende Märkte: „Diese Konkurrenzsituation ist für Bestände in einem schrumpfenden Marktumfeld sehr viel kritischer zu sehen als in wachsenden Wohnungsmärkten, in denen schon allein aufgrund des Nachfragedrucks preisgünstige Nachkriegswohnungsbestände eine Art Ventilfunktion erfüllen können“ (BIELEFELD & SPARS 2008, S. 45). Die Teil- bzw. Einzelmodernisierung ermöglicht die Verteilung der Investitionskosten und des organisatorischen Aufwands auf einen längeren Zeitraum und die Umsetzung der Baumaßnahmen im bewohnten Zustand (evtl. bei geringen Mietverzichten in der Bauzeit). Es ist technisch möglich, strangweise vorzugehen, d.h. in einem Gebäude immer nur die übereinanderliegenden Wohnungen zu modernisieren (z.B. an einem Treppenhaus).

- **Vollmodernisierung**

Die Vollmodernisierung umfasst den Ersatz wesentlicher Bauteile und eine Verbesserung der technischen, energetischen und der Ausstattungsstandards. Das Ziel ist ein möglichst neubaugleicher Zustand bei niedrigeren Gesamtkosten als im Neubau: „Trotz höherer Risi-

ken kann die Sanierung von Wohngebäuden im Vergleich zum Neubau eine lukrative Investition sein, da die Rück- und Umbaukosten gegenüber den im Wohnungsneubau den Rohbaukosten in der Regel deutlich niedriger sind und so der Wohnraum mit entsprechend geringerer Investitionshöhe wieder dem Markt zugeführt werden kann“ (BIELEFELD & SPARS 2008, S. 46).

Eine Vollmodernisierung umfasst auch die Wohnungen im Inneren und muss deshalb im zumindest zeitweise entmieteten Zustand umgesetzt werden. Dies macht ein Umzugsmanagement erforderlich (zusätzliche Personal- und Sachkosten). Da erfahrungsgemäß nicht alle alten Mieter in ihre Wohnungen zurückkehren, bietet sich die Chance, freie Wohnungen zu höheren Mieten neu anzubieten und andere Zielgruppen zu gewinnen.

- **Rückbau/ Teilrückbau/ Veräußerung**

Der Rückbau von Wohngebäuden kann angezeigt sein bei einem deutlichen Überangebot in einem regionalen oder lokalen Wohnungsmarkt, bei beschädigter, nur unter erheblichen Aufwand zu erhaltender und nicht erneuerungsfähiger Bausubstanz (Bau- oder Konstruktionschäden) oder wenn die Kostenprüfung einer Vollmodernisierung im Vergleich zu Neubaukosten eine solche nicht rentierbar erscheinen lässt. Der vollständige Rückbau wirft die Frage nach einer Verwertung des frei werdenden, im Regelfall voll erschlossenen Grundstücks auf. Kommt ein Wohnungsneubau am Standort in Betracht oder muss das Grundstück umgenutzt oder veräußert werden? Der Marktwert des Grundstücks, der durch die Nachfrage, die physische Bebaubarkeit und die planungsrechtlichen Möglichkeiten bestimmt wird, beeinflusst die Entscheidung für oder wider den Rückbau erheblich. Die in Großwohnsiedlungen verbreitete Variante des Teilrückbaus, also des Abbruch nur einzelner Gebäudeteile oder Geschosse ist konstruktionsbedingt bei den Geschosswohnbauten der 1960er Jahre keine Option (Ausnahme: lange Zeilenbauten, die aus getrennten Gebäudeteilen bestehen, z.B. viergeschossige Wohngebäude in Lübeck-Buntekuh).

Die Veräußerung von Wohngebäuden oder ganzen Wohnungsbeständen sowie die Einzelprivatisierung von Mietwohnungen nach Umwandlung in Wohneigentum mit dem Ziel des kompletten Abverkaufs mögen zwar für den Veräußerer betriebswirtschaftlich taugliche Lösungen sein. Sie stellen jedoch keine Strategievariante für den baulichen Umgang dar, da der oder die Erwerber als neue Eigentümer ihre Strategie wiederum aus dem genannten Katalog wählen müssen. Durch die vom Erwerber zu zahlenden Erwerbsnebenkosten wird durch den Verkauf das finanzielle Potential für Aufwertungsinvestitionen noch geschmälert.

### 3.7.2 Entscheidungsgrundlagen und -kriterien

Zur Beurteilung der Handlungsstrategien wird ein Bestandseigentümer (im Folgenden ein langfristig bestandsorientiertes Wohnungsunternehmen) die Daten für eine Reihe von Entscheidungskriterien erfassen, prüfen und gewichten. Den optimalen Fall einer vollständigen Prüfung wird man in der wohnungswirtschaftlichen Realität aber nur selten antreffen, wie F+B feststellen: „Nicht alle untersuchten Wohnungsunternehmen prüfen jeweils alle möglichen Handlungsoptionen detailliert ab. So werden bisher zumeist weder eine Portfolioanaly-

se noch umfassende Marktstudien durchgeführt. Die Entscheidung „Abriss oder Modernisierung“ erfolgt - gerade bei kleineren Unternehmen - eher aus dem Bauch heraus“ (F+B 2005a, S. 67). Im Folgenden werden die wesentlichen, vorwiegend betriebswirtschaftlichen Entscheidungsgrundlagen für eine größere Bestandsinvestition vorgestellt.

- **Aktuelle Wirtschaftlichkeit (Erlössituation)**

Die aktuelle und kurzfristig zu erwartende Wirtschaftlichkeit eines Wohnungsbestands entscheidet über die Dringlichkeit des Handlungsbedarfs. Sie ergibt sich aus den Mieterlösen, den Erlösschmälerungen durch Leerstände, den Verwaltungs- und Vermarktungsaufwendungen für Mieterwechsel (Fluktuation), den Aufwendungen für die Instandhaltung, der Höhe nicht umlegbarer Betriebskosten sowie der Aufwendungen für Zinsen und die Tilgung der aufgenommenen Finanzierungsmittel. Aus den genannten Größen kann überschlägig die Gesamtkapitalrendite (Summe aller Finanzierungsmittel) und die Eigenkapitalrendite (nur eigene Finanzierungsmittel) errechnet werden. Entscheidend ist vor allem die zukünftige Erwartung des Bestandseigentümers zur Entwicklung der Rendite.

- **Buchwerte der Gebäude sowie Belastungen aus Finanzierungen (Wertsituation)**

Sind in der Vergangenheit Teilmodernisierungen vorgenommen und bilanziell aktiviert worden, ist der Investitionsspielraum trotz hohen Handlungsbedarfs gering, da jede weitere Aktivierung über einen den Marktwert übersteigenden Buchwert hinaus zu Abschreibungsbedarf und damit zu Buchverlusten führen kann. Problematisch ist bei hohem Buchwert ein Abbruch, da umgehend die notwendige Sonderabschreibung des gesamten Wertes in der Gewinn- und Verlustrechnung voll wirksam wird. Bei niedrigen Buchwerten bieten sich aber, zumindest unter bilanziellem Blickwinkel, vielfältige Handlungsoptionen von der Komplettmodernisierung bis zum Abbruch mit anschließendem Neubau des Wohnungsbestands. Die für die untersuchten Wohnungsbestände ermittelten Buchwerte für Gebäude und Grundstücke zeigen diesen Handlungsspielraum für die beteiligten Unternehmen.

Die Fremdfinanzierung umfasst alle nicht aus Eigenmitteln aufgebrauchten Finanzierungsmittel, also Förderdarlehen der öffentlichen Hand und Kredite von Banken und vergleichbaren Geldgebern. Die zum Bau aufgenommenen Finanzierungen dürften auch bei niedrigen Tilgungsraten (1 bis 2 %) mittlerweile vollständig zurückgeführt worden sein, so dass andere Finanzierungsgründe, wie z.B. Besicherungen anderer Gebäude, die Ursache noch vorhandener objektbezogener Restschulden sind. Außerdem könnten durch einen Ankauf der Gebäude der 1960er Jahre oder Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen in diese tatsächlich neue Finanzierungsmittel auch objektbezogen aufgenommen worden sein. Bei Abbruch muss die Restschuld an die Darlehensgeber zurückgezahlt werden, so dass die Liquidität belastet wird. Größere Bestandseigentümer sind im Vorteil, da sie liquide Mittel zur Rückzahlung aus anderen Immobilien generieren können.

- **Höhe und Aktivierbarkeit der Modernisierungskosten**

Unabhängig von der Baukostenentwicklung ist die Abgrenzung von Instandhaltungsaufwendungen und Herstellungskosten bei Modernisierungsmaßnahmen eine Frage der woh-

nungswirtschaftlichen Bilanzierung. Mit der Zuordnung sind erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen verbunden. Die Beurteilung folgt § 255 Abs. 2 HGB (Definition Herstellungskosten), diversen Urteilen des Bundesfinanzhofes und den Anweisungen des Bundesfinanzministeriums an die Finanzämter.

Reine Instandhaltungsaufwendungen können nicht vermögenswirksam aktiviert werden und stellen im Geschäftsjahr eine als Aufwand anfallende Belastung des Jahresergebnisses dar. Wertsteigernde Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig verbessern, erhöhen dagegen die Anschaffungs- und Herstellungskosten und damit das bilanzierbare Sachvermögen. Werden im Zuge einer Vollmodernisierung auch eigentlich nicht aktivierungsfähige Instandsetzungsarbeiten vorgenommen, so sind doch alle Baukosten der Herstellungskosten zuzurechnen, wenn sich die Maßnahmen bautechnisch bedingen und sie in einem zeitlichen Zusammenhang stehen. Bei einer Teilmodernisierung in gewerkeweisen Abschnitten ist zu beachten, auch bei einem einheitlichen Sanierungskonzept einen Zeitraum von fünf Jahren zwischen den ersten und den letzten Baumaßnahmen nicht zu überschreiten, damit die Finanzverwaltung noch von einer wesentlichen Verbesserung durch die Gesamtmaßnahmen ausgeht.

- **Wirtschaftlichkeit und Risiko der Investition**

Die Wohnungsmieten bilden mit wenigen Ausnahmen die einzige Erlösquelle bei der Bewirtschaftung eines Wohnungsbestandes, ihr Niveau und ihre nachhaltige Erzielbarkeit bilden damit die Grundlage für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit einer Investition. Bei der Annahme der zukünftigen Mieten können Investoren zwar auf einige Hilfsmittel zurückgreifen (z.B. Marktanalysen, Mietspiegel), gleichzeitig ist aber gerade in der langen Frist eine exakte Vorhersage aufgrund der hohen Komplexität der Einflussfaktoren und der Kleinteiligkeit der Märkte kaum mehr möglich (JACOBSMEYER 2005, S. 55).

Das in der Wohnungswirtschaft früher übliche statische Verfahren der Wirtschaftlichkeitsberechnung in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (2. BV) ist mittlerweile durch verschiedene dynamische Rechenverfahren ersetzt worden. Dazu gehören z.B. das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF) sowie der Vollständige Finanzierungsplan (VoFi). Im Gegensatz zum statischen Verfahren, das über den Nutzungszeitraum für jedes Jahr von gleichen Erträgen und Aufwendungen ausgeht, berücksichtigen die dynamischen Verfahren auch den Zeitpunkt eines Ertrages oder einer Aufwendung und ermitteln über die Summen der abgezinnten Barwerte zu einem bestimmten Stichtag die Wirtschaftlichkeit der Investition (Vereinfachte Darstellung nach ZIERCKE 2008, S. 69).

Entscheidend für die Refinanzierung aller Bestandsmaßnahmen sind die:

- **Höhe der Beleihungswerte**

Der Beleihungswert ist ein nach der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) ermittelter subjektiver Wert einer Immobilie, den ein Darlehensgeber dieser aus seiner Interessenslage als Gläubiger maximal zuweist. Er bestimmt wesentlich den gewährten Zinssatz und ist nicht zu verwechseln mit dem Verkehrswert nach § 194 BauGB oder einem tatsächlich ge-

zahlten Kaufpreis. Bei Wohnimmobilien werden üblicherweise maximal 80 % des ermittelten Beleihungswertes als Sicherheit (Schuldverschreibung) für ein Darlehen akzeptiert (GRÜNDLER 2007, S. 9). Der Beleihungswert wird wesentlich bestimmt durch die Restnutzungsdauer einer Wohnimmobilie (25 bis 80 Jahre), das Kapitalisierungsrisiko (das Risiko für den Gläubiger, die Immobilie verwerten zu müssen), das Modernisierungsrisiko zur Aufrechterhaltung der Marktfähigkeit sowie die allgemeine Verkäuflichkeit. Die Beleihungswerte spielen mittlerweile eine erhebliche Rolle bei der Finanzierung von Wohnungsunternehmen mit umfangreichem Altwohnungsbestand, da Banken die Werte ständig überprüfen und ggf. Ersatzsicherheiten oder Sondertilgungen fordern können. Verzeichnen viele Gebäude parallel einen größeren Modernisierungsbedarf, werden der Beleihungswert des Portfolios und damit die Absicherungsmöglichkeit von Darlehen für Investitionen nur gering ausfallen. Die Finanzierung von Modernisierungen oder Neubauten nach Rückbau muss bei einem Mangel an anderweitigen beleihungsfähigen Immobilien zumindest oberhalb des Beleihungswertes aus Eigenkapital geleistet werden (F+B 2005a, S. 109).

- *Inanspruchnahme von Fördermitteln*

Der Zinssatz der Fremdfinanzierungsmittel bestimmt wesentlich die Wirtschaftlichkeit einer Bestandsmaßnahme. Aus diesem Grund ist die Inanspruchnahme zinsvergünstigter Fördermittel oder sogar Zuschüsse für Bestandseigentümer attraktiv. Die größte Rolle spielen die Programme der sozialen Wohnraumförderung, der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden und zunehmend auch in Nachkriegsbeständen Städtebauförderungsmaßnahmen. Die Gewährung der Fördermittel ist fast immer an Bedingungen geknüpft, z.B. die Vermietung nur an einen anspruchsberechtigten Personenkreis oder einen festgelegten Mindestumfang der baulichen Maßnahmen (KfW).

- *Umlagefähigkeit auf die Bestandsmieten*

Während sich die Neuvermietungsrenten für leere Wohnungen im nicht preisgebundenen Bestand nach einer Modernisierung an den Marktmieten und avisierten Zielgruppen orientieren werden, können die Modernisierungskosten in Form einer Mieterhöhung (jährlich 11 % der Kosten) umgelegt werden (§ 559 BGB), sofern die Nachfragesituation am regionalen Wohnungsmarkt ein solches Vorgehen erlaubt. Sollten die Gesamtkosten nicht rentierlich auf die Bestandsmieten umgelegt werden können, kann eine Modernisierung dennoch langfristig rentierlich sein, wenn mit steigenden Mieten in der Neuvermietung gerechnet werden kann: „Mit der Investition geht das Wohnungsunternehmen in Vorleistung, um künftig an einer positiven Entwicklung des Mietniveaus teilhaben zu können“ (GERBENS 2009, S. 52)

Optimal für Eigentümer und Mieter ist eine warmmietenneutrale Modernisierung, bei der die Anhebung der Nettokaltmiete in der Summe den eingesparten Kosten für die nicht mehr verbrauchte Energie entspricht. Die angehobene Kaltmiete muss die Finanzierung des Eigentümers decken, die Energiekosten müssen zumindest konstant sein oder steigen, damit der Effekt langfristig besteht. Sollte eine energetische Modernisierungsmaßnahme lediglich dazu führen, dass die Miethaushalte Energiekosten sparen aber die Nettokaltmiete nicht kostendeckend angehoben werden kann, ergibt sich das sog. Nutzer-Investor-Dilemma, das Bestandsinvestitionen dauerhaft verhindert. Mehrere Studien haben sich mit der

Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen beschäftigt und kommen in verschiedenen Markttypen zu folgenden, ernüchternden Ergebnissen (z.B. BSI 2008, EICHENER 2008):

- in dynamischen Märkten lohnt sich eine energetische Modernisierung nicht. Es bestehen kaum Mieterhöhungspotenziale, die Vermögensendwerte in den dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind negativ, eine alternative Finanzanlage der Investitionskosten wirtschaftlich sinnvoller,
- in konsolidierten Märkten ergibt sich ebenfalls kein Mehrertrag bei allerdings positiven Vermögensendwerten; aber auch hier ist eine alternative Finanzanlage wirtschaftlicher,
- lediglich in strukturschwachen Märkten kann ein positives Ergebnis durch einen signifikanten Leerstandsabbau erreicht werden.

- **Technische und soziale Umsetzbarkeit**

Zunächst stellt sich die Frage nach der technischen Realisierbarkeit einer Modernisierung, der aber heutzutage kaum Grenzen gesetzt sind. Für eine aufwändige Vollmodernisierung im unbewohnten Zustand muss das Wohngebäude entmietet werden, bei Abbruch müssen die Umsetzungen endgültig sein, da die Mieter nicht in ihre Wohnungen zurückkehren können (dazu F+B 2005a, S. 72). Der Bestandseigentümer steht ggf. in einer sozialen Verantwortung, adäquaten Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen. Dadurch entstehen zusätzliche Kosten, die mit einer zeitlichen Unsicherheit, personellen Aufwand, Erlösschmälerungen und dem Verlust von Kunden verbunden sind (zur rechtlichen Problematik der aktiven Kündigung verbliebener Miethaushalte, sog. „Abrisskündigung“; Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2006, S. 60).

- **Anderweitige Verwertungsmöglichkeiten**

Sollten die Verkehrswerte der Bestandsgebäude deutlich über dem Buchwert und über der Höhe der verbliebenen Fremdfinanzierungsmittel (Restschuld) liegen, kann ein Verkauf eine attraktive Alternative zur Modernisierung sein – bei einem hohen Investitionsaufwand, mangelnder Eigenkapitalausstattung und unsicherer Wirtschaftlichkeit der Investition umso mehr. Im Abbruchszenario ist der erzielbare Grundstücksverkaufspreis die entscheidende Größe, da er mindestens die Abbruchkosten und ggf. die Restschuld und bilanziell die Buchwerte abdecken muss. In strukturschwachen Regionen kann der Verkehrswert deutlich niedriger sein als ein vom Gutachterausschuss ausgewiesener Bodenrichtwert, so dass immer eine individuelle, standort- und nachnutzungsabhängige Betrachtung erforderlich ist.

- **Portfoliostrategien**

Zunehmend stehen nicht einzelne Wohngebäude im Zentrum der Betrachtung von Modernisierungsstrategien, sondern ganze Wohnungsbestände oder -portfolios. Unter renditeorientierten und energetischen Aspekten müssen die meist knappen Investitionsmittel möglichst sinnvoll im Wohnungsbestand eingesetzt werden. „Maßnahmen sind so zu lenken, dass Amortisationszeiten den Abfolgen im Lebenszyklus entsprechen und Synergien mit sonstigen anfallenden Investitionen in die Gebäudesubstanz realisiert werden“ (LÜDECKE 2008, S. 41). Im Gesamtbestandsportfolio besteht immer die Option einer Kombination der genannten Strategien für einzelne Teilbestände.

### 3.7.3 Standardisierte Entscheidungshilfen

In den vergangenen Jahren wurden eine Reihe baualtersunabhängiger Entscheidungshilfen für Bestandseigentümer entwickelt, die z.T. das Ergebnis von Untersuchungen durchgeführter Modernisierungs- oder Abbruchvorhaben sind. Drei Beispiele sind:

- **Sieben-Phasenmodell für eine bestandsorientierte Modernisierung**

Von F+B entwickeltes Phasenmodell, das einen Strukturrahmen für den Ablauf und die Entscheidungsprozesse von Modernisierungsmaßnahmen vorgibt. Für jede der Phasen werden Checklisten und Kriterienkataloge entwickelt, an denen sich Bestandseigentümer unabhängig von der spezifischen Modernisierungsstrategie orientieren sollen.

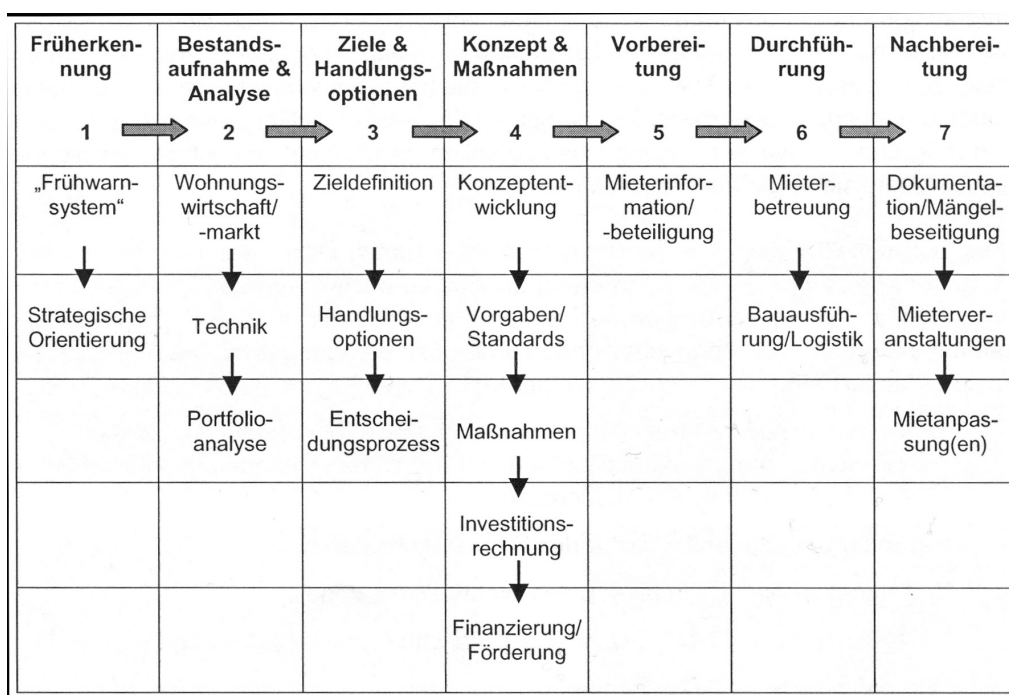


Abb. 49: 7-Phasenmodell

Quelle: F+B 2005a, S.83

- **Entscheidungsmatrix der Arge Schleswig-Holstein e.V.**

Aus einer Untersuchung zu Wohnsiedlungen der 1950er Jahre in Schleswig-Holstein entwickelte Entscheidungsmatrix für Bestandseigentümer in Pyramidenform. Auf einer unteren, breiten Qualitätsebene werden die Ergebnisse einer Bestandsanalyse zusammengestellt. Auf der mittleren Optionsebene erfolgt die Betrachtung und Abwägung von Handlungsoptionen anhand ausgewählter Indikatoren. Die Zielvorgabe stellt die Konkretisierungsebene mit dem individuell bestandsbezogenen Ergebnis dar (Arge 2007, S. 98).

- **Checkliste nachhaltige Gebäudeerneuerung für gemeinnützige Wohnbauträger**

Von der Ekokonzept AG im Auftrag verschiedener Schweizer Ministerien entwickelte Checkliste, die Eigentümer anhand von Fragekatalogen von der strategischen Planung über Vorstudien bis zur Realisierung einer Bestandsmodernisierung führt. Zu den Fragen der sechs



Phasen bis zur Entscheidungsfindung wird ein Materialienband mit vertiefenden Informationen zur Verfügung gestellt (Econcept 2007).

Die genannten Entscheidungshilfen stellen im besten Sinne Checklisten und Ablaufvorgaben für die Bestandsentscheidungen dar und erheben den Anspruch, alle bestands-, unternehmensspezifischen- und marktbedingten Faktoren zu erfassen. Ähnlich wie Portfolioanalysen und das Mikrostandortrating (Kap. 7.1) sollen alle denkbaren Prozesse und Einflüsse operationalisiert werden. Sie stellen den Versuch dar, neben den betriebswirtschaftlichen auch soziale, städtebauliche und ökologische Kriterien in die Entscheidungsfindung zu implementieren, bleiben aber statisch und können angesichts der Gefahr, letztlich wichtige Faktoren nicht erfasst oder gewichtet zu haben, ohne Hinzufügen eines „gesunden Menschenverstandes“ nicht angewendet werden.

## 4 Die norddeutschen Wohnungsmärkte im demographischen Umbruch

Die zukünftigen Marktchancen der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre als ein wichtiges Teilsegment des Mietwohnungsangebotes in Hamburg und Schleswig-Holstein werden wesentlich von der Entwicklung der Wohnungsnachfrage in diesem Untersuchungsraum abhängen. Die zunächst nur in ihrer Quantität zu bestimmende Nachfrage wird in jedem räumlichen Teilmarkt von verschiedenen Faktoren gesteuert, von denen aber die demographische Entwicklung die entscheidende, langfristig rahmengebende ist. Von der Anzahl der Haushalte, die von der Bevölkerung gebildet werden, hängt der nachgefragte Wohnungsbestand ab. Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre konkurrieren mit anderen Angeboten am Markt um eine bestimmbare Anzahl Wohnraum nachfragender Haushalte, deren Struktur wiederum von wesentlichen identifizierbaren Trends bestimmt wird. Diese Trends sind Gegenstand der folgenden Darstellung. Zunächst wird das Konsumgut Wohnung auf der Angebotsseite der Wohnungsteilmärkte mit seinen von anderen Konsumgütern abweichenden Eigenschaften beschrieben. Es folgt die Beschreibung der wesentlichen demographischen Trends auf der Raumebene der Bundesrepublik Deutschland, die zusammengefasst als demographischer Wandel bezeichnet werden. Die Zusammenhänge zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Anzahl und Struktur der Haushalte sowie der daraus ableitbaren Wohnungs- und Wohnflächennachfrage werden anschließend dargestellt. Zur Beschreibung des demographischen Wandels auf der regionalen Ebene der Bundesländer Hamburg und Schleswig-Holstein sowie deren Teilräume werden aktuelle Prognosen zur zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte sowie zum Wohnungsneubaubedarf ausgewertet.

Von wesentlichem Interesse für die Anbieter auf den Wohnungsteilmärkten sind neben der Anzahl der nachfragenden Haushalte und deren soziodemographischer Struktur auch ökonomische, kulturelle und andere Präferenzen begründende Merkmale der Nachfrage. Dieses Kapitel widmet sich zunächst der quantitativen Bestimmung der Nachfrage, während in Kap. 6 die qualitativen Determinanten der Nachfragestruktur anhand ausgewählter Zielgruppen behandelt werden.

### 4.1 Das Konsumgut Wohnung und die Struktur räumlicher und sachlicher Teilmärkte

Das Konsumgut Wohnung besitzt eine Reihe spezifischer Merkmale, die die Struktur und die Funktion seines Marktes bzw. seiner Teilmärkte bestimmen. Um die Funktionsweisen dieser sachlichen und räumlichen Teilmärkte und deren mögliche Reaktion auf Veränderungen zu erklären, ist das Verständnis dieser Merkmale unbedingt erforderlich:

- **Heterogenität:** Das Konsumgut Wohnung weist im Vergleich zu anderen Konsumgütern eine hohe Heterogenität auf. Sein Konsumnutzen hängt von einer Vielzahl von Eigenschaften ab, wie z.B. der Größe (Fläche, Anzahl der Zimmer), der Ausstattung sowie der räumlichen Lage. Kaum zwei Wohnungen besitzen identische Eigenschaften und sind in ihrem Konsum vollständig substituierbar. Die Heterogenität führt zu einem starken Bedarf der Konsumenten nach einer sektoralen Strukturierung in Teilmärkten, die

für eine verbesserte Markttransparenz Wohnungen mit ähnlichen Eigenschaften, z.B. einer Wohnfläche von 50 bis 60 qm, zusammenfassen.

- **Immobilität:** Wohnungen sind gebäude- und damit bodengebunden. Die wenigen Ausnahmen, z.B. transportable Leichtbauhäuser oder Hausboote, können aufgrund der geringen Anzahl vernachlässigt werden. Die räumliche Verortung ist auch auf kleinster Ebene unveränderlich. Das Gut Wohnung kann nur am Produktionsort konsumiert werden. Auch dadurch ist die Substituierbarkeit des Konsumnutzens von Wohnungen untereinander stark eingeschränkt. Ein Nachfrager, der auf eine Wohnung an einen bestimmten Standort angewiesen ist, kann nicht auf andere räumliche Teilmärkte ausweichen, auch wenn er das Gut aufgrund eines Überangebotes dort wesentlich günstiger erwerben könnte. Da die Qualität des Standortes für die Wohnungsnachfrage entscheidend ist, wirkt sich dieser auf die Attraktivität der Wohnung am Markt aus.
- **Unteilbarkeit des Konsums:** Der Konsum einer einzelnen Wohnung kann kaum ausgedehnt oder eingeschränkt werden. Im Regelfall erzwingt eine Änderung der Präferenzen oder der Bedürfnisse, z.B. eine Haushaltsvergrößerung, mittelfristig auch einen Wohnungswechsel. Eine Wohnung kann unter normalen Umständen nur von einem Konsumenten (Einzelperson, Haushalt mit mehreren Personen) genutzt werden. Eine Ausnahme bildet die befristete oder unbefristete Untervermietung.
- **Dauerhaftigkeit:** Abhängig von der technischen Lebensdauer ist eine Wohnung ein vergleichsweise langlebiges Konsumgut. Durch Modernisierungen bzw. Sanierungen kann die Lebens- und Nutzungsdauer unbegrenzt verlängert werden. Als übliche Lebensdauer gelten heute 50 bis 100 Jahre. Allerdings werden an den Wohnungsmärkten auch Gebäude und Wohnungen mit einem Alter von mehreren hundert Jahren angeboten und nachgefragt (z.B. in historischen Altstadtkernen).
- **Begrenztheit der Angebotsmenge:** Die lange Produktionsdauer einer Wohnung (Planungs- und Bauzeit von ca. zwei Jahren) sowie die limitierte Verfügbarkeit von Bauland sowie die hohe zinsabhängige Kapitalerfordernis beschränken die Option, das Gut Wohnung unbegrenzt zu reproduzieren und auf diese Weise das Angebot beliebig auszudehnen. Die Möglichkeiten zur Angebotsausweitung sind in den räumlichen Teilmärkten sehr unterschiedlich ausgeprägt.
- **Variable Nutzungsformen:** Eine Wohnung kann auf unterschiedliche Weise konsumiert werden. Denkbar sind der Kauf oder die Anmietung (rechtliche Nutzungsformen), eine vertraglich unbefristete oder befristete Nutzung etc. Dadurch existieren auch für sehr ähnliche Güter unterschiedliche Teilmärkte, die in keiner direkten Beziehung zueinander stehen müssen.
- **Siedlungsbildung** – Wohnungen werden - bei wenigen Ausnahmen - in einem räumlichen Zusammenhang zu weiteren Wohnungen produziert und konsumiert. Sie sind in siedlungsstrukturelle Zusammenhänge eingebunden (z.B. Städte), die sich aus der Endlichkeit des Bodens, den Zielen der kommunalen Bauleitplanung als auch aus den menschlichen Bedürfnissen nach Transport, Versorgung oder nach sozialen Kontakten ergeben.

Aus den genannten Merkmalen folgt, dass es nicht einen, sondern eine sehr große aber bestimmbare Anzahl von Wohnungsmärkten gibt, die unterschiedlich stark ausgeprägte Interdependenzen aufweisen. Wohnungsangebote und Nachfragegruppen können gleichzeitig Bestandteil mehrerer, sich überschneidender Teilmärkte sein. Sachliche Teilmärkte können Segmente eines räumliche Teilmarktes bilden und umgekehrt:

- **Räumliche Teilmärkte:** Die Anzahl räumlicher Teilmärkte ist endlich groß und hängt von den Kriterien ihrer Abgrenzung voneinander ab. Das Kriterium der Erreichbarkeit von Arbeitsstätten ist wesentlich, da die Wohnstandortwahl der Konsumenten von der Entfernung bzw. der benötigten Zeit zur Überbrückung dieser Entfernung zum Arbeitsort abhängig ist. Räumliche Teilmärkte sind angesichts der hohen Mobilität eher regional (z.B. Stadtregion, Landkreis) als lokal (z.B. Stadtteil, Dorf) abzugrenzen. Aber auch identische Präferenzen einer größeren Gruppe von Nachfragern prägen die Abgrenzung eines räumlichen Teilmarktes (beliebte/unbeliebte Teile einer Region, einer Stadt).
- **Sachliche Teilmärkte:** Die Anzahl der aus der Heterogenität des Gutes Wohnung resultierenden sachlichen Teilmärkte ist schwer bestimmbar, jedoch deutlich geringer als die der räumlichen Teilmärkte. Zwei Differenzierungen, die für das Angebotssegment der Geschosswohnungen die höchste Relevanz besitzen, sind die nach der Form der Nutzung (Miete oder Eigentum) und nach der Gebäudeform (Lage in einem Einfamilienhaus oder in einem Mehrfamilienhaus).

Die Prozesse auf den räumlichen und sachlichen Teilmärkten sind durch eine Reihe besonderer Funktionsweisen geprägt: Die zwei bedeutendsten sind die unvollkommene Markttransparenz und die geringe Anpassungsfähigkeit der Angebots- und Nachfragemenge:

- **Unvollkommene Markttransparenz:** Die Vielzahl räumlicher und sachlicher Teilmärkte sowie die Heterogenität der Angebote und der Nachfrager, selbst auf einheitlichen Märkten, erschweren die Information von Anbietern und Nachfragern und damit einen transparenten Preisbildungsprozess. Ein weiteres Problem ist das Marktgeschehen an sich: „Das Wohnungsmarktgeschehen ist ein kontinuierlicher Prozeß“ (JENKIS 1996, S. 25), d.h. zu jeder Zeit findet eine hohe Zahl von Transaktionsprozessen (z.B. Kauf, Anmietung) statt, ohne das es einen zentralen Handelsplatz (z.B. Börse, Warenmarkt) oder einen festen Handelszeitpunkt gibt. Die Intransparenz kann dazu führen, dass für qualitativ gleichartige Güter unterschiedliche Preise gezahlt werden (KOOP 2007, S. 3). In der jüngeren Vergangenheit wurden daher verschiedene Instrumente geschaffen, die die Markttransparenz verbessern sollen: Qualifizierte Mietspiegel, internetbasierte Immobilienbörsen oder Wohnungsmarktbeobachtungssysteme (einen guten Überblick über Wohnungsmarktbeobachtungssysteme in Deutschland gibt Häusel (HÄUSEL 2006)).
- **Geringe Anpassungsfähigkeit von Angebots- und Nachfragemenge:** Die kurzfristige aber auch die absolute Limitierung der Angebotsmenge wurden bereits erwähnt. Die Elastizität des Angebots in Bezug auf eine veränderliche Nachfrage ist gering. Aber auch die Nachfrage reagiert nur eingeschränkt bzw. zeitverzögert auf eine Veränderung des Angebotes, da einerseits der Konsum mehrerer Wohnungen einen äußerst geringen

Zusatznutzen bringt und andererseits jeder Konsument – mit wenigen Ausnahmen<sup>68</sup> – auf die Nutzung einer Wohnung angewiesen ist. Die Anzahl der Nachfrager in einem Teilmarkt wird durch langfristige demographische Entwicklungen bestimmt. Aufgrund der Immobilität und der Heterogenität des Gutes Wohnung kann ein Ausgleich immer nur auf Teilmärkten realisiert werden, das Nebeneinander von angespannten und entspannten Teilmärkten ist geradezu typisch für den Gesamtwohnungsmarkt. Auch die Ausbildung von Marktzyklen mit Angebotsdefiziten und -überhängen ist auf die geringe Anpassungsfähigkeit zurückzuführen. Bei einer sinkenden Nachfrage wurden in der Vergangenheit kaum Wohnungen vom Markt genommen, vielmehr akzeptierten die Anbieter auch längerfristige Leerstände.

Der Wohnungsmarkt ist zumindest in Deutschland kein vollständig freier Markt mit unbeeinflussten Mengen- und Preisbildungsprozessen. Die soziale Wohnraumförderung, die seit der Nachkriegszeit die Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten mit günstigem Wohnraum sicherstellen soll, stellt eine staatliche Intervention in den freien Markt dar und schafft einen Interventionsmarkt (NUTZ 2006, S. 258). Allerdings haben die Interventionen seit den 1950er Jahren bis in die Gegenwart in ihrem Umfang und ihrer Bedeutung kontinuierlich abgenommen.

#### 4.2 Der demographische Umbruch auf Bundes-, Landes- und regionaler Ebene

Der „*demographische Wandel*“ (oder auch „*demographischer Umbruch*“) ist mittlerweile ein breit beachteter und diskutierter „Megatrend“, obwohl er sich in Deutschland seit Jahrzehnten als Prozess vollzieht und anhand weniger determinierender Komponenten nachvollziehbar und prognostizierbar ist. In den Medien nimmt die Berichterstattung über die Konsequenzen der demographischen Prozesse auf alle gesellschaftlichen Bereiche viel Raum ein. Sie beschäftigt sich vorrangig mit negativen Aspekten. Der demographische Wandel dient als Anlass düsterer Schreckensszenarien für weite Teile Ostdeutschlands, den ländlichen Raum in Nordwestdeutschland und das Städtetkonglomerat des Ruhrgebiets. Typische Schlagzeilen verwenden stark negativ besetzte Begriffe wie „Niedergang“, „Entleerung“, „Entvölkerung“ oder „Schrumpfung“. Eine Serie des Magazins „Der Spiegel“ trug 2006 Titel wie „Verlassenes Land, verlorenes Land“, „Lockruf der Leere“ und fragte, „auf welche Städte kann Deutschland verzichten?“ (<http://www.spiegel.de/politik/deutschland/0,1518,406499,00.html>, Abruf am 17. Dezember 2007). Diese Untergangsszenarien übersehen, dass in vielen Regionen Deutschlands bis Mitte des 21. Jahrhunderts lediglich der Bevölkerungsstand der Mitte des 20. Jahrhunderts wieder hergestellt wird, was die Dramatik zumindest des Ergebnisses dieser Prozesse ein wenig relativiert.

Bereits Mitte des 20. Jahrhunderts wurde eine von Zukunftssorgen geprägte Diskussion um die Bevölkerungsentwicklung geführt. Göderitz u.a. analysierten 1957, dem ersten Jahr des hier relevanten Untersuchungszeitraumes, anhand eines Vergleichs der deutschen Alterspyramiden der Jahre 1910 und 1950 das „Nachlassen der Selbsterhaltung“ und warnten vor

<sup>68</sup> Zum Beispiel in Wohnheimen lebende Menschen ohne autonome Nachfrage am Wohnungsmarkt.

der Gefahr einer Vergreisung der Stadtgesellschaften (GÖDERITZ u.a. 1957, S. 16). De Vries und Perry weisen darauf hin, dass der demographische Wandel mitnichten erst kommt, sondern sich seit mehreren Jahrzehnten vollzieht. Als Beleg führen sie den Anteil der über 60-Jährigen an der Bevölkerung an, der sich von 1960 bis 2005 bereits von 17,4 auf 25 % erhöht hat (DE VRIES & PERRY 2007, S. 115).

Volkswirtschaftlich und gesellschaftlich bedeutender als die absolute Zahl von Bewohnern in einer einzelnen Region Deutschlands ist, dass von einer möglichst konstanten Gesamtbevölkerung die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands auf dem aktuellen Niveau sowie die Funktionsfähigkeit der umlagefinanzierten sozialen Sicherungssysteme, z.B. der gesetzlichen Renten- und Krankenversicherung, abhängen. Nachdem sie die Berücksichtigung demographischer Veränderungen lange nicht als vordringliche Aufgabe politischen Handelns erkannt haben – Schrumpfung als Makel –, gehen viele Städte die Herausforderungen des demographischen Wandels mittlerweile aktiv an (Beispiel Hamburg: Die Stadt definiert sich als wachsende Stadt und erweitert südlich der Elbe ihre Siedlungsflächen; Beispiel Leipzig: Die Stadt thematisiert in ihrem Stadtentwicklungsplan 2000 ausdrücklich auch Schrumpfungprozesse). Bode warnt aber für die kommunale Ebene vor einem kurzfristig orientierten Aktionismus, vielmehr sollten die Strategien „auf einen integrierten und langfristig planerischen Ansatz gründen“ (BODE 2007, S.135). Die Politik neige tendenziell zu einer verkürzten Betrachtung, beklagen De Vries und Perry angesichts der möglichen Herangehensweisen an den demographischen Wandel (DE VRIES & PERRY 2007, S. 115).

Der demographische Wandel ist mehr als ein Rückgang der Einwohnerzahl in Deutschland<sup>69</sup>, er vereinigt mehrere strukturelle Trends der Bevölkerungsentwicklung. „Wir werden weniger, wir werden älter, wir werden bunter“ – diese von Prof. Volker Eichener, Forschungsleiter des europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), geprägte Formulierung ist als plakative Formel der wesentlichen demographischen Prozesse sprachliches Allgemeingut geworden (ODERMATT & WIEßNER 2006, S. 254). Sie macht deutlich, dass es beim demographischen Wandel nicht allein um einen Einwohnerrückgang, sondern auch um tiefgreifende strukturelle Veränderungsprozesse in der deutschen Bevölkerung geht. Von dieser Entwicklung werden alle deutschen Kommunen betroffen sein, in Abhängigkeit von ihrer gegenwärtigen Bevölkerungszusammensetzung und der individuellen wirtschaftlichen Dynamik in sehr unterschiedlichem Maße. Alle Untersuchungen gehen für die lokale Ebene, also auch innerhalb von Städten und Gemeinden, von einem Nebeneinander von Schrumpfung, Stagnation und Wachstum aus (BODE 2007, S. 135), die man auch als Fragmentierung bezeichnen kann. Für die regionalen Teilwohnungsmärkte können neben den allgemeinen

---

<sup>69</sup> Einwohner: Alle in einem fest umrissenen Gebiet (z.B. Staat, Kommune) ansässigen Menschen ohne Rücksicht auf ihre Staatsangehörigkeit (KORDA 1999, S. 66). Die Einwohner, die mit ihrer Hauptwohnung in Deutschland gemeldet sind, bilden gemeinsam die Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland. Einwohner können statistisch nur erfasst und räumlich aggregiert werden, wenn sie in einer Kommune mit einem Wohnsitz gemeldet sind.

Bewohner: Synonym für Einwohner, allerdings meist kleinräumig verwendeter Begriff, der auf die Nutzung einer Wohnung oder eines Hauses, also auf das Wohnen Bezug nimmt.

Rahmenbedingungen keine einheitlichen konkreten Aussagen zur Entwicklung getroffen werden. Umso wichtiger wird die Regionalisierung von Prognosen und Handlungsstrategien.

#### **4.2.1 Demographische Trends und Prognosen für Westdeutschland**

Zurückliegende demographische Entwicklungen können in den amtlichen Statistiken der Gemeinden, der Länder und des Statistischen Bundesamtes nachvollzogen werden. In Kap. 2.2 wurden bereits das starke Bevölkerungswachstum und seine Komponenten in den 1960er Jahren anhand der Einwohnerzahlen der Kreise und kreisfreien Städte Schleswig-Holsteins dargestellt. Der Blick in die demographische Zukunft ist ungleich anspruchsvoller, da neben langfristigen, relativ konstanten Trends (z.B. einer stagnierenden Fertilitätsrate) immer wieder unerwartete politische Ereignisse treten, die die Wanderungsbewegungen maßgeblich beeinflussen (z.B. die Wiedervereinigung 1990).

Die Grundlage der meisten Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen in Deutschland bildet die Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes, die gegenwärtig in der 11. Fassung vorliegt (Statistisches Bundesamt 2006). Die räumlichen Entwicklungen beschreibt die Raumordnungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), das den gesetzlichen Auftrag zur Führung eines Informationssystems zur räumlichen Entwicklung in Deutschland wahrnimmt. Mittlerweile liegt die fünfte Raumordnungsprognose des BBR mit dem zeitlichen Horizont 2025 vor. Diese baut auf der Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes eine raumbezogene Haushaltsprognose auf. Die Koordinierte Bevölkerungsvorausschätzung des Statistischen Bundesamtes prognostiziert die Einwohnerentwicklung und –struktur bis zum Jahr 2050. Der Zeithorizont von seriösen Prognosen für Teilräume Deutschlands und für die Wohnungsmarktentwicklung liegt dagegen in den Jahren 2020 oder 2025, umfasst also einen Zeitraum von lediglich 15 bis 20 Jahren. Er bildet damit nur etwa ein Drittel bis die Hälfte des normalen Lebenszyklus einer Wohnimmobilie ab. Potenzielle Investoren können aus den gegenwärtigen Prognosen daher nur für einen befristeten Zeitraum ihre Entscheidungen auf relativ sicheren Entwicklungstrends an den Wohnungsmärkten aufbauen, spätestens für die Zeit nach 2025 erhöht sich das Investitionsrisiko erheblich.

#### **Die Ausgangssituation**

Die Bevölkerungsentwicklung ist in der BRD und in der DDR auf vollkommen unterschiedliche Weise abgelaufen, wie Tab. 25 verdeutlicht. Während die Zahl der Einwohner in der Bundesrepublik zunächst von 1950 bis 1970 stark zunahm (+19,7 %), sank sie in der DDR bereits in der Nachkriegszeit (-7,2 %). Dazu trugen Abwanderungen in die Bundesrepublik bis zur endgültigen Schließung der Grenze bei. In der Bundesrepublik setzte sich das Bevölkerungswachstum dann gebremst fort, während sich die Abnahme in der DDR (ab 1990 in den neuen Bundesländern) sogar noch verstärkte.

Tab. 25: Bevölkerungsentwicklung in der BRD und der DDR im Zeitraum 1950 bis 2000

	Alte Bundesländer / BRD	Neue Bundesländer / DDR
1950	50.958.000	18.388.000
1960	55.958.000	17.188.000
1970	61.001.000	17.068.000
Veränderung 1950-1970	<b>+19,7 %</b>	<b>-7,2 %</b>
1980	61.658.000	16.740.000
1990	63.762.000	16.028.000
2000	67.140.000	15.120.000
Veränderung 1970-2000	<b>+10,1 %</b>	<b>-11,4 %</b>
Veränderung 1950-2000	<b>+31,8 %</b>	<b>-17,8 %</b>

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt / GESIS-ZUMA / WZB 2008, S. 12

Bis 2002 wuchs die Bevölkerung Deutschlands auf ihren historisch höchsten Wert von 82.536.680 Einwohnern. Entgegen früherer Bevölkerungsprognosen ist die Einwohnerzahl seitdem rückläufig und betrug Ende 2007 nur noch 82.218.000 EW (der Verlust seit 2002 entspricht der Einwohnerzahl von Bonn). Tab. 26 zeigt, dass die Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang der gesunkene Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland war, der den Sterbeüberschuss ab 2003 nicht mehr ausgleichen konnte.

Tab. 26: Bevölkerungsstand sowie Saldo der Geburten- und Sterbefälle und Saldo der Zu- und Abwanderung in Deutschland im Zeitraum 2000 bis 2007

	Bevölkerungsstand (31.Dezember)	Saldo Geburten/ Sterbefälle	Saldo Zuwanderung/ Abwanderung	Veränderung zum Vorjahr absolut	Veränderung zum Vorjahr anteilig
2000	82.259.540	-71.798	+167.120	+96.065	+0,12 %
2001	82.440.309	-94.066	+272.723	+180.769	+0,22 %
2002	82.536.680	-122.436	+219.288	+96.371	+0,12 %
2003	82.531.671	-147.198	+142.645	<b>-5.009</b>	<b>-0,01 %</b>
2004	82.501.000	-112.649	+82.543	<b>-30.822</b>	<b>-0,04 %</b>
2005	82.438.000	-144.432	+78.953	<b>-63.000</b>	<b>-0,08 %</b>
2006	82.315.000	-148.903	+22.791	<b>-123.000</b>	<b>-0,15 %</b>
2007	82.218.000	-142.293	+43.909	<b>-97.000</b>	<b>-0,12 %</b>

Quelle: Eigene Berechnungen nach GdW 2008a, S. 130

#### 4.2.1.1 Die wesentlichen Trends der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung

Die 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (KBV) kommt für die Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahrzehnte zu folgenden grundsätzlichen Ergebnissen, die anhand von vier Trends dargestellt werden:

##### **Trend 1: Bevölkerungsrückgang**

Der bestimmende demographische Trend ist der Bevölkerungsrückgang, der durch die abnehmende Fertilität, d.h. durch die abnehmende durchschnittliche Zahl von Kindern einer



Frau, bestimmt wird. Eine Bevölkerung bleibt in ihrer Zahl stabil, wenn eine Frau in ihrem Lebenszyklus 2,1 Kinder gebärt. Dieser Wert (Geburtenziffer) wurde in der Bundesrepublik in der Nachkriegszeit der 1950er und frühen 1960er Jahre mehrere Jahre übertroffen. Seit 1964 war die Geburtenziffer jedoch zunächst in den Städten und dann im gesamten Land rückläufig („Pillenknicke“) und liegt seit Mitte der 1970er Jahre bei nur noch 1,4 Kindern je Frau. Es handelt sich um einen europaweiten Trend, kein der EU angehörendes Land konnte 2004 eine Geburtenziffer von 2,1 erreichen (Statistisches Bundesamt 2006, S. 7). Die dauerhafte Bevölkerungsbestandserhaltung wurde damit bereits vor rund 30 Jahren unmöglich, die Auswirkungen dieses exponentiell verlaufenden Schrumpfungsprozesses spüren wir gegenwärtig und verstärkt in den nächsten Jahrzehnten. Er war in der Bundesrepublik lange durch Wanderungsgewinne und die zunehmende Lebenserwartung überdeckt. Mittlerweile sind aber die (weiblichen) Kinder der Baby-Boomer-Generation aus dem gebärfähigen Alter getreten, so dass der Schrumpfungsprozess eine weitere Beschleunigung erfährt.

Das Statistische Bundesamt arbeitet in der 11. KBV mit 12 Varianten und drei Modellrechnungen, die durch die Variation der Komponenten Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und Wanderungssaldo eigenständige Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland ergeben (Tab. 27). Die Komponenten Geburtenhäufigkeit und Lebenserwartung werden innerhalb des Prognosezeitraums teilweise als über den Zeitverlauf in eine Richtung dynamisch angenommen (z.B. bis 2050 zunehmende Lebenserwartung). Die Komponente Wanderungssaldo (W) wird statisch mit +100.000 bzw. +200.000 Personen berücksichtigt (Ausnahme: gesonderte Modellrechnungen).

Tab. 27: Varianten der 11. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung

Bezeichnung der Variante	Geburtenhäufigkeit (Kinder je Frau)	Lebenserwartung	Jährlicher Wanderungssaldo
1-W1	Annähernd konstant bei 1,4	Basisannahme	+100.000
1-W2	Annähernd konstant bei 1,4	Basisannahme	+200.000
2-W1	Annähernd konstant bei 1,4	Hoher Anstieg	+100.000
2-W2	Annähernd konstant bei 1,4	Hoher Anstieg	+200.000
3-W1	Steigend, ab 2025 bei 1,6	Basisannahme	+100.000
3-W2	Steigend, ab 2025 bei 1,6	Basisannahme	+200.000
4-W1	Steigend, ab 2025 bei 1,6	Hoher Anstieg	+100.000
4-W2	Steigend, ab 2025 bei 1,6	Hoher Anstieg	+200.000
5-W1	Fallend, bis 2050 auf 1,2	Basisannahme	+100.000
5-W2	Fallend, bis 2050 auf 1,2	Basisannahme	+200.000
6-W1	Fallend, bis 2050 auf 1,2	Hoher Anstieg	+100.000
6-W2	Fallend, bis 2050 auf 1,2	Hoher Anstieg	+200.000
Modellrechnung 1	Annähernd konstant bei 1,4	Basisannahme	+300.000
Modellrechnung 2	Annähernd konstant bei 1,4	Basisannahme	+/-0
Modellrechnung 3	Stark ansteigend, ab 2010 bei 2,1	Basisannahme	+100.000

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2006

Für die Beschreibung „einer mittleren Bevölkerung“ (Statistisches Bundesamt 2006, S. 30) werden aus den 12 Varianten die Varianten 1-W1 und 1-W2 ausgewählt, die auch Grundlage der meisten aus der 11. KBV abgeleiteten regionalen Prognosen sind.

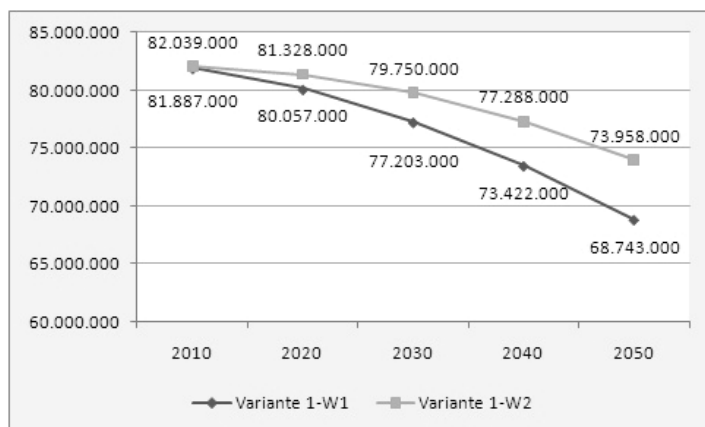


Abb. 50: Für Variante 1-W1 und 1-W2): Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Deutschland in den Varianten 1-W1 und 1-W2 bis 2050

Quelle: Statistisches Bundesamt 2006

In der Variante 1-W1 hat Deutschland im Jahr 2050 nur noch 68,7 Mio. Einwohner, ein Verlust gegenüber 2007 von ca. 13,5 Mio. Einwohnern (-16 %), während bei einer stärkeren Zuwanderung rund 5,2 Mio. Menschen mehr in Deutschland leben würden (73,9 Mio. EW; -10%). In der Variante 1-W1 entspräche die Einwohnerzahl Deutschlands ungefähr der des Jahres 1937, bei Eintreten der Variante 1-W2 der von 1961.

### Trend 2: Alterung der Bevölkerung

Der Auslöser für die Alterung der Bevölkerung, d.h. die zunehmende absolute Anzahl älterer Menschen in Kombination mit einem steigenden Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung, war die Schwankung der Geburtenziffer in der Vergangenheit. Der hohen Geburtenziffer in der Nachkriegszeit bis Mitte der 1960er Jahre steht eine niedrige aktuelle Geburtenziffer entgegen. Die Alterung der Bevölkerung trifft die alten und neuen Bundesländer gleichermaßen, wobei in den neuen Bundesländern aufgrund der Abwanderung vorrangig junger Menschen in die alten Bundesländer und wegen der niedrigen Geburtenziffern in der Nachwendezeit (1994: 0,77;

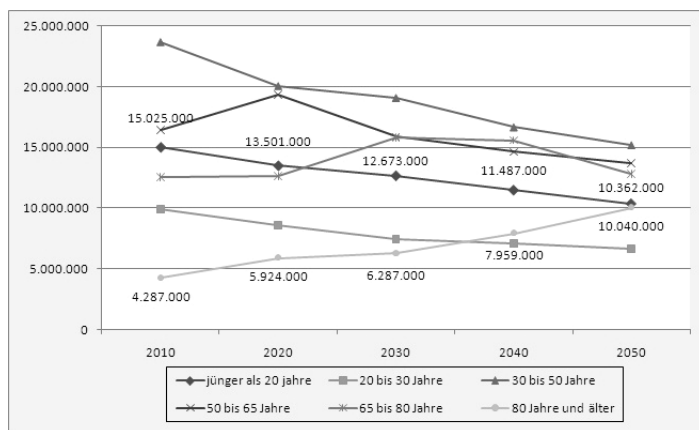


Abb. 51: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Variante 1-W1 bis 2050

Quelle: Statistisches Bundesamt 2006

Statistisches Bundesamt 2006, S. 30) die Entwicklung gegenüber den alten Bundesländern zeitlich vorwegläuft.

Die Bevölkerungsvorausschätzung berechnet die absolute Zahl der Bewohner in den nächsten Jahrzehnten auf der Basis der Altersstruktur der jeweils vorhandenen Bevölkerung zum

Ausgangspunkt der Prognose. Abb. 51 zeigt die Entwicklung der Altersgruppen für die Variante 1-W1 über die nächsten vier Jahrzehnte.

In allen Altersgruppen bis 65 Jahren nimmt die Bevölkerungszahl bis 2050 signifikant ab, während sie bei den 65 bis 80-Jährigen vorübergehend ansteigt und 2050 ungefähr wieder das Niveau von 2010 erreicht. Die Anzahl der Hochbetagten über 80 Jahre nimmt ab 2030 in einer beschleunigten Dynamik zu und erreicht im Jahr 2050 das Niveau der stetig zurückgehenden Anzahl der unter 20-Jährigen (ca. 10 Mio. Menschen, Bevölkerungsanteil fast 15 %).

### **Alten- und Jugendquotienten**

Die durchschnittliche Alterung der Bevölkerung lässt sich an der Entwicklung der Alten- und Jugendquotienten verdeutlichen, die jeweils die Anzahl der 65-Jährigen und Älteren bzw. der unter 20-Jährigen je 100 Personen an der Zahl der 20- bis unter 65-Jährigen (erwerbsfähige Bevölkerung) wiedergeben. Der Jugendquotient erreichte um 1970 sein Maximum mit einem Wert von 53 und sank dann bis heute auf 33 ab. Er wird sich in der mittleren Variante 1-W1 der Bevölkerungsvorausschätzung nur leicht verändern und bis 2050 zwischen Werten von 28 bis 31 schwanken. Der Altenquotient ist seit den 1990er Jahren leicht angestiegen und liegt heute bei 32, also etwa auf dem Niveau des Jugendquotienten. Mit dem Eintritt der Baby-Boomer-Generation in das Rentenalter wird sich der Altenquotient im Zeitraum 2020 bis 2030 sehr dynamisch entwickeln (Wert steigt von 39 auf 52) und bis 2050 noch einmal auf 64 zunehmen. Bei einer stärkeren Zuwanderung (Variante 1-W2) oder einer höheren Geburtenhäufigkeit (Variante 3-W1) wird der Altenquotient 2050 mit 60 bzw. 58 zwar etwas geringer ausfallen, aber immer noch ein Niveau erreichen, das um das Doppelte über dem gegenwärtigen liegt (Statistisches Bundesamt 2006, S. 45).

Die abnehmende Zahl junger Menschen in der Haushaltsbildungs- und Familiengründungsphase (18 bis 25 Jahre bzw. 30 bis 40 Jahre) wird einen signifikanten Einfluss auf Höhe und Struktur der zukünftigen Wohnungsnachfrage haben. Insbesondere die Haushalte in der Familiengründungsphase haben bisher wesentlich die Eigentumbildung forciert und damit Suburbanisierungsprozesse befördert.

Die wesentlichen Auswirkungen der Alterung der Bevölkerung auf die Gesellschaft:

- Für die zunehmende Zahl älterer Haushalte bzw. Hochbetagter müssen zusätzliche Wohnungs-, Versorgungs- und Betreuungsangebote geschaffen werden, die heute noch nicht bereit stehen. Der Bedarf wird erst nach 2020 stark ansteigen, so dass eine Vorbereitungszeit von etwa zehn Jahren für die Planung und Realisierung bleibt.
- Die sinkende Zahl von Personen im erwerbsfähigen Alter wird zu einem Arbeitskräftemangel in Deutschland und damit potenziell zu einem Rückgang des Bruttosozialproduktes führen, wenn nicht Ältere zunehmend erwerbstätig sind. Die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands wird dann von den Möglichkeiten zur Steigerung der Produktivität je Erwerbstätigen abhängen.

- Die sinkende Zahl von Kindern und Jugendlichen und die zunehmende Zahl älterer Menschen verschieben den Bedarf nach Infrastruktureinrichtungen in den Kommunen. Kindergärten und Schulen könnten an Standorten mit einem geringen Anteil von Familien an der Bevölkerung von Schließungen bedroht sein.

De Vries und Perry erläutern die Probleme, Szenarien und Optionen, die sich aus dem demographischen Trend der Alterung ergeben und die möglicherweise die Gesellschaft in vielen Bereichen stärker prägen werden als heute angenommen wird. Dabei stehen die künftige Verantwortung des Staates und die Funktionsweise des Wirtschafts- und sozialen Sicherungssystems sowie ihre Wirkung auf die Gesellschaft und der Umgang mit den Älteren im Mittelpunkt. Die tatsächliche Entwicklung wird stark auf die Wohnungsnachfrage und damit die Wohnungsmärkte zurückwirken (DE VRIES & PERRY 2007).

### ***Trend 3: Zukünftige Zuwanderungsgewinne unsicher***

„Wir werden weniger, wir werden älter, wir werden bunter“ – Die beiden ersten Aussagen werden sicher eintreten, um wie viele Menschen wir aber „bunter“ werden, ist nach der Entwicklung der Zuwanderung der letzten Jahre nicht sicher zu prognostizieren. Gehen die beiden wesentlichen Grundszenerarien der 11. KBV (Varianten 1-W1 und 1-W2) noch von einem jährlichen Zuwanderungsgewinn von 100.000 bzw. 200.000 Personen aus, lagen die tatsächlichen Zahlen von 2004 bis 2007 weit unter 100.000 Personen. Sie konnten den negativen Saldo aus Geburten und Sterbefällen schon ab 2003 nicht mehr ausgleichen (Tab. 26). Die Bevölkerung in Deutschland nimmt seit diesem Jahr kontinuierlich ab (1998 hatte sie bereits einmalig um rund 20.000 Personen abgenommen).

Die Zuwanderung von Spätaussiedlern, die in den 1990er Jahren jeweils über 100.000 Personen im Jahr lag und zu erheblichen Wanderungsgewinnen führte, ist fast vollständig zum Erliegen gekommen. Während von 1990 bis 1999 über 2 Mio. Aussiedler überwiegend aus den Nachfolgestaaten der Sowjetunion nach Deutschland kamen, waren es von 2000 bis 2006 weniger als eine halbe Million (460.762 Personen), die Zuwanderungen nahmen stark ab (2006 nur noch 7.747 Aussiedler). Ein erneuter Anstieg ist nicht zu erwarten, so dass nur ein Zuwachs der sonstigen Zuwanderungen diesen Rückgang kompensieren könnte. Aber auch die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland insgesamt ist rückläufig. 1996 zogen noch 707.954 Ausländer nach Deutschland zu, 2001 schon nur noch 685.259 und 2006 schließlich 558.467 (Statistisches Bundesamt / GESIS-ZUMA / WZB 2008, S. 17).

Die Zahl der Zuwanderer nach Deutschland, die bei relativ konstanter Abwanderung den Wanderungssaldo determiniert, ist nur unsicher zu prognostizieren, da sie von einer Reihe externer Faktoren abhängt, die durch die wirtschaftliche und politische Situation in verschiedenen Ländern (Wanderungsdruck) und die Migrationsbereitschaft der dort lebenden Bevölkerung bestimmt wird. Zudem hat sich Deutschland bis heute nicht politisch als Einwanderungsland definiert und konkurriert zunehmend mit anderen, wirtschaftlich attraktiven Ländern um die Zuwanderer. Außerdem altert die Bevölkerung ähnlich wie in Deutschland auch in anderen industrialisierten Ländern und in fast allen Staaten der EU. Von dort

stammten aber bislang die meisten Zuwanderer. 2006 waren 52 % der Zugewanderten (292.000 Personen) bereits bei ihrer Zuwanderung EU-Bürger, die meisten davon kamen aus Polen und Rumänien (a.a.O., S. 18). Die Annahmen des Statistischen Bundesamtes in der 11. KBV zur Zuwanderung erscheinen daher nicht mehr realistisch.

Von geringeren als den prognostizierten Zuwanderungen werden die alten Bundesländer deutlicher als die neuen Bundesländer betroffen sein, da sie mit 84 % in der Vergangenheit weit stärker von der Zuwanderung profitieren konnten, im Gegenzug aber auch eine höhere Integrationsarbeit leisten mussten. Von den Regionstypen werden wie bisher die Stadtregionen den größten Teil der Zuwanderer aufnehmen, Bucher und Schlömer nennen Anteile von je 40 % für die Städte und das Stadtumland (BUCHER & SCHLÖMER 2003, S. 123).

Eine geringe Zuwanderung, besonders aus dem Nicht-EU-Ausland, wird den Bevölkerungsrückgang indirekt weiter beschleunigen, da Zu- und Abwanderung altersselektiv verlaufen. Die Zuwandernden waren jünger als die Abwandernden und zugewanderte ausländische Frauen wiesen eine höhere Geburtenziffer als deutsche Frauen auf. Einen großen Anteil an den Zuwanderern stellt die Altersgruppe der 25- bis 35-Jährigen, die sich kurz vor, in bzw. noch in der Familiengründungsphase befinden (NUTZ 2006, S. 265). Welche Konsequenzen eine niedrigere Zuwanderung für die Gesamtbevölkerungszahl langfristig hat, zeigt der Vergleich der Ergebnisse der beiden Szenarien bei sonst konstanten Komponenten in Abb. 50.

#### ***Trend 4: Räumliche Differenzierung – Gleichzeitigkeit von Wachstum, Stagnation und Schrumpfung***

Die Bevölkerungsentwicklung wird sich nach allen vorliegenden Prognosen stärker regional differenzieren, als dies in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit einem räumlich relativ gleichverteilten Bevölkerungswachstum der Fall war. Bucher und Schlömer nennen für den Zeitraum von 1990 bis 1999 eine moderate Abweichung aller wachsenden Kreise (302) und aller schrumpfenden Kreis (138; darunter eine größere Zahl ostdeutscher Kreise) vom Durchschnitt von +7 bzw. -5 % (BUCHER & SCHLÖMER 2003, S. 121). Nicht nur in Ost- auch in Westdeutschland wird es zukünftig eine deutlich größere Zahl von Regionen geben, die bereits kurz- bis mittelfristig einen Rückgang der Bevölkerung und mittel- bis langfristig auch der Zahl der Haushalte hinnehmen müssen und die dann von einer sinkenden Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt betroffen sein könnten.

Die Binnenwanderung innerhalb Deutschlands wird stark durch die differenzierte regional-ökonomische Entwicklung der Städte und Gemeinden beeinflusst. Von der wirtschaftlichen Dynamik wird also auch der Erfolg im Verteilungskampf um Einwohner in einer abnehmenden Gesamtbevölkerung abhängen. Regionen und Kommunen treten in verstärkte Konkurrenz um Einwohner zueinander. Hallenberg bestätigt die Bedeutung der wirtschaftlichen Disparitäten als Ursache für Wanderungen zwischen den Regionen: „Festzuhalten bleibt, dass die unterschiedliche regionalökonomische Entwicklung immer stärker zum zentralen Treiber der regionalen Bevölkerungsentwicklung wird, während die wohnungsmarktbedingten (intraregionalen) Austauschprozesse aufgrund der Marktentspannung in den meisten

Gebieten einstweilen an relativer Bedeutung verloren haben“ (HALLENBERG 2004, S. 224). In Verbindung mit den bereits heute existenten regionalen Disparitäten wird der demographische Wandel nachhaltige raumstrukturelle Veränderungsprozesse bewirken. Für die negativ betroffenen Regionen, die zukünftig auch in Westdeutschland liegen werden (z.B. Ruhrgebiet, Saarland, ländliche Regionen in Nordwestniedersachsen) führt das Zusammentreffen von geringer wirtschaftlicher Kraft und Dynamik mit dem Rückgang der Bevölkerung in ein kaum lösbares Dilemma: „Erhöhte Anpassungs- und Umorientierungserfordernisse gehen mit sinkenden Anpassungspotenzialen einher“ (KAUFMANN 2005, S. 17). Spiegel macht deutlich, dass die Umverteilungskonkurrenz auf allen räumlichen Ebenen zunehmen wird: „[...] bedeutet dies, dass auf der regionalen oder lokalen Ebene jedes Projekt, jede Maßnahme, die auf die Gewinnung zusätzlicher Einwohner abzielt, eine Umverteilung der Bevölkerung voraussetzt, ob dies nun von Osten nach Westen, vom Dorf in die Stadt oder von der äußeren in die innere Stadt ist – oder umgekehrt“ (SPIEGEL 2007, S. 11).

Bereits heute existieren in Deutschland in den alten Bundesländern angespannte (z.B. München, Hamburg), ausgeglichene (z.B. Hannover, Lübeck) und entspannte Wohnungsmärkte mit Wohnungsüberhängen (z.B. Bremerhaven, Gelsenkirchen) nebeneinander, zukünftig werden sich die Disparitäten aufgrund der demographischen Prozesse auch innerhalb einzelner Bundesländer verstärken. So werden z.B. in Bayern die strukturstarke Stadtregionen München und Nürnberg weiter wachsen, während große Teile Nordostbayerns von einem auch wirtschaftlich schwächenden Bevölkerungsrückgang betroffen sein werden, wie Standl am Beispiel der Wohnungsmärkte der Städte Selb und Hohenberg an der Eger in Oberfranken darstellt (STANDL 2006, S. 297). Die regionalen Wohnungsmärkte entwickeln sich angesichts vergleichbarer Haushaltsbildungsprozesse entsprechend. Noch nicht ausreichend untersucht ist, inwiefern die zunehmend differenzierte Entwicklung der Preise für Mieten, gebrauchte Immobilien und Bauland in den einzelnen Regionen wiederum die Binnenmigration beeinflussen könnte.

Neben ländlichen Regionen werden auch Städte und Stadtregionen betroffen sein, die durch die Aufgabe arbeitsplatzintensiver Produktionen eine Schwächung der Wirtschaftskraft aber auch der Nachfrage am Wohnungsmarkt aufgrund erzwungener Abwanderung erfahren. Beispiele sind altindustrialisierte Regionen wie das Ruhrgebiet aber auch stark branchenabhängige Städte (Teilnehmer im Programm „Stadtumbau-West“: Selb, Pirmasens; im Untersuchungsraum: Neumünster) und Städte mit aufzugebenden militärischen Nutzungen (im Untersuchungsraum z.B. Kappeln, Bad Segeberg, Rendsburg). Solche durch externe Entscheidungen, z.B. die Bundeswehrreform, bedingten Schrumpfungen konnten kaum kompensiert und im Rahmen eines Stadtumbaus für die verbleibende Wirtschaft und die Bevölkerung lediglich in ihrer Wirkung abgemildert werden.

#### **4.2.1.2 Prognose der Wohnungsnachfrage – Komponenten Haushalte und Wohnfläche**

Die relevante Maßeinheit der Nachfrage auf Wohnungsteilmärkten ist der Haushalt. Die Anzahl der Haushalte ist eng an die Bevölkerungsentwicklung geknüpft, ihre Entwicklung verläuft aufgrund der komplexen Anlässe und Abläufe der Haushaltsbildung und -auflösung

aber nicht in direkter Abhängigkeit. Prognosen zur Zahl der Haushalte werden anhand von Haushaltsvorstands- und Haushaltsmitgliederquoten aus der Bevölkerungszahl abgeleitet,

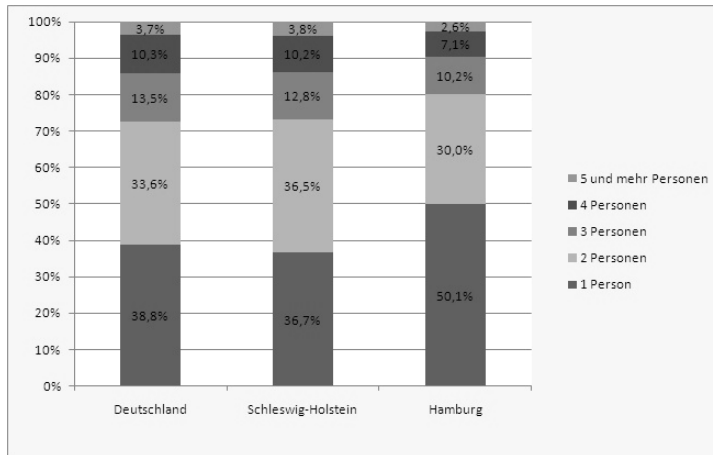


Abb. 52: Anteile der Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2006 in Deutschland, Hamburg und Schleswig-Holstein  
 Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2008a, S. 45

diese Quoten werden empirisch ermittelt und laufend auf ihre Gültigkeit überprüft (KOOP 2007, S. 28; zum Haushaltsbildungsverhalten SCHLÖMER 2004, S. 139). Da die Haushaltsbildung sowohl von demographischen als auch von ökonomischen, sozialen und gesellschaftlichen Prozessen bestimmt wird, ist die Vorausberechnung der Anzahl der Haushalte in längerer Perspektive mit einigen Unsicherheiten behaftet. Außerdem kann die mögliche Kumulation von Prognose- und Erhebungsfehlern bei beiden Grundlagen, der Bevölkerungsvorausberechnung als

auch der Stichprobe des Mikrozensus zum Bestand und zur Struktur der Haushalte, die Fehleranfälligkeit der Haushaltsprognosen erhöhen. Sie werden daher regelmäßig für einen kürzen Prognosezeitraum erstellt als Bevölkerungsprognosen.

Als (Privat)haushalt zählt jede zusammen wohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften.

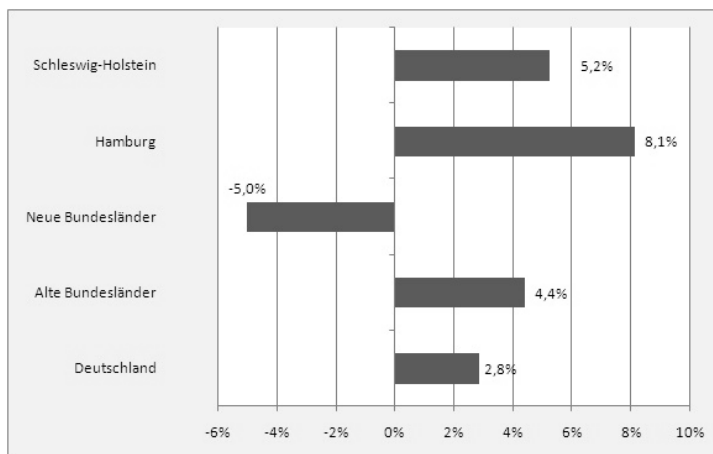


Abb. 53: Zunahme der Privathaushalte im Zeitraum 2005 bis 2020 in Deutschland, den alten und neuen Bundesländern sowie Hamburg und Schleswig-Holstein  
 Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2007, S. 32

Zum Haushalt können verwandte oder familienfremde Personen gehören. Haushalte mit mehreren Wohnsitzen werden mehrfach gezählt (Definition nach: Statistisches Bundesamt 2008c, S.8). In einer Wohnung können mehrere Haushalte wohnen, Haushalte können, z.B. aus beruflichen Gründen, mehrere Wohnsitze haben. Insofern kann die Wohnungsnachfrage aus der Anzahl der Haushalte quantitativ nur annähernd abgeleitet werden.

Insgesamt gab es nach der Fortschreibung des Statistischen Bundesamtes in Deutschland 2006 rd. 39.766.000 Haushalte (Statistisches Bundesamt 2008a, S. 45), die durchschnittliche

Haushaltsgröße betrug 2,07 Personen (nach 2,27 Personen im Jahr 1991). Abb. 52 zeigt die Anteile der Privathaushalte nach der Anzahl der Personen im Haushalt (Haushaltsgröße) in Deutschland, in Schleswig-Holstein, in Hamburg und für Gemeinden über 100.000 Einwohner (Großstädte) jeweils im Jahr 2006.

Während der Anteil der Ein-Personen-Haushalte in Schleswig-Holstein etwas geringer ist als im Bundesdurchschnitt, dafür der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte leicht höher, geht der hohe Anteil der Ein-Personenhaushalte in Hamburg (50,1 %) zu Lasten aller größeren Haushalte, d.h. auch der potenziellen Familienhaushalte mit drei und mehr Personen. Für den Wohnungsmarkt ist dies eine entscheidende Aussage, da ein im Verhältnis geringerer Bedarf nach familiengerechten Wohnungen (in Einfamilienhäusern und im Geschosswohnungsbau) abgeleitet werden kann.

Das Statistische Bundesamt baut auf seine 11. KBV und die Erhebungsergebnisse des Mikrozensus zur Haushaltszusammensetzung eine eigene Haushaltsprognose auf, die der Haushaltsprognose des BBR hier wegen des Zusammenhangs mit den zuvor erläuterten Ergebnissen der 11. KBV vorgezogen werden soll. Abb. 53 zeigt die erwartete Entwicklungsdynamik der Anzahl der Haushalte im Zeitraum 2005 (Basisjahr) bis 2020.

Die Zahl der Haushalte wächst innerhalb der nächsten 15 Jahre trotz abnehmender Bevölkerung noch einmal um 2,8 %. In den

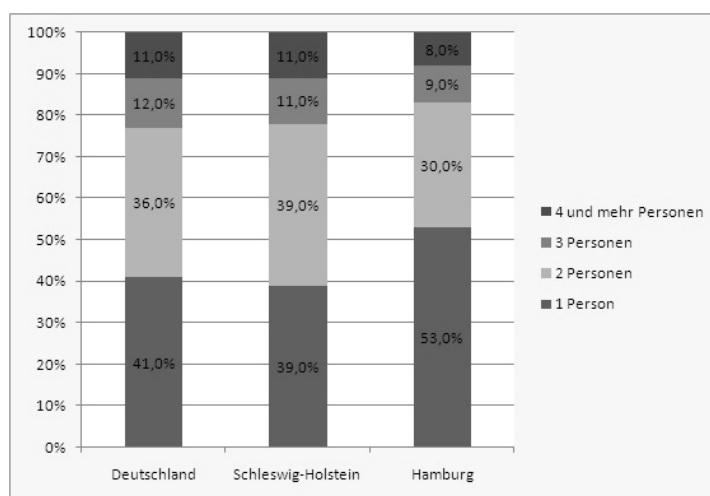


Abb. 54: Anteile der Privathaushalte nach Haushaltsgröße 2020 in Deutschland, Hamburg und Schleswig-Holstein

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2007, S. 29

Mit steigender Lebenserwartung würde daher deren Anteil weiter zunehmen, unter Frauen in einem früheren Alter und deutlich stärker als unter Männern (Statistisches Bundesamt/GESIS-ZUMA/WZB 2008, S. 32).

Die Zusammensetzung nach Haushaltsgrößen wird sich im Trend auch in den nächsten 15 Jahren zugunsten einer Haushaltsverkleinerung verschieben. Die Zahl der Ein- und Zwei-

Personen Haushalte noch einmal um 2,8 %. In den neuen Bundesländern geht sie bereits signifikant zurück (-5,0 %), während in Hamburg und Schleswig-Holstein sogar noch ein vergleichsweise starkes Wachstum der Haushaltszahlen zu erwarten ist (+8,1 %, +77.000 Haushalte bzw. +5,2 %, +71.000 Haushalte). Ursache ist der starke Trend, insbesondere in Hamburg, zu Ein-Personen-Haushalten.

Die meisten älteren Menschen leben in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten, Hochbetagte bilden nach dem Tod des Lebenspartners fast immer Ein-Personen-Haushalte.



Personenhaushalte nimmt zu, die der größeren Haushalte ab. Ursächlich ist neben der Alterung der Bevölkerung aber auch die Zunahme von Partnerschaften mit separater Lebensführung und zwei Haushalten aufgrund erhöhter beruflicher Mobilitätsanforderungen. Die Familiengründung findet demnach immer später statt (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2007, S. 28). Abb. 54 zeigt die Anteile der Haushaltsgrößen 2020 (im Vergleich mit Abb. 52 zu den Werten 2006 ist zu beachten, dass für 2020 die Haushalte mit fünf und mehr Personen in der Gruppe der Haushalte mit fünf und mehr Personen enthalten sind).

In Schleswig-Holstein wird der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zunehmen, in Hamburg dagegen sogar nur der Anteil der Ein-Personen-Haushalte, der 2020 auf 53 % prognostiziert wird.

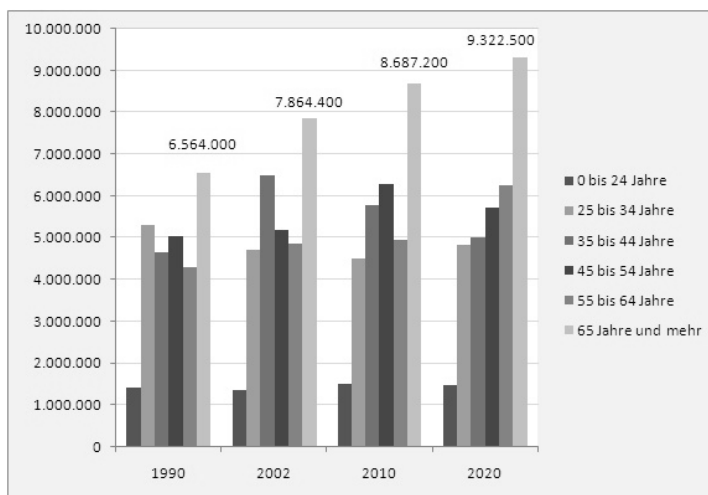


Abb. 55: Anzahl der Haushalte nach dem Alter der Haushaltsvorstände im Zeitraum 1990 bis 2020

Quelle: GdW 2008, S. 13

Abb. 55 stellt zum Abschluss dar, wie sich die Zahl der Haushalte in den einzelnen Altersgruppen absolut entwickeln wird<sup>70</sup>. Während die jungen Haushalte bis 34 Jahre zumindest im Zeitraum von 2002 bis 2020 auf niedrigem Niveau stagnieren, wird die Zunahme aller älteren Haushaltsgruppen bis zunächst 2010 deutlich. Bis 2020 schrumpft die Gruppe der 45 bis 54 Jahre alten Haushalte dann stark (-9,0%), während nur noch die älteren Haushalte zulegen. Die 55 bis 64 Jahre alten Haushalte um 25,8 % und die 65 Jahre und älteren zunächst nur um 7,3 %. Die Entwicklung lässt aber den noch zu erwartenden starken Zuwachs in der ältesten Gruppe nach 2020 deutlich erkennen.

längst aber den noch zu erwartenden starken Zuwachs in der ältesten Gruppe nach 2020 deutlich erkennen.

#### **Trends der Haushaltsentwicklung und ihre Bedeutung für die Wohnungsnachfrage**

- Mit abnehmender Gesamtbevölkerung nimmt langfristig die Zahl der Haushalte in Deutschland ab. Aufgrund der Alterung und des hohen Anteils kleiner Haushalte unter den älteren Bevölkerungsgruppen steigt sie bis 2020 zunächst aber noch an. Der Rückgang der Bevölkerung wird überkompensiert durch die weitere durchschnittliche Verkleinerung der Haushalte, so dass die für die Wohnungsnachfrage relevante Zahl der Haushalte erst ab 2020, dann aber deutlich absinken wird. Für die Beurteilung größerer Investitionen im Wohnungsbau ist der Zeitraum nach 2020 entscheidend.

<sup>70</sup> Das Alter des Haushalts bezieht sich auf das Alter des Haushaltsvorstandes.

- Zahl sowie Anteil der Mehrpersonen- und Familienhaushalte mit einem größeren Wohnflächenbedarf werden künftig deutlich sinken. Dadurch wird voraussichtlich auch die Nachfrage nach neuen Einfamilienhäusern zurückgehen und, zumindest bei entsprechenden Preiskorrekturen, die Konkurrenz gebrauchter Einfamilienhäuser für den Mietwohnungsmarkt in diesem Segment zunehmen.
- Die Haushaltsentwicklung verläuft in ihrer Dynamik räumlich stark differenziert, wie Schlömer anhand eines Vergleichs der BBR-Haushaltsprognosen 2015 und 2020 zeigt (SCHLÖMER 2004, S. 190). Auf der Ebene der siedlungsstrukturellen Regionstypen gewinnen sowohl die Agglomerationsräume, als auch die verstädterten und die ländlichen Räume in vergleichbarer Dynamik Haushalte hinzu. Bei den siedlungsstrukturellen Kreistypen ergibt sich bereits ein differenzierteres Bild: Während in Agglomerationsräumen und in den verstädterten Räumen jeweils in den Kernstädten die Zahl der Haushalte zurück geht, wächst sie noch in allen drei dazugehörigen Kreistypen (hochverdichtet, verdichtet, ländlich). So auch in den ländlichen Kreisen geringer Dichte. Lediglich in den ländlichen Kreisen geringer Dichte (in Schleswig-Holstein Dithmarschen und Nordfriesland) nimmt die Haushaltszahl bereits bis 2020 ab. Nach der Berechnung der Haushaltsprognose des BBR sind in Westdeutschland die Bundesländer Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen am stärksten von regionalen Rückgängen der Haushaltszahl betroffen (z.B. südliches Niedersachsen) (BBR 2006c, S. 8).

### **Wohnflächenkonsum der Haushalte**

Aus der prognostizierten Zahl der Haushalte lässt sich unter Berücksichtigung weiterer Faktoren die absolute Wohnungsnachfrage ableiten. Diese Einflussfaktoren sind die Wohnflächennachfrage je Einwohner und die Wohneigentumsquote, die wiederum von den Wohnpräferenzen und den ökonomischen Möglichkeiten der Haushalte abhängen:

### **Wohnflächennachfrage pro Kopf**

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (auch: Pro-Kopf-Wohnfläche) in Deutschland ist im 20. Jahrhundert mit Ausnahme der Nachkriegsjahre bis etwa 1950 stetig angestiegen. In den 1970er Jahren lag sie noch bei unter 30 qm. Die aktuellsten verfügbaren Daten zur Wohnfläche pro Kopf in Deutschland stammen aus der bundesweiten Mikrozensus-Zusatzerhebung „Wohnsituation der Haushalte“ 2006, sie sind für Deutschland und die Bundesländer Hamburg und Schleswig-Holstein in Abb. 56 dargestellt.

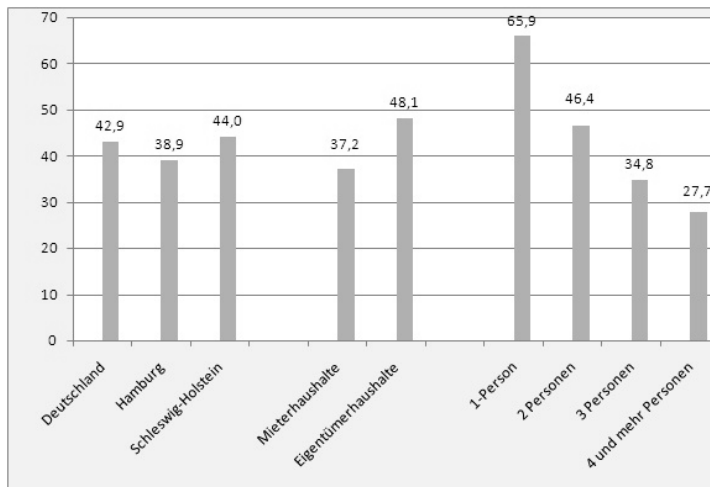


Abb. 56: Durchschnittliche Wohnfläche in qm pro Kopf nach den Merkmalen Bundesland, Nutzungsart und Haushaltsgröße 2002/2006

Quelle: Statistisches Bundesamt 2008c, S. 10f.; BBR 2004, S. 57f.

Der Durchschnitt der Wohnfläche pro Kopf sagt wenig über die tatsächlichen Wohnverhältnisse der Haushalte und ihrer Mitglieder aus. Es ist weniger der regionale Einfluss als vielmehr die Nutzungsart und die Haushaltsgröße, die die tatsächlich zur Verfügung stehende Wohnfläche bestimmen. Abb. 56 zeigt daher im Vergleich auch die Wohnfläche nach Eigentümer- und Mieterhaushalten und nach der Größe der Haushalte (Bezugsjahr 2002).

Eine Aufschlüsselung der Pro-Kopf-Wohnfläche nach weiteren, für die Wohnungsnachfragebe-

schreibung relevanten soziodemographischen Merkmalen, zeigt Abb. 57. Deutlich ist der Einfluss der Merkmale Alter des Haushaltsvorstandes, Einkommen (nach gewichteten Ein-

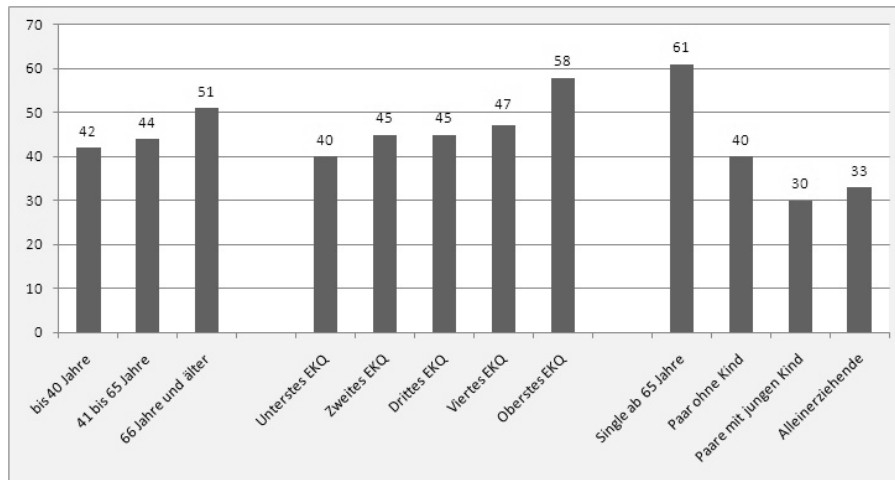


Abb. 57: Durchschnittliche Wohnfläche in qm pro Kopf nach den Merkmalen Haushaltstyp, Alter und Haushaltseinkommen

Quelle: Statistisches Bundesamt / GESIS-ZUMA / WZB 2008, S. 229

kommensquintilen – EKQ) und Haushaltstyp ablesbar. Für die Wohnungsnachfrage bleibt festzuhalten, dass die Wohnfläche mit dem Alter des Haushaltes zunimmt und zwar am deutlichsten bei den Haushalten über 66 Jahre. Dies kann man mit dem hohen Anteil kleiner Haushalte unter diesen Haushalten erklären. So beträgt die Wohnfläche je Single ab 65 Jahren sogar 61 qm. Es handelt sich dabei aber nur um eine passive Wohnflächensteigerung, die nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners insbesondere in Einfamilienhäusern entsteht (NUTZ 2006, S. 267). Dieser Effekt wird als Remanenzeffekt bezeichnet. Er

gewinnt mit zunehmender Alterung der Bevölkerung an Bedeutung (Empirica 2005a, S. 4f.). Alleinerziehende müssen wegen der Anzahl mehrerer Personen im Haushalt mit einer geringen Wohnfläche je Familienmitglied auskommen. Die Wohnfläche nach den Einkommensquintilen zeigt ein interessantes Ergebnis. In den drei mittleren Quintilen ist die Pro-Kopf-Wohnfläche mit 45 bis 47 qm annähernd gleich. Das untere Quintil und besonders das obere Quintil weichen dagegen deutlich ab (40 qm bzw. 58 qm). Dies ist ein Hinweis dafür, dass die Wohnkostenbelastung für die Haushalte mit hohem Einkommen keine wesentliche Rolle mehr spielt und sie ihre Wohnflächennachfrage erheblich ausweiten können.

Das Haushaltswachstum, das in fast allen Teilräumen der alten Bundesländer noch einige Jahre zu erwarten ist, beruht auf der durchschnittlichen Haushaltsverkleinerung. Die durchschnittliche Wohnfläche je Kopf wird deswegen auch in Zukunft moderat zunehmen. Ein kleinerer Haushalt hat eine Grundnachfrage nach Wohnfläche, die nicht von mehreren Haushaltsmitgliedern gemeinsam genutzt wird (z.B. Küche, Bad, Balkon). Außerdem ist auch in Zukunft nicht zu erwarten, dass in der Vergangenheit erworbene Wohnflächenstandards bei einer individuellen Haushaltsverkleinerung umgehend aufgegeben werden. Dennoch ist mittelfristig von steigender Nachfrage nach kleineren Wohnungen (Ein- eher Zwei-Zimmer-Wohnungen) auszugehen, die vor allem von älteren Haushalten nachgefragt werden. Diese Erwartung teilt auch das Wohnungsmarktbarometer 2008 des GdW, das bereits kurzfristig von einer leichten Zunahme dieser Nachfrage ausgeht (GdW 2008a, S. 61).

### **Wohneigentumsquote**

Die Wohneigentumsquote (auch: Eigentümerquote<sup>71</sup>) hat einerseits Bedeutung für den individuellen Wohnflächenkonsum (Abb. 56+57), andererseits aber auch für die Nachfragestruktur nach Wohn- und Gebäudeformen. In Abb. 58 werden im Folgenden die Eigentumsquoten privater Haushalte verschiedenen Merkmalen dargestellt.

Deutschland weist im Vergleich zu anderen westlichen Industrieländern traditionell eine niedrige Eigentümerquote auf. Koop nennt für andere europäische Staaten einen Korridor von 50 bis 60 % und einzelne Spitzenwerte von über 80 % (z.B. Irland, Spanien; KOOP 2007, S. 10). Der seit einigen Jahren bei etwas über 40 % stagnierende Anteil der Eigentümerhaushalte wird von einigen Gruppen, z.B. den interessengeleiteten Bausparkassen und Bauträgern, immer wieder als zu niedrig bezeichnet und zum Anlass für Forderungen nach einer zusätzlichen staatlichen Förderung des Wohneigentums genommen. Dabei wird –interessengeleitet– übersehen, dass eine hohe Eigentümerquote nicht mit anderen Wohlstandsindikatoren korreliert und die besondere Notsituation der Nachkriegszeit, in der mangels privaten Kapitals schnell eine große Anzahl geförderter Mietwohnungen entstehen musste, bis heute die deutsche Wohntradition und die Struktur des Wohnungsangebotes bestimmt (BELLGARDT

---

<sup>71</sup> Die Wohneigentumsquote bildet den Anteil der Haushalte, die Wohneigentum bewohnen, an allen Haushalten ab, nicht etwa einen Anteil an Eigentümern an allen Einwohnern. Auf Einwohner bezogen läge sie wegen des hohen Anteils von Mehrpersonenhaushalten an den Eigentümerhaushalten deutlich höher.

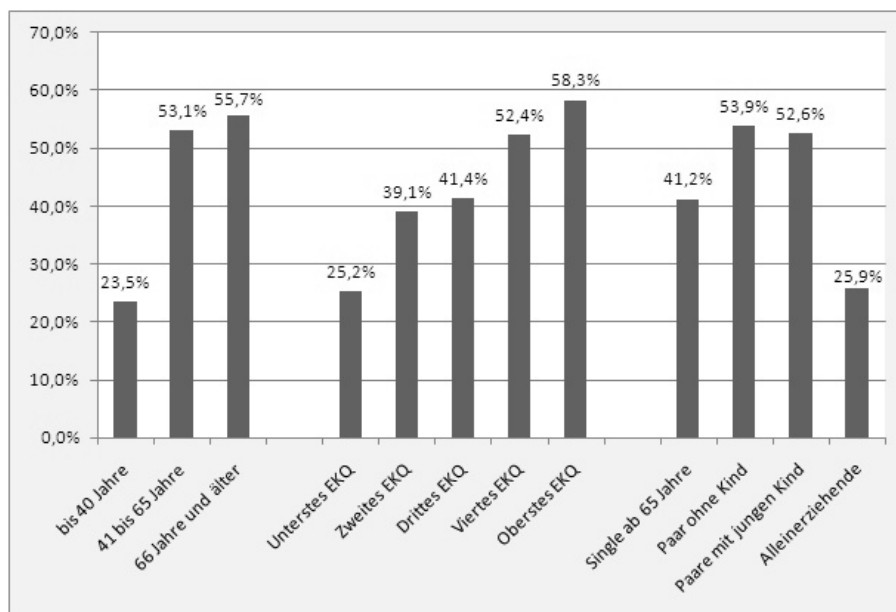


Abb. 58: Eigentümerquote privater Haushalte nach den Merkmalen Haushaltstyp, Alter und Haushaltseinkommen

Quelle: Statistisches Bundesamt / GESIS-ZUMA / WZB 2008, S. 229

2001, S. 61). Die Wohneigentumsquote ist wie auch die Pro-Kopf-Wohnfläche seit der Nachkriegszeit gestiegen, allerdings weniger signifikant von 33,8 % im Jahr 1961 auf 44,6 % im Jahr 2006 (Alte Bundesländer; Statistisches Bundesamt 2008a, Tabelle 11.6). Mehr als die Hälfte aller Wohnungen in den alten Bundesländern sind demnach Mietwohnungen. Die regionalen Unterschiede sind erheblich: In Hamburg beträgt die Eigentumsquote lediglich 20,2 %, während sie in Schleswig-Holstein 2006 bei 47,1 % lag. In Rheinland-Pfalz und im Saarland überschritt sie die 50 %-Marke (54,3 bzw. 54,9 %). Insgesamt ist die Wohneigentumsquote in Deutschland von 2002 bis 2006 sogar von 42,6 auf 41,6 % gefallen, da sie in neuen Bundesländern von 34,2 auf 30,6 % stark abnahm. Auch Steigerungen der jüngeren Vergangenheit in den alten Bundesländern waren im Wesentlichen auf die Alterung der Bevölkerung zurückzuführen, da die Nachkriegsgeneration mit einem hohen Anteil von Miet Haushalten langsam ausstirbt und jüngere Kohorten mit einer höheren Eigentumbildung nachrücken (ARING 2001, S. 5). Für die Zukunft erwartet das BBR deshalb noch eine leicht Zunahme der Eigentümerquote auf 49 % im Jahr 2020.

Der Einfluss der Merkmalsausprägungen Alter (des Haushaltsvorstandes), Einkommen und Haushaltsgröße ist deutlich zu erkennen. Die Eigentumbildung findet mit der Familiengründungsphase bzw. kurz davor statt, während ältere Haushalte erst dann wieder eine geringere Eigentumsquote aufweisen, wenn einer der Partner stirbt und der verbleibende Partner in eine kleinere Mietwohnung zieht. Für die Eigentümer von Mietwohnungsbeständen lassen sich aus der Betrachtung der Eigentümerquoten nach soziodemographischen und ökonomischen Merkmalen drei Hauptzielgruppen identifizieren: Jüngere Haushalte bis 40 Jahre, untere Einkommensbezieher und Alleinerziehende, die wahrscheinlich auch zu den unteren Einkommensbezieheren gehören.

**Einfluss der Haushaltseinkommen**

Eine kaum seriös abzuschätzende Variable in der Prognose der zukünftigen Wohnungs- und Wohnflächennachfrageentwicklung ist die reale Einkommensentwicklung der privaten Haushalte und davon abgeleitet die Höhe der privaten Konsumausgaben und die Kaufkraft. Diese bestimmen aber die Wohnflächennachfrage, den nachgefragten Wohnungstyp und die Quote der Eigentumsbildung der am Wohnungsmarkt auftretenden Nachfrager. Gerade für die Eigentumsbildung sind zukünftige Erwartungen zum Einkommen wegen der langfristigen Verschuldung durch die einmalige Kapitalaufnahme zum Erwerb von erheblicher Bedeutung. Ob die von Empirica noch 2005 prognostizierte, dem Wohlstandseffekt der Kohortenverschiebung zugeschriebene Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche in Westdeutschland von 46 qm 2003 auf 56 qm im Jahr 2030 tatsächlich eintreten wird (Empirica 2005a, S. 12), ist neben dem erwähnten Remanenzeffekt auch von einer positiven Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen abhängig. Anzunehmen ist eher, dass ältere Haushalte aufgrund eines stagnierenden Rentenniveaus und der individuellen Arbeitsbiographien, die zunehmend Phasen von Arbeitslosigkeit enthalten, eine durchschnittlich geringe Kaufkraft aufweisen werden als in der Vergangenheit. Das mittelfristig sinkende Niveau von staatlichen Renten- und Transferleistungen wird den Ansprüchen größerer Bevölkerungsteile Grenzen setzen. Seit der Einführung des reformierten Arbeitslosengeldes (ALG II) zum 1. Januar 2005 haben viele Wohnungsunternehmen eine verstärkte Nachfrage nach kleineren Wohnungen festgestellt.

Für die Mietwohnungen und Wohnfläche nachfragenden, durchschnittlichen Haushaltstypen setzt die Höhe des Haushaltsbruttoeinkommens aus unselbstständiger Arbeit und/oder aus öffentlichen Transferzahlungen den generellen Rahmen für die Mietzahlungsfähigkeit. Einnahmen aus selbstständiger Arbeit und aus Vermögen spielen nur eine untergeordnete Rolle und sind vorwiegend den Haushalten mit Wohneigentum zuzuordnen. Nach der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003<sup>72</sup> wurden in Hamburg 56,0 % des durchschnittlichen Haushaltsbruttoeinkommens von insgesamt 3.438 Euro monatlich aus unselbstständiger Arbeit erzielt, 24,1 % stammten aus öffentlichen Transferzahlungen. Für Schleswig-Holstein liegen die Anteile bei einem Bruttoeinkommen von 3.567 Euro bei 49,0 % bzw. 26,9 %. Die Einkommen aus Vermögen (und Untervermietung) machten dagegen in Hamburg nur 7,4 % und in Schleswig-Holstein 11,5 % der Bruttoeinkommen der Haushalte aus (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2005b, S. 10).

Ein-Personen-Haushalte müssen einen deutlich größeren Anteil ihrer Konsumausgaben für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung aufwenden als Haushalte mit mehreren Personen. Aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe für Hamburg und Schleswig-Holstein 2003 konnten folgende Anteile errechnet werden:

---

<sup>72</sup> Die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) wird alle fünf Jahre gemeinsam vom Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern durchgeführt. Sie umfasst die Befragung von ca. 0,2 % aller privaten Haushalte. Die Haushalte werden repräsentativ aus der Grundgesamtheit aller Haushalte ausgewählt, die Teilnahme an der Befragung ist allerdings freiwillig.

Tab. 28: Anteil der Ausgaben für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung an den Gesamtausgaben nach Haushaltsgrößen in Hamburg und Schleswig-Holstein 2003

	Haushalte mit 1 Person	Haushalte mit 2 Personen	Haushalte mit 3 Personen	Haushalte mit 4 Personen	Haushalte mit 5+ Personen
<b>Hamburg</b>	35,8 %	31,4 %	31,2 %	29,7 %	k.A.
<b>Schleswig-Holstein</b>	37,9 %	31,0 %	31,3 %	32,1 %	30,8 %

Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2005b, S. 13+15

#### 4.2.1.3 Ableitung des zukünftigen Neubau- oder Rückbaubedarfs

Aus den beschriebenen Komponenten der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie der Wohnflächennachfrage lassen sich Rückschlüsse auf den Wohnungsneubaubedarf ziehen. An dieser Stelle soll nur die bundesweite Tendenz skizziert werden, während eine kleinräumigere Darstellung im nächsten Abschnitt zum Untersuchungsraum Hamburg und Schleswig-Holstein folgt. Auch die Sondersituation in den neuen Bundesländern mit einem gegenwärtig erheblichen Wohnungsleerstand (PETER 2006, S. 280) wird nicht berücksichtigt, da der Untersuchungsgegenstand ausschließlich in den alten Bundesländern liegt.

Der zukünftige quantitative Neubaubedarf setzt sich auf jeder Raumebene aus den Komponenten des zusätzlichen Bedarfs, der durch eine steigende Nachfrage von Haushalten nach Wohnungen oder Wohnflächen bestimmt wird, sowie durch den Nachholbedarf und den Ersatzbedarf für Abgänge zusammen. Vereinzelt wird der Nachholbedarf, der aufgrund einer Unterversorgung der Haushalte mit Wohnraum besteht, auch dem zusätzlichen Bedarf zugeordnet oder in Prognosen, die den Gesamtbedarf untersuchen, der Bedarf einer Mobilitätsreserve ausgewiesen (z.B. Innenministerium Schleswig-Holstein 2008b, S. 55). Die entscheidende Rolle werden der Ersatz- bzw. ein diesem vorausgehender zusätzlicher Qualitätsbedarf spielen, den Aring auch für ausgeglichene Wohnungsmärkte sieht: „Bedarfsprognosen, die gesättigte Märkte errechnen [...], dürfen nicht dahingehend gedeutet werden, dass kein Wohnungsneubau mehr nachgefragt wird. Gesättigte Bedarfe bedeuten nicht, dass sich die Nachfrager ausschließlich in den Beständen einrichten werden, denn diese Bestände reflektieren teils die Anforderungen und Möglichkeiten vergangener Generationen“ (ARING 2001, S. 5).

Auf die Annahmen von Aring aufbauend, dass der Wohnungsneubau zukünftig im Wesentlichen nur noch als Ersatzbedarf notwendig ist, soll dieser anhand der zu erwartenden Wohnungsabgänge untersucht und quantifiziert werden. Tab. 29. zeigt zunächst die Anzahl und Struktur der Fertigstellungen im Wohnungsbau in den alten Bundesländern im Zeitraum 2000 bis 2007.

Tab. 29: Wohnungsfertigstellungen von 2000 bis 2007 nach verschiedenen Merkmalen

	<b>WE gesamt</b>	<b>WE im Neubau</b>	<b>Anteil Neubau</b>	<b>WE in EFH/DHH</b>	<b>Anteil EFH/DHH</b>	<b>WE in MFH</b>	<b>EiW in MFH</b>	<b>Anteil EiW in MFH</b>
<b>2000</b>	336.760	306.792	91,1 %	182.907	54,3 %	115.403	67.942	58,9 %
<b>2001</b>	267.933	243.770	91,0 %	150.710	56,2 %	87.044	53.617	61,6 %
<b>2002</b>	240.583	218.536	90,8 %	141.296	58,7 %	71.026	44.349	62,4 %
<b>2003</b>	226.267	204.716	90,5 %	136.720	60,4 %	63.438	37.455	59,0 %
<b>2004</b>	238.290	216.900	91,0 %	147.810	62,0 %	64.263	39.584	61,6 %
<b>2005</b>	206.772	185.954	89,9 %	126.066	61,0 %	56.240	34.143	60,7 %
<b>2006</b>	215.741	195.114	90,4 %	125.802	58,3 %	64.804	39.418	60,8 %
<b>2007</b>	183.798	165.598	90,1 %	103.064	56,1 %	54.668	32.370	59,2 %

Quelle: Eigene Darstellung nach GdW 2008a, S. 22ff.; der Neubau umfasst auch Nichtwohngebäude.

Der Wohnungsneubau ist im Zeitraum 2000 bis 2007 bereits deutlich zurückgegangen (um 45,4 %), eine Ausnahme bildet lediglich das Jahr 2004, in dem es zu Vorzugseffekten wegen des Auslaufens der Eigenheimzulage kam, wie die in diesem Jahr deutlich höheren Fertigstellungsquoten an Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen belegen. Der Mietwohnungsbau ist mit 20.000 bis 30.000 Neubauwohnungen fast schon als unbedeutend anzusehen, allerdings nehmen die Fertigstellungen in Bestandsgebäuden, die im Geschosswohnungsbau liegen dürften, zumindest anteilig leicht zu.

Welchen Einfluss hat der auf niedrigem Niveau verharrende Wohnungsneubau für den Wohnungsbestand? Der Wohnungsbestand in Deutschland, den alten Bundesländern sowie im Untersuchungsraum ist in Tab. 30 dargestellt.

Tab. 30: Wohnungsbestand in Deutschland, den alten Bundesländern, Hamburg und Schleswig-Holstein 2006 sowie Anteile des Geschoss- und Mietwohnungsbestands

	<b>Anzahl WE</b>	<b>Anzahl WE in MFH</b>	<b>Anteil WE in MFH</b>	<b>Anzahl Mietwohnungen</b>	<b>Anteil Miet- wohnungen</b>
<b>Deutschland</b>	39.753.733	20.731.024	52,1 %	20.774.700	52,4 %
<b>Alte Bundesländer</b>	30.887.335	14.969.956	48,5 %	15.496.600	50,2 %
<b>Hamburg</b>	880.019	685.660	77,9 %	659.700	75,0 %
<b>Schleswig-Holstein</b>	1.380.496	608.931	44,1 %	665.500	48,2 %

Quelle: GdW 2008a, S. 138 und Statistisches Bundesamt 2008b

Eine Wohnungsfertigstellung von 214.000 WE ( $\bar{\varnothing}$  2003-2007) bzw. ein Wohnungsneubau von ca. 194.000 WE ( $\bar{\varnothing}$  2003-2007) bedeuten eine Bestandszufuhrquote von 0,54 % bzw. 0,49 %. Lediglich in dieser Größenordnung verjüngt sich der Wohnungsbestand, sieht man zunächst von den Abgängen ab. Abb. 3 in Kap. 1 zeigte die Struktur der Baualtersklassen in Deutschland und im Untersuchungsraum. Mit abnehmenden Neubau bzw. Neubau auf niedrigen Niveau wird also der Wohnungsbestand in Deutschland weiter altern.



### Prognose zukünftiger Wohnungsabgänge

Während die Wohnungsabgänge der Vergangenheit anhand der statistischen Erfassung bestimmbar sind (Kap. 3.1.2), weisen die Annahmen zu den Anlässen und zur Anzahl zukünftiger Wohnungsabgänge bzw. -abbrüche große Unsicherheiten auf. Die Abschätzung des Wohnungsabgangs ist aber für die Prognose des Neubaus aufgrund des Ersatzbedarfs von großer Bedeutung, da der Ersatzbedarf in vielen Regionen den Neubaubedarf zukünftig deutlich übersteigen wird. Einige Beispiele für Abgangsquoten auf der Basis statistisch erfasster Abgänge (verschiedene Raumebenen) sowie prognostizierter Abgangsquoten sollen die Schwankungsbreite verdeutlichen:

- Für den Wohnungsbestand der eigenen Mitgliedsunternehmen in den **alten Bundesländern** gibt der GdW für den Zeitraum 1998 bis 2007 eine jährliche Abgangsquote, nur bezogen auf Abrisse, von **0,1 bis 0,2 %** des Wohnungsbestands an (GdW 2008a, S. 168). In den neuen Bundesländern liegt die Quote mit bis zu 1,9 % deutlich darüber.
- Das Statistische Landesamt **Baden-Württemberg** nennt „für die zurückliegenden Jahre“ einen Wohnungsabgang in der Größenordnung von jährlich 4.000 bis 5.000 Wohnungen, was bezogen auf den Wohnungsbestand des Landes 2006 von 4.909.937 (BMVBS 2007b, S. 14) eine Abgangsquote von **0,08 bis 0,1 %** entspricht (BRACHAT-SCHWARZ u.a. 2007, S. 19).
- In der **Hansestadt Lübeck** sind im Laufe des Jahres 2005 lediglich 40 WE durch Totalabgang aber 463 WE durch Baumaßnahmen an Gebäuden verloren gegangen (Hansestadt Lübeck 2008, Tabelle 601). Für den Zeitraum 2002 bis 2005 gingen statistisch erfasst 741 WE durch Totalabgang und 2.033 WE durch Bestandsmaßnahmen verloren. Die Abgangsquoten des Zeitraums betragen von **0,43 bis 0,96 %**. Die Betrachtung lediglich der Abgänge ist trügerisch, weil gleichzeitig durch Maßnahmen im Bestand 1.878 WE hinzugewonnen wurden. Es liegt nahe, dass leer gezogene, vollständig modernisierte Wohnungen statistisch zunächst als Abgang und bei Neubezug als Zugang erfasst sind. Ein Totalabgang liegt dann nicht vor, da ein wesentlicher Teil der Bausubstanz erhalten bleibt.

Aus einigen Untersuchungen liegen auch Prognosen der zukünftigen Abgangsquoten vor:

- Das Institut GEWOS rechnet für die Zukunft (Prognosehorizont 2020) mit einem Wohnungsabgang von 129.100 WE in **Deutschland** (SZAMEITAT 2007, Folie 9). Bezogen auf den Wohnungsbestand des Jahres 2006 von 38.971.262 Wohnungen (BMVBS 2007b, S. 13) ist die Grundlage eine Abgangsquote von **0,33 %**. Allerdings ist der deutlich stärkere Abgang in den Neuen Bundesländern in dieser Quote enthalten, so dass die Quote für die alten Bundesländer in der GEWOS-Prognose geringer ausfällt (keine konkrete Angabe).
- Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) gibt in seiner Wohnungsmarktprognose für **Schleswig-Holstein** bis 2020 einen in Abstimmung mit der Landesplanung festgelegten Wert von **0,3 %** jährlichen Abgangs des Bestandes an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an und errechnet auf dieser Basis den zukünftigen Ersatzbedarf (IfS 2005, S. 96; auch IMin 2008, S. 56). Bei einem Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2006 von 608.931 Wohnungen hätten in Schleswig-Holstein 2007 demnach 1.827 Wohnungen

abgebrochen oder endgültig umgenutzt werden müssen. Nach eigener Berechnung sind jedoch insgesamt im Gebiet der alten Bundesländer im Zeitraum von 2000 bis 2007 jährlich durchschnittlich lediglich ca. 7.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern abgebrochen worden, so dass ein Anteil von einem Viertel aller Abgänge allein im Bundesland Schleswig-Holstein unrealistisch erscheint. Ein Vergleich des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden im Land Ende 2007 (1.387.423 WE) zu Ende 2006 (1.380.496 WE) unter Berücksichtigung der Fertigstellungen 2007 (7.492 WE) lässt auf einen Abgang von lediglich 565 Wohnungen in allen Gebäudearten und eine Abgangsquote von **0,04 %** schließen. Allerdings könnte sich die reale Entwicklung der IfS-Prognose in Zukunft wegen der Alterung des Wohnungsbestandes durchaus annähern.

Welche Konsequenzen sich bereits aus geringen Abweichungen für den prognostizierten Ersatzbedarf eines Gesamtwohnungsbestandes ergeben, zeigt Jochimsen für das Bundesland Nordrhein-Westfalen (JOCHIMSEN 2008, Folie 31). Bei Eintritt einer vom ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V. in einer Studie angenommenen Abgangsquote von **0,26 %** ergäbe sich im Zeitraum 2005 bis 2025 der Abgang von fast 439.685 Wohnungen. Die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes rechnet mit niedrigeren Quoten von **0,10 bis 0,15 %**, demnach würden lediglich 168.361 bis 252.541 Wohnungen verloren gehen und ersetzt werden müssen. Für den Neubaubedarf ergibt sich eine Differenz von bis zu 270.000 Wohnungen.

Als Fazit ist festzuhalten, dass zukünftige Wohnungsabgangsquoten seriös allenfalls innerhalb eines Korridors zu beschreiben sind. Zu stark variiert der Abgang nach Region, Baualterstruktur und individueller Situation eines Berichtsjahres. Das Institut InWIS benutzt daher für ein Handlungskonzept für die **Stadt Hamm** die Szenariotechnik auch in Bezug auf die Wohnungsabgangsquote und prognostiziert den Wohnungsbestand bzw. –ersatzbedarf mit **0,2 %** im Basisszenario und **0,5 %** in einem Szenario mit erhöhtem Wohnungsabgang (InWIS 2005, S. 9). Auch wenn die beiden absoluten Werte gering sind, liegt die höhere immerhin um 150 % über der niedrigeren Abgangsquote.

Die tatsächlichen Abgangsquoten, die sich regional und nach Baualterklassen stark differenzieren dürften, werden von den technischen und den Marktanforderungen an den Wohnungsbestand und besonders auch vom Verhalten der Bestandseigentümer abhängen, die sich in älteren Wohnungsbeständen zwischen den Optionen Modernisierung und Abbruch entscheiden müssen (Kap. 3.7). Ein umfassend modernisiertes Wohngebäude zählt in der Statistik nicht als Abgang, ein abgebrochenes und zu vergleichbaren Gesamtkosten durch einen Neubau ersetztes Wohngebäude hingegen schon. Entscheidend ist, dass abgebrochene Wohngebäude bisher bis auf wenige Ausnahmen einer Umnutzung auf demselben Grundstück mit neuen Wohngebäuden ersetzt wurden. Häufig nahm dabei die Zahl der Wohnungen bzw. die Gesamtwohnfläche durch eine optimierte Ausnutzung der Grundstücke sogar noch zu. Zwischenzeitlich umgesetzte Altmieten zogen zu einem großen Teil wieder ein. Ein Neubaubedarf an anderer Stelle wurde und wird durch diese Abbrüche nicht generiert. Insofern kann eine oberflächliche Betrachtung des prognostizierten Ersatzbedarfs durch

die Stadtentwicklungsplanung und die politischen Gremien von Kommunen zu weiterhin expansiven aber eigentlich überflüssigen Baulandausweisungen führen.

### **Zunehmendes Alter der Wohnungsbestände**

Am Beispiel der Bundesländer Hamburg und Schleswig-Holstein wurde in Kap. 3.1 der Anteil der Geschosswohnungsbestände der 1960er am Gesamtwohnungsbestand ermittelt und in seiner regionalen Verteilung dargestellt. Die niedrigen Abgangsquoten der letzten Jahrzehnte werden in Zukunft voraussichtlich zwar ansteigen, doch wird der Neubau auch dann die Bestandsstruktur weniger stark als in der Vergangenheit beeinflussen, da er quantitativ nicht wieder das Niveau der starken Jahrzehnte (1950er bis 1970er Jahre, 1990er Jahre) erreichen wird. Die Geschosswohnungsbestände der 1950er und der 1960er Jahre werden folglich noch bis weit in das 21. Jahrhundert hinein eine wichtige Rolle für die Wohnungsversorgung in den westdeutschen Städten spielen. Die Bedeutung der Bestandspflege und Maßnahmen umfassender Bestandserneuerung werden weiter zunehmen, da neben die reine Versorgungsfunktion steigende Ansprüche der Nachfrager und gesellschaftliche Erfordernisse, wie die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden, treten.

Das BBR errechnet in der Raumordnungsprognose 2020 für den Zeitraum 2006 bis 2020 einen Bedarf von insgesamt 3,4 Mio. Neubauwohnungen in Deutschland, was einem jährlichen Fertigstellungsvolumen von ca. 226.000 Wohnungen entspricht (BBR 2006c, S. 11). Im Zeitablauf reduziert sich der Neubaubedarf signifikant. Werden für den Zeitraum 2006 bis 2012 jährlich 269.100 Wohnungen prognostiziert, sind es im Zeitraum 2013 bis 2020 nur noch 193.600 Wohnungen. Der daran anteilig prognostizierte Bedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) geht weniger deutlich von 126.600 Wohnungen (davon 116.000 WE in den alten Bundesländern) jährlich auf 114.700 neue Wohnungen (davon 109.500 WE in den alten Bundesländern) zurück, da der Rückgang der typischen Wohneigentumsbildner in der Bevölkerung vor allem den Neubaubedarf von EFH/ZFH reduziert. Der Neubaubedarf besteht in beiden Teilssegmenten fast ausschließlich in den alten Bundesländern.

Tatsächlich sind von 2003 bis 2007 in Deutschland im Jahresdurchschnitt lediglich 214.000 Wohnungen fertiggestellt worden (im Neubau nur 194.000 WE), was bereits im Zeitraum 2006/2007 eine Differenz von 110.200 WE ergibt. In Mehrfamilienhäusern sind ca. 60.100 WE ( $\bar{\emptyset}$  2003-2007) errichtet worden, so dass sich für zwei Jahre bereits ein kumuliertes rechnerisches Defizit von 133.000 WE ergibt. Vor allem also der Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern wäre danach deutlich zu gering. Ob es sich dabei um eine besondere Zurückhaltung der Investoren handelt oder der vom BBR prognostizierte Bedarf in der Marktrealität nicht besteht, kann nach einem so kurzen Zeitraum noch nicht beurteilt werden. Die Finanzierungsbedingungen der letzten Jahre waren vergleichsweise günstig, ab etwa 2007 belasteten dann aber anziehende Preise für Baustoffe und -leistungen den Wohnungsbau.

Andere Studien halten aber bereits die vom BBR errechneten Werte für zu niedrig und prognostizieren einen noch deutlich höheren Neubaubedarf. So geht das ISP Eduard-Pestel-Institut für Systemforschung e.V. von einem jährlichen Neubaubedarf von 400.000 Wohnun-

gen jährlich bis zum Jahr 2025 aus. Begründet wird dieser Bedarf mit einem erheblichen höheren Ersatzbedarf aufgrund von Gebäudeabbrüchen als in anderen Prognosen. Aufgrund der Alterung der Bausubstanz aus den 1950er bis 1970er Jahre nimmt das Pestel-Institut an, dass etwa 20 % des Wohnungsbestandes im Geschosswohnungsbau dieser Zeit technisch und wirtschaftlich nicht modernisierungswürdig sind, und errechnet daraus für die nächsten 20 Jahre einen Abgang von 1,6 Mio. Wohnungen in diesem Segment. Da diese Wohnungen 1:1 zu ersetzen wären, besteht im gleichen Zeitraum ein Ersatzbedarf von 80.000 Wohnungen im Jahr. Insgesamt wird der Ersatzbedarf mit 3 bis 4 Mio. Wohnungen bis etwa 2029 angegeben. Das Pestel-Institut errechnet daraus zusammen mit dem zusätzlichen Bedarf aufgrund der Haushaltszunahme den gesamten Neubaubedarf. „Wenn dies nicht erreicht wird, so werden die Deutschen künftig beim Wohnen Abstriche machen müssen“ (GÜNTHER 2009, S. 7). Da die vollständige Studie mit allen Annahmen und Berechnungen erst im Frühjahr 2009 veröffentlicht wird, ist eine kritische Würdigung nicht möglich. Angesichts der Auftraggeber, u.a. des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. und der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V., kann eine interessengesteuerte Ausweisung des Ersatz- und Neubaubedarfs in einer bisher nicht prognostizierten Höhe zumindest nicht ausgeschlossen werden.

### **Zukünftiges Wohnungsleerstandsrisiko in ersten Regionen Westdeutschlands**

Wegen der starken Differenzierung der zukünftigen Wohnungsnachfrage besteht in einigen Regionen Deutschlands kein quantitativer Neubaubedarf, sondern vielmehr das Risiko eines Wohnungsüberhangs. Wohnungsleerstände sind daher ein zentraler Untersuchungsgegenstand von Wohnungsmarktbeobachtungssystemen geworden. Das BBR weist in seiner Raumordnungsprognose 2020 zusätzlich ein Wohnungsleerstandsrisiko für den vermieteten Geschosswohnungsbau auf der räumlichen Ebene der Raumordnungsregionen aus. Berechnungsrundlage ist die prognostizierte negative Entwicklung der Flächennachfrage im vermieteten Geschosswohnungsbau. Während das Risiko im Südwesten Deutschlands als sehr gering eingestuft wird, ist es in Ostdeutschland mit Ausnahme von Berlin und der Region um Potsdam mittel bis sehr hoch. Im Untersuchungsraum ist es in Hamburg sehr gering (Nachfragewachstum), im östlichen Schleswig-Holstein gering (Nachfrageentwicklung +/- 1%) und im westlichen und nördlichen Schleswig-Holstein mittel (Nachfragerückgang zwischen 1 und 5 %) ([http://www.bbr.bund.de/cln\\_007/nn\\_23744/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Komponenten/Wohnungsimmobilienmarktbeobachtung/Leerstandsrisiko\\_2020/Indikatorenblatt-Leerstandsrisiko,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Indikatorenblatt-Leerstandsrisiko.pdf](http://www.bbr.bund.de/cln_007/nn_23744/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Komponenten/Wohnungsimmobilienmarktbeobachtung/Leerstandsrisiko_2020/Indikatorenblatt-Leerstandsrisiko,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Indikatorenblatt-Leerstandsrisiko.pdf); Abruf am 11. November 2008).

Für die alten Bundesländer wurde die als Fluktuationsreserve anerkannte Leerstandsquote von 3 % erstmalig im Jahr 1998 überschritten, sie betrug 6 %. Bei zwei Erfassungen 1978 und 1993 hatte sie mit 2,9 % jeweils knapp darunter gelegen (Statistisches Bundesamt 2000, S. 61). Anders als in vielen Regionen Ostdeutschlands sind Leerstände in Mietwohnungsbeständen in den alten Bundesländern zurzeit aber noch lokal begrenzt und wesentlich auf die eingeschränkte Marktfähigkeit älterer, spezifischer Wohnungsbestände (z.B. Hochhäuser,

Gebäude mit unsanierten Kleinwohnungen) zurückzuführen<sup>73</sup>. Flächendeckende Wohnungsleerstände, die bautyp- und zustandsbedingt ganze Wohnquartiere oder stark von Abwanderung betroffene Städte generell betreffen, sind bisher nur in wenigen Kommunen zu beobachten. Allerdings könnte in strukturschwachen, von Abwanderung betroffenen Regionen, eine solche Entwicklung bereits kurzfristig eintreten. Eine aktuelle Studie von GEWOS zeichnet für Bremen und Niedersachsen dieses Szenario deutlicher Angebotsüberhänge im Jahr 2020 (GEWOS 2008).

#### **4.2.2 Die regionale Entwicklung in Schleswig-Holstein und Hamburg**

Der bundesweite demographische Trend bildet aggregierte Trends der Entwicklung in den Teilräumen Deutschlands ab, die auf die regionale Ebene zurückwirken. Abhängig von der zum Ausgangszeitpunkt einer Prognose vorhandenen Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur führen vergleichbare Annahmen zu regional unterschiedlichen Ergebnissen. Im Folgenden soll daher die spezifische Entwicklung in den Bundesländern Hamburg und Schleswig-Holstein als Untersuchungsraum dargestellt werden, die von einer starken Interdependenz der Großstadt Hamburg mit ihrem nördlichen schleswig-holsteinischen Umland geprägt ist. Abb. 4 (S. 7) zeigt den Untersuchungsraum in seiner administrativen Gliederung nach Kreisen und kreisfreien Städten sowie die Grenzen der Raumordnungsregionen des BBR und der Metropolregion Hamburg.

##### **4.2.2.1 Demographische Trends**

Die auch für Hamburg und Schleswig-Holstein bestimmenden demographischen Trends sind bereits im vorherigen Abschnitt dargestellt worden. Schwerpunkt der Betrachtung sollen daher die auf den nachfolgenden Raumebenen, den elf Landkreisen und vier kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bzw. den sieben Bezirken Hamburgs ablaufenden demographischen Prozesse und ihre Wirkung auf den Wohnungsmarkt sein. Aufgrund der Nachbarschaft von Hamburg und Schleswig-Holstein und der starken wirtschaftlichen Abhängigkeit des Flächenlandes mit nur vier Oberzentren von der Metropole Hamburg bestehen signifikante demographische Interdependenzen, die über Wanderungsprozesse auch weiter entfernt liegende Regionen in Schleswig-Holstein betreffen. Grundsätzlich ist zwischen den unterschiedlichen Raumebenen der kreisübergreifenden Wachstums-, Stagnations- und Entleerungsregionen in Schleswig-Holstein und den wesentlich kleinteiligeren Hamburger Stadtbezirken und Stadtteilen zu unterscheiden. Im südlichen Schleswig-Holstein stehen die wirtschaftlichen und demographischen Prozesse in einer starken Abhängigkeit zur Entwicklung der Metropole Hamburg. Aber auch die 60 bis 100 km entfernt liegenden Oberzentren Lübeck, Neumünster und Kiel, die jenseits der definierten Metropolregion Hamburg liegen, profitieren von guten Verkehrsanbindungen an Hamburg und der damit gegebenen Möglichkeit für Beschäftigte, Wohn- und Arbeitsort zu trennen.

---

<sup>73</sup> So betrug der durchschnittliche Leerstand in GdW-angehörigen Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern 2007 trotz in den Vorjahren erfolgter Marktberreinigung (2002-2007: Rückbau von ca. 222.000 Wohnungen vorrangig in Plattenbaugebieten) immer noch 11,4 % (GdW 2008, S. 78).

Die Landesplanung will diese Verkehrsachsen als Entwicklungsachsen benutzen, um wirtschaftliche Spillover-Effekte der Metropole Hamburg verstärkt in das Land hineinzutragen (IMin 2008, S.41).

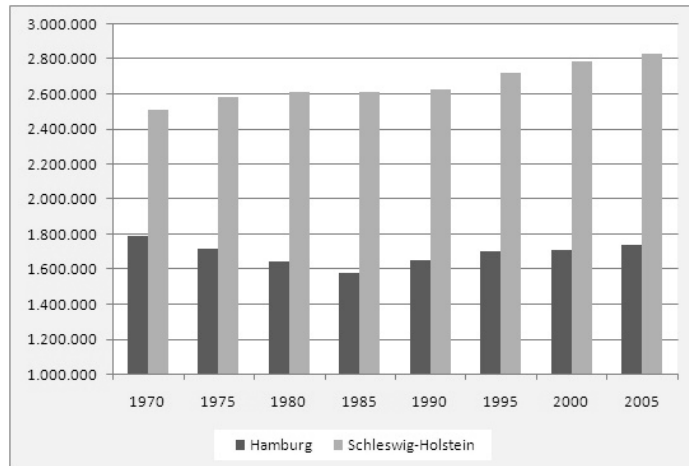


Abb. 59: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 1970 bis 2005

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2008a und 2008d

der Verlust im Gesamtzeitraum 1970 bis 2005 nur -2,8 % betrug. Hamburg profitierte in der ersten Hälfte der 1990er Jahre stark von Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern und Osteuropa, der Wanderungsüberschuss von 1990 bis 1995 betrug kumuliert 107.955 Personen. 1995 lebten fast 58.000 Ausländer mehr in Hamburg als noch 1990 (Quote 1990:

Anknüpfend an die demographische Entwicklung und den dadurch induzierten Wohnungsbau im Untersuchungsraum bis 1969 stellt Abb. 59 zunächst die Bevölkerungsentwicklung in Hamburg und Schleswig-Holstein für den folgenden Zeitraum 1970 bis 2005 dar.

Während die Bevölkerung in Schleswig-Holstein kontinuierlich in 35 Jahren um 12,8 % angestiegen ist, ging sie in Hamburg bis Mitte der 1980er Jahre zunächst um fast 12 % zurück. Bis 2005 konnte Hamburg aber neue Einwohner hinzugewinnen, so dass die starke Zuwanderung führte zu einer erheblichen Anspannung des Wohnungsmarktes und einer drängung Wohnungssuchender auch in die schleswig-holsteinischen und niedersächsischen Umlandkreise.

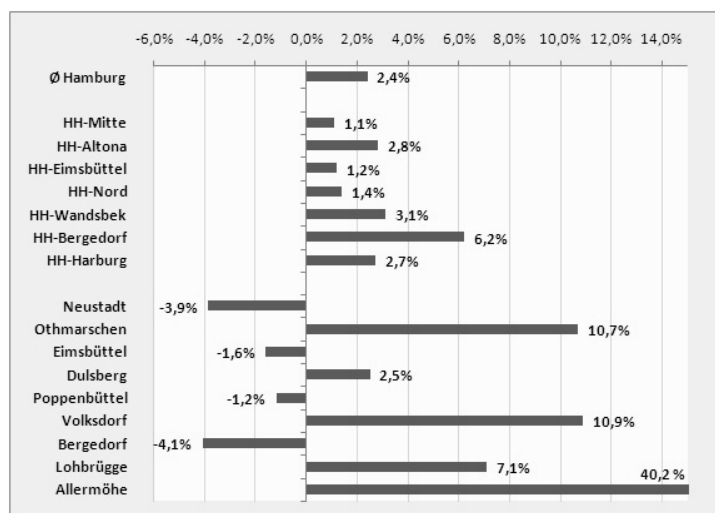


Abb. 60: Bevölkerungsveränderung in Hamburger Bezirken und ausgewählten Stadtteilen von 1998 bis 2006

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2007b

Abb. 60 verdeutlicht die kleinräumig differenzierte Einwohnerentwicklung in Hamburg in den vergangenen zehn Jahren. Dabei ist auf Bezirks- aber stärker noch auf der Ebene ausgewählter Stadtteile erkennbar, dass Wohnbauentwicklungen und Wohntrends (Gentrifikation in „Szenebezirken“) in dieser Zeit die Bevölkerungsvertei-

lung gelenkt haben und etablierte Stadtteile Einwohner verloren (ausgewählt wurden nur Stadtteile mit mehr als 10.000 EW).

Das kleinräumige Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung selbst in einer „wachsenden Stadt“ wie Hamburg beschreiben Kaiser und Pohlen und weisen zugleich nach, dass es auf der Ebene der 982 statistischen Bezirke Hamburgs kaum welche mit einer stagnierenden Bevölkerung gibt. Alle statistischen Bezirke wachsen oder schrumpfen dynamisch. Kaiser und Pohlen kommen zu dem Schluss, „dass nur wenige größere zusammenhängende Teilräume der Stadt zu identifizieren sind, in denen bevorzugt Bevölkerungswachstum oder Schrumpfung auftreten. Es existiert vielmehr ein kleinräumlich enges Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Gebieten. Bevölkerungswachstum ist sowohl in den Randbereichen als auch in zentralen Gebieten zu finden und auch Schrumpfung zeigt sich sowohl zentral als auch peripher“ (KAISER & POHLAN 2008, S. 68).

#### 4.2.2.2 Wohnungsbau

Ergänzend zur Darstellung der Bevölkerungsentwicklung zeigt Abb. 61 die Entwicklung des Wohnungsbestands in Hamburg und Schleswig-Holstein im gleichen Zeitraum von 1970 bis 2005.

Während in Hamburg trotz leicht sinkender Bevölkerung von 1970 bis 2005 die Zahl der Wohnungen um 25,4 % anstieg, verdoppelte sie sich in Schleswig-Holstein um 54,2 %. Die Wohnraumversorgung verbesserte sich erheblich, das Verhältnis Wohnungen zu Einwohner

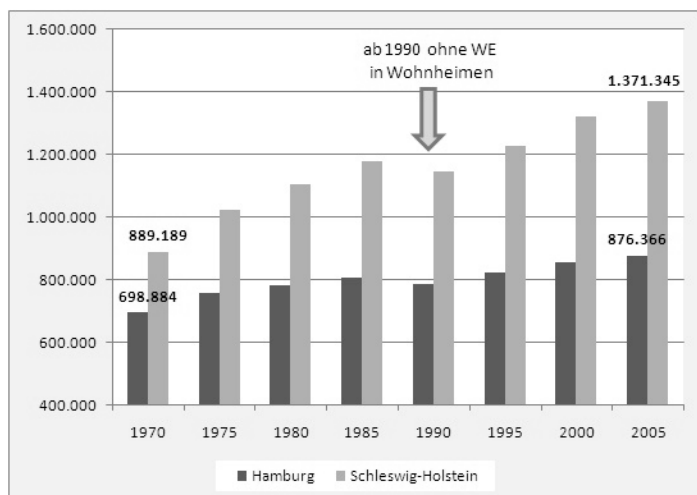


Abb. 61: Entwicklung des Wohnungsbestands in Hamburg und Schleswig-Holstein 1970 bis 2005

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2008a und 2008d

sank in Hamburg von 1:2,6 auf 1:1,9 und in Schleswig-Holstein von 1:2,8 auf 2,1. Eine kreisgenaue Darstellung des Bestandszuwachses an Wohnungen von 1969 bis 2007 enthält Tab. 10 (S. 81). Der Zusammenhang der Bevölkerungsentwicklung in Hamburg und Schleswig-Holstein wird am Beispiel der Wohnsuburbanisierungsprozesse in den 1960er und 1970er Jahren in Kap. 5.2.4 beschrieben.

Die in der Vergangenheit abgelaufenen Prozesse einer ausgeprägten Suburbanisierung in der Stadtregion Hamburg und die starke Zuwanderung in den 1990er Jahren in die Region werden sich unter prognostizierbaren Umständen nicht wiederholen. Der Darstellung

der zukünftig in Hamburg und Schleswig-Holstein zu erwartenden Haushaltsentwicklung soll

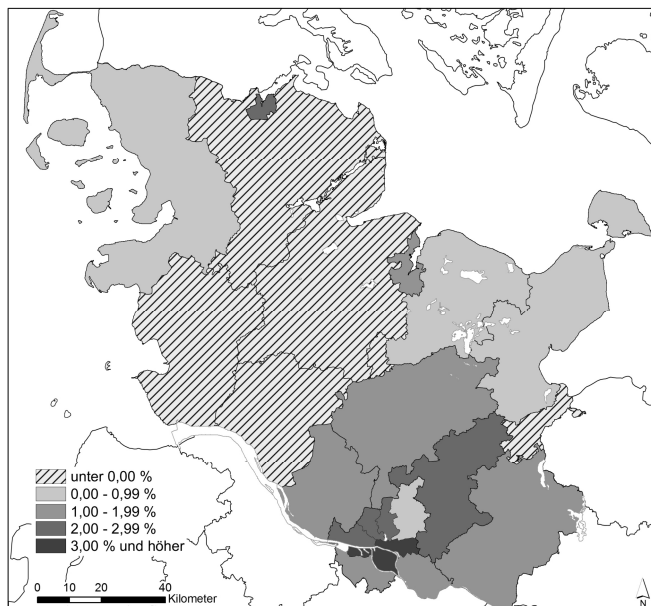


Abb. 62: Einwohnerentwicklung in Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 2003 bis 2007 (Veränderung insgesamt)

Quelle: Eigene Berechnungen nach Angaben des Statistischen Amtes für HH und SH

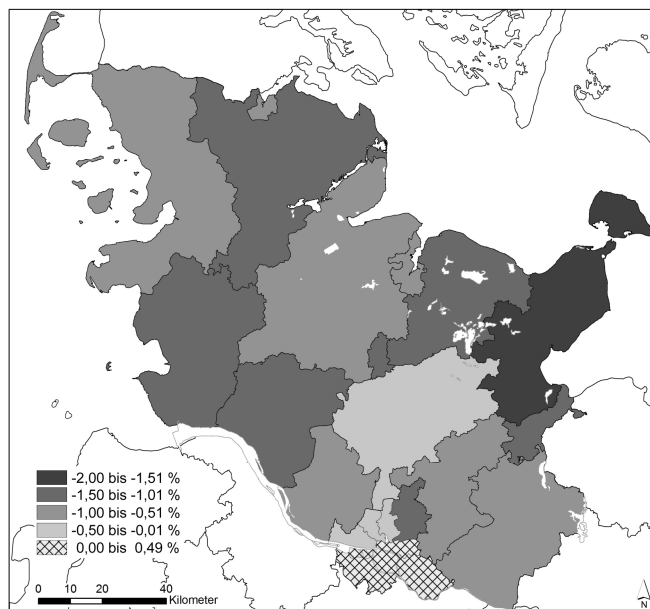


Abb. 63: Einwohnerentwicklung Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 2003 bis 2007 (Veränderung durch den natürlichen Saldo)

Quelle: Eigene Berechnungen nach Angaben des Statistischen Amtes für HH und SH

eine Analyse der gegenwärtigen demographischen Prozesse im Raum auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte bzw. der Bezirke vorzugehen. Diese zeigt noch einmal die räumliche Differenzierung, die auch die zukünftige Entwicklung im Untersuchungsraum bestimmen wird. Abb. 62 stellt zunächst die Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2003 bis 2007 insgesamt dar.

Einen besonders starken Bevölkerungszuwachs gibt es in Hamburg und seinen Umlandkreisen (Hamburg im Durchschnitt +2,1 %). Trotz eines Bevölkerungszuwachses von insgesamt +0,5 % auch in Schleswig-Holstein haben vier Landkreise und zwei kreisfreie Städte Einwohner verloren. Im Teilraum nordwestlich einer Achse Kiel – Neumünster – Elmshorn geht die Einwohnerzahl zurück, eine Ausnahme bildet zurzeit noch der Kreis Nordfriesland mit einem Zuwachs von 0,2 %. Ähnlich wie in Flensburg ist dieser eventuell auf die Zuwanderung von dänischen Staatsbürgern in das grenznahe deutsche Gebiet zurückzuführen, wie zumindest für Flensburg die geführten Expertengespräche bestätigten.

Betrachtet man allein die kumulierten natürlichen Bevölkerungssalden (Abb. 63), ergibt sich ein weniger eindeutiges Bild. Allein die zwei südlichen Hamburger Bezirke Bergedorf und Hamburg weisen einen Geburtenüberschuss auf. Ursächlich könnten der hohe Anteil von Ausländern bzw. Migranten mit einer höheren Fertilität und die Erschließung größerer Neubaugebiete für Familien in

den 1990er Jahren in den Bezirken sein (z.B. Allermöhe in Bergedorf). Alle anderen Teilräu-



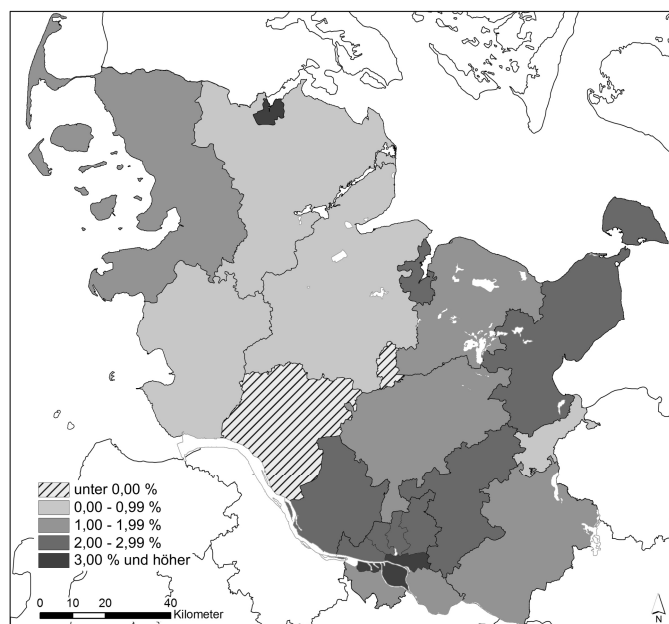


Abb. 64: Einwohnerentwicklung Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 2003 bis 2007 (Veränderung durch den Wanderungssaldo)

Quelle: Eigene Berechnungen nach Angaben des Statistischen Amtes für HH und SH

me des Untersuchungsgebietes weisen einen Überschuss der Sterbefälle aus, besonders stark das nordöstliche Schleswig-Holstein mit Lübeck, Ostholstein (höchster Wert: -1,86 %) und Plön. Der Bevölkerungszuwachs resultiert aus der Zuwanderung in den Untersuchungsraum, den Abb. 64 für fast alle Teilräume belegt. Der kumulierte Wanderungssaldo in Schleswig-Holstein im Zeitraum 2003 bis 2007 betrug 1,44 %, in Hamburg sogar 2,31 %. Gut erkennbar ist, wie das Grundmuster der Bevölkerungsentwicklung in der Zuwanderung angelegt ist. Nordwestlich der Achse Kiel-Neumünster-Elmshorn waren nur Flensburg und Nordfriesland Ziele einer signifikanten Zuwanderung, in der Stadt Neumünster und im Kreis Steinburg zogen sogar mehr Menschen fort als zu.

Es ist davon auszugehen, dass auch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum wesentlich von den Außenwanderungen bestimmt wird, kleinräumig aber auch von den Binnenwanderungen. Im Folgenden sollen die vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen ausgewertet werden, um Trends für den Wohnungsbau bzw. die schosswohnungsbestände der 1960er Jahre aufzuzeigen. Für Schleswig-Holstein liegen drei verwertbare Prognosen vor, für Hamburg lediglich zwei, von denen aber jeweils die bereits beschriebene 11. KBV keine weitere Regionalisierung vornimmt. Auf die Ergebnisse wird daher lediglich noch einmal verwiesen.

- 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes bis 2050 (Hamburg und Schleswig-Holstein)
- Bevölkerungsprognose des Statistikamt Nord für Schleswig-Holstein bis 2025 (Basis 11. KBV, Variante 1-W1)
- Bevölkerungsvorausschätzung des Statistikamt Nord für Hamburg bis 2020 (Basis 10. KBV, mittlere Zuwanderungsvariante)
- Wohnungsmarktprognose des IfS für Schleswig-Holstein bis 2020

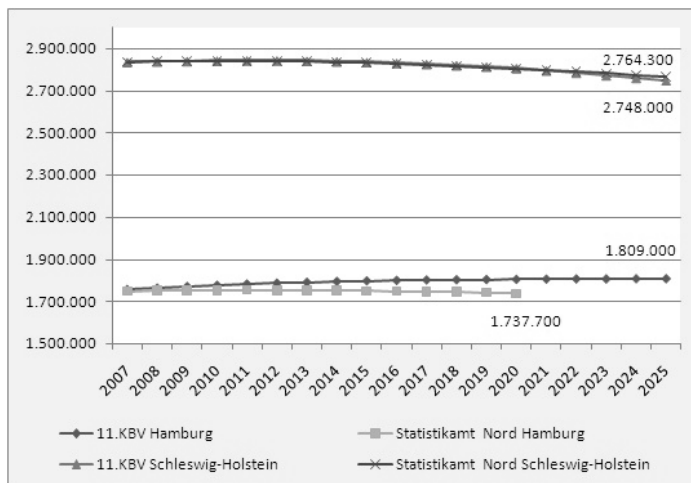


Abb. 65: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Hamburg und Schleswig-Holstein bis 2020 bzw. 2025 nach der 11.KBV (Variante 1-W1) und den Prognosen des Statistiskamt Nord

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2006, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2004 und 2007a

schon als dramatisch zu bezeichnende Verschiebung in der Altersstruktur (Abb. 66). Liegen die Quotienten 2010 alle noch relativ dicht beieinander, schnellen die Altenquotienten bis 2050 in die Höhe, allerdings erst ab ca. 2020. Dies liegt zum einen an der Zunahmen älterer Menschen, noch stärker aber an der Abnahme der Bevölkerung in der Altersgruppe, auf die die Quotienten sich beziehen: Menschen im (klassisch definierten) Erwerbsalter. Wenn nicht ausgelöst durch diese Aussicht ein deutlich höherer Teil auch der Älteren zukünftig erwerbstätig sein wird und ein höheres Einkommen als eine Rententransferleistung erzielt, wird die Wohnungswirtschaft von der sinkenden Kaufkraft der Wohnungsnachfragenden betroffen sein (auch ohne eine ausgeprägte Altersarmut). Investitionsrechnungen, die Renditen für die Bewirtschaftung von Wohngebäuden erst in langer Frist ausweisen, sollten diese Entwicklung berücksichtigen.

In Hamburg nimmt die Einwohnerzahl bis 2025 noch auf 1.809.000 EW zu (+2,9 % zu 2007), während sie in Schleswig-Holstein bereits ab 2012/2013 schrumpft und bis 2025 auf 2.748.000 bzw. 2.764.300 EW zurückgeht (-3,1 bzw. -2,6 %). Lediglich aus der 11. KBV ist ersichtlich, dass sich nach 2025 der Bevölkerungsrückgang beschleunigt und Hamburg bis 2050 lediglich ca. 87.000 Einwohner (-4,9 %), Schleswig-Holstein aber rund 467.000 Einwohner (-16,5 %) verlieren wird.

Der Blick auf die Entwicklung der Jugend- und der Altenquotienten in beiden Bundesländern zeigt die fast

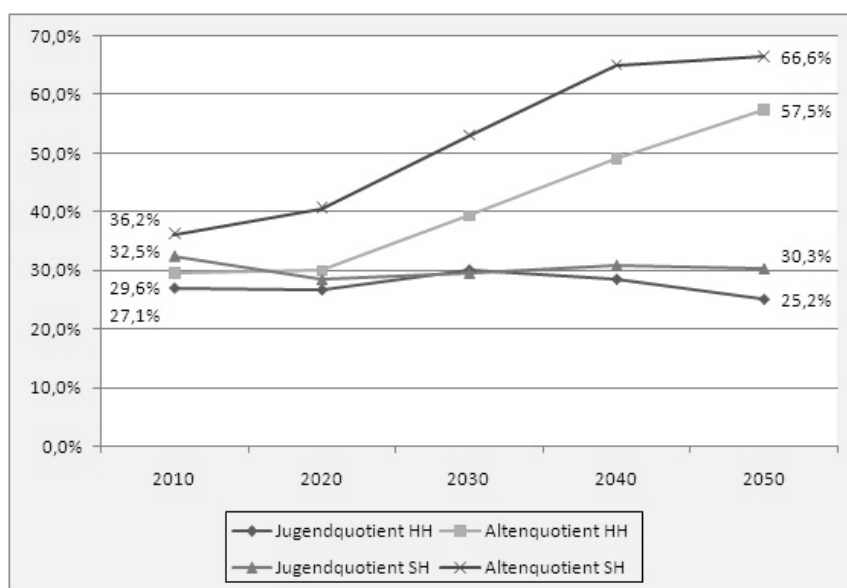


Abb. 66: Prognose der Alten- und Jugendquotienten in Hamburg und Schleswig-Holstein bis 2050 nach der 11. KBV (Variante 1-W1)

Quelle: Statistisches Bundesamt 2007a

Im Folgenden soll die demographische Entwicklung bis 2025 auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte Schleswig-Holsteins betrachtet werden, für Hamburg liegt mit diesem

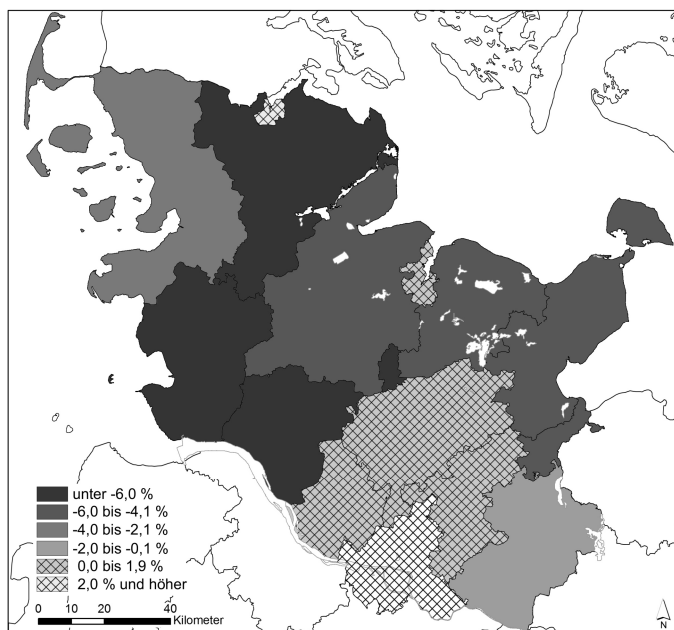


Abb. 67: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins im Zeitraum 2007 bis 2025

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2007a

Prognosehorizont keine Berechnung des Statistikamts Nord vor. Das Statistikamt Nord errechnet zwar in seiner Prognose für alle Kreise und kreisfreien Städte mit Ausnahme von Neumünster auch 2025 noch einen positiven Wanderungssaldo, dieser kann aber außer in Flensburg und Kiel sowie in den Hamburger Umlandkreisen Pinneberg, Segeberg und Stormarn den Sterbeüberschuss nicht mehr ausgleichen. Während die meisten dieser Teilräume bereits sehr kurzfristig Einwohner verlieren, setzt diese Entwicklung im Kreis Herzogtum-Lauenburg erst ab 2016 ein. Die entscheidende Rolle der Zuwanderung wird auf der regionalen Ebene noch einmal besonders deutlich. Hamburg ist dabei der Magnet des gesamten Untersuchungsraums.

Die skizzierte Entwicklung in Schleswig-Holstein verläuft ähnlich wie in Hamburg auf der Ebene der statistischen Bezirke auf der Ebene der Gemeinden extrem differenziert. Auch in den Kreisen an der Westküste gab es z.B. von 2001 bis 2004 noch zahlreiche Gemeinden mit einem Bevölkerungswachstum von über 7,5 %, während z.B. sechs Gemeinden im Kreis Herzogtum Lauenburg mehr als 7,5 % ihrer Einwohner verloren (IfS 2005, S. 42). Auch größere Städte in den Hamburger Umlandgemeinden haben von 2001 bis 2004 Einwohner verloren, wie die Wohnungsmarktbeobachtung Schleswig-Holstein anhand von Spotlightstädten zeigt: Norderstedt -0,2 %, Wedel -0,2 %, Bad Segeberg +0,7 % (IfS 2005, S. 44). Aus der Perspektive eines Wohnungsbestandseigentümers kann die Beurteilungsgrundlage für einen Standort also immer nur die Entwicklung auf der lokalen Ebene der Gemeinde sein.

#### 4.2.2.3 Entwicklung der Anzahl der Haushalte und der Haushaltsstruktur

Wie sich Anzahl und Struktur der wohnungsnachfragenden Haushalte voraussichtlich entwickeln werden, kann der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020 entnommen werden, die das IfS im Auftrag des Innenministeriums 2005 erstellt hat (IfS 2005). Die

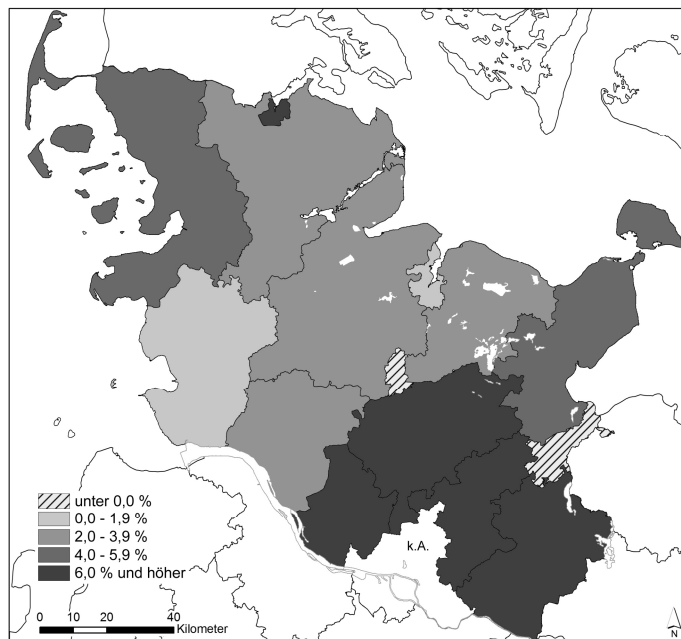


Abb. 68: Prognostizierte Haushaltsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins im Zeitraum 2007 bis 2025

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2007a

Haushaltsprognose des IfS basiert auf der regionalisierten Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie darauf aufbauenden Berechnungen der Landesplanung zum Wohnungsbedarf<sup>74</sup>. Abb. 68 zeigt zunächst die angenommene Haushaltsentwicklung bis 2020 für alle Haushaltstypen.

Bis auf die kreisfreien Städte Lübeck und Neumünster nimmt die Zahl der Haushalte im gesamten Untersuchungsteilraum Schleswig-Holstein auch bis 2020 noch zu ( $\emptyset$  +4,0 %). Die Bevölkerungsentwicklung in den drei Hamburger Umlandkreisen sowie im Herzogtum Lauenburg (jeweils +7,3 %) gibt auch hier das räumliche Muster der Dynamik vor.

Der Strukturwandel der Haushalte wird bereits bis 2020 entscheidend die Qualität der Wohnungsnachfrage verändern und nicht erst in den Jahren starken Bevölkerungsrückgangs danach. Dies zeigt die Prognose der Drei-Personen-Haushalte bis 45 Jahre und der Haushalte über 60 Jahre anschaulich (Abb. 69 und 70).

<sup>74</sup> Zum Beispiel wurde von der Landesplanung zur Berechnung des Ersatzbedarfes bei Mehrfamilienhäusern eine Abgangsquote von jährlich 0,3 % vorgegeben.

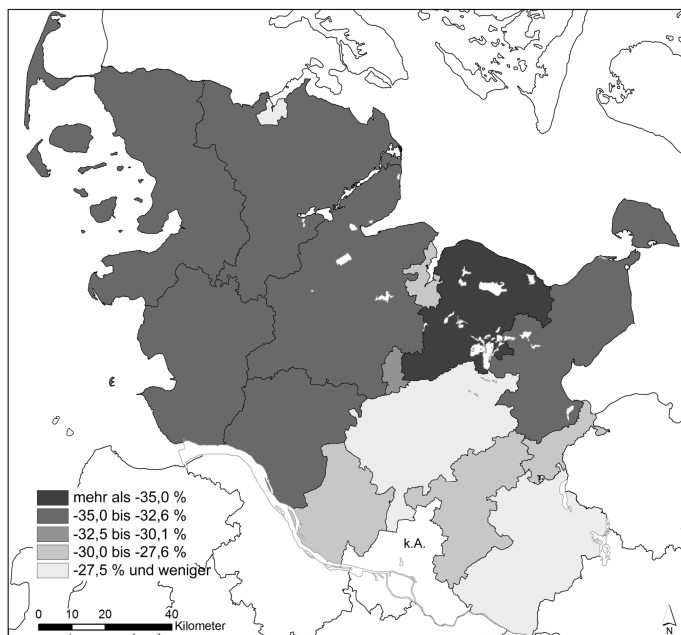


Abb. 69: Prognostizierte Entwicklung der Drei-Personen-Haushalte bis 45 Jahre in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins im Zeitraum 2007 bis 2020

Quelle: Eigene Darstellung nach IfS 2005, S. 113

In keinem Kreis oder keiner kreisfreien Stadt geht die Zahl der 3-Personen-Haushalte bis 45 Jahre, also die Zahl der jungen Kleinfamilien in der Eigentumsbildungsphase, um weniger als 20,9 % (Stadt Flensburg) zurück. In allen Teilräumen außer den Hamburger Umlandkreisen geht sie sogar um mehr als 30 bis max. 42,4% (Kreis Plön) zurück.

Anders die Entwicklung bei den Haushalten im Alter von 60 und mehr Jahren. Die stärksten Zunahmen bis 2020 liegen vorwiegend in den Kreisen, wie sich Abb. 70 entnehmen lässt. Der Zuwachs beträgt in Schleswig-Holstein im Schnitt 20 % bei einem Ausgangsanteil 2003 von 35,9 %. In den kreisfreien Städten (Ausgangsanteil: 32,8 %) nimmt die Zahl älterer Haushalte in geringerem

Maße zu (+8,6 %) als in den Kreisen des Landes (+23,5 %). Diese sind wiederum unterschiedlich stark betroffen (Dithmarschen +16,8 %, Segeberg +31,1 %). Gerade die Hamburger Umlandkreise werden aber eine deutliche Alterung erleben, die sich in einem Wandel der Wohnungsnachfrage widerspiegeln wird.

#### 4.2.2.4 Konsequenzen für die regionalen Wohnungsmärkte

Die regionalen Wohnungsmärkte in Hamburg und Schleswig-Holstein entwickeln sich bis 2020/2025 differenziert, dennoch lassen sich einige Trends festhalten, die für die Wohnungsnachfrage und damit auch für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre die wesentlichen Herausforderungen bilden:

- **Ausgeglichene Wohnungsteilmärkte verstärken Konkurrenz der Bestände untereinander**

Generell sind zunächst relativ ausgeglichene Wohnungsmärkte festzustellen, auf einigen regionalen Teilmärkten besteht bereits seit rund zehn Jahren sogar ein deutliches Überangebot, das zu Leerständen in signifikanter Höhe geführt hat (z.B. Kreis Steinburg 8,4 %, kreisfreie Stadt Neumünster 6,4 %; betroffen sind auch die Mittelstädte im nördlichen Schleswig-Holstein; IfS 2005, S. 38; unter Bezug auf die Wohnungsmarktbeobachtung).

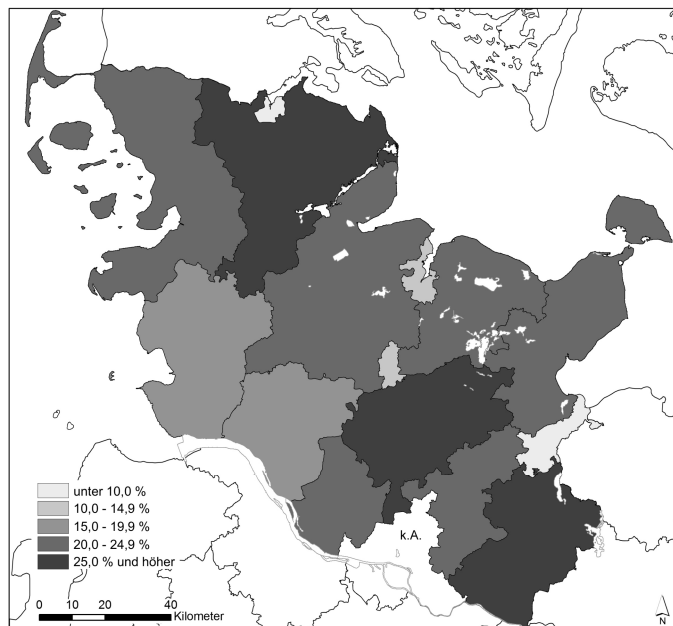


Abb. 70: Prognostizierte Entwicklung der 60+-Haushalte in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins im Zeitraum 2007 bis 2020

Quelle: Eigene Darstellung nach IfS 2005, S.113

Diese könnten sich wegen der nur noch geringen Dynamik des Haushaltswachstums bei fortgeführtem Neubau ohne vorherigen Abbruch erhöhen. Wenig attraktive und schlecht vermarktete Geschosswohnungsbestände könnten dann von einer härteren Konkurrenzsituation untereinander betroffen sein. Regional bestehen für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre unterschiedliche Entwicklungspotenziale, die auch auf der Ebene der Klein- und Mittelstädte eine sorgfältige Überprüfung der zukünftigen Positionierung von Wohnungsbeständen am lokalen Markt erfordern. In Schleswig-Holstein gilt dies für alle Mittel- und Unterzentren nördlich des Nord-Ostsee-Kanals (z.B. Husum, Rendsburg, Eckernförde).

- **Alterung der Haushalte als Chance für randstädtische Lagen?**

Die Zunahme älterer Haushalte ist eine Herausforderung vor allem für die Kreise Schleswig-Holsteins, besonders im Hamburger Umland. Für diese Haushalte müssen entsprechende Versorgungs- und ambulante Pflegeangebote geschaffen werden, wenn nicht viele der Hochbetagten in stationäre Einrichtungen ziehen sollen. Ein erfolgsversprechender Ansatz der kreisfreien und der kleineren Städte könnte in der Schaffung solcher Angebote liegen, um Haushalte aus dem Umland und aus den ländlichen Regionen abzuwerben. Zu diesem Potenzial und zur Mobilitätsbereitschaft älterer Haushalte liegt bereits eine Studie für Schleswig-Holstein vor (IfS 2006). Obwohl die Umzugsbereitschaft absolut eher gering ist - diese könnte durch die Kohortenverschiebung und neue Lebensstilgruppen zunehmen -, ist die Stadt der favorisierte Lebensort der Umzügler (69 %; IfS 2006, S. 19). Die Geschosswohnungsbestände der 1960er bieten als nur gering verdichtete städtische Siedlungsräume ein hohes Potenzial für diese Gruppe von Zuwanderern, sofern sie über eine geeignete Infrastruktur verfügen. Die Standortpräferenz derjenigen, die die Stadt als Umzugsziel nannten, lag neben der Kleinstadt an zweiter Stelle am Stadtrand und an dritter Stelle in einer ruhigen Stadtlage. Belebte Kernstadtlagen waren dagegen unbeliebt (ebenda).

- **Neue Konkurrenz durch Gebrauchtimmobilien**

Der deutliche Rückgang der jungen Mehrpersonenhaushalte in der Eigentumsbildungsphase könnte das klassische Bauträgergeschäft, das in Schleswig-Holstein in den letzten Jahrzehnten sehr ausgeprägt war und das sich bisher auf neue Einfamilien- und Reihenhäuser für Familien konzentriert hat, zum Erliegen bringen. Sollten zusätzlich ältere Haushalte verstärkt aus ihren Einfamilienhäusern in kleinere Mietwohnungen mit Versorgungs- und Pflegeange-

boten umziehen, ist ein Preisverfall für diese gebrauchten Häuser wahrscheinlich („Wenn das Häuschen an Wert verliert“, LN 22. August 2008), der eine neue Konkurrenz für die Geschosswohnungsbestände im Land schafft. Wenn als Alternativen nur Vermietung oder Notverkauf bleiben, könnte dies negative Folgen für die Kaufkraft der veräußernden älteren Haushalte haben. Diese könnten dann gezwungen sein, in ihren Eigentumsimmobilien wohnen zu bleiben und würden nicht als Nachfrager für altengerechte Mietwohnungen auftreten.

- **Neubaubedarf überwiegend als Ersatzbedarf zur Bestandsverbesserung**

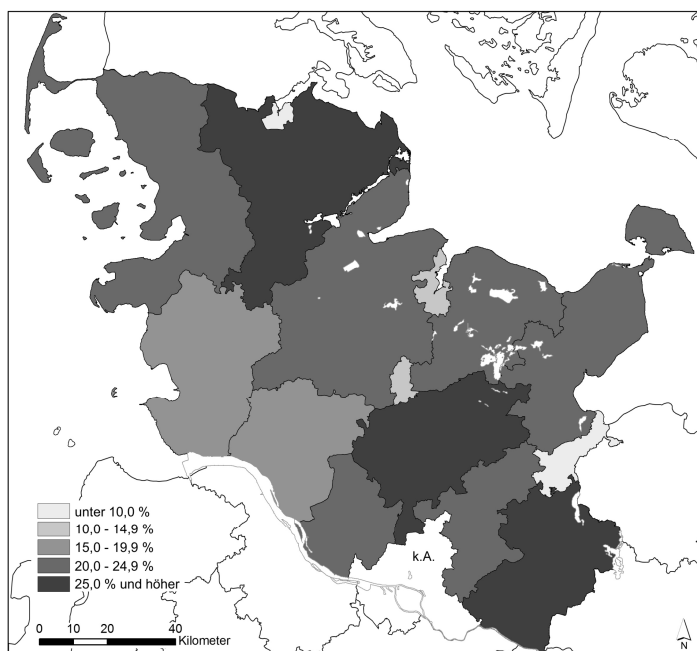


Abb. 71: Prognostizierter Wohnungsneubaubedarf in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins von 2007 bis 2025 bezogen auf den Bestand 2006

Quelle: IfS 2005, S. 114ff

worden (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2008a, S. 81), die meisten in den drei Hamburger Umlandkreisen. Die Tendenz ist jedoch stark rückläufig und entsprach 2007 bereits dem für den Folgezeitraum 2011 bis 2015 angenommenen jährlichen Neubau (2007: 7.761 WE; Zeitraum 2001-2015: 7.800 WE/Jahr).

Der Neubaubedarf für Geschosswohnungen liegt laut IfS bei ca. 59.900 Wohnungen (44 % aller Wohnungen). Nach kreisfreien Städten und Kreisen ergibt sich damit, bezogen auf den Bestand 2007<sup>75</sup> noch folgender Neubaubedarf bis 2020 (Tab. 31):

Das IfS hat in seiner Wohnungsmarktprognose auch den Neubaubedarf in Schleswig-Holstein berechnet: Im Zeitraum 2004 bis 2020 mit 134.000 Wohnungen. Abb. 71 zeigt den Neubaubedarf bezogen auf den Wohnungsbestand in den Kreisen und kreisfreien Städten 2006, der wegen der skizzierten Haushaltsentwicklung entsprechend differenziert ausfällt (Anm.: der Neubau der Jahre 2004-2006 wurde vom Bedarf abgezogen). 56 % des Gesamtneubaubedarfs sollen Neubaubedarf der zusätzlichen Haushalte sein, 33 % Ersatzbedarf (ca. 44.200 WE) und 11 % Mobilitätsreserve. Bis 2010 sollte der Bedarf bei jährlich ca. 10.000 Wohnungen liegen, tatsächlich sind im Jahresdurchschnitt auch ca. 9.500 Wohnungen gebaut

<sup>75</sup> Unter Annahme des Baus der benötigten Wohnungen in den Jahren 2004 bis 2007 werden zur Berechnung vier Jahre durchschnittlicher Baubedarf des entsprechenden Teilzeitraums abgezogen.

Tab. 31: Neubaubedarf von Geschosswohnungen in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holstein im Zeitraum 2008 bis 2020

	Wohnungsbestand in MFH 2007	Neubaubedarf in MFH 2007 bis 2020	Neubaubedarf bezogen auf Bestand in %
<b>Flensburg</b>	35.468	2.187	6,2 %
<b>Kiel</b>	102.965	3.627	3,5 %
<b>Lübeck</b>	76.021	2.138	2,8 %
<b>Neumünster</b>	23.998	563	2,3 %
<b>Dithmarschen</b>	15.392	577	3,7 %
<b>Hzgt. Lauenburg</b>	28.988	4.671	16,1 %
<b>Nordfriesland</b>	27.053	2.120	7,8 %
<b>Ostholstein</b>	46.240	2.544	5,5 %
<b>Pinneberg</b>	65.676	5.464	8,3 %
<b>Plön</b>	21.069	1.782	8,5 %
<b>Rendsb.-Eckernf.</b>	38.191	4.406	11,5 %
<b>Schlesw.-Flensb.</b>	22.250	2.309	10,4 %
<b>Segeberg</b>	45.782	5.456	11,9 %
<b>Steinburg</b>	20.993	1.422	6,8 %
<b>Stormarn</b>	40.331	3.328	8,3 %
<b>Schleswig-Holstein</b>	610.417	42.594	7,0 %

Quelle: Eigene Berechnungen nach IfS 2005, S. 120; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2007c, S. 2

Im Landesdurchschnitt besteht nach der Prognose des IfS von 2007 bis 2020 ein Neubaubedarf nach Geschosswohnungen von 7,0 %. Da Investoren angesichts der Unsicherheit der Prognosen und des geringen Bedarfs zurückhaltend Wohnungsneubau betreiben werden (Wohnungsfertigstellung 2007: 7.671 WE<sup>76</sup>), um nicht in einen Leerstand hinein zu bauen, gewinnen Maßnahmen im vorhandenen Geschosswohnungsbestand relativ an Bedeutung.

In der Untersuchung der Fallstudien (Kap. 7.2) wird die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte sowie der Wohnungsnachfrage auf regionaler und, sofern Daten verfügbar sind, lokaler Ebene der Fallgebietsstädte ein wesentliches Hintergrundmerkmal für die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den untersuchten Geschosswohnungsbeständen sein. In den Städten, in denen bereits Wohnraumversorgungskonzepte (WRVK) und Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) vorhanden sind, wurden diese ausgewertet.

<sup>76</sup> Die Wohnungsfertigstellung 2007 lag mit 7.671 WE etwa ein Viertel unter dem vom IfS prognostizierten Bedarf (10.000 WE). Ursächlich könnten die allgemein entspannten Wohnungsmärkte sein, die Investitionen nur dann induzieren, wenn die Marktchancen als überdurchschnittlich angesehen werden. Die tatsächliche Zahl der Haushalte wich zudem von der prognostizierten Zahl Ende 2007 bereits um -5.000 Haushalte ab (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2008a, S. 29).



## **5 Zwischen „Renaissance der Stadt“ und Rückbau – Die Potenziale der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre für eine nachhaltige Stadtentwicklung**

In Kap. 3.1 wurde dargestellt, dass die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre ein wichtiges Teilssegment der regionalen Wohnungsmärkte im Untersuchungsraum und anderen Regionen Westdeutschlands bilden. In vergleichbarer Weise gilt dies für die Wohnsiedlungen der 1960er Jahre als Bestandteil der sie einschließenden Siedlungsräume der in der Nachkriegszeit stark expandierten Städte. Die Untersuchungsebene wird in diesem Kapitel auf die Stadt- oder Wohnquartiere erweitert. Der typische Lebenszyklus von Wohnquartieren vor dem Hintergrund auf den Neubau folgender Phasen der Stadterweiterung und des Wohnungsbaus soll anhand der Entwicklungen in Westdeutschland im Zeitraum der 1970er bis 1990er Jahre dargestellt werden. Diese Phasen könnten einen Erklärungshintergrund für die in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre abgelaufenen Veränderungsprozesse der soziodemographischen Struktur darstellen, die an einigen Standorten zu einer sozialen Segregation zum Nachteil der Bestände geführt hat.

Das Leitbild sowie die Ziele und Instrumente einer nachhaltigen Stadtentwicklung formulieren die Herausforderungen an den Umbau und die Erneuerung der Wohnsiedlungen der 1960er Jahre. Der Trend einer „Renaissance der Stadt“ wird als Potenzial diskutiert, das es auch für die nicht im Zentrum gelegenen städtischen Wohnquartiere zu nutzen gilt.

### **5.1 Von der Wohnungsbestands- zur Wohnquartiersebene**

#### **5.1.1 Begriffsbestimmung des Wohnquartiers**

Ein Wohnungsbestand mag eine geeignete organisatorische Einheit zur Betrachtung betriebswirtschaftlicher Prozesse und bautechnischer Zustände sein. Sofern er ausreichend homogen strukturiert ist, etwa durch einen eng eingrenzbaaren Bauzeitraum oder annähernd identische Gebäudeformen, erscheinen pauschale Aussagen zur Struktur durchaus zulässig. In Kap. 3.3 wurden daher als Bezugsebene für die Datenerhebung bei den Eigentümern und die Beschreibung der Bestandssituation Geschosswohnungsbestände in Form betriebswirtschaftlicher Verwaltungseinheiten (VE) gewählt. Für die Analyse sozialräumlicher Prozesse müssen aber andere, räumlich definierte Einheiten gefunden werden, die die funktionalen Interdependenzen zwischen einem Wohnungsbestand und seiner Umgebung sowie die Lebensumwelt seiner Bewohner berücksichtigen und adäquat abbilden.

Eine geeignete räumliche Betrachtungsebene ist das Wohn- oder Stadtquartier. Unter anderem mehrere Forschungsvorhaben des BBR beschäftigen sich gegenwärtig mit Stadtentwicklung auf der Quartiersebene: „Stadtquartiere im Umbruch“ (Kap. 1.6, S. 22) und „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ (Kap. 1.6, S. 23). Die anwendungsbezogene Quartiersforschung hat in der stadtgeographischen Diskussion und Forschung in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen. Auch in der Immobilienwirtschaft stellt das Quartier eine wichtige Analyse- und Handlungsebene dar. Dies liegt auch an den Städtebauförderungsprogrammen „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau-

West“ bzw. „Stadtumbau-Ost“, die als Programmgebiete jeweils Aktionsräume zwischen den räumlichen Ebenen der administrativen Stadtteile und den Wohnungsbeständen einzelner Unternehmen definieren. In der immobilienwirtschaftlichen Portfolioanalyse werden die sozioökonomischen Strukturmerkmale des Quartiers, in dem ein Wohnimmobilienbestand liegt, mittlerweile neben den technischen und betriebswirtschaftlichen Merkmalen des Gebäudebestandes ähnlich stark gewichtet (JOST 2008, S. 59). Der Quartiersbegriff ist in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft so allgegenwärtig geworden, dass weder seine Definition und Abgrenzung noch die Bedeutung dieser Raumebene für sozioökonomische Zusammenhänge hinterfragt werden: Nach welchen Regeln oder Merkmalen können Quartiere abgegrenzt werden? Empfinden die Bewohner ein von Planern definiertes Quartier als solches, welche Bedeutung besitzt es für ihren Lebensalltag? Ist das Quartier eine geeignete Handlungsebene der Stadtentwicklung („Das Stadtquartier als Tatort“, BMVBS 2007a, S. 10)?

Obwohl die Bezeichnung Quartier in der Praxis inflationär gebraucht wird, existiert keine allgemeinverbindliche Definition für diesen Begriff oder ein konzeptioneller Kontext der mit dem Quartier beschäftigten Forschungsdisziplinen. Schnur nähert sich umfassend dem Begriff und den Konzepten des Quartiers und versucht, dabei sowohl eine theoretische als auch eine praktische Perspektive in der Quartiersforschung einzunehmen. Vorangestellt wird die wachsende Bedeutung der Quartiersorientierung in der zunehmend dialogorientierten Stadtentwicklungsplanung: „Quartiere werden in öffentlichen Debatten immer klarer als solche benannt und erlangen damit auch für die urbane Bevölkerung eine intensiviertere Bedeutung als strukturierende Kategorie“ (SCHNUR 2008, S. 11). Ein Quartier besitzt eine räumliche und eine soziale Komponente, die jeweils Abgrenzungen nach außen bzw. zu anderen Quartieren ermöglichen. Diese Existenz bzw. die Definition von Quartiersabgrenzungen sind allerdings in der stadtsoziologischen Literatur höchst umstritten. Schnur empfiehlt einen gewissen Pragmatismus und schlägt eine eigene Definition für das Quartier vor: „Ein Quartier ist ein kontextuell eingebetteter, durch externe und interne Handlungen sozial konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmengen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden“ (SCHNUR 2008, S. 40).

Zu unterscheiden sind gemischt genutzte Stadtquartiere und von der Wohnfunktion dominierte Wohnquartiere, um die es in dieser Untersuchung geht. Nicht entscheidend ist die räumliche Größe zur Quartiersdefinition, sondern die Überschaubarkeit als physischer und sozialer Lebensraum seiner Bewohner. Schnur betont diese Bewohnersicht: „Letztlich kann ein Areal also bereits dann als potenzielles Quartier gelten, wenn ein Bewohner dieses subjektiv für sich als solches empfindet“ (SCHNUR 2008, S. 41). Damit ist eine trennscharfe, womöglich administrative Abgrenzung entbehrlich. Dennoch müssen zur Untersuchung von Wohnstandorten einige objektivierbare Merkmale erfasst werden, die das Wohnquartier ausmachen:

- Städtebauliche Merkmale (homogene/ heterogene Bebauung; Wechsel der Bebauung),
- Topographische Merkmale und Zäsuren (Barrieren/ Wechsel der Landschaftsform),
- Entfernungen (Fußläufigkeit; alltägliche/ außergewöhnliche Wege),

- Versorgungsangebot des täglichen Bedarfs, täglicher Erfahrungsraum (Einbeziehung der Infrastruktur in die Funktion Wohnen),
- Soziales Milieu (muss nicht homogen aber durch soziodemographische Merkmale oder den subjektiven Eindruck eines Bewohners zu Lebensstilen abgrenzbar sein),
- Identifikation.

Krings-Heckemeier und Amman erwähnen noch die endogene, aktivierende Komponente des Quartiers(begriffs), die in der Diskussion um Aufwertungsprozesse stark betont wird: „Das Quartier ist dabei eine besonders wertvolle Handlungsebene, weil hier verschiedene Ressourcen zu mobilisieren sind und eine stärker an den konkreten Alltagsbedürfnissen ansetzende Stadtentwicklung ermöglicht wird“ (KRINGS-HECKEMEIER & AMMANN 2008, S. 33).

Neben dem Quartier existieren eine Reihe weiterer raumbezogener Abgrenzungen, die sich auf ausgewählte, meist funktionale Teilaspekte beziehen. Die wesentlichen sind:

- **Stadtteil/ Stadtbezirk:** Administrative Abgrenzung eines Teilraums einer Stadt. Die Fläche größerer Städte ist oft in Stadtbezirke und zusätzlich in kleinräumige Stadtteile gegliedert (Beispiele: Hamburg, Lübeck). Die Stadtteile und –bezirke dienen auch der Abgrenzung von Teilräumen bei der statistischen Erfassung und Auswertung.
- **Wohnsiedlung:** Vorwiegend Wohnzwecken dienende Bebauung, die eine bauzeitlich, städtebaulich und gestalterisch weitgehend homogene Struktur aufweist und die an den Rändern gegen andere Flächennutzungen abgrenzbar ist (andere Wohnsiedlung, Freifläche, gewerbliche Nutzung). Die sozioökonomischen Merkmale der Bewohner müssen nicht zwangsläufig übereinstimmen.
- **Wohngebiet:** Begriff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der die vorrangig beabsichtigte Nutzung bzw. den Gebietstyp einer Teilfläche einer Kommune in einem Flächennutzungs- oder Bauleitplan beschreibt. Zwar können Wohnungen in allen zehn in den in § 1 Abs. 2 BauNVO genannten Baugebieten liegen, vorrangig sind sie aber in den allgemeinen, reinen oder besonderen Wohngebieten (WA/WR/WB), teilweise auch in Kleinsiedlungs- (WS), Dorf- (MD) und Mischgebieten (MI) vorgesehen. Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern sind mit wenigen Ausnahmen nur innerhalb der Baugebietstypen WA, WR, WB und MI zu finden.
- **Nachbarschaft:** Innerhalb des Leitbilds der gegliederten und aufgelockerten Stadt aber auch in den sozialistischen Städten der DDR stellte die Nachbarschaft eine quantitativ (Einwohnerzahl) und qualitativ (Infrastruktur) definierte Funktionseinheit dar. Es handelte sich um ein normatives Konzept der Stadtplanung, das in den 1920er Jahren in Nordamerika entstanden ist (LICHTENBERGER 2002, S. 107). Städtebauer und Architekten nahmen an, „dass der physisch-bauliche Rahmen eine entscheidende Komponente für die Bildung einer funktionierenden Nachbarschaft sei“ (HÄUßERMANN & SIEBEL 2004, S. 109). Abgesehen vom umgangssprachlichen Gebrauch hat der Begriff Nachbarschaft 1998 mit der Empirica-Studie „Überforderte Nachbarschaften“ im Auftrag des GdW in Deutschland eine Renaissance erlebt. Die viel beachtete Studie untersuchte die Folgen

der sozialen Erosion in Mietwohnungsbeständen von Großwohnsiedlungen (Empirica 1998). Nachbarschaft erhielt vorübergehend eine negative Konnotation, obwohl die Studie eine Reihe von Handlungsansätzen für eine Nachbarschaftsentwicklung zur Stabilisierung der Siedlungen anbot.

### 5.1.2 Der Lebenszyklus von Wohnquartieren

Städte wandeln sich durch die parallele Veränderung ihrer einzelnen Bestandteile, Stadtquartiere und Siedlungen. Diese entstehen neu, wachsen, durchlaufen Erweiterungs- oder Umbauphasen, schrumpfen, liegen temporär brach und werden später revitalisiert. Ihre individuelle Funktion im Gesamtorganismus der Stadt ist einem permanenten Bedeutungswandel unterworfen, insbesondere in Lagen außerhalb eines persistenten Stadtzentrums. Das Einsetzen, die Dynamik und das Ausklingen einzelner Phasen können höchst unterschiedlich ausfallen. Bizer u. a. nennen für den Nutzungszyklus von Wohnquartieren vier Determinanten des Wandels, „bei dem die Charakteristika durchaus wieder an einen dem Ausgangspunkt ähnlichen Zustand zurückkehren“ (BIZER u.a. 2007, S. 130):

- Veränderungen am Standort
- Veränderungen an den einzelnen Wohngebäuden
- Veränderungen in der Struktur der Wohnnutzer (Bewohner)
- Veränderung bzw. Umwandlung der Wohnnutzung

Aring beschreibt diese Veränderungen, mit dem sich ein Wohnquartier im Sinne von Stabilität und Funktionszuwachs auch weiterentwickeln kann, als einen zunächst positiv besetzten Prozess: „Trotzdem verschwindet im Laufe der Jahrzehnte der synthetische Charakter der abgeschlossenen Planung, wenn Mängel eliminiert, Bewährtes optimiert und neuer Zeitgeist hinzugebaut wird“ (ARING 2001, S. 124). Dieser Wandel vollzieht sich meist sehr langsam: „Das Stadtgefüge hat eine große Trägheit. Wandel setzt sich auf den kleinen Maßstabsebenen leichter durch als bei großen. [...] Dieser Wandel geht nicht kontinuierlich, sondern diskontinuierlich an verschiedenen Stellen vor sich“ (CURDES 1997, S. 66). Die vier Maßstabsebenen, die Curdes nennt, sind in der Größenreihenfolge die Region, die Stadt, das Quartier und das Gebäude.

Neben die physische Alterung der Bausubstanz und der technischen Strukturen sowie die biographische Alterung der (Erst)bewohner, die bei jedem Wohngebietstyp aus Sicht der Nachfrager zwangsläufig zu einem Attraktivitätsverlust führt, tritt eine sich stetig verschärfende Konkurrenzsituation durch neue Entwicklungen in stadträumlicher oder wohnqualitativer Hinsicht (KNABE 2008, S. 19). Die Quartiere einer Stadt bilden ein Mosaik, dessen Bestandteile einerseits überlebensnotwendige Interdependenzen aufweisen und andererseits in einem Wettbewerb um Bewohner und Nutzungen zueinander stehen. Je dynamischer und innovativer die Wandlungsprozesse innerhalb einer Stadt oder Stadtregion ablaufen, umso schneller und stärker relativiert sich die ursprüngliche Attraktivität der Neubauwohnungsbestände. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass eine Siedlungsbiographie spätere Phasen eines erneuten Attraktivitätsgewinns umfasst. Als Beispiel kann die Aufwertung der

Wohnquartiere der Gründerzeit durch die Sanierung der historischen Gebäudesubstanz dienen, die auf der Basis veränderter Nachfragepräferenzen seit etwa Mitte der 1970er Jahre in allen deutschen Städten vollzogen wurde.

Die passive, also nicht eingriffsgesteuerte Auf- oder Abwertung von Wohnstandorten hängt wesentlich von den innerstädtischen Differenzierungsprozessen ab. So kann in einer mittelgroßen Stadt ein funktionierendes älteres Wohngebiet durch die Erschließung neuer Wohnbauflächen unter den Rahmenbedingungen einer konstanten Wohnungsnachfrage von einer plötzlichen Abwanderung betroffen sein, die nicht durch Neuzuzüge kompensiert wird und die mittelfristig zu qualitativen Abwertungsprozessen führt. Knabe hat anlässlich einer Untersuchung von Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre in ostdeutschen Städten ein Phasenmodell der Entwicklung städtischer Wohngebietstypen entwickelt, das allgemeingültige und übertragbare siedlungsbiographische Trends aufzeigen will (Abb. 72):

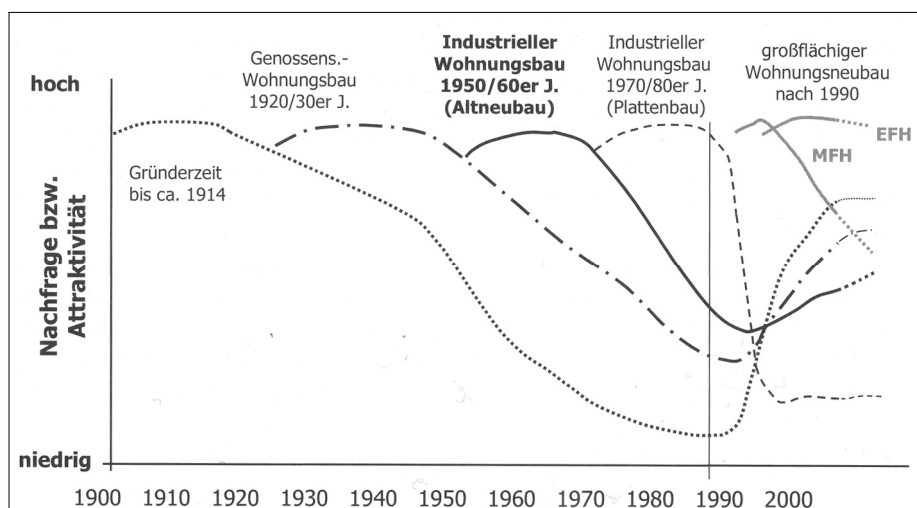


Abb. 72: Phasenmodell der Entwicklung städtischer Wohngebietstypen

Quelle: KNABE 2008, S.17

Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre haben nach ihrer Fertigstellung und ihrem Erstbezug seit Ende der 1960er Jahre mehrere Stadtentwicklungsphasen durchlaufen, während derer sie sich von Neubauwohngebieten zu integrierten und durch Zubau auch zu gewachsenen Wohnquartieren gewandelt haben. Der ehemals moderne Wohnungsbestand, der im Idealfall den verfügbaren Stand der Bautechnik bot und die aktuellen wohnsoziologischen Erkenntnisse umsetzte, ist durch die Zeit und die in über vier Jahrzehnten entstandenen Neubauwohnungen in den Status eines Altwohnungsbestands mit eingeschränkter Konkurrenzfähigkeit an den Wohnungsmärkten geraten. Man kann die Wohnsiedlungen der 1960er als „alternde Räume“ bezeichnen, wie es ein Forschungsprojekt der Schader-Stiftung zur Infrastruktur- und Nahversorgungssituation in Stadtteilen mit einem hohen Anteil älterer Menschen tut ([http://www.schader-stiftung.de/gesellschaft\\_wandel/1072.php](http://www.schader-stiftung.de/gesellschaft_wandel/1072.php). Oder: <http://www.alternde-raeume.de>; Abruf am 19. Oktober 2008). Die Wirkungen der parallelen Alterung der Bausubstanz und der Bewohnerstruktur sowie die Herausforderungen beschreiben

Vater und Zachraj für unterschiedliche Siedlungstypen der 1950er und 1960er Jahre (VATER & ZACHRAJ 2008).

## 5.2 Phasen der Stadtentwicklung seit Ende der 1960er Jahre

Der Beschreibung der gegenwärtigen Situation in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre aus soziodemographischer Perspektive soll ein Abriss der Stadtentwicklungsphasen in Westdeutschland seit Ende der 1960er Jahre vorangehen. Sie knüpfen an die wohnungspolitischen Entwicklungen und Leitbilder des Städtebaus der Nachkriegszeit (Kap. 2.3) an. Die spezifischen Prozesse dieser Phasen beeinflussten direkt, z.B. durch induzierte Wanderungen, und indirekt, z.B. durch räumliche Verlagerung städtischer Nutzungen, die Strukturen der alternden Neubausiedlungen der 1960er Jahre bis in die Gegenwart.

### 5.2.1 Der Bau von Großwohnsiedlungen an den Stadträndern

In Kap. 2.3.4 wurde bereits kurz eingeführt, dass ab Mitte und verstärkt ab Ende der 1960er Jahre Großwohnsiedlungen auf unbebauten landwirtschaftlichen Flächen an den Stadträndern den Schwerpunkt des Geschosswohnungsneubaus in Großstädten, oft auch in mittelgroßen Städten unter 100.000 Einwohnern, bildeten. Das städtebauliche Leitbild „Urbanität durch Dichte“ ermöglichte die industrielle Errichtung von Wohngebäuden (Montagebau<sup>77</sup>) mit einer gleichen Gesamtzahl an Wohnungen auf einer jeweils geringeren Fläche als in den aufgelockerten Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre. Von 1972 bis 1974 entstanden trotz einer erkennbaren Entspannung der Wohnungsmärkte wegen der langen Planungsvorläufe jährlich erneut über 600.000 Wohnungen. 1973 war das Jahr mit der höchsten Wohnungsfertigstellung in Deutschland überhaupt. 714.226 Wohnungen wurden gebaut, diese Zahl entsprach 115 Wohnungen je 10.000 Einwohner. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus erreichte mit 61 % aller Wohnungen (411.173 WE) seinen bis heute höchsten Anteil (Statistisches Bundesamt 2000). Der Architekt und Stadtplaner Thomas Sieverts nannte die fast immer im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus bundesweit entstandenen Großsiedlungen rund 35 Jahre später die „Flaggschiffe des Wohlfahrtsstaates“ (Allianz Dresdner Bauspar AG 2002, S. 39). Diese Bezeichnung scheint angesichts der bereits damals anvisierten Sozialstruktur dieser Siedlungen zunächst nicht richtig, bezieht sich aber auf die Manifestation des fürsorglichen Sozialstaates in einem Anfang der 1970er Jahre quantitativ fast absurden Wohnungsneubau. Erst Mitte der 1970er Jahre wurden in Westdeutschland die letzten Großwohnsiedlungen dieser Art fertig gestellt (z.B. in Hamburg Steilshoop 1969-1975 und Mümmelmannsberg 1970-1979), während dieser Siedlungstyp in der DDR noch vor seinem Höhepunkt stand (Baubeginn für das größte abgeschlossene Neubaugebiet der DDR in Berlin-Marzahn mit rund 62.000 Wohnungen war 1976).

Es ist nicht bekannt, in welchem Umfang Bewohner der noch jungen Wohnsiedlungen der 1960er Jahre in Großwohnsiedlungen umzogen. Angesichts der bis Anfang der 1970er Jahre angespannten Wohnungsmärkte und der erst kurzen Wohndauer in den Neubauwohnungen

---

<sup>77</sup> Montagebau bezeichnet die Plattenbauweise mit vorgefertigten Großelementen (auch: Großtafelbauweise), nicht die nur gewerkeweise Verwendung von Fertigbauteilen, die schon in früheren Jahrzehnten zum bautechnischen Standard geworden war.

dürfte die Zahl gering gewesen sein. Insofern ist zunächst von einer Koexistenz ohne funktionalen Zusammenhang der beiden Siedlungstypen auszugehen, zumal in einigen Wohnsiedlungen der 1960er Jahre zu Beginn der 1970er Jahre nachträglich eingefügte Hochhäuser im Montagebau die Gebäudestruktur ergänzten und die Einwohnerzahl nachträglich noch einmal erhöhten (Fallstudie Rendsburg-Mastbrook, Kap. 7.2.8).

Eine Konsequenz der Aufsiedlung der Stadtränder mit Großwohnsiedlungen war die Anlage einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur zur Anbindung der Satelliten- und Trabanten-siedlungen (JONAS 2006, S. 203) an die Kernstädte. Die neuen Schnellstraßen und Nachver-kehrssysteme führten die Verkehrsströme aber auch in weiter entfernt liegende Räume des Stadtumlands und begünstigten damit den Suburbanisierungsprozess.

### **5.2.2 Die Sanierung historischer Innenstadtquartiere**

Zu Beginn der 1970er Jahre fand das Wirtschaftswunder der Nachkriegszeit sein vorläufiges Ende. 1973 formulierte der Club of Rome die „Grenzen des Wachstums“, im selben Jahr kam es zur ersten Ölkrise. Auch die rund 25-jährige Phase geplanter Stadterweiterungen ging wegen der befriedigten Wohnungsnachfrage vorüber. Nachdem in den deutschen Großstädten weite Teile der innerstädtischen Altbauquartiere des Spätmittelalters, der Industrialisierungsphase des 19. Jahrhunderts und der Gründerzeit kriegszerstört, durch Abbruch beseitigt oder baulich und sozial vernachlässigt waren, rückten sie nun in den Fokus einer erhaltungsorientierten Stadtentwicklungspolitik. Von der Flächensanierung mit drastischen baulichen und sozialen Eingriffen erfolgte eine Trendwende hin zu einer behutsameren, erhaltungsorientierten Form der Stadterneuerung (RENNER 1997, S. 533).

Die Innenstädte vieler westdeutscher Städte wurden in den 1970er und stärker noch in den 1980er Jahren<sup>78</sup> durch gezielte bauliche Eingriffe, die Sanierung historischer Gebäude und die Verdrängung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) aus den Kernbereichen wieder als Wohnstandort attraktiv gemacht. Diese aus Sicht der gerade mit den Großwohnsiedlungen in eine Sackgasse geratenen Moderne rückwärtsgewandte Hinwendung zur klassischen europäischen Stadt war vielerorts zunächst von den Bürgern getragen. Diese wehrten sich, angeregt und bestärkt durch die Kritik Mitscherlichs, Siedlers und anderer, gegen weitere Flächensanierungen in den Altstädten und den endgültigen Verlust des baulichen und kulturrellen Erbes. Die Stadt wurde als spannendes urbanes Gefüge wiederentdeckt, ihre individuelle Geschichte als Qualität gewürdigt und damit der Grundstein für die neue Wertschätzung der Stadt gelegt, die sich heute gesellschaftlich und politisch mit der nachhaltigen Stadtentwicklung voll entfaltet hat (Kap. 5.4.2). 1975 wurde als Bestätigung des Wertes der historischen europäischen Stadt europaweit das Europäische Denkmalschutzjahr unter dem Motto „Eine Zukunft für unsere Vergangenheit“ veranstaltet.

---

<sup>78</sup> Die Planungsvorläufe beanspruchten aufgrund der vorgeschriebenen Voruntersuchungen, der Entwicklung der Sanierungskonzepte und der Bürgerbeteiligung zunächst einige Jahre, bevor in einem größeren Umfang mit Baumaßnahmen begonnen werden konnte.

Die aufgelockerten Wohnsiedlungen der 1960er Jahre spielten in der parallelen Kritik um die „Wohnmaschinen“ am Stadtrand kaum eine Rolle, sie fanden in der Diskussion um die Entwicklung der Städte zu dieser Zeit schlicht nicht statt. Die Bedeutung allgemeingültiger, ideologisch und reformerisch geprägter Leitbilder schwand auch im Wohnungsneubau. Die Sanierung war eine „Stadterneuerung der kleinen Schritte“ (HARLANDER 1998, S. 4), die ein anderes planerisches Instrumentarium erforderte als die Stadterweiterungen der 1960er Jahre. Mit dem Sanierungsrecht des Städtebauförderungsgesetzes schuf der Bund 1971 das planungsrechtliche Instrumentarium und die Grundlage für die gemeinsame finanzielle Förderung der Stadtsanierung durch Bund, Land und Kommunen (Städtebauförderung).

Die Sozialstruktur der betroffenen Kernstädte veränderte sich durch die Sanierungsprozesse erheblich. Die Aufwertung der sanierten Wohnquartiere machte diese für Gruppen der Mittelschicht attraktiv, die die Nähe zu den Arbeits- und Einkaufsstätten bevorzugten und eine starke Affinität zum städtischen Leben aufwiesen. Die punktuell mit der Sanierung einhergehenden Gentrifikationsprozesse, die auch die Verdrängung sozial schwacher Bewohner umfassten, beschreibt zum Beispiel Dangschat (DANGSCHAT 1997, S. 61f.).

In den Wohnsiedlungen der 1960er Jahre kam es in den 1980er Jahren lediglich zu ersten Teilmodernisierungen (Kap. 3.6.1) und funktionalen Ergänzungen der Infrastruktur (z.B. Ansiedelung erster Supermärkte). Das Wohnungsangebot selbst wurde nur punktuell durch Neubauten ergänzt (Beispiele werden bei den Fallbeispielen in Kap. 7.2 genannt), da die Wohnungsnachfrage stagnierte. Es ist anzunehmen, dass durch die Verdrängung der angesammlten Bewohner in den zu sanierenden innerstädtischen Quartieren diese auch in die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre umzogen. Diese befanden sich in einer Phase erster Auszüge aufgrund von Haushaltsverkleinerungen der frühen Einzugsfamilien, deren Kinder erwachsen geworden waren und eigene Haushalte gründeten. Von einem Generationswechsel konnte aber noch keine Rede sein.

### **5.2.3 Die 1980er und 1990er Jahre – kompakte Wohnquartiere der Postmoderne**

Die Wohnungsneubauzahlen erreichten in Westdeutschland ab Mitte der 1980er Jahre ein über Jahrzehnte nicht gekanntes niedriges Niveau, 1978 betrug die Zahl erstmals unter 400.000 WE, 1986 unter 300.000 WE und 1988 wurde mit 208.621 Wohnungen der Tiefstand erreicht. Nur knapp über 60.000 Wohnungen der 186.000 Wohnungen in Neubauten entstanden noch in Geschosswohnbauten (32,3 %). Die 1980er Jahre standen für eine Stagnationsphase der Stadtentwicklung, die mittelfristig bereits vor 15 Jahren zu ersten Schrumpfungstendenzen in den westdeutschen Städten geführt hätte

Die deutsche Wiedervereinigung 1990 und die Öffnung der osteuropäischen Staaten gegenüber Deutschland und Westeuropa erzeugten eine starke Zuwanderung nach Westdeutschland und damit für einige Jahre einen neuen Nachfragedruck auf den Wohnungsmärkten, der eine Renaissance des Wohnungsneubaus induzierte. Von 1993 bis 1997 entstanden jeweils über 400.000 neue Wohnungen, davon weit über die Hälfte im Geschosswohnungsbau. Mangels kurzfristiger Verfügbarkeit von Baulandflächen wurden in älteren Wohnungsbeständen Dachgeschosse ausgebaut, als Nachverdichtung neue Wohngebäude eingefügt oder an



den Rändern auch der Siedlungen der 1960er Jahre ergänzt (Fallbeispiel Lübeck-Kücknitz, Kap. 7.2.6). Parallel konnten eine Reihe von Konversionsprojekten auf brachfallenden militärischen Flächen realisiert werden (innerstädtisch waren dies gut integrierte Kasernengelände). Beispiele sind die Konversion der Boehn-Kaserne in Hamburg-Rahlstedt in das Wohnquartier „Rahlstedter Höhe“ (SCHUBERT 2005, S. 308ff.) oder die Umwandlung der Kasernengelände Cambrai und Waldersee in Lübeck durch Umnutzung und Zubau. In größeren Städten wurden erneut Stadterweiterungen geplant und umgesetzt. Jonas ordnet sie dem stadtplanerischen Leitbild der dezentralen Konzentration zu (JONAS 2006, S. 280f.). Beispiele im Untersuchungsraum sind Hamburg-Allermöhe-Ost (WERESCH 2005, S. 178ff.), Hamburg-Allermöhe-West (SCHUBERT 2005, S. 312ff.) und der erst ab 2000 realisierte Lübecker Hochschulstadtteil für jeweils mehrere Tausend Einwohner. Da der Wohnungsbau der 1990er Jahre im Wesentlichen die zusätzliche Nachfrage der Zuwanderer befriedigte, was in den in entsprechenden Wohnsiedlungen zu einem hohen Anteil von Aussiedlern unter den Bewohnern führte, waren die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre nicht von signifikanten direkten Abwanderungen betroffen. Vielmehr zeigen sie heute ebenfalls einen hohen Anteil von in den 1990er Jahren nach Deutschland zugewanderten Haushalten.

Das eine letztgültige städtebauliche Leitbild brachte die als Postmoderne des Städtebaus bezeichnete Phase der 1980er- und 1990er Jahre trotz einer neuen Internationalen Bauausstellung in Berlin (1979-1987) nicht hervor, der Wohnsiedlungsbau erreichte nicht mehr die Bedeutung der 1920er bis 1970er Jahre. Die Planer bzw. die Investoren, unter denen viele Wohnungsunternehmen waren, bedienten sich bei den historischen, gründerzeitlichen und vormodernen Siedlungsmodellen und entwickelten sie entsprechend der neuzeitlichen Erfordernisse an die Wohn- und Verkehrsverhältnisse weiter: „Seit Mitte der 90er Jahre entstehen Siedlungen, die als Weiterentwicklung der Nachkriegssiedlungen zu werten sind. Dichter und in ihrer Architektursprache vielfältiger lösen sie konsequent Probleme der weit verbreiteten Motorisierung. [...] Öffentliche, halböffentliche und private Bereiche werden kleinräumig gegliedert, Verkehrsflächen minimiert. Es wird begonnen, Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich in die Wohngebiete zu integrieren. Neue Gebäude und Wohnformen stellen sich dem sozialen Wandel des 20. Jahrhunderts“ (Arge Forschungsgruppe Stadt + Umwelt 2005, S. 1-4). Die in den 1980er, 1990er und in den Jahren nach 2000 entstandenen Geschosswohnsiedlungen sind relativ dicht, soweit als möglich nutzungsgemischt, weisen aber städtebaulich von der Blockrandstruktur bis zu streng geometrischen Anordnungsmustern von Wohnzeilen sehr unterschiedliche Strukturen auf. Der Wohnungsbau selbst wird in diesen Siedlungen nicht revolutioniert, viele Wohngebäude entstanden unter dem Einfluss öffentlicher Förderungsbestimmungen und wurden, wie die Wohnungsgrundrisse und -ausstattungen, entsprechend konventionell und rational gestaltet.

#### **5.2.4 Die Suburbanisierung als prägender Prozess in den Stadtregionen seit ca. 1960**

Der bedeutendste Prozess der Stadtentwicklung der letzten Jahrzehnte, der sich gänzlich ohne Leitbild seine räumlichen Siedlungsmuster schuf, der in seiner Dynamik weder direkt gesteuert wurde noch steuerbar war und der über den gesamten Zeitraum seit den 1960er Jahren bis in die Gegenwart die städtischen Strukturen formte, war die Suburbanisierung in

den Stadtregionen. Bereits in den frühen 1960er Jahren setzte in Westdeutschland eine Phase der Entwicklung der Städte ein, bei der das Stadtumland jeweils relativ stärker wuchs als die Kernstadt, wobei der Prozess zunächst auf die Bevölkerung beschränkt blieb.

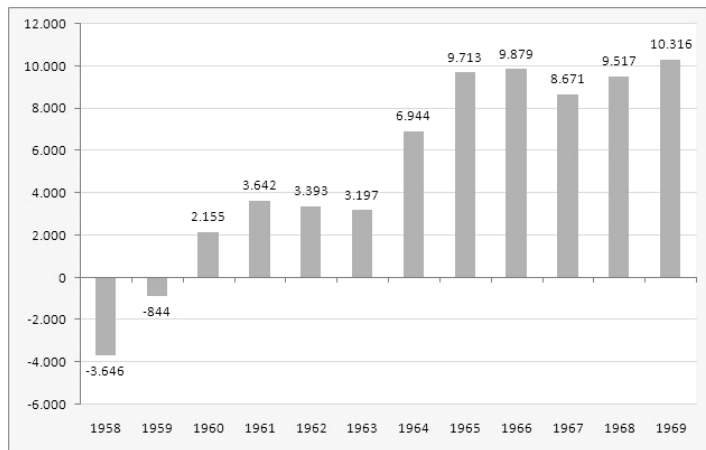


Abb. 73: Wanderungssaldo zwischen Schleswig-Holstein und Hamburg im Zeitraum 1958 bis 1969

Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistisches Landesamt SH, Statistische Jahrbücher 1959 bis 1970

-16.500 Personen, also rund -0,9 % der Einwohnerzahl des Vorjahres (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2005a, S.10). Abb. 73 zeigt die Wanderungssalden zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 1958 bis 1969.

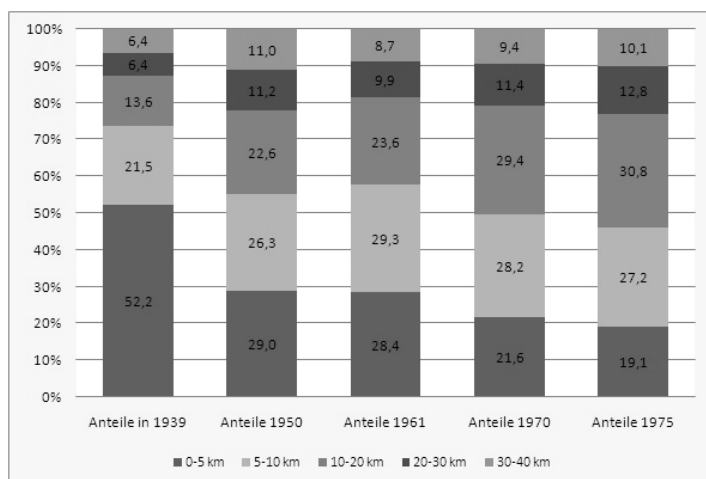


Abb. 74: Bevölkerungsanteile in verschiedenen Entfernungszonen um das Hamburger Stadtzentrum 1939-1975

Quelle: Eigene Darstellung nach Friedrichs 1978, S.108

wohneranteile in den Entfernungszonen um das Hamburger Stadtzentrum belegt, die Friedrichs für den Zeitraum von 1939 bis 1975 dokumentiert hat.

Die Wanderungssalden der Kernstädte mit ihrem Umland waren über Jahrzehnte negativ. Hamburg erzielte z.B. nur bis 1959 Wanderungsgewinne aus seinem Umland<sup>79</sup>, danach fielen die Gesamtwanderungssalden bei annähernd konstanten Zuzugszahlen aufgrund einer stetig zunehmenden Abwanderung in das Umland bis in die 1990er Jahre hinein negativ aus. Die höchste Abwanderung aus Hamburg in das Umland nach 1950 wurde 1967 mit 34.300 Personen verzeichnet, der höchste negative Wanderungssaldo lag 1971 bei -16.500 Personen, also rund -0,9 % der Einwohnerzahl des Vorjahres (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2005a, S.10). Abb. 73 zeigt die Wanderungssalden zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 1958 bis 1969. Erst ab 1960 erzielte Schleswig-Holstein einen Wanderungsüberschuss, der ab 1964 deutlich zunahm. Während die Wanderungen von Schleswig-Holstein nur geringfügig zwischen ca. 18.500 und 20.500 Personen schwankten, nahm die Abwanderung aus Hamburg nach Schleswig-Holstein von ca. 17.200 Personen 1958 auf über 30.600 Personen 1969 stetig zu.

Die Suburbanisierung wird auch durch die Verschiebung der Einwohneranteile in den Entfernungszonen um das Hamburger Stadtzentrum belegt, die Friedrichs für den Zeitraum von 1939 bis 1975 dokumentiert hat.

<sup>79</sup> (Umlandkreise Pinneberg, Stormarn, Segeberg und Herzogtum-Lauenburg in Schleswig-Holstein; Harburg und Stade in Niedersachsen)

Während die Einwohnerzahl in der Kernstadt ab 1965 auch absolut schrumpfte, stieg sie im Umland weiter an und nahm deshalb auch in der Gesamtregion bis 1975 noch zu. Betroffen von der Abwanderung in das Umland war vorwiegend die innere Stadt, während die äußere Stadt, in der die Wohnsiedlungen der 1960er Jahre liegen, bis 1970 noch 8,6 % an Einwohnern hinzugewann und die Bevölkerung dort von 1971 bis 1975 lediglich um -0,3 % schrumpfte (FRIEDRICHS 1978, S. 121). Die frühen Suburbanisierungsprozesse der 1960er und 1970er Jahre liefen also vorwiegend zwischen den Kernstädten, in denen die Bewohner durch den Flächenanspruch und die Wirtschaftskraft tertiärer Nutzungen verdrängt wurden, und dem Stadtumland ab, während die neuen Geschosswohnsiedlungen der 1960er Jahre davon weitgehend verschont blieben. Friedrichs belegt auch, dass die frühen Prozesse der Wohnsuburbanisierung von jüngeren Familien getragen wurden, die zur Eigentumbildung in das Umland zogen (FRIEDRICHS 1978, S. 139). Dies war eine logische Folge der wohnungspolitischen Ziele der 1960er Jahre, wie Jonas anhand einer Beschreibung der Einfamilienhausgebiete in den Umlandgemeinden zeigt (JONAS 2006, S. 192f.). Katschnig-Fasch nimmt an, dass bestimmte Gruppen aber auch die funktionalen Wohnsiedlungen der 1960er Jahre relativ schnell wieder verließen: „Die Jungakademiker und die besser Verdienenden zogen von dort bald wieder weg – entweder in die Innenstadt oder hinaus in das Umland. Für die 80er Jahre kann daher bereits von einer anderen Bewohnerschaft in den Trabantsiedlungen gesprochen werden“ (KATSCHNIG-FASCH 1998, S. 216).

In den 1980er Jahren gewann das Eigenheim im Grünen vor dem Hintergrund einer veränderten wohnungspolitischen Ausrichtung eine neue Bedeutung. Gleichzeitig waren die 1980er Jahre aber auch die finanziell stärksten Jahre der Städtebauförderung in den innerstädtischen Quartieren. „Die bundesdeutschen Kommunen versuchten zu dieser Zeit einen Spagat zwischen erhaltender Stadterneuerung in ihren Bestandsquartieren einerseits und der Errichtung neuer Eigenheimgebiete andererseits“ (BBR 2000, S. 51).

Das Ergebnis der in vielen Stadtregionen bis in die späten 1990er Jahre weitgehend einseitigen Wanderungsprozesse, die in ihrer Dynamik einer Art Stadtflucht glichen, beschreibt Harlander überspitzt wie folgt: „Wer konnte, „flüchtete“ aus der Stadt in die rasch expandierenden Eigenheimsiedlungen der Vororte und des Umlands, die sich [...] zu den „B-Siedlungen“ der Besserverdienenden, Beamten und Bonzen entwickelten, während in den nicht vom Tertiärungsprozess erfassten „A-Bereichen“ der Kernstädte die Armen, Alten, Ausländer und Auszubildenden übrigblieben“ (HARLANDER 1998, S. 6). Für die Kernstädte war also nicht allein der absolute Einwohnerverlust, sondern besonders die sozioökonomische Struktur der Abwanderung nachteilig, da sowohl relativ junge als auch einkommensstärkere Haushalte unter den abgewanderten Haushalten überrepräsentiert waren. Zukünftig werden aber als Folge der Suburbanisierungsprozesse der letzten vier Jahrzehnte gerade die Umlandbereiche der großen Städte von einem beispiellosen Alterungsprozess der Bevölkerung betroffen sein, wie die Untersuchungen zu Schleswig-Holstein und seinen Hamburger Umlandkreisen in Kap. 4.2.2 gezeigt haben. Auch aus dieser Entwicklung nährt sich die Hoffnung auf die „Renaissance der Städte“ als Wohnstandort, wie sie noch zu beschreiben sein wird.

### 5.3 Der soziodemographische Strukturwandel in den Beständen

Zum Lebenszyklus von Wohnquartieren gehören Veränderungen der Bewohnerstruktur (VATER & ZACHRAJ 2008). In geschlossenen Wohnsiedlungen, die geplant innerhalb eines kurzen Zeitraums gebaut und bezogen werden, sind die Veränderungsprozesse stark an die gleichzeitige Alterung der Erstbewohner gekoppelt und entsprechend dominant. Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre als nicht gewachsene Wohnquartiere sind daher in besonderer Weise betroffen. Je homogener die Gebäudeformen und das Wohnungsangebot, umso deutlicher müssen die Prozesse ablaufen, da sie auch die Zuwanderung entsprechend vorstrukturieren. Knabe spricht für größere Wohnungsbestände von einer „demographischen Welle, die durch den Bezug der Wohnungen nach ihrer Fertigstellung mit jungen Familien verursacht wurde“ (KNABE 2008, S. 13).

Die Erstbezieher der Wohnungen in den Geschosswohnsiedlungen der 1960er Jahren waren überwiegend Kleinfamilien-Haushalte mit einem mittleren Einkommen (sog. Kernfamilien mit ein bis drei Kindern). Katschnig-Fasch beschreibt in einer Arbeit über städtische Wohn- und Lebensstile den klassischen Alltag solcher Familien, der durch den Funktionalismus der Siedlungen und der Wohnungen geprägt war (KATSCHNIG-FASCH 1998, S. 227ff.). Die Bewohner gehörten einer breiten Mittelschicht aus Arbeitern und Angestellten an, die in der jungen Bundesrepublik Deutschland sozial noch gering ausdifferenziert war. Da zumindest in größere Neubausiedlungen mit Reihenhäusern und Bungalows auch Angebote für Eigentumsbildner integriert waren (z.B. Fallstudien Lübeck-Kücknitz, Rendsburg-Mastbrook), bildeten diese ein breites sozioökonomisches Haushaltsspektrum ab. In den 1970er und 1980er Jahren kam es zunächst nur zu Fortzügen sozialer Aufsteiger (z.B. Wohneigentum bildender Haushalte) und erster Haushaltsneugründungen junger Erwachsener. Im letzten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts war die Fluktuation dann auch von den Wegzügen solcher Haushalte geprägt, die ihren sozialen Status durch Verbleib in diesen Beständen gefährdet sahen – und in attraktivere Wohngebiete oder das Stadtumland abwanderten. Die verbliebenen Erstbezieher der 1960er Jahre haben die Familienphase abgeschlossen und sind potenziell wieder umzugsbereit. Die damalige Elterngeneration ist in Kürze zu den Hochbetagten zu rechnen oder bereits verstorben. Die stetige Haushaltsverkleinerung durch die Alterung hat zunächst zu einem absoluten Bevölkerungsverlust geführt. Die Arge Forschungsgruppe Stadt+Umwelt gibt für untersuchte Wohnsiedlungen des Bauzeitraumes 1953 bis 1964 einen durchschnittlichen Verlust gegenüber der Einwohnerzahl der Bezugszeit von rund 30 % an (Arge Forschungsgruppe Stadt+Umwelt 2005, S. 5-131).

Die Prozesse, die vor wenigen Jahren in den Wohnsiedlungen der 1950er Jahre beobachtet werden konnten, finden mit geringer zeitlicher Verzögerung nun auch in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre statt. So hatte etwa die 1950 bis 1954 entstandene Böckler-Siedlung in Neumünster, deren 1.800 Wohnungen einst für 5.200 Menschen vorgesehen waren, im Jahr 2000 nur noch 2.700 Bewohner. Die ausschließlich kleinen und aufgrund des geringen Modernisierungsgrads günstigen Wohnungen zogen sozial schwache Haushalte an, die die wegziehenden Familien ersetzten. Verblieben waren ältere ebenfalls sozial schwache Haushalte, die häufig zu den Erstbeziehern gehörten, und zu einem Wohnungswechsel nicht mehr bereit oder fähig waren. In der Folge der sinkenden Kaufkraft der Be-

wohner der Böckler-Siedlung mussten mehrere hier noch ansässige Einzelhändler ihre Geschäfte aufgeben (Arge 2007, S. 41).

Mit dem endgültigen Wegzug langjähriger Miethaushalte gehen den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre aber wichtige soziale Stabilisatoren verloren. Zurück bleiben, wie anhand der untersuchten Fallgebiete noch gezeigt werden wird, wenig mobile und einkommensschwache, oft auch problemkumulierende Bewohnergruppen. Die Verweildauer der neu hinzuziehenden, durchschnittlich jüngeren Haushalte ist deutlich kürzer als die der Erstbezieher, was zu steigenden Fluktuationsquoten und in Folge zu erhöhten Bewirtschaftungsaufwendungen und instabileren Nachbarschaften führen kann. In der Mehrzahl der untersuchten Fallgebiete lag auch der Migrantenanteil über dem städtischen Durchschnitt (so zum Beispiel in den beiden Lübecker Fallgebieten Kücknitz mit 9,2 % und Moisling mit 14,2% gegenüber 8,2 % gesamtstädtischer Quote). Viele der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre müssen daher heute zu den Verlierern der stadträumlichen sozialen Segregation der letzten Jahre gezählt werden. Bohleber macht dafür am Beispiel Berliner Großwohnsiedlungen die qualitativen Wohnpräferenzen verantwortlich: „Die ursprüngliche Wertschätzung des Wohnens in Großsiedlungsgebieten ist zwischenzeitlich bei vielen Bewohnern einer Renaissance der Wertschätzung des innerstädtischen Wohnens gewichen. Nunmehr sind es [...] vor allem die mit der Funktionsmischung von Arbeit und Wohnen in innerstädtischen Bereichen gebotene Nähe des Arbeitsplatzes und die dort vorhandene vielfältige Infrastruktur [...], die insbesondere erwerbstätige junge Haushalte mit guten Einkommensaussichten zum Wegzug aus den Großsiedlungen in Stadtrandlage veranlassen. Damit droht eine schleichende Entwicklung dieser Siedlungen zu Wohnorten, in denen vorwiegend Haushalte leben, die vergleichsweise einkommensschwach sind, Renten beziehen oder auf Transfereinkommen in Gestalt von staatlicher Grundsicherung angewiesen sind“ (BBU 2007, S. 7). Auch wenn in denen im Vergleich zu Berlin deutlich kleineren Städten Schleswig-Holsteins die Wohnpräferenzen junger einkommensstarker Haushalte durchaus neben innerstädtischen Wohnstandorten auch Eigenheimsiedlungen in stadtnahen Umlandgemeinden umfassen, kann man die Analyse Bohlebers auch auf die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre in Stadtrandlagen übertragen.

### **5.3.1 Belege zur Veränderung der Altersstruktur**

Zur Erstbelegungsstruktur eines Geschosswohnungsbestands oder einer Wohnsiedlung der 1960er Jahre sind kaum Erhebungen oder Datensätze verfügbar, die einen belastbaren Vergleich der Bezugszeit mit der Gegenwart ermöglichen. Es können im Folgenden deshalb an vier Beispielen lediglich Tendenzen dargestellt werden:

### **Wohnsiedlung Eckernförde-Wilhelmstal**

Für eine im Zeitraum 1964 bis 1967 errichtete Wohnsiedlung mit 370 Geschosswohnungen im Stadtteil Wilhelmstal in Eckernförde gibt der Bestandseigentümer folgende Anteile für sieben Altersklassen jeweils für den Bezugszeitraum und das Jahr 2006 an<sup>80</sup>.

Tab. 32: Altersstrukturvergleich für die Siedlung Eckernförde-Wilhelmstal

	<i>bis 10 Jahre</i>	<i>11-17 Jahre</i>	<i>18-35 Jahre</i>	<i>36-50 Jahre</i>	<i>51-59 Jahre</i>	<i>60-70 Jah- re</i>	<i>über 70 Jahre</i>
<b>1964/1967</b>	19 %	6 %	41 %	20 %	11 %	3 %	0 %
<b>2006</b>	9 %	6 %	27 %	17 %	11 %	12 %	18 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Arge 2008, S.10

Die deutlich geringeren Anteile von Kindern bis zehn Jahren und von Personen von 18 bis 35 Jahren sowie der hohe Anteil älterer Bewohner im Jahr 2006 gegenüber den 1960er Jahren weisen zunächst auf eine im Durchschnitt gealterte Bevölkerung hin. Zusätzlich lässt sich aber auch eine Verschiebung der Haushaltsstruktur der Wohnsiedlung von jungen Familien hin zu älteren Kleinhaushalten erkennen.

- **Bremen – Wohnsiedlungen Neue Vahr und Gartenstadt Vahr**

Einen vergleichbaren Befund stellen F+B bei der Untersuchung der Bewohnerstruktur der von 1954 bis 1962 entstandenen Wohnsiedlungen Neue Vahr und Gartenstadt Vahr in Bremen fest. Bei einem Geschosswohnungsanteil von 87 % im Stadtteil Vahr betrug der Anteil der Bewohner von 65 und mehr Jahren vor der Modernisierung der Siedlung 2003 ca. 25,9% und lag damit deutlich über dem Anteil dieser Altersgruppe an allen Bremer Einwohnern (19,3 %). Der Anteil der als Haushaltsmitglieder einer Familie mit Kindern in Frage kommenden Bewohner von 25 bis 50 Jahren lag dagegen mit 32,9 % unter dem Bremer Durchschnitt (36,9 %) (F+B 2005a, S. 28).

- **Reutlingen – Wohnsiedlung Orschel-Hagen**

Auch die Ergebnisse von Untersuchungen des im Zeitraum von 1960 bis 1970 nach dem Muster der gegliederten und aufgelockerten Stadt am Rand von Reutlingen (Baden-Württemberg) gebauten Stadtteils Orschel-Hagen passen in das Bild der Wohnsiedlungen der 1960er Jahre als „alternde Räume“ (IWANOW 2006, Folie 24). Der Vergleich mit der Altersstruktur der Stadt Reutlingen zeigt einen sehr hohen Anteil von Bewohnern über 60 Jahre von fast 40 % (Tab. 33).

<sup>80</sup> Der Bestand umfasst überwiegend Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 70 qm Wohnfläche, die von 1964 bis 1967 vom heutigen Bestandseigentümer für Bundesbedienstete (Soldaten) und ihre Familien gebaut wurden.

Tab. 33: Altersstrukturvergleich Stadt Reutlingen / Siedlung Orschel-Hagen 2003

	bis 18 Jahre	18 bis 25 Jahre	25 bis 45 Jahre	45 bis 60 Jahre	60 bis 65 Jahre	65 bis 75 Jahre	über 75 Jahre
<b>Reutlingen</b>	19,1 %	8,4 %	30,0 %	18,5 %	6,7 %	9,9 %	7,5 %
<b>Orschel-Hagen</b>	16,3 %	6,5 %	21,6 %	16,9 %	9,0 %	17,7 %	12,0 %

Anmerkung: Die Altersgruppen sind nicht eindeutig definiert. Die Quelle gibt nicht an, ob 25-Jährige der Altersgruppe der 18 bis 25-Jährigen oder der 25 bis 45-Jährigen zugeordnet sind. Für die aus den Daten gewonnene Aussage ist diese Ungenauigkeit aber nicht von Bedeutung.

Quelle: Eigene Darstellung nach Iwanow 2006.

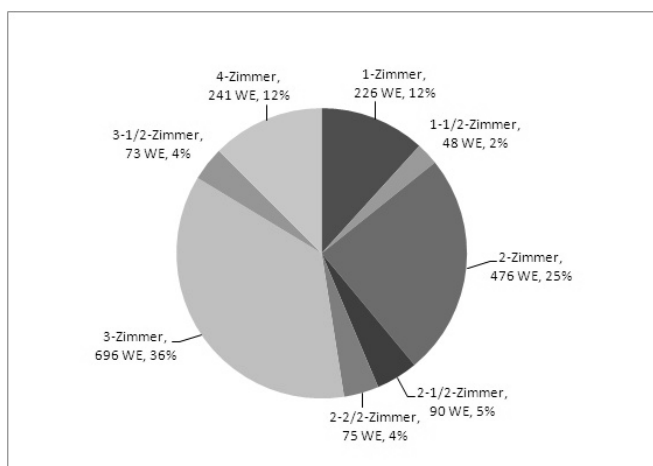


Abb. 75: Wohnungsschlüssel im Geschosswohnungsbestand Moising

Quelle: Eigene Darstellung

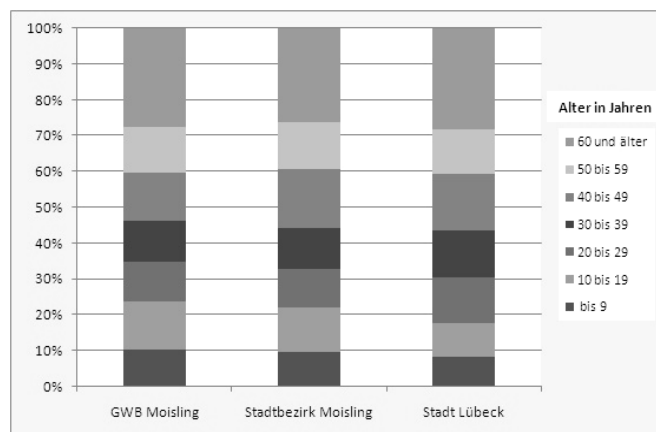


Abb. 76: Altersstrukturvergleich der Stadt Lübeck mit dem Bestand Moising

Quelle: Eigene Darstellung und Hansestadt Lübeck 2008, S. 23.

Für den Geschosswohnungsbestand eines Eigentümers in der fast ausschließlich aus Geschosswohngebäuden bestehenden 1960er Jahre-Siedlung Lübeck-Moising liegen aus einer Bestandsuntersuchung u.a. Ergebnisse zur Mieterstruktur vor, die

Die Anteile der älteren Haushalte sind nach Iwanow in den Einzelhäusern im Privateigentum (ca. 1.140 WE) und im Geschossmietwohnungsbestand (ca. 1.800 WE) weitgehend identisch, Unterschiede bestehen zwischen den Wohnformen lediglich bei den Anteilen größerer Haushalte und jüngerer Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte. Letztere sind im Geschosswohnungsbestand stärker vertreten als in den Einzelhäusern, was auf die größeren Wohnflächen zurückgeführt werden kann. Iwanow prognostiziert, dass aufgrund des hohen Anteils älterer Haushalte innerhalb von 15 Jahren ca. 38 % des Wohnungsbestands in Orschel-Hagen durch Fortzüge oder Haushaltsauflösungen nach Sterbefällen frei werden, die Anzahl der 2004 noch vorhandenen Alteiigentümer bzw. -mieterhaushalte wird von 3.358 auf 2.073 Personen zurückgehen (IWANOW 2006, Folie 32). Die Zahlen verdeutlichen die Folgen des Generationswechsels, die kurzfristig auf die Bestandseigentümer zukommen.

#### • Wohnsiedlung Moising (Lübeck)

Für den Geschosswohnungsbestand eines Eigentümers in der fast ausschließlich aus Geschosswohngebäuden bestehenden 1960er Jahre-Siedlung Lübeck-Moising liegen aus einer Bestandsuntersuchung u.a. Ergebnisse zur Mieterstruktur vor, die

im Folgenden dargestellt werden<sup>81</sup>. Insgesamt wurden 1.925 Wohnungen in die Untersuchung einbezogen, in denen zum Zeitpunkt der Erhebung (März 2008) 1.859 Haushalte mit insgesamt 3.692 Personen lebten (66 WE leer; Ø Haushaltsgröße 1,99 Personen).



Abb. 77: Haushaltsstruktur im Geschosswohnungsbestand Moisling

Quelle: Eigene Darstellung.

auffallenden Anteil Älterer (hier: über 60 Jahre) wie in den anderen Beispielen, der Anteil ist sogar geringer (27,5 % zu 28,2 %). Der Anteil der unter 19-Jährigen ist dagegen mit 23,9 % im Bestand größer als im Stadtbezirk (22,1 %) und auch der gesamten Stadt (17,9 %).

Die Wohnungsgrößenstruktur zeigt zunächst das heterogene Angebot an Wohnungen im Bestand, der Anteil von Wohnungen mit drei und mehr Zimmern beträgt 52 %, diese Wohnungen sind potenziell auch für Familien geeignet. Der Anteil der Wohnungen bis zu zwei Zimmern beträgt 39 %.

Der Vergleich der Altersstruktur im Bestand mit dem Stadtbezirk Moisling sowie der Stadt Lübeck zeigt keinen

Abb. 77 zeigt die Haushaltsstruktur im Geschosswohnungsbestand in Moisling. Der Anteil

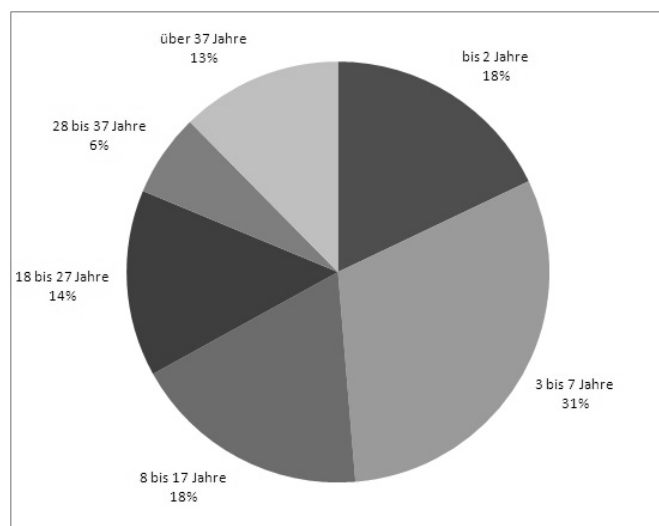


Abb. 78: Wohndauer der Miethaushalte im Bestand Moisling

Quelle: Eigene Darstellung

Der Anteil der Single-Haushalte liegt mit 42,0 % auf dem Niveau des Stadtbezirks Moisling (42,3 %) und deutlich unter dem Anteil in der gesamten Stadt Lübeck (50,1 %). Der Wert ist etwas höher als der Anteil der Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern im Bestand. Der Anteil der Familienhaushalte (Familien, Alleinerziehende, sonstige Haushalte) erreicht 31,1 % und übertrifft den Anteil im Stadtbezirk (27,5 %) und der Stadt Lübeck (20,6 %) deutlich.

Die Auswertung der Wohndauer in der angemieteten Wohnung ergab, dass ca. 33 % der Mieter bereits seit 18 oder mehr Jahren in der Wohnung und damit im Stadtteil leben (Abb. 78). 13 % aller

Miethaushalte leben bereits seit der Erbauungszeit in den 1960er Jahren im Bestand. Es ist

<sup>81</sup> Die anonymisierten Daten wurden direkt aus den Mieterakten des Bestandseigentümers erhoben und sind frei von der Fehleranfälligkeit einer amtlichen Einwohnermeldestatistik. Die Erhebung ist unveröffentlicht.



nicht bekannt, wie viele später in eine Bestandswohnung Zugezogene bereits vorher im Stadtteil gelebt haben oder aus anderen Stadtteilen oder von außerhalb nach Moisling gekommen sind. Fast die Hälfte der Miethaushalte lebt erst bis zu sieben Jahre in der Wohnung (49 %).

Die Auswertung legt nahe, dass der Generationswechsel in der Geschosswohnsiedlung Lübeck-Moisling bereits weitgehend abgeschlossen ist. Nicht in allen Beständen dominieren also noch die älteren Haushalte, wie auch die Fallstudienbeispiele noch zeigen werden.

### 5.3.2 Der Mieterwechsel in Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre

Die Mieterwechselrate bzw. Fluktuation oder Fluktuationsrate bezeichnet nach der wohnungswirtschaftlichen Definition die Austauschrate der Miethaushalte in einem Wohnungsbestand unter Bezug auf einen definierten Zeitraum (vorwiegend ein Kalenderjahr). Sie wird aus der Zahl der rechtlich wirksam gewordenen Wohnungskündigungen bzw. der erfolgten Auszüge ermittelt. Die Fluktuationsrate gibt einen signifikanten Hinweis auf die Attraktivität eines Wohnungsbestandes innerhalb seines regionalen Teilmarktes. Eine niedrige Fluktuationsrate deutet auf eine hohe Wohnzufriedenheit in Verbindung mit einer geringen generellen Mobilität der Miethaushalte hin. Schwankungen der Fluktuationsrate im Zeitverlauf können bedingt sein durch:

- Entspannungs- und Anspannungsphasen an den regionalen Wohnungsteilmärkten, durch die alternative Angebote verfügbar oder knapp werden,
- deutliche kurzfristige Veränderungen der Kaufkraft einer signifikanten Zahl von Haushalten mit dem Zwang (Kaufkraft sinkt) oder der Option (Kaufkraft steigt), die Mietausgaben zu senken bzw. zusätzliche Wohnbedürfnisse zu realisieren,
- eine durch die wirtschaftliche Entwicklung bedingte hohe räumliche Mobilität von Haushalten (z.B. zunehmende berufliche Anforderungen an die Mobilität, Schließung eines Produktionsstandortes),
- die Zufriedenheit mit der Wohnung, dem Wohngebäude sowie den Rahmenbedingungen des Wohnumfeldes und der Sozialstruktur eines Wohnquartiers.

Ein Wohnungsbestandseigentümer hat zwar keinen Einfluss auf das generelle Umzugsverhalten in einer Stadt oder Region, kann aber die Fluktuationsrate in seinem Bestand zumindest mittel- bis langfristig auf ein Mindestniveau (berufliche Wechsel, Haushaltsauflösungen nach Sterbefällen) absenken. Abb. 79 zeigt die Fluktuationsraten der an der Untersuchung teilnehmenden neun Unternehmen in ihren Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2003.

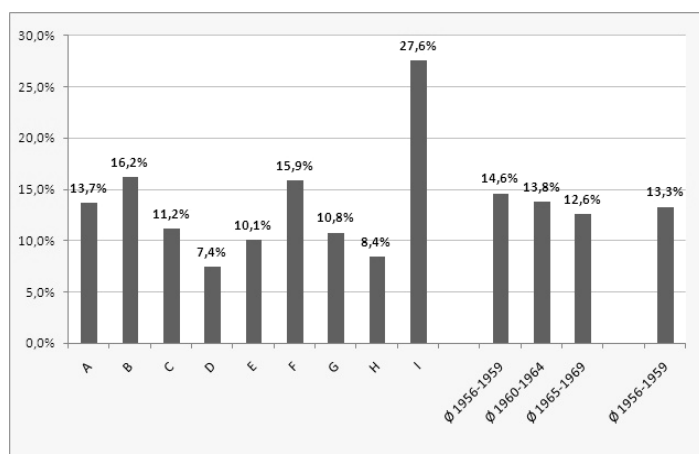


Abb. 79: Fluktuation in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre (untersuchte Unternehmen)

Quelle: Eigene Erhebungen

zu beurteilen, können verschiedene Quellen ausgewertet werden. Einen guten Überblick geben die vom GdW bei seinen Mitgliedsunternehmen ermittelten Fluktuationsraten, da diese überwiegend den Geschosswohnungsbestand von langfristig bestandsorientierten Unternehmen abbilden. Für 2007 weist der GdW für den Durchschnitt der alten Länder eine Fluktuationsrate von 10,1 % (2006: 10,0 %) aus. In Hamburg beträgt die Rate nur 8,5 % (2006: 8,7 %), in Schleswig-Holstein dagegen 12,6 % nach 10,7 % im Vorjahr (GdW 2008a, S.169)<sup>82</sup>. Einen besseren zeitlichen Bezug weisen die Fluktuationsquoten der in die Wohnungsmarktbeobachtung der I-Bank einbezogenen Unternehmen auf (Abb. 80), die mit der Entspannung der Wohnungsmärkte einen deutlichen Anstieg seit Mitte der 1990er Jahre zeigen.

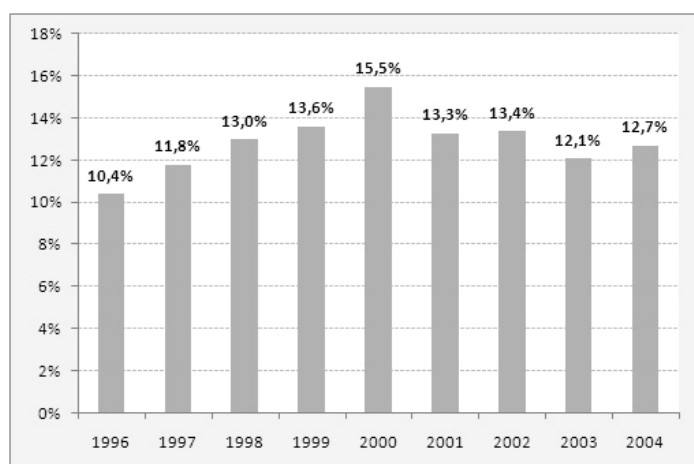


Abb. 80: Fluktuationsraten ausgewählter Wohnungsunternehmen der Wohnungsmarktbeobachtung Schleswig-Holstein im Zeitraum 1996 bis 2004

Quelle: IfS 2005, S. 37.

Die Fluktuationsraten liegen in einer breiten Spanne von 7,4 bis 27,6 %, wobei die Extremwerte auf starke regionale Einflüsse zurückzuführen sind. Der Wert von 7,4 % stammt aus dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt, der Wert von 27,6 % aus der von einem Bevölkerungsrückgang betroffenen Stadt Rendsburg. Im Durchschnitt aller 24.097 einbezogenen Wohnungen beträgt die Fluktuationsrate 13,3%, wobei sie leicht höher ausfällt, je älter die Wohnungsbestände sind.

Um die Höhe der Fluktuationsraten zu beurteilen, können verschiedene Quellen ausgewertet werden. Einen guten Überblick geben die vom GdW bei seinen Mitgliedsunternehmen ermittelten Fluktuationsraten, da diese überwiegend den Geschosswohnungsbestand von langfristig bestandsorientierten Unternehmen abbilden. Für 2007 weist der GdW für den Durchschnitt der alten Länder eine Fluktuationsrate von 10,1 % (2006: 10,0 %) aus. In Hamburg beträgt die Rate nur 8,5 % (2006: 8,7 %), in Schleswig-Holstein dagegen 12,6 % nach 10,7 % im Vorjahr (GdW 2008a, S.169)<sup>82</sup>. Einen besseren zeitlichen Bezug weisen die Fluktuationsquoten der in die Wohnungsmarktbeobachtung der I-Bank einbezogenen Unternehmen auf (Abb. 80), die mit der Entspannung der Wohnungsmärkte einen deutlichen Anstieg seit Mitte der 1990er Jahre zeigen. Die Werte von 2000 bis 2002 bilden fast exakt den Durchschnitt des in der eigenen Erhebung festgestellten Durchschnittswertes ab. Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre scheinen in Bezug auf die Höhe der Fluktuation unauffällig.

Eine weitere Quelle für die Fluktuationsrate in Städten ist die Techem AG, die die Umzugsquoten deutscher Städte seit 1985 jährlich erfasst und auswertet. Für 2007 liegen Daten für 202 Städte vor, die aus den Umzugsmeldungen der Vermieter bei Mieterwechsel in ihren Wohnungen (einbezogen sind 4,6 Mio. Wohnun-

<sup>82</sup> In die Erhebung wurden 3.694.489 WE in den alten Bundesländern einbezogen, in Hamburg 283.433 WE und in Schleswig-Holstein 162.997 WE (Eigene Berechnungen nach GdW 2008, S. 136).

gen in MFH) stammen. Techem bezeichnet die Fluktuationsrate als Umzugsquote. Diese erreichte 2007 mit 12,7 % im Bundesdurchschnitt den höchsten Wert seit Jahren. 1990 hatte sie noch bei 6,8 % gelegen, 1999 bei 11,6 % und 2003 bei 11,0 %. Schleswig-Holstein hat 2007 mit 14,9 % eine der höchsten Quoten unter den Bundesländern, während Hamburg mit 12,7 % exakt den Bundeswert erreicht. Innerhalb Schleswig-Holsteins gibt es starke regionale Unterschiede: während in Lübeck nur 7 % der Miethaushalte umgezogen sein sollen<sup>83</sup>, waren es in Kiel 15,6 %, in Flensburg 18,5 %, in Elmshorn 15,2 % und in Rendsburg 17,7 %. Die Werte liegen alle deutlich über den Werten des GdW. Zum Vergleich mit den Fluktuationsraten der untersuchten Bestände müssen die zeitnahen Umzugsquoten des Jahres 2003 betrachtet werden: Diese lag in den alten Bundesländern bei 10,6 %, in Lübeck bei 13,4 %, in Kiel bei 14,0 %, in Flensburg bei 16,1 %, in Elmshorn bei 15,8 % und in Rendsburg bei 15,8 % (Quelle jeweils Techem AG 2008).

Für die als Fallbestände untersuchten acht Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre in Hamburg und Schleswig-Holstein konnte anhand der Daten zur Fluktuation und einer direkten Befragung der in den Geschosswohnungsbeständen arbeitenden Hauswarte der Unternehmen bestätigt werden, dass der Generationswechsel der Miethaushalte im Wohnungsbestand seit wenigen Jahren verstärkt stattfindet bzw. teilweise bereits abgeschlossen ist (STRICKRODT 2006). Der Ausgang dieses Prozesses wurde von allen befragten Experten als ungewiss eingeschätzt, da die durchschnittliche Verweildauer der neu hinzuziehenden Haushalte signifikant geringer ist als die der ausziehenden Haushalte und damit zunächst offen bleibt, welche Zielgruppen langfristig für die Wohnungsbestände der 1960er Jahre gewonnen werden können. Die Ergebnisse der Untersuchungen in den Fallbeständen werden diesen in den Kap. 7.2.1 bis 7.2.8 zugeordnet und in Kap. 8.1.2 vergleichend ausgewertet.

### **5.3.3 Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre als Verlierer sozialer Segregationsprozesse?**

Eine hohe Fluktuation in einem Wohnungsbestand kann zunächst als rein betriebswirtschaftliches Problem betrachtet werden, das bei den Eigentümern zu hohen Aufwendungen für die Herrichtung freier Wohnungen und deren Vermarktung führt. Ein starker Mieterwechsel hat aber auch Folgen für die Stabilität und Attraktivität eines Quartiers, weil er langfristige nachbarschaftliche Bindungen verhindert und meist mit einem negativen Wandel der Sozialstruktur verbunden ist. Schnur bezeichnet die Fluktuation als „Fluidum aus Kommen, Bleiben und Gehen“ und als wesentliche Ursache für Veränderungen in einem Quartier (SCHNUR 2008, S. 20). Bei starker Fluktuation in Geschosswohnungsbeständen sind Zuziehende meist keine sozialen Aufsteiger, die in den Wohnungen bzw. im Quartier ihre Wohnwünsche verwirklichen, sondern entweder Haushalte, die gezwungen sind, kurzfristig ihre Wohnsituation zu ändern oder soziale Absteiger, die auf eine niedrige Wohnkostenbelastung angewiesen sind und nicht über Wahlmöglichkeiten verfügen. Finden solche Fluktationsprozesse über einen längeren Zeitraum statt, kann die Folge eine soziale Segregation sein, die im Wohnungsbestand oder im Wohnquartier eine signifikant andere sozioökonomische Bewohnerstruktur als

<sup>83</sup> Der Lübecker Wert für 2007 erscheint zu niedrig, z.B. hatte er 2003 noch bei 13,4 % gelegen.

im städtischen Vergleich zeigt. Diese Gefahr besteht auch, wenn die Nachfrage eines Stadtteils oder einer Wohnsiedlung wesentlich aus seinem Binnenmarkt gespeist wird, also z.B. von Verwandten und Bekannten der Bestandsmieter, die eine hohe emotionale Bindung an den Wohnstandort besitzen. Kirchhoff und Jacobs warnen: „Reduziert sich die Nachfrage ausschließlich auf den Binnenmarkt eines Stadtteils, kann diese Stabilität allerdings trügerisch sein. Wenn die eingesessene Bewohnerschaft schlagartig wegbricht und keine adäquate Nachfrage gegeben ist, werden Quartiere in schwieriger Lage [...] zu einem Sammelbecken für schwierige Mieter. In Städten mit Überangebot an Wohnraum drohen Leerstände und die Schwächung von Quartieren“ (ARGE KIRCHHOFF & JACOBS 2005, S.37).

### **Soziale Erosion und soziale Segregation**

Unter sozialer oder residentieller Segregation wird die Manifestation der räumlichen Trennung unterschiedlicher sozialer Gruppen innerhalb einer Stadt oder einer beliebigen anderen Raumeinheit verstanden. Die soziale Segregation ist zumeist die Folge einer sozialen Entmischung, bedingt durch selektive Wanderungsprozesse auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen (zwischen Stadtteilen, Stadt-Umland-Wanderung, Zuwanderung durch Migration). Sie kann auf der Basis freiwilliger oder erzwungener Wanderungsprozesse und Standortentscheidungen erfolgen und muss dabei als Prozess oder räumliches Ergebnis nicht zwangsläufig negativ besetzt sein (NUTZ 2006, S.266). Häußermann weist darauf hin, dass innerhalb der deutschen Gesellschaft der Nachkriegszeit die unterschiedlichen, sich erst herausbildenden sozioökonomischen Gruppen räumlich tendenziell auseinanderstrebten: „Soziale Distanz und räumliche Nähe vertragen sich nicht gut“ (HÄUßERMANN 2005, S.38). Die Segregation ist letztlich auch ein Zeichen von Wahlfreiheit, das in entspannten Wohnungsmärkten besonders gut sichtbar wird.

Bereits beschrieben wurde die in den 1960er Jahren einsetzende Wohnsuburbanisierung, die zunächst durch Abwanderungen aus den innerstädtischen Quartieren in die äußere Stadt oder in das Umland geprägt war. Wesentliches Motiv war neben dem Wunsch nach gesunden Lebensbedingungen für die Familie auch eine gewisse soziale Homogenität der aufstiegsorientierten Abwandernden: „Mehr Fläche, mehr Grün, mehr soziale Homogenität – das sind die Attraktivitäten des suburbanen Lebens“ (HÄUßERMANN & SIEBEL 2004, S. 74). Es handelte sich um eine sozioökonomische Segregation, denn auch in den Städten lebten weiterhin Familien, ethnische Unterschiede der Bevölkerung gab es zumindest bis in den 1970er Jahre kaum. Erst später war mit dem verstärkten Wunsch nach Eigentumbildung junger Familien auch eine demographische Segregation zu beobachten, der dann spätestens ab den 1980er Jahren mit der verstärkten Zuwanderung nach Deutschland die ethnische Segregation folgte. Gegenwärtig wird die Segregation stark durch soziokulturelle Merkmale geprägt, Lebensweisen und Wertorientierungen prägen die Wohnstandortwahl und damit die räumlichen Muster der Segregation.

Einen Zusammenhang zwischen dem Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung und der Sozialstruktur bestätigte 1998 Empirica mit der Studie „Überforderte Nachbarschaften“ im Auftrag des GdW. Dort heißt es: „Architektur und äußeres Erscheinungsbild der Siedlungen wirken als Filter bei der Auswahl der Bewohner [...] Durchsetzungsfähige Haushalte vermeiden es,

in Siedlungen zu wohnen, die nur eine geringe städtebauliche und bauliche Qualität haben. [...] Jedenfalls kann man feststellen, dass in besonders unattraktiven Siedlungen der Anteil der Haushalte mit ökonomischen Schwierigkeiten oder belastenden Verhaltensweisen besonders groß ist“ (Empirica 1998, Teil B, S. 8). Die ökonomischen Schwierigkeiten bedingen eine eingeschränkte Mietzahlungsfähigkeit oder –bereitschaft, die den Bestandseigentümer zu einer Rücknahme der Instandhaltungs- und anderer Investition zwingen kann. So entsteht ein sich verstärkender physischer und sozialer Abstiegsprozess, der auch zu einem *trading down* im lokalen Einzelhandel führt. Ein-Euro-Geschäfte ersetzen Drogeriemärkte, Imbisse die Restaurants. Solche Entwicklungen betreffen stark auch Wohnsiedlungen der 1960er Jahre, wie die Fallstudien noch zeigen werden.

Drei Ursachen oder Erklärungsansätze für die Gefahr einer verstärkten sozialen Segregation in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre sind festzuhalten:

- **Homogenes Wohnungsangebot**

„Mischung der Haustypen, unterschiedliche Wohnungsgrößen und eine angemessene bauliche Dichte ist für die Entstehung von kommunikativen Leben eine Voraussetzung. Monostrukturen fördern die Segregation. [...] Bei einer Mischung von Gebäude- und Wohnformen lassen sich Randgruppen unserer Gesellschaft leichter integrieren. Soziale Mischung lässt Nischen entstehen, die von ihnen besetzt werden können“ (KORDA 1999, S. 175). Heterogene, stabile Bewohnerstrukturen erfordern angesichts der Pluralisierung der Gesellschaft differenzierte Wohnangebote. Diese sind in den Wohnsiedlungen der 1960er Jahre nicht immer vorhanden. Die in den 1960er Jahren zu den Geschossmietwohnungen gebauten Ergänzungsangebote (Reihenhäuser, Bungalows) müssten passend verfügbar sein. Sind sie dies nicht oder können sie aus anderen Gründen nicht erworben oder gemietet werden, ist z.B. bei einer Vergrößerung des Haushaltes der Wegzug mangels Angebot ohne Alternative. Immerhin bieten Wohnsiedlungen, die über ein heterogenes Angebot an Wohnformen verfügen, bessere Voraussetzungen als reine Geschosswohnungsbestände. Anhand der Fallstudien wird diese Qualität noch geprüft.

- **Entspannte Wohnungsmärkte**

Entspannte Wohnungsmärkte können aufgrund der Wahlfreiheit der kaufkräftigen Nachfragehaushalte die sozialen Disparitäten innerhalb einer Stadt kurzfristig verstärken: „Ein zentrales Problem wachsender Wohnungsmärkte ist das schnelle Anwachsen sozialräumlicher Disparitäten. [...] Die soziale Segregation ist nicht so sehr ein Armutsphänomen sondern ein Ergebnis des Jahr für Jahr gewachsenen Wohnungswohlstands und der sich differenzierenden Wohnwünsche“ (EICHSTÄDT-BOHLIG 2002, S. 14). Auch Quartiere mit objektiv durchaus guten Wohnungsangeboten können durch Entmischungsprozesse, die über einen längeren Zeitraum anhalten, belastet werden und in der Folge von Wohnungsleerständen auch andere Funktionen (z.B. Infrastruktur) verlieren. Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre könnten durch den Generationswechsel der Mieter besonders betroffen sein, weil zu wenige Nachfrager in die frei werdenden Wohnungen ziehen wollen.

- **Imageprobleme**

Die Wettbewerbsfähigkeit von Wohnungsbeständen wird von der herrschenden kleinräumlichen sozialen Situation maßgeblich beeinflusst. Multiple soziale Problemlagen und mangelnde Integration aufgrund einer ethnisch vielfältigen Bewohnerschaft sind zwar für Außenstehende nicht immer sofort sichtbar, meist sind sie aber dennoch im lokalen Wohnungsmarkt bekannt und besitzen bei Nachfragern nach Wohnraum eine hohe Relevanz für die Wahrnehmung und Bewertung von Standortattraktivität. „Angesichts einer wachsenden Zahl von Aussiedlern, Ausländern und anderen neuen Randgruppen sind die in ihren Lebensstilen eher konservativen unteren Mittelschichten sehr viel sensibler und „allergischer“ geworden“ (Empirica 1998, Teil A, S. 12). In den betroffenen Wohnquartieren führen zunehmende Konflikte, die Angst vor dem sozialen Abstieg und erste bauliche Verwahrlosungstendenzen zu einem Wegzug der Haushalte, die ihren Wohnstandort relativ frei wählen können, man bezeichnet dies als selektive Mobilität. Die Wohnquartiere steigen in der Folge „eine Etage tiefer in der Sozial- und Prestigeskala“ (HÄUßERMANN & SIEBEL 1996, S. 162).

In der Wohnungswirtschaft wird seit vielen Jahren versucht, in den Wohnungsbeständen eine soziale und ethnische Mischung der Bewohner zu erreichen. „Dem liegt die Vorstellung zugrunde, dass eine heterogene Bevölkerungsstruktur Garant für die soziale Stabilität eines Wohnquartiers sei“ (KIRCHHOFF & SÜSS 2009, S. 21). Allerdings gilt die Steuerung der Sozialstruktur ausnahmslos Quartieren, in denen eine Konzentration ethnischer oder sozialer Randgruppen das konfliktfreie Zusammenleben behindert oder von den Eigentümern ein aus der Konzentration resultierendes negatives Image als Zuzugshemmnis befürchtet wird. Es ist kein Fall bekannt, in dem eine deutsche, als Mittelschicht einzustufende Bewohnerschaft bei der Neuvermietung von Wohnungen gezielt mit sozial schwachen Migranten durchmischt worden ist, um eine heterogene und damit „stabile“ Struktur herzustellen. Nach wie vor wird der wohnungswirtschaftliche Mischungsidealismus stark von Werten wie Ordnung und Anpassung geprägt, das Postulat lautet oft sogar „gesunde soziale Mischung“. Dieses Leitbild der sozialen Mischung sehen Häußermann und Siebel kritisch, weil es nicht analytisch differenziert, sondern Segregation pauschal negativ konnotiert (HÄUßERMANN & SIEBEL 1996, S.146). Ein großer Teil der in Deutschland lebenden Menschen mit eigener Migrationserfahrung wurde in der ersten Phase nach ihrer Zuwanderung in den Beständen der gewerblichen Wohnungswirtschaft in die deutsche Gesellschaft integriert. Dass sie innerhalb der Städte vorwiegend in wenige Geschosswohnquartiere zogen, war mehr den angespannten Wohnungsmärkten geschuldet als einer individuellen Standortpräferenz. Dort pflegten sie dann die von den Unternehmen sonst herbeigesehnten nachbarschaftlichen Beziehungen, das Wohnquartier wurde für sie zum Dorf in der fremden Stadt (HÄUßERMANN & SIEBEL 2004, S.107ff.). Das Problemquartier sahen nur die Außenstehenden. Mittlerweile haben sich viele, vorrangig kommunale Unternehmen auf der Basis eigener Erfahrungen, z.B. der Belegungssteuerung in Wohnquartieren, umfassende Integrationskompetenzen angeeignet. Sie „mischen“ z.B. innerhalb von Beständen und Wohnquartieren, nicht aber innerhalb einzelner Wohngebäude. Sie wissen auch, dass Migranten als Kunden ernst zu nehmen und nicht zu stigmatisieren sind. In Zukunft könnten Migranten als Mitglieder aller üblichen Nachfragegruppen entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg in den von ihnen präferierten Wohnungsbeständen sein. Kirchhoff und Süß weisen darauf hin, dass bereits in sechs

westdeutschen Großstädten Kinder mit einem Migrationshintergrund die Mehrheit der unter Fünfjährigen stellen (KIRCHHOFF & SÜSS 2009, S. 22).

#### 5.4 Die Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung an die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre

Im Folgenden werden die Ziele und Strategien einer nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung als Rahmenbedingung für die zukünftige Entwicklung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre dargestellt. Der Anspruch nutzungsgemischter, lebendiger Stadtquartiere mit einem niedrigen Verkehrsbedarf wird auch an die Wohnsiedlungen der 1960er Jahre gestellt werden müssen. Inwiefern sind diese dafür vorstrukturiert, ausgestattet oder nachbesserungsbedürftig? Und welche Potenziale bieten sie für eine „Renaissance der Stadt“, die einen Stopp der zusätzlichen Inanspruchnahme naturnaher und landwirtschaftlich genutzter Flächen für Siedlungszwecke ermöglichen könnte?

##### 5.4.1 Entwicklung der Siedlungsflächen in Deutschland

In den ersten vier Jahrzehnten der Nachkriegszeit bestand die Herausforderung für die Stadtentwicklungsplanung darin, die stetige Expansion der Wohnsiedlungsflächen im verfügbaren Raum unterzubringen und verträglich zu anderen Nutzungsansprüchen anzuordnen. Eine Folge war die in Kap. 2.3.3 beschriebene Entmischung der Nutzungen für Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit. Bereits in den 1980er Jahren setzte mit der Sanierung innerstädtischer Quartiere eine erste Phase der Innenentwicklung ein, die auch ökologisch motiviert war und eine Verringerung der Siedlungsflächenexpansion zum Ziel hatte (BBR 2000, S. 51). Geschosswohnungsbau fand an den Siedlungsrändern der Städte kaum noch statt, doch die Eigenheimgebiete dehnten sich dort und in den Umlandgemeinden weiter in die freie Landschaft aus. In den 1990er Jahren führten die Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern und aus Osteuropa zu einem erneuten Bevölkerungswachstum, die resultierende Wohnungsnot musste kurzfristig bewältigt werden (Kap. 5.2.3). Das Siedlungsflächenwachstum schritt ungebremst voran, da parallel auch die wachsende Wirtschaft und die öffentliche Hand für die Verkehrsinfrastruktur weitere Flächen benötigten.

Tab. 34 zeigt den Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsflächen im Zeitraum von 1992 bis 2007 in Deutschland sowie den Bundesländern Hamburg und Schleswig-Holstein.

Tab. 34: Entwicklung der Flächennutzungen in Deutschland, Hamburg und Schleswig-Holstein im Zeitraum 1992 bis 2007

	Zuwachs der Gebäude- und Freiflächen	Zuwachs der Siedlungsflächen	Zuwachs der Verkehrsflächen	Zuwachs der Verkehrs- und Siedlungsflächen
<b>Deutschland</b>	+17 %	+22 %	+8 %	+16 %
<b>Hamburg</b>	+ 8%	+7 %	+5 %	+7 %
<b>Schleswig-Holstein</b>	+25 %	+23 %	+10 %	+18 %

Quelle: Eigene Berechnungen nach: Online-Datenbank GENESIS des Statistischen Bundesamtes, Abruf am 1. Juli 2008 im Sachgebiet 33, Flächennutzung (<https://www-genesis.destatis.de>)

Schleswig-Holstein hatte im Zeitraum von 1992 bis 2007 mit +25 % einen signifikant überproportionalen Flächenverbrauch für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen. Hamburg konnte seine Siedlungs- und Verkehrsflächen aufgrund der begrenzten administrativen Stadtfläche nur in geringem Maße ausweiten. In absoluten Zahlen nahm die für diese Untersuchung relevante Gebäude- und Freifläche<sup>84</sup> in Schleswig-Holstein um 215.912 ha auf 1.077.552 ha zu (ca. 14.400 ha jährlich), in Hamburg stieg sie um 19.707 ha auf 280.157 ha (ca. 1.300 ha jährlich). In den letzten Jahren war das Wachstum allerdings etwas gebremst.

Eine derartige Inanspruchnahme von neuen Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist nicht mit einer an Nachhaltigkeitskriterien orientierten Siedlungs- und Städtebaupolitik vereinbar. Neben der Flächenversiegelung führen bereits kleine Eingriffe und Arrondierungen in ehemals landwirtschaftlich oder nicht kultivierte Flächen zu einer Zersiedlung und Zerschneidung größerer Gebiete, z.B. durch die zur Erschließung notwendigen Verkehrsanbindungen. Es besteht die Gefahr, dass naturnahe Fläche durch eine solche Entwicklung verinseln und ihre stabilisierende Funktion für Flora und Fauna nicht mehr erfüllen können. Entscheidend für die Nachhaltigkeit ist demnach nicht nur die Reduktion der absoluten Flächenneuinanspruchnahme, sondern auch die Begrenzung auf den Nahbereich bereits erschlossener Siedlungsflächen. Neben den ökologischen Auswirkungen gehören aber auch andere, städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Aspekte zu den Negativfolgen der bisherigen Siedlungspolitik (BIZER u. a. 2007, S. 129):

- Folgekosten durch den Betrieb und die dauerhafte bauliche Instandhaltung der zusätzlichen kommunalen und Verkehrsinfrastrukturen,
- Soziale und wirtschaftliche Ungleichheiten bei Bevölkerung und Kaufkraft als Folge siedlungsbedingter Abwanderungs- und Segregationsprozesse,
- Attraktivitätsverlust innerstädtischer Wohnquartiere durch die permanente Schaffung von Alternativstandorten und –angeboten (Konkurrenz).

Neben diesen mittlerweile auch politisch akzeptierten Tatsachen tritt zunehmend die Erkenntnis, dass angesichts der langfristigen demographischen Prozesse der Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung erhebliche ökonomische und soziale Probleme die Folge sein könnten. Hier stehen die zu erwartenden Kosten für die Ersterschließung in der Kritik, vor allem für die dauerhafte Unterhaltung von Infrastrukturen unterschiedlicher Art (z.B. technische Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, Straßen, Kindergärten und Schulen), die von den öffentlichen Haushalten auch bei sinkenden Einnahmen finanziert werden müssen. Um diese „Risiken einer wachstumsorientierten Planungskultur in Zeiten der Schrumpfung“ zu verdeutlichen, wird auf die Fehlentwicklungen in den neuen Bundesländern in den 1990er Jahren verwiesen, die bei der expansiven Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau

---

<sup>84</sup> Die statistisch erfasste Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst Gebäude- und Freiflächen, Erholungsflächen, Friedhöfe, Betriebsflächen ohne Abbauland sowie Verkehrsflächen. Addiert um die landwirtschaftlichen Flächen sowie Wald- und Wasserflächen ergibt sich die gesamte Bodenfläche der Bundesrepublik Deutschland. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist nicht gleichzusetzen mit einer versiegelten Fläche, da sie auch unbebaute und nicht versiegelte Bauflächen enthält.



aber auch für gewerbliche und Handelsnutzungen zu teuren Überkapazitäten geführt haben (Arge Forschungsgruppe Stadt + Umwelt 2005, S. 1-4).

So beabsichtigt die Bundesregierung im Rahmen ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie nun, die zusätzliche Flächeninanspruchnahme in Deutschland bis zum Jahr 2020 von gegenwärtig 113 ha pro Tag auf 30 ha pro Tag, also auf rund ein Viertel, zu reduzieren (Wohnungspolitische Informationen, Nr. 34/2008). Das kommt nach rund 60 Jahren stetiger Flächenexpansion durchaus einem Paradigmenwechsel gleich. Allerdings überrascht die Zielsetzung vor dem Hintergrund eines sich durch die demographische Entwicklung abzeichnenden geringeren Bedarfs nicht. Die politische Zielsetzung nimmt taktisch eine geradezu höchstwahrscheinliche Entwicklung vorweg. Nutz diskutiert diese These, kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass das Flächenwachstum nicht direkt an die demographische Entwicklung gekoppelt ist (NUTZ 2006, S. 268).

Um das Reduktionsziel zu erreichen, müssen Kommunen und Investoren verstärkt brach liegende Siedlungsflächen wieder in Nutzung nehmen, ebenso muss der bauliche Bestand maßvoll nachverdichtet werden. Auf diese Weise könnten existierende Infrastrukturen effizienter genutzt und wirtschaftlicher betrieben werden. Eine revolutionäre Zielsetzung für die Stadtentwicklungsplanung sind diese jetzt politisch-programmatisch manifestierten Absichten nicht. Renner hatte bereits 1997 in einem Beitrag für eine Publikation der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) über den Stand von Stadterneuerung und Stadtumbau in Deutschland formuliert: „Aus Gründen der Umweltverträglichkeit ist die Weiternutzung leerstehender bzw. untergenutzter Gebäude oder die Wiedernutzung ehemals bebauter Flächen für Siedlungszwecke gegenüber einer Neuinanspruchnahme von Freiräumen bzw. Landschaft grundsätzlich zu bevorzugen“ (RENNER 1997, S. 529).

Um die gesellschaftlichen Folgekosten der Siedlungsentwicklung zu bestimmen und eine der zu erwartenden demographischen Entwicklung angepasste Flächenneuausweisung der Kommunen zu quantifizieren, hat das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) 2004 den Förderschwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA) aufgelegt (BMBF 2004). Im Vordergrund steht die Ermittlung der mit der Siedlungsentwicklung verbundenen Folgekosten für die Errichtung, Unterhaltung und Modernisierung der technischen und sozialen Infrastruktur. Die Ergebnisse sollen den Kommunen bei der Vorbereitung zukünftiger, flächenpolitischer Entscheidungen dienen, indem sie einen Vergleich unterschiedlicher Strategien – von der Baulückenschließung über die Nachverdichtung zur Siedlungserweiterung – unter städtebaulichen und fiskalischen Gesichtspunkten ermöglichen (Thema C im Schwerpunkt II; BMBF 2004, S. 8f.). Erkenntnisse aus den einzelnen REFINA-Projekten sollen nach Ankündigung des mit der Begleitforschung beauftragten Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) erst im Sommer 2009 vorliegen (Difu 2008a, S. 7).

### 5.4.2 Leitbild und Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung

In den 1990er Jahren wurde die nachhaltige Stadtentwicklung zum Leitbild der Stadt- und Raumplanung. Europa- und weltweit wurden durch die Nachhaltigkeitsdiskussion motivierte Ziele für die Stadt der Zukunft in Absichtserklärungen und Vereinbarungen verankert. Beispiele sind die von 170 Staaten unterzeichnete Agenda 21 (1992), die Aalborg-Charta (1994), die HABITAT II-Agenda (1996) oder die Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt (2007). Alle beziehen sich letztlich auf das Leitbild einer Stadt nach dem Vorbild einer optimierten europäischen Stadt des 19. Jahrhunderts (LICHTENBERGER 2002, S. 139).

Zwei daraus abgeleitete, grundlegende Leitbilder bzw. Strategien einer nachhaltigeren Stadtentwicklungspolitik sind (in Leitsätzen argumentativ verkürzt aber inhaltlich treffend):

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
- **Stadt der kurzen Wege oder die kompakte und durchmischte Stadt**

Die Innenentwicklung soll einerseits dazu dienen, das Flächenwachstum zu begrenzen, andererseits aber auch die Stadt der kurzen Wege verwirklichen, indem unterschiedlichste Nutzungen, soweit verträglich, wieder in den zentralen Bereichen der Stadtregionen angesiedelt werden. „Mit Hilfe einer aktiven Freiraumplanung muss das notwendige Flächenwachstum strukturiert werden und zwar durch begründete Begrenzung der Außenentwicklung einerseits und Konzentration auf die Möglichkeiten der Innenentwicklung z.B. durch Revitalisierung und Konversion vorhandener Siedlungsflächen andererseits“ (GÜLDENBERG 2002, S. 15).

Die kompakte, dichte Stadt als Stadt der kurzen Wege meint die räumliche Mischung oder zumindest Nähe von Nutzungen und die flächendeckende Infrastrukturversorgung in den städtischen Siedlungsbereichen (Deutscher Städtetag 2003, S. 14). Sie erfordert die Entdifferenzierung der in der Vergangenheit (Nachkriegsmoderne) falsch angeordneten Standorte von Wohnen und Arbeiten, indem die Wohnung zumindest zeitanteilig oder temporär Ort der Erwerbsarbeit wird oder die Wohnstandorte wieder näher an die Arbeitsstätten heranrücken. Die durch den entfallenen Transport von Menschen und Gütern erreichbare Energieeinsparung ist ein gerade im Vergleich zur Gebäudesanierung nicht zu unterschätzendes Potenzial.

Dazu muss die vorhandene Flächen- und Bausubstanz entwickelt, in ihrer Nutzung optimiert und wenn notwendig ersetzt werden. Diese Entwicklung darf man aber nicht so missverstehen, dass ausschließlich in innerstädtischen Bereichen neue oder Brachflächen entwickelt werden und in den Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit, die den größten Teil der Stadtflächen ausmachen, keine Aufwertung stattfindet. Ansonsten besteht die Gefahr, dass diese ebenfalls städtischen Wohnstandorte einen sozialen Abstieg (*Filtering Down*-Prozess; NIEFERT 2004, S. 22) durchlaufen, der nicht nur zu Leerständen und einer Unterauslastung kommunaler Infrastrukturen führt, sondern die Flächen dauerhaft in ihrem eigenen Potenzial für die Stadtentwicklung und die Senkung des Flächenverbrauchs hemmt. Gülkenberg weist auf die Richtung hin, die eine Revitalisierung der Wohnquartiere nehmen muss: „Ziel einer an den Lebensbedürfnissen der Stadtbewohner orientierten Siedlungspolitik muss es sein, Siedlungsformen zu bewahren oder zu entwickeln, die urbanes Leben, d.h. vielfältige per-

sönliche Kontakte und Warenaustausch mit einem Minimum an Energie- und Flächenverbrauch ermöglichen“ (GÜLDENBERG 2002, S. 14). Krings-Heckemeier und Ammann rücken die Bewohner in den Fokus der Überlegungen: „Eine zentrale Aufgabe der Zukunft ist es, durch eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik die Standortqualitäten der Städte zu stärken und die Attraktivität der Stadtquartiere und Nachbarschaften für alle Bewohnergruppen zu erhöhen“ (KRINGS-HECKEMEIER & AMMANN 2008, S. 30).

Die Aufgabe, eine nachhaltige Stadtentwicklung umzusetzen, kommt den Kommunen zu, die die Planungshoheit besitzen und alle mit Stadtentwicklung verbundenen Prozesse durch ein Monitoring überprüfen sollten. Die Aufgabe ist umfassend: „Als Stadtentwicklungsplanung bezeichnet man alle Überlegungen, die als Zielsetzungen für die wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Erfordernisse langfristig für die Stadt und ihr Umland angestrebt werden sollen. [...] Sie ist eine Programmvorgabe für die kommunale städtebauliche Planung. Da sie sehr realistisch sein muss, sollte sie von Anfang an die technische und finanzielle Machbarkeit berücksichtigen“ (KORDA 1999, S. 51). Gerade die finanzielle Machbarkeit ist angesichts der Verschuldungslage fast aller Kommunen fraglich. Der Wohnungswirtschaft kommt eine Schlüsselrolle auch unter dem Aspekt der Lastenverteilung zu.

Zu den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, ob institutionalisiert oder kooperativ informell, gehören zum Beispiel (in Anlehnung an BBR 2000, S. 66ff.):

#### **Städtebauliche Ziele**

- Erhalt gewachsener, bewährter Siedlungsstrukturen,
- Verzicht auf Neuausweisungen von Flächen im Außenbereich,
- Beseitigung städtebaulicher Missstände,
- Erhalt historisch bedeutsamer Gebäude (Denkmalpflege),
- Neuorganisation des Verkehrs (zum Schutz von Wohnstandorten),
- ergänzende Neubebauung in verdichteten Formen.

Die Renaissance der Quartiere der Gründerzeit und vieler historischer Altstadtkerne auch als Wohnstandorte hat bereits seit den 1970er Jahren bewiesen, dass bauliche Dichte nicht als Mangel empfunden werden muss, wie es eine der wichtigsten Grundannahmen im Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt war. Selbst neue Einfamilienhausgebiete im Grünen sind heute aufgrund der hohen Bodenpreise mit Grundstücksgrößen von 350 bis 600 qm und voller Ausnutzung hoch verdichtet und bieten nur eingeschränkte Privatheit. Ein reformiertes Planungsrecht muss diese Bauweisen zulassen, z.B. durch eine Reduktion der in den Landesbauordnungen vorgeschriebenen Abstandsflächen.

#### **Wohnungs(markt)politische Ziele**

- Engere Verzahnung von Zielen der Stadtentwicklung und der Wohnungspolitik,
- Stärkung der Wohnfunktion in innerstädtischen Quartieren durch neue Wohnformen,

- Sicherung der angemessenen Wohnraumversorgung einkommensschwacher Gruppen,
- Erhalt differenzierter Wohnungsangebote.

Während sich in den letzten Jahrzehnten die städtebauliche Entwicklung im Stadtumland weitgehend ohne wohnungspolitischen Einfluss und Beteiligung der gewerblichen Wohnungswirtschaft vollzogen hat, erfordert die Weiterentwicklung städtischer Wohnquartiere eine engere Kooperation zwischen den Instituten der Stadtentwicklung, der Wohnungs- und Städtebauförderung aber auch der gewerblichen Wohnungswirtschaft als wichtigen Bestandseigentümen. Dabei sind betriebswirtschaftliche und versorgungspolitische Ziele in Einklang zu bringen und an jedem Standort gegeneinander abzuwägen. Kirchhoff und Jacobs kritisieren zum Beispiel, dass bei Vollmodernisierungen in allen Wohnungsbeständen eine ruinöse Vereinheitlichung des Angebotes droht und ein am Markt nachgefragtes und benötigtes Segment für eine wenig zahlungskräftige oder –willige Zielgruppe mit anderen Prioritäten verloren geht (ARGE KIRCHHOFF & JACOBS 2005, S. III).

### **Quartiersbezogene Ziele**

- Absicherung der Wohnquartiere gegen negative Lebenszykluseinflüsse. Das Wohnquartier als „funktionierenden Organismus wieder herstellen“ (SIEBECK-RAUSCHER & BUHSE (o.J.), S. 9). Wohnquartiere sind so umzubauen oder zu ergänzen, dass sie sich an zukünftige Erfordernisse besser anpassen können.
- Erhalt und Verbesserung wohnortnaher Infrastruktureinrichtungen.

Zu den wohnortnahen Infrastruktureinrichtungen gehören technische, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen. Gerade die Bildungsinfrastruktur in den Wohnsiedlungen der 1960er Jahre, also Schulen und Kindergärten, ist mit ihren Kapazitäten gefährdet. Der Geburtenrückgang in den 1990er Jahren hat in Verbindung mit der Alterung der Haushalte in den Wohnsiedlungen der 1960er Jahre zu einem Rückgang der Schüler und der Kindergartenkinder geführt, so dass jetzt Überkapazitäten bestehen (LN, 23. Januar 2009). Parallel sind die mit den Wohnhäusern entstandenen öffentlichen Gebäude aber dringend zu sanieren, was viele Kommunen vor eine unlösbare Aufgabe stellt und die Schließung von Einrichtungen zur Folge haben könnte (LN, 11. Dezember 2008). Die gezielte Ansiedelung und Unterstützung jüngerer Haushalte mit dem Wunsch nach Familiengründung in den Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit muss daher Ziel der Wohnungspolitik sein. Das Innenministerium Schleswig-Holstein hat dazu 2008 in Lübeck den Wettbewerb „Wohnen mit Kindern in der Stadt“ veranstaltet, bei dem Unternehmen der gewerblichen Wohnungswirtschaft Grundstücke in Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre für eine Überplanung mit familienfreundlichen Wohngebäuden und Freiflächen bereitgestellt haben. Die Ergebnisse sind dokumentiert und sollen, mit finanzieller Unterstützung der Wohnraumförderung, in den nächsten Jahren realisiert werden (IMin 2008a).

Nach einer langjährigen Expansionsphase stellen Discounter und Vollversorger mittlerweile die Grundversorgung im Lebensmitteleinzelhandel. Nicht immer sind die Standorte wohnortnah, teilweise sind ganze Wohnsiedlungen der 1960er Jahre von der Versorgung abgehängt

(Fallstudie Rendsburg-Mastbrook, Kap. 7.2.8). Dennoch ist in den vergangenen Jahren zu beobachten, dass Lebensmittelketten sich wieder an zentralen Standorten in den Wohnquartieren ansiedeln, wenn entsprechende Voraussetzungen vorhanden sind (z.B. günstiges Grundstück, Stellplätze). Dort erhöhen sie erheblich die Versorgungsqualität und stärken die Attraktivität als Wohnstandort (Fallstudie Lübeck-Moisling, Kap. 7.2.7). Der Einzelhandelsgutachter Lademann empfiehlt deshalb, „die Zentren aufnahmefähig für Discounter machen. Nur zu verhindern, ist die falsche Strategie“ (ImmobilienZeitung, 4. September 2008).

### **5.5 Die „Renaissance des Wohnens in der Stadt“ – Potenziale eines gesellschaftlichen Trends für die Geschosswohnsiedlungen der 1960er Jahre?**

Die dichten Gründerzeitviertel, das „Feindbild“ des Städtebaus der Nachkriegszeit, haben seit den 1990er Jahren - auch mit Hilfe der Städtebauförderung - eine urbane Renaissance erlebt und sich vielerorts zu trendigen und hochpreisigen Wohnquartieren gewandelt, die von heterogenen Nutzergruppen nachgefragt werden. Prominente Beispiele sind die Stadtteile Ottensen in Hamburg oder Prenzlauer Berg in Berlin. Die jüngeren Wohnsiedlungen der 1960er Jahre dagegen drohen angesichts der demographischen Umbruchprozesse der nächsten Jahrzehnte zu den Verlierern der Post-Wachstums-Phase der Städte zu werden. Sollten sie gar zu „Stadtquartieren auf Zeit“ werden, wie sie Peter schon heute für Teile der ostdeutschen Städte Wolfen und Hoyerswerda beschreibt (PETER 2006, S. 281)? Stadtteile auf Abruf, die mittelfristig aufgegeben oder dauerhaft nur auf einem quantitativ deutlich reduzierten Niveau erhalten werden. Noch fällt es vielen Akteuren schwer, sich auch für die alten Bundesländer mit Rückbauszenarien anzufreunden, die über punktuelle Abbrüche einzelner Gebäude hinausgehen, denn „in einem Land, das seit zwei Generationen daran gewöhnt ist, Wachstum als selbstverständlich, Stillstand als bedenklich und Rückgang als bedrohlich zu empfinden, ist man auf Schrumpfungsprozesse nicht eingerichtet“ (JONAS 2006, S. 292).

Seit einigen Jahren wird in Deutschland und anderen europäischen Ländern nun aber eine „Renaissance der Stadt“ diskutiert, die zunächst an einem positiven Beschäftigungssaldo großer Stadtregionen und städtebaulichen Großprojekten in oder nahe der Stadtzentren festgemacht wurde (z.B. Hafencity Hamburg und andere *Waterfront Development*-Projekte) (HESSE 2008, S. 420). Während die Medien bereits den „Triumph der City“, „die neu entdeckte Liebe zur Stadt“ und „das Reich in der Mitte“<sup>85</sup> feiern, versuchen Geographen, Stadtplaner und Soziologen, einen entsprechenden Trend anhand konkreter Merkmale, z.B. empirisch belegbar gewandelter Wohnstandortpräferenzen oder Wanderungsprozesse, als reale Entwicklung zu belegen bzw. zu negieren.

Sollte ein nachhaltiger Wandertrend aus ländlichen Regionen und dem Stadtumland – zurück - in die Kernstädte in ihren administrativen Grenzen einsetzen, wie ihn unter anderen das Difu in einer Studie für Leipzig beschreibt (BRÜHL u.a. 2005), könnten zunächst besonders attraktive städtische Lagen durch die Ansiedlung neuer Bewohnergruppen reaktiviert werden. Nach einer solchen „Initialzündung“ müsste später aber die gesamte Stadtgesell-

---

<sup>85</sup> Titel des KulturSpiegel im Oktober 2005.

schaft profitieren, so dass im besten Fall die beschriebenen früheren Segregationsprozesse kompensiert und die ökonomische Schiefelage zwischen den Städten und ihren Umlandgemeinden zugunsten einer gerechteren Verteilung der Ausgaben- und Einnahmen beseitigt würden. Denn auch wenn das Difu zwar folgert, „man kann heute mit vorsichtigen Optimismus von einer Wiederentdeckung innenstadtnahen Wohnens sprechen“ (Difu 2005, S. 11), bestehen Städte auch innerhalb ihrer administrativen Abgrenzung eben nicht nur aus Innenstadt, Altstadt oder Citybereichen. Die Belegung der Stadtzentren und deren Randbereiche ist noch kein Beleg für eine nachhaltige Veränderung der Wohnstandortpräferenzen einer breiten Gruppe nachfragender Haushalte und ein nur begrenzter Wert für den restlichen städtischen Raum. Die Wohnsiedlungen der 1960er Jahre, die zwar meist integriert aber doch an den Rändern der Städte liegen, könnten voraussichtlich erst von einer echten Reurbanisierung<sup>86</sup> mit einem entsprechenden Wanderungsdruck auf die Kernstadt profitieren. Diese ist aber zurzeit noch nicht abzusehen.

Zumindest aber für eine „Renaissance der Stadt“ als Wohnstandort sprechen einige Anhaltspunkte. Die bisherigen Kräfte der Suburbanisierungsprozesse, die Aring und Herfert noch 2001 auch als zukünftig bei höherem „Reifegrad“ prägend beschreiben (ARING & HERFERT 2001, S. 55), könnten tatsächlich aus mehreren Gründen schwächer werden (Thesen):

- Die Zahl junger Familien, die nach wie vor Träger von Suburbanisierungsprozessen sind, nimmt deutlich ab. Selbst bei einer gleichbleibenden Präferenz für Wohnstandorte im Umland nimmt die Zahl der potenziell Abwandernden deutlich ab (Kap. 4.2.2.3 zur Entwicklung der jungen Familienhaushalte in Schleswig-Holstein),
- Arbeitsstätten im Sektor Dienstleistungen, öffentliche und Einzelhandelseinrichtungen siedeln sich verstärkt wieder in den Kernstädten an, was auch auf die Reaktivierung zentral gelegener Brachflächen zurückzuführen ist. Fast in jeder größeren Stadt auch in Schleswig-Holstein gibt es entsprechende Beispiele (Kiel-Hörn, Rendsburg-Obereider, Lübeck-Wallhalbinsel),
- die Kosten und der zeitliche Aufwand der Raumüberwindung für Haushalte, um zu diesen Arbeitsstätten zu gelangen, nehmen mit steigenden Energiekosten zu und können nicht mehr durch günstige Grundstücke oder eine Eigenheimförderung (Eigenheimzulage) im Stadtumland kompensiert werden. Die ökonomische Basis für das Wohnen im Umland/ Arbeiten in der Stadt erodiert,
- die starke Alterung in einigen Umlandregionen könnte zu einer Rezentralisierung von Versorgungseinrichtungen in den großen Städten führen, weil das flächendeckende An-

---

<sup>86</sup> Reurbanisierung: Nach einer Phase der Suburbanisierung, in der sich das Umland zunächst relativ zur Kernstadt stärker entwickelt und dabei die Kernstadt schwächt, dann evtl. einer Phase der Desurbanisierung, bei der eine Stadtregion (Kernstadt und Umland) relativ oder absolut gegenüber Bereichen außerhalb der Region verliert, kann eine Phase der Reurbanisierung folgen, bei der die Kernstadt gegenüber dem Umland wieder an Bevölkerung und Wirtschaftskraft hinzugewinnt. Reurbanisierung setzt also Phasen der Urbanisierung und Suburbanisierung voraus (nach BRAKE u. a. 2001, S. 8f.).

gebot zurückgeht (private Wirtschaft) oder nicht mehr aufrecht erhalten werden kann (öffentliche Hand). Dadurch würden die Städte relativ an Attraktivität gewinnen,

- viele in den letzten Jahrzehnten stark gewachsene Gemeinden im suburbanen Raum wollen nicht weiter wachsen, da sie durch neue Wohnbaugebiete eine Einbuße der Lebensqualität und eine Überforderung der kommunalen Infrastruktur befürchten. Außerdem droht angesichts des Bevölkerungsrückgangs ein dramatischer Preisverfall von Gebrauchtimmobilien gerade in Umlandkommunen (HA, 6. Mai 2008).

Welche Bevölkerungsgruppen, die bisher nicht in den Kernstädten leben oder aus ihr in das Umland abwanderten, kommen als „Reurbanisierer“<sup>87</sup> in Frage und wären potenzielle Nachfragegruppen für bestehende und zu entwickelnde Wohnangebote auch der gewerblichen Wohnungswirtschaft? Das BBR nennt in seiner aktuellen Raumordnungsprognose 2025 zwei Gruppen (BBR 2008d, S. 6):

- Junge Familien als potenzielle Abwanderer, die es in der Stadt zu halten gilt,
- ältere Haushalte zwischen 50 und 70 Jahren, die zurzeit noch im Stadtumland leben.

Vor allem die im Umland lebenden älteren Haushalte werden, so auch in den Wohnraumversorgungskonzepten der Fallstudienstädte, als potentielle Nachfragegruppe für städtisches Wohnen genannt, die komfortable, altersgerechte Wohnungen in infrastrukturell gut versorgten Lagen bevorzugen (z.B. Gewos 2005, S. 9). Ältere Menschen sind in ihrer Mobilität stärker eingeschränkt als jüngere, das gilt nicht nur für den Raum innerhalb der eigenen Wohnung, sondern für alle täglichen Wege. Die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und der ÖPNV gewinnen dann auch im Umland an Bedeutung. In gering verdichteten Siedlungsräumen ist die Bedienungsqualität schlechter als in den Städten, so dass die Nähe zu den täglich oder periodisch zu erreichenden Zielen lebensnotwendig wird. Dies hat zunächst nichts mit einer gesteigerten Attraktivität des Wohnstandortes Stadt gegenüber dem suburbanen oder ländlichen Raum zu tun, sondern ist der Alltagsorganisation der Haushalte geschuldet (zur Umzugsmotivation und den Anlässen der Rückwanderung älterer Haushalte aus dem Umland in die Stadt ausführlich BBR 2007c, S. 125ff.). Deshalb ist der häufig geäußerten Aussage, ältere Haushalte würden aus dem Stadtumland aufgrund der Attraktivität urbanen Wohnens bewusst wieder in die Kernstädte zurückkehren, auch entgegenzuhalten, dass die meisten älteren Menschen in ihrem gewohnten Wohnumfeld alt werden wollen. Dies ist bei vielen aber eben das Umland oder der ländliche Raum.

Auch eine Betrachtung der Wanderungssalden in den Fallstudienstädten im Jahr 2006 zeigt keine Auffälligkeit einer verstärkten Zuwanderung älterer Haushalte (Tab. 35). Sogar attraktiv gelegene Großstädte wie Hamburg und Kiel weisen keinen positiven Wanderungssaldo bei den über 65-Jährigen auf. Lediglich in Lübeck und Flensburg sind positive Wanderungssal-

---

<sup>87</sup> Unter „Reurbanisierer“ sollen hier nicht allein Rückwanderer verstanden werden, sondern alle Potenzialgruppen für eine Reurbanisierung. Dazu gehören auch in der Vergangenheit zu hohen Anteilen aus Kernstädten in das Umland abgewanderte Gruppen wie junge Familien.

den in der noch relativ mobilen Altersgruppe der 51- bis 65-Jährigen zu erkennen. Ob es sich dabei um einen Trend handelt, müsste in längeren Zeitreihen untersucht werden.

Tab. 35: Wanderungssaldo verschiedener Altersgruppen in den Fallstudienstädten 2006

	bis 18 Jahre	19-25 Jahre	26-30 Jahre	31-50 Jahre	51-65 Jahre	über 65 Jahre
<b>Elmshorn</b>	+6	+67	-28	+8	-4	-20
<b>Flensburg</b>	-57	+796	-104	-27	+124	-38
<b>Glinde</b>	+29	-2	-7	+98	+8	+16
<b>Hamburg</b>	-440	+9.089	-5.259	-675	-1.116	-212
<b>Kiel</b>	-263	+2.740	-155	-876	+1	-212
<b>Lübeck</b>	-61	+734	-163	-502	+51	+8
<b>Rendsburg</b>	+41	+17	-43	-23	+18	+6

Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

In allen untersuchten Fallstudienstädten waren es zwar im Jahr 2006 nicht die älteren Haushalte, die einen signifikant positiven Wanderungssaldo aufwiesen, dafür aber die Haushaltsneubildner zwischen 19 und 25 Jahren. Anlass dürfte in den meisten Fällen eine aufgenommene Ausbildung und Berufstätigkeit in den Kernstädten gewesen sein. Wenn es den Städten gelänge, die jungen Haushalte in einer späteren Phase der Familiengründung oder Etablierung mit attraktiven Wohnangeboten zu halten, könnte die bisher meist nur temporäre Zuwanderung (Wanderungssalden der 26- bis 30- und 31- bis 50-Jährigen) zu einer dauerhaften Stabilität der Einwohnerzahlen beitragen. Auch mit einem „Bleiben in der Stadt“ statt einem „Zurück in die Stadt“ großer Bevölkerungsgruppen wäre bereits ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung erreicht. Hier könnte auch die Revitalisierung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre ansetzen.

Die „Renaissance der Städte“ ist nach bisherigen Beobachtungen weniger ein Trend „Zurück in die Stadt“ sondern vielmehr ein Trend „Verbleiben in der Stadt“ (IfS 2008c, S. 2). Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass neue Wohnangebote aufgrund eines verbesserten Flächenangebotes stärker als in den vergangenen beiden Jahrzehnten auch in den Städten geschaffen werden und dass das Eigenheim besonders in den zweiten Siedlungsringen um die Städte mit zunehmenden Energiekosten und der Berufstätigkeit von Frauen an Attraktivität verliert (die erhebliche Bedeutung des Rollenwandels für die Wohnstandortentscheidungen der Familienhaushalte beschreibt zum Beispiel Siebel in BMVBS 2007a, S. 15).

Wenn nun auf dieser Basis von einer „Renaissance des Wohnens“ in der Stadt die Rede ist, dann wird darunter gegenwärtig niemand das Wohnen in der Siedlungen der 1960er Jahre verstehen, sondern Wohnen in Altstädten, lebendigen Gründerzeitvierteln oder modernen Stadthäusern an exponierten Standorten. Bleibt der Trend lediglich Ausdruck einer verklärten Sehnsucht nach den Mustern der europäischen Stadt, dann könnten die Geschosswohnungsbestände der 1960er davon auch zukünftig nicht profitieren. Noch stehen die mit dem



neuen Wohnen in der Stadt verbundenen Leitvorstellungen wie höhere Dichte, Multifunktionalität, Nutzungsmischung und kurze Wege der Realität in den meisten Wohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne entgegen. Prägen aber verstärkt auch rationale Standortentscheidungen den Trend, dann ergäbe sich ein Potenzial auch für die nicht zentralen, nicht urbanen aber doch integriert gelegenen und deutlich günstigeren Wohnsiedlungen der 1960er Jahre.

Sowohl für die nachhaltige Stadtentwicklung als auch für den sie begünstigenden Trend einer Renaissance des Wohnens in der Stadt sind die Voraussetzungen der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre für zukünftige städtische Entwicklungen auch in den Fallstudien zu prüfen. Können sie von ihren Strukturen her Potenzialräume für zukünftige städtische Entwicklungen darstellen und somit eine neue Stufe im Lebenszyklusmodell „erklimmen“? Welche Qualitäten sind dazu vorhanden, welche fehlen? Kann der Bestand revitalisiert werden oder ist allein der Standort das Potenzial?

Folgende Merkmale stehen dabei im Fokus der Betrachtung:

- Die zentrumsnahe bzw. durch das spätere Stadtwachstum heute integrierte Lage, die einen guten Kompromiss zwischen der Nähe zum städtischen Leben und zu randstädtischen Erholungsräumen darstellt,
- die externen Verkehrsanbindungen für den MIV und den ÖPNV sowie die innere Verkehrerschließung der Siedlungen auf gesonderten Wegen auch für Fußgänger und Radfahrer,
- das aufgelockerte und durchgrünte Wohnumfeld, das nur dieser Siedlungstypus aufweist, und das Raum für vielfältige Nutzungen bietet,
- die Ausstattung mit Bildungs- und Versorgungsinfrastrukturen, die gegenwärtig aufgrund der Alterung der Bewohner oft überdimensioniert aber potenziell weiter nutzbar sind.

## 6 Die zukünftige qualitative Nachfrageentwicklung auf städtischen Wohnungsmärkten

*„Das Wohnen in einer bestimmten Wohnung ist in der Regel das Ergebnis eines Kompromisses, und das heißt: eines wechselseitigen Anpassungsprozesses, der die Wohnbedürfnisse der Bewohner mit den Wohnmöglichkeiten, die die Wohnung bietet, in Übereinstimmung zu bringen versucht. [...] Das Spannungsverhältnis zwischen dem Wohnen und der Wohnung ist [...] dort am größten, wo die Wohnung nur gemietet und die Anpassung an die Wohnbedürfnisse auf die Verteilung der Räume, die Einrichtung und den Schmuck der Wohnung beschränkt ist“ (JENKIS 2006, S. 43).*

In Kap. 4 wurden die prognostizierten strukturellen Veränderungsprozesse der Bevölkerung und der Haushalte vorrangig unter dem quantitativen Aspekt beschrieben. Als wesentliche Trends sind die abnehmende Zahl jüngerer Familien sowie die Alterung der Bevölkerung und die dadurch begründete weiter steigende Zahl kleinerer Haushalte festzuhalten. In diesem Kapitel sollen die Konsequenzen, die sich aus der Bevölkerungsentwicklung für die qualitative Wohnungsnachfrage ergeben, ergänzt um gesellschaftliche Wohntrends dargestellt und auf die Geschosswohnungsbestände der 1960er bezogen werden. Für alle Wohnungsbestände in Regionen mit stagnierender oder schrumpfender Wohnungsnachfrage wird es – unabhängig vom Baualter und vom städtebaulichen Gebietstyp – zukünftig verstärkt darauf ankommen: a) die vorhandenen Bewohner dauerhaft zu binden, d.h. sie auch bei verändertem Wohnbedarf mit einem geeigneten Angebot im Bestand zu halten und b) neue, jüngere Zielgruppen als Zuzügler zu gewinnen.

Nachdem bis Mitte der 1990er Jahre in der Wohnungswirtschaft Mietwohnungen eher „an Bewerber vergeben“ als aktiv vermietet wurden, sieht sie sich angesichts der stagnierenden Nachfrage mit „souveränen Konsumenten“ konfrontiert, die ein individuelles Akteurshandeln zeigen (zum Begriff des souveränen Konsumenten SCHMALS 2003, S. 13). Diese sind sich ihrer Präferenzen und Kaufkraft bewusst und versuchen in entspannten Märkten und angesichts fast unbegrenzter (bau)technischer Möglichkeiten, ihre Wohnbedürfnisse und –wünsche umfassend zu realisieren. Loibl beschreibt den Bedeutungswandel der Wohnung hin zu einem Konsumgut: „Die wirtschaftliche und gesellschaftliche Realität bewirkt, dass das Sozialgut Wohnung die Züge eines Konsumgutes annimmt. Seine Lebensdauer ist begrenzt, es ist Moden unterworfen, und es muss seinen Nutzen in relativ kurzen Abständen immer wieder aufs Neue unter Beweis stellen“ (LOIBL 2008, S. 73). Das hat Auswirkungen nicht nur auf die Bestandseigentümer, sondern auch auf den Städtebau und die Architektur: „Das Jahrhundert der Dominanz der Planer, die definieren, was guter und richtiger Städtebau und was gute und richtige Wohnungsgrundrisse waren, neigt sich dem Ende entgegen“ (ARING 2001, S. 4).

Zum Konsumgut Wohnung gehört immer stärker auch das Wohnquartier als bestimmendes Nachfragemerkmal. Wohnungswirtschaft und Stadtplanung als Akteure der Stadtentwicklung sind dadurch stärker als in der Vergangenheit gezwungen, diese Nachfrage zu erkunden und umsetzungsorientiert zu strukturieren.

Auch wenn sich aus der demographischen Entwicklung grundlegende nachfragerrelevante Trends ableiten lassen, so besteht doch eine große Unsicherheit bezüglich der exakten Struktur und der Ausdifferenzierung dieser veränderten Nachfrage (SCHMALS 2003, S. 13; Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2005, S. 46). Diese Unsicherheit wurde in den geführten Expertengesprächen insbesondere von den Bestandseigentümern bestätigt, da diese unmittelbarer als die institutionelle Stadtplanung und wirtschaftlich mit den Konsequenzen ihrer Entscheidungen konfrontiert werden. Wie wird sich die Nachfrage an verschiedenen Standorten entwickeln, welche Wohnformen und Wohnungen werden in der Zukunft, innerhalb des Lebenszyklus' der Angebote, nachgefragt sein? Die Lebensdauer der nur geringfügig anpassungsfähigen Wohnimmobilien bzw. Wohnungsbestände beträgt ein Mehrfaches der Dauer der wechselnden Nachfragetrends. Auf welchen Zeitraum können und sollen Bestandsinvestitionen ausgerichtet sein? Was für 2015 passt, kann schon 2025 nicht mehr nachfragegerecht sein.

Für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre als ein Marktsegment und ein städtebaulicher Gebietstyp, das bisher nur in geringem Maße Gegenstand von Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen war, gelten die skizzierten Probleme in besonderem Maße, weil der bautechnische Zustand eine weitere Verzögerung grundsätzlicher Entscheidungen nicht zulässt (Kap. 3.6.5 zum technischen Erneuerungsbedarf). Mehr als andere Akteure müssen sich die Eigentümer von Geschosswohnungsbeständen der 1960er mit der zukünftigen Struktur der Nachfrage beschäftigen.

Als Ergebnis dieses Kapitels werden die potenziellen Zielgruppen für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre benannt und mit einem individuellen Anforderungsprofil belegt. Dieses bezieht jeweils über das erforderliche Wohnangebot hinaus Kriterien wie die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Infrastrukturausstattung des Standortes ein. Die Anforderungsprofile werden anschließend für die Prüfung der Fallbestände und zur Benennung von Stärken, Schwächen und Handlungsempfehlungen verwendet.

### **6.1 Die Pluralisierung der Lebensstile als Ursache der Nachfragedifferenzierung**

Wohnungsanbieter sind nicht nur mit einer komplexen Haushalts- und Kaufkraftstruktur sondern verstärkt auch mit einer Pluralisierung von Lebensstilen und Wohnmilieus konfrontiert. Die im Geschossmietwohnungsbau lange übliche Orientierung der Grundrissplanung an der Personenzahl der Haushalte, die im sozialen Wohnungsbau durch die Bestimmungen des 2.WoBauG und die Förderrichtlinien der Bundesländer unterlegt war, hat ihre Gültigkeit verloren. Auch wenn sich die funktionalen Wohnformen und die „grundsätzliche Ästhetik des Wohnens“ nur langsam an die gesellschaftlichen Prozesse anpassen und erstaunlich persistent sind (KRISCH 2007, S. 13), muss sich die Wohnungswirtschaft mit den soziokulturellen Milieus ihrer potenziellen Zielgruppen beschäftigen, wie es für die Konsumgüterindustrie ein lange geübtes Geschäft ist. Kirchhoff und Jacobs beschreiben das Planungsdilemma anhand eines normalen Zwei-Personen-Haushaltes: „Die Spannweite reicht von Bewohnern, deren Einrichtung überwiegend aus Apfelsinenkisten besteht, bis hin zu solchen, die 30.000 Dias oder 5.000 Schallplatten unterbringen müssen – bei Einrichtungsvorstellungen zwischen deutscher Eiche, Esstisch Bjørn und Feng Shui“ (Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2005, S. 43).

Der gesellschaftliche Wandel erfordert eine Flexibilisierung der Mietangebote der gewerblichen Wohnungswirtschaft. Das aus verschiedenen Epochen stammende Wohnungsangebot in Deutschland ist zwar schon heute differenziert und vielfältig, aber nicht in jedem räumlichen Wohnungsteilmarkt. Dies erzwingt für viele Miethaushalte bei Veränderungen der Lebenssituation einen Umzug aus der gewohnten Umgebung. In einem funktionierenden Wohnungsmarkt muss nicht jede einzelne Wohnung „anpassungsfähig und interpretierbar sein“, wie es die Arge Forschungsgruppe Stadt+Umwelt fordert (Arge Stadt+Umwelt 2005, S.1-6), aber die Zugänglichkeit eines differenzierten Angebots auch auf kleinräumiger Ebene, z.B. des Wohnquartiers, ermöglicht eine dauerhaft hohe Wohnzufriedenheit. Ganz erheblich entscheiden auch das Wohnumfeld und das Image eines Wohnstandortes über den Vermarktungs-, Belegungs- und damit ökonomischen Erfolg eines Wohnungsbestands.

Die Positionierung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre als uniformes Massenprodukt einer als „angestaubt“ geltenden Epoche erfordert dabei besondere Anstrengungen, sollen diese Bestände zukünftig nicht nur Bevölkerungsgruppen ohne Wahlmöglichkeit beherbergen. Die Vielfalt an Wohnungsgrößen und Grundrissen der Wohngebäude der 1960er Jahre bietet aber grundsätzlich bessere Voraussetzungen als die einseitige Wohnungsstruktur in den älteren Beständen der frühen 1950er Jahre.

## 6.2 Klassifizierungen der Nachfrage am Wohnungsmarkt

In den 1950er und 1960er Jahren wurde die Nachfrage nach Wohnraum nach nur wenigen, vorwiegend demographisch oder ökonomisch definierten Gruppen differenziert und pauschal für jede Gruppe eine „bestmögliche“ Wohnform definiert. Diese nahmen die Stadtplaner und Architekten dann idealtypisch in die Siedlungsmodelle auf: „Allgemein wird anerkannt, dass für Familien mit Kindern Einfamilienhäuser mit kleinen Wohngärten oder Wohnhöfen die beste Form sind, wobei das rein ebenerdige Haus unbestritten das Optimum darstellt. Für alte Leute sind ebenfalls möglichst ebenerdige Kleinstwohnungen die günstigste Form. Für Junggesellen und kinderlose Paare werden dagegen kleine und mittlere Wohnungen in höheren Häusern mit günstiger Verkehrsverbindung zu Kultur- und Bildungsstätten die geeignete Form sein“ (GÖDERITZ u. a. 1957, S. 30). Auch wenn eine solche Zuordnung nach 50 Jahren nicht grundsätzlich falsch erscheint, wird eine zu pauschale Modellierung der zukünftigen Wohnungsnachfrage nicht gerecht. Jost und Poddig formulieren die Ansprüche an eine qualitative Nachfragebeschreibung in folgender Kernfrage: „Wer fragt unter den derzeitigen (und zukünftigen) Marktbedingungen welche Wohnungen in welchen Wohnlagen zu welchen Preisen nach?“ (JOST & PODDIG 2008, S. 107).

Die Konsumgüterindustrie verwendet seit Jahren ein differenziertes Instrumentarium aus der Milieuforschung, um potenzielle Zielgruppen für ihre Produkte zu identifizieren, zu lokalisieren und bestenfalls sogar zu generieren. Zu den Werkzeugen gehören Auswertungen mikrogeographischer Haushaltsdaten (z.B. der international agierenden Anbieter GfK und Acxiom) oder Milieu- und Lebensstilstudien. Noch vor wenigen Jahren haben diese Methoden der Milieu- und Konsumforschung in der gewerblichen Wohnungswirtschaft bei der Vermietung von Wohnungen keine Rolle gespielt, lediglich Bauträger für Eigentumswohnformen sind wegen des hohen Investitionsrisikos bereits länger mit Zielgruppenanalysen vertraut.

### **Haushaltsgrößenmodell**

Der klassische Ansatz zur Bestimmung der Wohnnachfrage war das Haushaltsgrößenmodell, das z.B. die Ausführungsbestimmungen der sozialen Wohnraumförderung über Jahrzehnte geprägt hat. Jeder Haushaltsgröße war eine benötigte Wohnfläche bzw. Zimmerzahl zugeordnet. Eine einfache Formel zur Bestimmung des Wohnraumbedarfs lautete: Anzahl der Personen + 1 = Anzahl der Zimmer. Diese pauschale Bedarfsberechnung war in Zeiten von Wohnungsnot und limitierter Ressourcen von Baukapazitäten und Finanzierungsmitteln, also in den 1950er und 1960er Jahren, berechtigt und sinnvoll, da sie eine gerechte Ver- und Zuteilung des Wohnraumes und eine effiziente Belegung der knappen Wohnungen gewährleistete. In den gegenwärtigen statistischen Erfassungssystemen wird die Haushaltsgröße weiterhin als Grundmerkmal der Haushalte in Deutschland genutzt und spielt für Prognosen eine wichtige Rolle (Kap. 4.2.1.2).

### **Soziodemographische und biographische Ansätze**

Bereits in den 1960er Jahren differenzierten sich die Wohnbedarfe und -ansprüche der nachfragenden Haushalte (Kap. 2.2). Die Wohnraumförderung reagierte mit einer Erweiterung des Haushaltsgrößenansatzes um zusätzliche biographische und soziale Merkmale, z.B. die Lebensphase oder das verfügbare Einkommen.

Der biographische Ansatz baut auf der Erkenntnis auf, dass vorrangig Veränderungen der familiären Situation zu einem Wechsel der Wohnform und/oder des Wohnstandortes führen (JENKIS 1996, S. 46). Fast immer sind aktive (Heirat, Geburt) oder passive (Tod eines Lebenspartners) Veränderungen in der Haushaltszusammensetzung damit verbunden. Aber auch die individuelle Biographie eines Alleinstehenden oder einer Lebensgemeinschaft ohne Kinder besteht aus Phasen oder Brüchen. Tab. 36 zeigt die Wohnnachfrage eines einfachen Lebensphasenmodells, die Altersangaben sind als Orientierung zu verstehen.

Tab. 36: Biographisch orientiertes Lebensphasenmodell des Wohnnachfrageverhaltens

<b>Alter</b>	<b>Wohnnachfrage</b>
<b>0 - 17 Jahre</b>	<b>Erste Lebensphase:</b> Zimmer und Wohnnutzung im elterlichen Haushalt, kein eigener Wohnungsbedarf.
<b>18 - 29 Jahre</b>	<b>Zweite Lebensphase a:</b> Erste Haushaltsbildung. Die Nachfrage ist auf kleinere und günstige Mietwohnungen gerichtet.
<b>30 - 45 Jahre</b>	<b>Zweite Lebensphase b:</b> Familiengründungsphase oder alternativ Etablierung als Alleinstehender oder als Paar. Die Nachfrage richtet sich auf größere Mietwohnungen und Wohneigentum, vorrangig in Ein- oder Reihenhäusern.
<b>46 - 59 Jahre</b>	<b>Zweite Lebensphase c:</b> Familienphase oder Stabilitätsphase. Keine Veränderung der Wohnsituation.
<b>60 - 65 Jahre</b>	<b>Dritte Lebensphase a:</b> Umzug in kleinere Wohnungen in zentraler Lage. Eigentums- oder Mietwohnungen ggf. mit Service-Angeboten.
<b>66 - x Jahre</b>	<b>Dritte Lebensphase b:</b> Umzug in den Haushalt der Kinder, in Angebote des Betreuten Wohnens oder Verbleib in der angestammten Wohnung.

Quelle: Eigene Darstellung unter Bezug auf JENKIS 1996, S.46ff.

Das Lebensphasenmodell wird den Lebensformen der modernen Gesellschaft und damit der Erklärung der Wohnnachfrage nicht mehr ausreichend gerecht. Die steigende Lebenserwartung, eine immer spätere Familiengründung und eine hohe berufliche Mobilität haben die Lebensphasen verschoben und abschnittsweise auch neue geschaffen (dazu z.B. HERLYN 1995). Abb. 65 zeigt die Veränderung der Lebensphasen seit den 1960er Jahren bis heute sowie eine Vorausschau in die Zukunft bis etwa 2020.

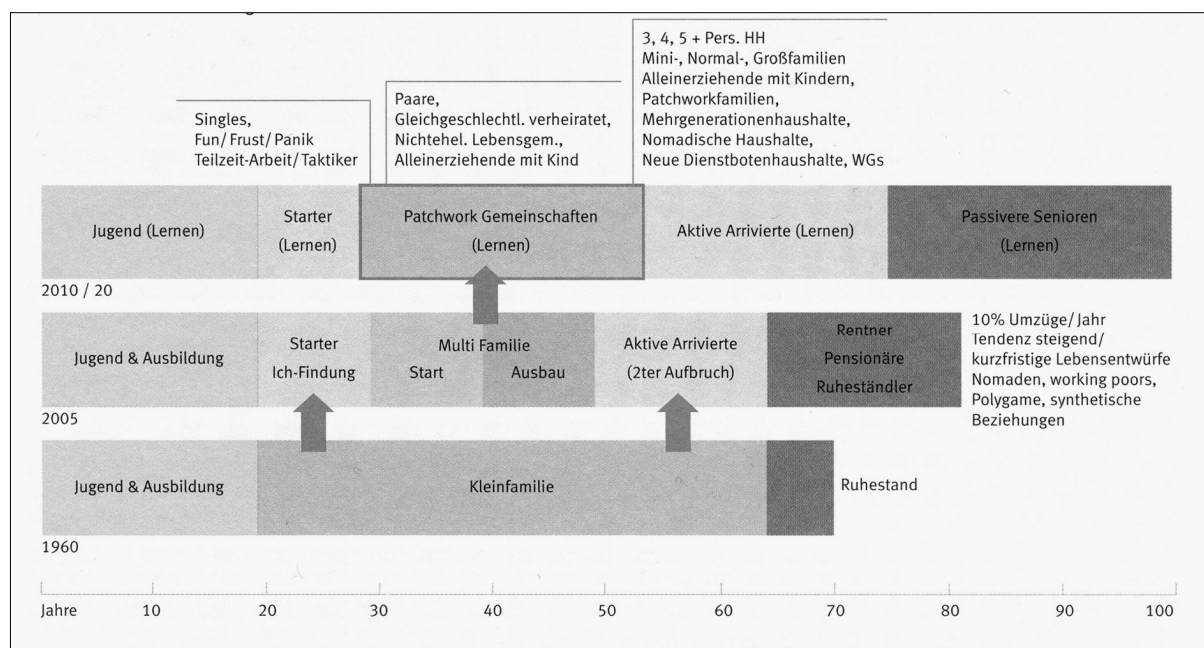


Abb. 81: Änderung der Lebensformen und Lebensphasen im Zeitraum 1960 bis 2020

Quelle: BBU 2008, S. 17

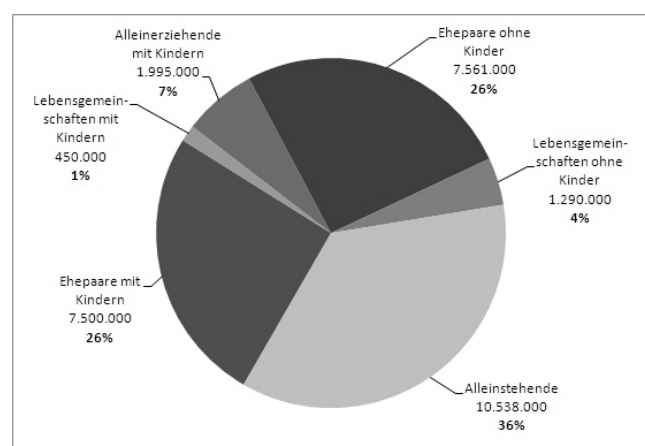


Abb. 82: Haushalte nach Lebensformen in den alten Bundesländern 2006

Quelle: BMVBS 2007b, S. 31

Einen haushaltsbezogenen Ansatz hat das Erfassungssystem des statistischen Mikrozensus (BMVBS 2007b, S. 30). Dieser Ansatz wird auch in vielen kommunalen Statistiken benutzt, um die Haushalte nach soziodemographischen Merkmalen zu beschreiben. Die Hansestadt Lübeck weist z.B. die Haushalte im Stadtgebiet sowohl nach Haushaltgröße, nach fünf lebensformbezogenen und elf zusätzlich altersgekennzeichneten Haushaltsformen aus (Hansestadt Lübeck 2008, S. 37ff.). Das entsprechend komplexe Generierungsverfahren wird von Bender ausführlich beschrieben (BENDER 2009, S. 36ff.).

Abb. 82 zeigt die Anteile der Lebensformen an allen Haushalten in den alten Bundesländern 2006. Den größten Anteil stellen Alleinstehende (10,54 Mio. Haushalte; 36 %) vor Familienhaushalten mit Kindern (9,95 Mio. Haushalte; 34 %) und Paaren ohne Kinder (8,85 Mio.

Haushalte, 30 %). Dieses relativ ausgeglichene Verhältnis der Lebensformen wird sich in Zukunft in Richtung der Alleinstehenden und Paare ohne Kinder verschieben.

### ***Erweiterte Ansätze zur Zielgruppenklassifizierung - Lebensstil- und Milieu-Konzepte***

Die bisher skizzierten Klassifizierungen sind aufgrund ihrer wenigen nachfragebezogenen Merkmale und der starken Aggregation (z.B. Mikrozensus-Verfahren) allein nicht anwendbar. Brauer stellt eine Reihe von Klassifizierungsansätzen aus der in den 1960er Jahren in den USA aufgekommenen Lebensstilforschung vor, die sich auf die Wertorientierungen und Verhaltensweisen von Individuen und Haushalten beziehen (BRAUER 2008, S. 95ff.).

Erst in den vergangenen ca. zehn Jahren sind moderne Klassifizierungskonzepte aus der Konsumforschung auf die spezifischen Eigenschaften des Konsumgutes Wohnung hin ausgerichtet und modelliert worden. Sie strukturieren die Nachfrage nach Lebensstilen, Wertesystemen oder sozialen Milieus, denen Haushalte bewusst oder unbewusst angehören und aus denen sich feste Nachfrage- und Handlungsmuster ablesen und prognostizieren lassen. Die Ersteller und Anbieter kommerzieller Konzepte sind Unternehmen der Konsumforschung, wie z.B. die GfK GeoMarketing GmbH für die als GfK-Euro Socio-Styles bezeichneten Konsumzielgruppen. Sie basieren auf Lebens- und Verhaltensweisen, die Rückschlüsse auf die Konsumpräferenzen und –häufigkeit bestimmter Bevölkerungsgruppen zulassen sollen. Laut Anbieter können die kostenpflichtigen georeferenzierten Sekundärdatensätze, die für verschiedene europäische Länder vorliegen, neben dem Vertriebsmarketing auch in der Standortplanung und –bewertung eingesetzt werden. Stellvertretend für die Konzepte anderer Anbieter werden die Sinus-Milieus des Institutes Sinus Sociovision, die mittlerweile auch für die Wohnungswirtschaft weiterentwickelt wurden, vorgestellt (z.B. BBU 2007, S. 15ff.).

### ***Sinus-Sociovision Sinus-Milieus***

Die Erfinder der Sinus-Milieus gehen davon aus, dass „Lebensziele und ästhetische Präferenzen den Konsum stärker bestimmen als soziodemografische Faktoren“ (LOIBL 2008, S. 75). Sie sind kein theoretisches Modell sondern das Ergebnis empirischer Milieuforschung. Die Sinus-Milieus beschreiben keine Nachfrage, sondern lediglich existierende Bevölkerungsgruppen, die nach Lebens- und Wertorientierung sowie Konsum- und Freizeitverhalten gegeneinander abgrenzbar sind. Nach Jost und Poddig zielen sie darauf ab, „die Menschen im Kontext ihrer Lebenswelt zu verstehen, nicht nur [...]als Füllmaterial einer soziodemografischen Kategorie“ (JOST & PODDIG 2008, S. 108). Spellerberg hält diesen Kontext sogar für wichtiger als die Zugehörigkeit zu einer ökonomischen Gruppe: „Die Beherrschung kultureller Codes und Kompetenzen, altershomogener Gruppierungen und auch geschlechtsspezifischer Erfahrungen prägen die Lebensstilzugehörigkeit stärker als die finanziell verfügbaren Mittel und der berufliche Status“ (SPELLERBERG 2003, S. 5). Die Milieus sind im Zeitverlauf veränderlich und können sich als Lebenswelten überlappen. Abb. 83 zeigt die zehn Sinus-Milieus des Jahres 2007, in den einzelnen Feldern sind die aktuell ermittelten Bevölkerungsanteile als Prozentwert angegeben (sog. „Kartoffel-Grafik“). Kein Milieu umfasst 2007 mehr als 16 % der Bevölkerung.

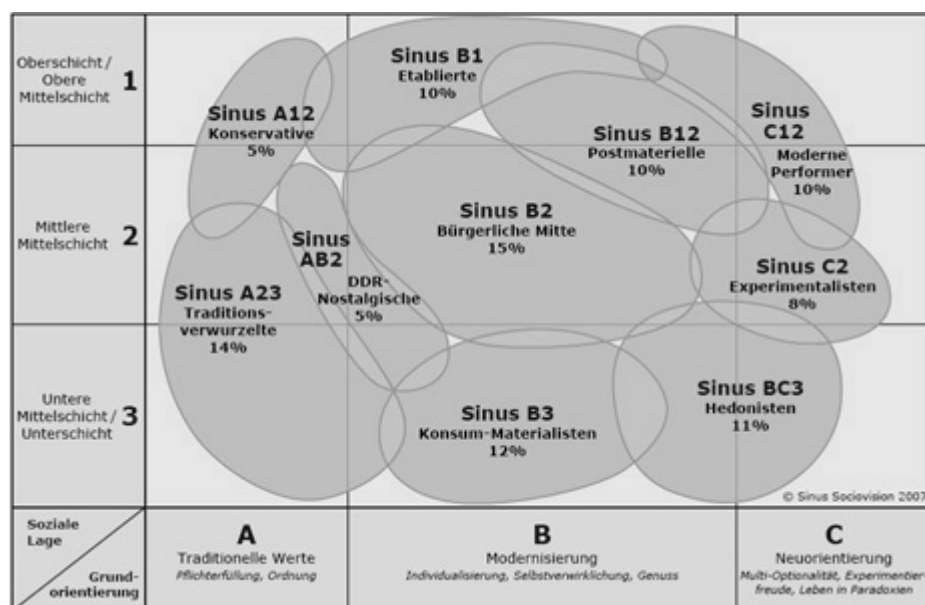


Abb. 83: Die zehn Sinus-Milieus im Überblick

Quelle: <http://www.sinus-sociovision.de/2/2-3-1-1.htm>, Abruf am 12. Juli 2008

Mittlerweile existiert eine unübersichtliche Fülle von Milieuklassifizierungen, die auf den Sinus-Milieus aufbauen. So gibt es Migrant-Milieus (BECK & PERRY 2007), „Body & Mind“-Typen älterer Haushalte sowie das Instrument Milieu Regio Trend zur Beschreibung einer qualitativen Bevölkerungsentwicklung. Die beschriebenen Milieuklassifizierungen dienen aber nicht nur der Ausrichtung des Wohnungsangebotes auf potenzielle Nachfrager, sie können umgekehrt auch städtische Quartiere beschreiben. Das Vorkommen bestimmter milieugehöriger Gruppen lässt Rückschlüsse auf die soziale und letztlich sogar auf die bauliche Struktur zu. Dazu werden Sekundärdaten von Haushalten auf kleinräumiger Ebene (bis hin zum Gebäude) zusammengestellt und die Haushalte den Sinus-Milieus zugeordnet (MOSAIC System von Microm Marketingssysteme und Consult GmbH). Hauptanwendungsgebiet ist das Direktmarketing. Der Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (vhw) hat auf der Basis der Sinus- und MOSAIC-Milieus das forschungsorientierte Beratungsangebot *Wohnwissen* entwickelt, das auf der Quartiersebene kleinräumig qualitative Marktzusammenhänge und milieugeführte Fluktuationsprozesse erklären und prognostizieren soll (HALLENBERG & PODDIG 2005).

Ohne Bezug zum Wohnverhalten der milieugehörigen Individuen geben Milieugehörigkeiten keine Auskunft über eine tatsächliche und potenzielle Nachfrage am Wohnungsmarkt. Für die spezifischen Fragestellungen der Wohnungswirtschaft, die durch die Eigenschaften des Gutes Wohnung bestimmt werden (hierzu Kap. 4.1), müssen die Milieus mit zusätzlichen Merkmalen verknüpft werden. Dies haben Schneider und Spellerberg bereits 1996 für die Studie „Lebensstile, Wohnbedürfnisse und Mobilitätsbereitschaft“ getan (SCHNEIDER & SPELLERBERG 1999). Zu je neun Lebensstilen für die alten und neuen Bundesländer führten sie eine Befragung von ca. 3.000 Haushalten durch und ordneten die klassifizierten Haushalte dann sechs städtebaulichen Quartierstypen zu. Zusätzlich fragten sie den Wohnwunsch



nach sieben grundsätzlichen Wohnlagen (auf dem Lande/in der Großstadt) und die aktuelle Wohnsituation und –zufriedenheit ab. Die Milieus waren damit zwar nicht konkret räumlich, aber erstmals nach Wohnsituationen verortet.

Eine aktuellere (2004), weniger milieuostruierte als vielmehr soziodemografische Untersuchung nach einem ähnlichen Muster beschreibt Brauer für das Wohnverhalten von Haushalten in Leipzig („Pragmatischer Ansatz“; BRAUER 2008, S. 125ff.). Aus der Kombination der Merkmale Alter und familiäre Situation wurden acht Zielgruppen gebildet. Diesen wurden Fragen zu ihrer aktuellen Wohnsituation bzw. zu zehn Wohnthemen gestellt (z.B. Umzugswilligkeit, Wunsch nach Eigentumsbildung). Mit dem Anspruch einer Allgemeingültigkeit für deutsche Wohnstandorte „konnten für Wohnraumanbieter Orientierungen zum zielgruppenspezifischen Wohnraumangebot gegeben werden“ (BRAUER 2008, S. 129). Es ist aber zu hinterfragen, ob nicht doch der Erfahrungshintergrund eines spezifischen Standortes und Wohnungsmarktes – hier Leipzig – einen signifikanten Einfluss auf die Wohnbedingungen und die Wohnvorstellungen hat. Befragte zu diesem Thema können sich als Präferenz meist nur vorstellen, was sie für realistisch erreichbar halten und kennen (Reduktion kognitiver Dissonanzen; DANGSCHAT 1997, S. 65).

Hervorzuheben am pragmatischen Ansatz ist, dass er durch die deskriptive Zuordnung bestimmter Wohn- und Wohnwunschkonzepte die Nachfrage mit wenigen Gruppen und Merkmalen auch für Wohnungsanbieter transparent macht. Denn es ist fraglich, ob die Lebensstilkonzepte, auch die um das Wohnverhalten erweiterten, sich tatsächlich in der Wohnungswirtschaft durchsetzen werden. Der Einkauf und die Auswertung der mikrogeographischen Datensätze sind teuer, für Laien sind sie kaum interpretierbar. Durch die starke lokale Verankerung der Akteure kennen sie ihren Markt meist sehr genau. Dies hat sich in allen für diese Untersuchung geführten Expertengesprächen auch für die größeren Städte und letztlich auch durch die Untersuchung von Strickrodt zur mitarbeitergestützten Mieterstrukturanalyse bestätigt (STRICKRODT 2006). Für überregional tätige Unternehmen mit geringer Bestandskenntnis oder für eine teilmarktbezogene Betrachtung, z.B. auch in Wohnungsmarktanalysen und –beobachtungssystemen, mögen sie aber geeignet sein (welche Milieu- bzw. Zielgruppen gibt es in einem Markt, wie hoch liegt die absolute Zahl der zugeordneten Haushalte?). Jost und Poddig beschreiben auch andere Einsatzfelder für die Wohnungswirtschaft (z.B. Mieterprivatisierungspotentiale ermitteln) (JOST & PODDIG 2008).

### ***Wohnkonzeptsystem nach INWIS / Analyse + Konzepte***

Ein neues, ebenfalls pragmatisches Instrument der Nachfragebeschreibung ist die Systematik der Wohnkonzepte (auch: Wohnmatrix). Es verknüpft soziodemografische Merkmale sowie Lebens- und Konsumstile der Nachfragegruppen mit deren Wohnpräferenzen und leitet daraus die spezifische Nachfrage nach der Form des Wohnraums ab. Autoren der Wohnkonzepte, die in der GdW-Studie „Wohntrends 2020“ veröffentlicht wurden (GdW 2008b), sind die Beratungsunternehmen mit immobilienwirtschaftlichen Schwerpunkt INWIS und

Analyse & Konzepte<sup>88</sup>. Die Studie basiert auf einer bundesweiten Befragung privater Haushalte. Mit den entwickelten Wohnkonzepten soll nach Angabe der Verfasser ein praxisorientiertes Instrument vorliegen, das unter anderen auch „anwendungsbezogene Grundlagen für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände im Rahmen von Bestandsmaßnahmen [...] für die Entwicklung unternehmensweiter Marketingkonzepte“ bietet (GdW 2008b, S. 7).

Die **sechs Wohnkonzepte** drücken zunächst den Lebensstil und die Wertvorstellungen von sechs in der Befragung identifizierten Haushaltsgruppen aus:

1. Konventionell-situiert (15%) („eher älter, man hat sich eingerichtet“)
2. Kommunikativ-dynamisch (15%) („jung, eher nur mittlere Kaufkraft“)
3. Häuslich-familiär (17%) („mittleres Alter, zunehmend Alleinerziehende“)
4. Anspruchsvoll (21%) („alle Altersgruppen, eher hohe Kaufkraft“)
5. Solide-bescheiden (25%) („65+, niedrige/mittlere Kaufkraft, geringe Ansprüche, zurzeit größte Gruppe, abnehmend“)
6. Einfach-funktionell (7%) („alle Altersgruppen, niedrige Kaufkraft, Migranten?“)

Die Wohnkonzepte werden verbunden mit je einer soziodemografischen und einer ökonomischen Dimension der nachfragenden Haushalte. Abb. 84 zeigt diese Verknüpfung der sechs Wohnkonzepte mit sechs Alters- und Haushaltstypen sowie drei Kaufkraftgruppen. Nicht alle der rechnerisch 108 Felder der Matrix sind besetzt, weil bestimmte Kombinationen in der Realität nicht vorkommen oder als irrelevant eingestuft wurden. Die besetzten Felder werden mit einem aus der Befragung abgeleiteten Steckbrief eines fiktiven Wohnungstyps verknüpft, der die Nachfrage des Haushaltes annähernd exakt wiedergeben soll. Teilweise sind benachbarten Feldern gleiche Wohnungstypen zugeordnet, so dass die Matrix zu lediglich 47 verschiedenen Wohnungstypen in den sechs Wohnkonzepten führt.

Die Wohnungstypen sind durch die Merkmale Wohnlage/ Siedlungsstruktur, Anforderungen/ Qualität Wohnumfeld, Preissegment, Größe, Ausstattung und Serviceleistungen gekennzeichnet. In den Steckbriefen werden die Merkmale knapp aber nachvollziehbar aufgelistet. Wohnungsunternehmen können einen eigenen Bestand den Wohnungssteckbriefen zuordnen und in der Nachfragematrix die entsprechenden Nachfragegruppen ablesen. Wollen sie andere Zielgruppen als bisher erreichen, geben die Wohnungssteckbriefe Auskunft über die benötigten und zu schaffenden Wohnungs- bzw. Standortmerkmale.

---

<sup>88</sup> InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH; Analyse und Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH.

NachfrageMatrix		Nachgefragte Wohnungstypen					
		Konventionell-situierendes Wohnkonzept	Kommunikativ-dynamisches Wohnkonzept	Häuslich-familiäres Wohnkonzept	Anspruchsvolles Wohnkonzept	Solide-bescheidenes Wohnkonzept	Einfach-funktionales Wohnkonzept
Altersgruppe/ Haushaltstyp	Wohn- kaufkraft						
18-30*	★ ★ ★	-	201	301	401	-	-
	★ ★ ★	-	202	302	402	-	-
30-45*	★ ★ ★	-	203	-	-	-	601
	★ ★ ★	-	204	303, 304	403	501	-
	★ ★ ★	-	205	-	403	-	-
45-65*	★ ★ ★	101	-	-	-	502	602
	★ ★ ★	102	-	303, 304	404	503	-
	★ ★ ★	102	-	-	405	504	-
65+*	★ ★ ★	103	-	-	-	505	603
	★ ★ ★	104	-	-	-	506	604
*Singles und Paare	★ ★ ★	-	-	-	406	507	-
Familien/ Allein- erziehende	★ ★ ★	-	-	305	407	508	605
	★ ★ ★	105	206	305	408	508	-
	★ ★ ★	-	207	306	408	-	-
Mehr- personen- haushalt	★ ★ ★	-	201	307	409	509	-
	★ ★ ★	102	208	308	410	510	-
	★ ★ ★	-	209	308	410	-	-

Abb. 84: Nachfragematrix des Wohnkonzept-Systems zur Klassifizierung der Nachfrage

Quelle: GdW 2008b, S. 57

Gegenüber den bisher existenten Klassifizierungen überzeugen die Wohnkonzepte durch die Verknüpfung von soziodemografischen Merkmalen sowohl mit den soziologischen Lebensstilmilieus als auch mit der ökonomischen Kaufkraft der Nachfrager. Zudem sind sie von geringer Komplexität und können bei entsprechender Bestandskenntnis ohne großen Aufwand identifiziert werden: „Bereits mit einer kurzen Befragung und einer kleinen Stichprobe kann die eigene Mieterstruktur hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Wohnkonzepte sowie möglichen lokalen Besonderheiten abgebildet werden“ (GdW 2008b, S. 15). Bislang liegen keine veröffentlichten Erfahrungen mit dem Wohnkonzept-Modell zur Anpassung von Wohnungsbeständen an eine lokal veränderte Wohnungsnachfrage vor.

### 6.3 Potenzielle Nachfragegruppen für die Wohnungsbestände der 1960er Jahre

Anhand der in Kap. 4.2.2 dargestellten demografischen Prozesse im Untersuchungsraum Hamburg und Schleswig-Holstein können potenzielle Nachfragegruppen vorbestimmt werden, die in Bezug auf ihre Standortpräferenzen und Wohnqualitätsansprüche untersucht und beschrieben werden:

- **Nachfragegruppe Ältere Haushalte:** In Kap. 4.2.2.3 wurde für den Untersuchungsraum gezeigt, dass sowohl die Anzahl als auch der Anteil der älteren Haushalte an allen wohnungsnachfragenden Haushalten in den nächsten Jahrzehnten deutlich zunehmen wird. Diese Nachfragegruppe muss aus betriebswirtschaftlichen als auch versorgungspolitischen Gründen auch zukünftig mit den Geschosswohnungsbeständen der 1960er

Jahre bedient werden. Der Untersuchungsraum ist traditionell attraktiv für ältere Zuwanderer aus anderen Teilen Deutschlands.

- **Nachfragegruppe Familien:** Auch wenn diese Nachfragegruppe im Untersuchungsraum bis 2020 quantitativ schrumpft, sollte sie von bestandsorientierten Unternehmen angesprochen werden. Nur mit einem Zuzug von Familien in die Geschosswohnungsbestände bzw. generell in die Wohnsiedlungen der 1960er Jahre kann eine Verjüngung der Bewohnerstruktur und der Erhalt der Infrastrukturausstattung, auch für Kinder und Jugendliche, erreicht werden (Stichwort Zukunftsfähigkeit des Quartiers). Außerdem bieten sie ein nachhaltiges Nachfragepotenzial durch den Umzug oder den Wiedereinzug junger Erwachsener in das Wohnquartier, in dem sie ihre Kindheit verbracht haben (WENDORF 2005, S. 273).
- **Nachfragegruppe Jüngere Haushalte:** Die Anzahl jüngerer Haushalte bis 34 Jahre stagniert bis 2020 auf einem niedrigen Niveau. Sie sind überwiegend Miethaushalte, wie der Anteil der Eigentümer an allen Haushalten unter 30 Jahren von nur 10,4 % im Mikrozensus 2006 für die alten Bundesländer zeigt, und wohnen tendenziell in kleineren Wohnungen als andere Haushalte (berechnet nach: Statistisches Bundesamt 2008c, S. 140f.). Junge Haushalte sind daher auch in der Zukunft eine relevante Zielgruppe für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre. Trotz eines geringen Einkommens und einer niedrigen Kaufkraft müssen diese Haushalte aufgrund regelmäßiger Transferleistungen, Unterstützung durch die Eltern und ergänzende Wohngeldzahlungen keine schlechteren Zahlungsrisiken bilden als andere Mietergruppen.
- **Nachfragegruppe Ausländer/ Migranten:** Haushalte, die aus Personen mit Migrationshintergrund bestehen, sind aufgrund der Größe dieser Gruppe von 15,1 Mio. Personen in Deutschland eine relevante Zielgruppe. Ausländische Haushalte mit einer nichtdeutschen Staatsbürgerschaft, deren Zahl 2002 ca. 1,96 Mio. betrug, wiesen zu diesem Zeitpunkt eine Eigentümerquote von nur 15,1 % auf, weitere 2,2 % lebten in Wohnheimen (HALLENBERG 2005), was zusammen mit einer hohen Mietbelastungsquote auf eine relativ geringe Kaufkraft verweist. Aus drei Gründen sollen Migranten bzw. ausländische Haushalte aber nicht als gesonderte Nachfragegruppe untersucht werden: 1. Die Zuwanderung nimmt in Zukunft deutlich ab (Kap. 4.2.1.1), somit auch die Zahl der neu auf den Wohnungsmarkt drängenden ausländischen Haushalte. Diese stellten noch in den 1990er Jahren einen großen Teil der zusätzlichen Nachfrage in Geschossmietwohnungsbeständen. 2. Die Haushalte sind in den genannten Zielgruppen Familien, jüngere Haushalte und bei früher Zuwanderung auch bei den älteren Haushalten enthalten. 3. Die Zielgruppe der Ausländer/ Migranten existiert nicht als homogene Gruppe. Beck und Perry haben dies abseits von kulturellen und ethnischen auch in Bezug auf die wohnungsmarktspezifischen Präferenzen in einer Studie nachgewiesen (BECK & PERRY 2007). Stärker als die ethnische Herkunftskultur prägt die Milieuzugehörigkeit das Wohnverhalten, wobei das Wohnen für Migranten aber eine durchschnittlich geringere Bedeutung hat als für Haushalte ohne Migrationshintergrund.
- **Nachfragegruppe potenzieller Reurbanisierer:** Zu dieser Gruppe gehören alle Haushalte, zunächst unabhängig von soziodemografischen und ökonomischen Merkmalen,

die in der Vergangenheit aus der Stadt in das Stadtumland oder den ländlichen Raum abgewandert sind (aktiv oder passiv als Familienmitglied) und potenziell rückzugsbereit geblieben oder wieder geworden sind. Folgende Haushaltsgruppen sind als wandlungsmotiviert anzusehen, wobei die Motive und die Stärke der Wanderungsbereitschaft unterschiedlich ausfallen:

- a) Aus den Familien herauswachsende, **junge Ein-Personenhaushalte**, die zu Ausbildungszwecken in den Stadtregionen bzw. deren Kernstädte zuziehen. Diese bevorzugen günstige Mietwohnungen in zentraler Lage,
- b) **jüngere Familien**, die noch kein Wohneigentum gebildet haben und nicht besonders einkommensstark sind, die aber die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsstätten suchen, um bei Berufstätigkeit beider Elternteile oder als Alleinerziehende ihren Lebensalltag neben der Arbeit zu organisieren,
- c) **aus Trennungen hervorgehende Haushalte**, sowohl Trennungs-Singles als auch Alleinerziehende mit Kind(ern), die ebenfalls die räumliche Nähe zu Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen benötigen oder in ihrer Lebensphase städtisches Leben bevorzugen,
- d) **ältere Haushalte**, die in ihren in der Familiengründungsphase gebauten Einfamilienhäusern nach Auszug der Kinder zunächst allein leben. Solche in der Schrumpfungphase befindlichen Eigentümerhaushalte leben aufgrund der Wohnsuburbanisierungsprozesse der Vergangenheit in großer Zahl im suburbanen Raum der Städte, wie die überdurchschnittliche Alterung der Haushalte bis 2020 z.B. in den Hamburger Umlandkreisen zeigt (Kap. 4.2.2.3).

Es ist ersichtlich, dass die genannten Teilgruppen der potenziellen Reurbanisierer ebenfalls bereits in den genannten Nachfragezielgruppen enthalten sind. Sie müssen nicht gesondert bezüglich ihres Wohnverhaltens bzw. ihrer Wohnpräferenzen untersucht werden. Stärker als bei den bereits jetzt in den Kernstädten lebenden Haushalten wiegt allerdings der Erfahrungshintergrund des Lebens im suburbanen Raum, der sowohl positiv als auch negativ geprägt sein kann und damit die Wanderungsmotivation an sich bestimmt. Erst wenn attraktive Angebote im städtischen Raum für diese Nachfragegruppe vorhanden sind und von diesen auch wahrgenommen werden, können sie einen Umzugsimpuls auslösen.

### 6.3.1 Aspekte der Wohnstandortwahl ausgewählter Zielgruppen

Die aktuelle Wohnsituation von Haushalten kann einerseits von objektiven Defiziten und andererseits von einer subjektiven Unzufriedenheit geprägt sein, die durch gegenwärtig nicht realisierte Wohnbedürfnisse oder -wünsche hervorgerufen werden. Die Ursachen und Anlässe können nach *Push-Faktoren*, die die Unzulänglichkeiten der aktuellen Wohnsituation repräsentieren, und *Pull-Faktoren*, die einen Wunsch oder externe Bedingungen der Lebenssituation darstellen, unterschieden werden (Tab.37). Man kann auch von Auszugsgründen und Einzugsgründen sprechen, wobei die Einzugsgründe eine zukünftige Wohnsituation vorab simulieren. Zu den *Push-Faktoren* gehören auch erzwungene Umzüge z.B.

durch eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters oder den bevorstehenden Abbruch des Wohngebäudes.

Tab. 37: Beispiele von Pull- und Push-Faktoren für einen Wohnungswechsel

Push-Faktoren	Pull-Faktoren
Die gegenwärtige Wohnung ist zu klein/ zu groß (höherer Mobilitätsanstoß bei zu kleiner Wohnung; NIEFERT 2004, S.178).	Der Wunsch nach Wohneigentumsbildung ist nur mit einer anderen Wohnung oder in einer anderen Wohnform zu realisieren.
Die gegenwärtige Wohnung ist auch angesichts eines eigentlich konstanten Flächenbedarfs zu teuer.	An einem vom Haushalt bevorzugten Standort im Stadtgebiet werden attraktive Wohnungen zur Anmietung oder zum Erwerb errichtet.
Der Zustand der Wohnung/ des Gebäudes ist unzureichend. Der Vermieter lässt keine Investitionsabsicht erkennen/ bei Wohneigentum sind hohe Investitionen nicht finanzierbar.	Der Umzug zum Partner oder zu Familienangehörigen erfordert einen Wechsel der Wohnstandortregion.
Die Wohnumgebung hat sich negativ verändert, es kommt verstärkt zu belastenden Nachbarschaftskonflikten. Das soziale Milieu verändert sich negativ.	Ein beruflich bedingter Wechsel erfordert einen Wechsel der Wohnstandortregion.
Eine neue Lebenssituation erfordert eine Infrastruktur im Wohnumfeld, die am Standort der Wohnung nicht vorhandenen ist.	Eine nachhaltige Einkommenserhöhung ermöglicht eine Vergrößerung der Wohnfläche oder erfordert eine statusgemäße, gehobene Wohnform.

Quelle: Eigene Darstellung

Nicht alle Wohnwünsche sind von Bedeutung für die qualitative Nachfrage, die Umsetzung scheitert oft bei selbstkritisch objektiver Betrachtung an den finanziellen Ressourcen der Haushalte (z.B. der Wunsch nach einem eigenen Schwimmbad). Wohnwünsche und -bedürfnisse werden erst dann marktrelevant, wenn sich aus ihnen eine konkrete Handlung eines Haushaltes ableitet (geäußerte Umzugsabsicht, konkrete Wohnungssuche, Umzug). Häußermann und Siebel beschreibt als „Paradoxien der Bedürfnisforschung“, dass häufig in Befragungen die nach den geäußerten Wohnvorstellungen objektiv nicht übereinstimmende, aktuelle Wohnsituation von Haushalten dennoch mit einer sehr hohen Wohnzufriedenheit verbunden ist (HÄUßERMANN 1996, S. 217f.). Die Ursache sehen sie in den Erhebungsmethoden und in der nicht vollständig wahrgenommenen Vielfalt der möglichen Wohn- und Lebensform gerade bei Angehörigen unterer sozialer Schichten.

Wohnstandortentscheidungen von Nachfragern werden nicht allein auf der Basis der objektiven Eigenschaften des Wohnungsangebotes getroffen, sondern sind von deren individueller Bewertung des Angebotes und weiteren subjektiven Kriterien, wie z.B. der Wahrnehmung des Quartiersimage oder der Vertrautheit mit einer bestimmten Wohnform, abhängig. Auf diese Weise ist auch das Beharrungsvermögen älterer Haushalte in Wohnungen, die ihrer Lebenssituation eigentlich nicht mehr angemessen sind, gut zu erklären (KNABE 2008, S.21). Es mag daher auch nicht verwundern dass die Nachfrager nicht vor jedem Umzug alle vorhandenen Angebote prüfen und abwägen, insbesondere nicht die außerhalb ihrer Wahrnehmung und Lebensumwelt liegenden. So scheiden bestimmte Wohnstandorte trotz eines möglicherweise optimalen Wohnungsangebotes aus der Auswahl aus. Loibl weist z.B. darauf

hin, dass die meisten Umzüge innerhalb von Städten daher in einem Umkreis von lediglich zehn Minuten Fahrzeit stattfinden (LOIBL 2008, S. 78).

Knabe beschreibt in einer Arbeit über Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre in den neuen Bundesländern haushaltsinterne und haushaltsexterne Faktoren der Wohnstandortentscheidung. Zu den internen Faktoren gehören die Stellung im Lebenszyklus, der Lebensstil, die materiellen Ressourcen der Haushalte, die individuelle Wohnbiographie und die Wahrnehmung und Bewertung von Standortalternativen (KNABE 2008, S. 27ff.). Zu den externen Faktoren gehören die gesellschaftlichen bzw. allgemeinen ökonomischen Rahmenbedingungen und die Bedingungen des konkreten regionalen Wohnungsmarktes. Diese Faktoren sind veränderlich, wobei sich mit zunehmendem Lebensalter die Präferenzen verfestigen. Dennoch sind die „Wohnentscheidungen also nicht mehr lebenslang gültig oder gleich bleibend, wie dies noch in der Mitte des 20. Jahrhunderts typisch war“ (HÄUßERMANN 2005, S. 39.).

In einem entspannten Wohnungsmarkt verfügen gerade Miethaushalte über mehr Optionen, die eigene Wohnsituation zu optimieren und dabei möglichst viele individuelle Wohnbedürfnisse und –wünsche zu berücksichtigen. Dies führt zu Leerständen in den von allen Nachfragern als am wenigsten attraktiv eingestuften Wohnungsbeständen. Die Attraktivität eines konkreten Wohnungsangebotes hängt von einer Reihe von Kriterien ab, die jeder nachfragende Haushalt individuell gewichtet. Als Beispiele sind zu nennen:

- *Rational nachvollziehbare Kriterien:* Miethöhe, Wohnungsgröße, Grundriss, Parkplätze/ÖPNV, Lage.
- *Emotionale besetzte Kriterien:* Gebäudegestaltung, grünes Umfeld, Nachbarschaft, Lage, soziale Abgrenzung.

Im Folgenden wird versucht, die nachfragegruppenindividuell verallgemeinerbaren Umzugsanlässe und Wohn- und Standortpräferenzen auf die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre zu beziehen.

### 6.3.1.1 Wohnformen und -ansprüche älterer Haushalte

Die spezifischen Wohnansprüche älterer Haushalte werden das von den Bestandseigentümern zu schaffende Angebot prägen, viele Unternehmen stellen sich gegenwärtig bei der Ausrichtung ihres Bestandsportfolios und mit neuen Dienstleistungen darauf ein. „Wohnen im Alter“ gilt als Markt mit erheblichen Wachstumspotenzial, der aus der Perspektive der Mietwohnungsanbieter nicht den Betreibern der Wohn- und Pflegeheime überlassen werden soll, die seit Jahren neue Standorte erschließen und die Kapazität stationärer Wohnangebote ausweiten. Die Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes zeigen aber, dass die Zahl der über 80-Jährigen in Zukunft stärker zunehmen wird als die Zahl der 65- bis unter 80-Jährigen. Von 2005 bis 2020 steigt sie bereits von 3,6 auf 5,9 Mio. Personen (+63,9 %), bis 2030 dann auf 6,3 Mio. Personen (+6,8 %) (Statistisches Bundesamt 2006, S. 43). Gerade die Gruppe der sog. „alten Alten“ ist in ihrer Mobilität eingeschränkt und benötigt zusätzliche Angebote zur Mietwohnung, um im angestammten Wohnquartier bleiben zu können.

Trotz der absoluten Zunahme älterer Menschen wird die Zahl der „klassischen“ Alten, die in den Sinus-Milieus gegenwärtig die Gruppe der Traditionsverwurzelten prägt, in Zukunft abnehmen. Eine Analyse der Kohorten nach Sinus-Milieus zeigt, dass in der Altersgruppe der über 65-Jährigen zwar 44,3 % aller Personen dem Milieu der Traditionsverwurzelten angehören, in der Gruppe der 50 bis 65-Jährigen aber nur noch 14,1 % (PODDIG 2006, S. 214). Auch wenn die individuelle Alterung der Personen dieser Gruppe möglicherweise vereinzelt eine Verschiebung des Wertesystems in Richtung Traditionen mit sich bringt, wird der gegenwärtige Anteil nie wieder erreicht werden. De Vries und Perry schreiben dazu: „Die Folgen des Wertewandels und der Individualisierung der letzten Jahrzehnte schlagen sich in Selbstverständnis, Ansprüchen, Erwartungen und Lebensstilen der Älteren massiv nieder. Jahr für Jahr reichern nachgerückte Kohorten die Gruppe der Älteren an, die vom Megatrend der Individualisierung und der Ausdifferenzierung der Lebensstile geprägt sind“ (DE VRIES & PERRY 2007, S. 116). Die ältere Generation der sog. „Tugendhaften“, die sich am Nützlichen und Notwendigen orientieren, wird den Anbietern als traditionelle und ökonomisch relevante Nachfragegruppe für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre zukünftig nur noch in stetig abnehmender Zahl zur Verfügung stehen.

Die Gruppe der Älteren ist eine in sich heterogene Zielgruppe, die in Abhängigkeit der individuellen Biografie und des Gesundheitszustands im Alterszyklus unterschiedliche Wohnbedürfnisse hat: „Die Ansprüche, die ältere Menschen an ihr räumliches Umfeld stellen, wandeln sich im Laufe der Jahre. Während Frühergeständler zwischen 55 und 70 Jahren nicht viel anders wohnen wollen als Jüngere, spielen für die 70- bis 80-Jährigen erste Anpassungen der Wohnung an gewandelte Bedürfnisse eine Rolle, später dann auch die Möglichkeit des betreuten Wohnens. Erst bei Menschen über 80 Jahren wird dann allmählich ambulante oder stationäre Pflege bis hin zum Hospiz nötig“ (HILDNER & SCHÖNWETTER 2007, S. 16). Die Pflegefallwahrscheinlichkeit beträgt aber auch bei über 85-Jährigen nur 35 %.

Alle Älteren eint bezüglich ihrer Wohnsituation der Wunsch nach einem hohen Maß an Autonomie in der Lebensführung und in der angestammten Wohnumgebung. Van Wezemael bezeichnet diesen Lebensentwurf als „*ageing in place*“, der durch entsprechende Angebote am Wohnstandort bzw. in der Wohnung, z.B. eine ambulante Pflege, bestenfalls bis zum Tod ausgedehnt werden kann (VAN WEZEMAEL 2006, S. 324).

### **Standorte**

Jeder zweite Haushalt zieht nach Erreichen des 50. Lebensjahrs noch einmal um (STEFFEN & BAUMANN 2008, S. 17), Nach Nutz zeigen die Älteren die höchste Wohnzufriedenheit in Stadtrandgebieten mit altem Ortskern. Er führt dies auf das vorhandene Infrastrukturangebot in Kombination mit dem Gefühl von Sicherheit zurück (NUTZ 2006, S. 265). Innerstädtische Standorte sind zwar wegen der Nähe zu kulturellen oder Versorgungseinrichtungen attraktiv, alte Menschen fühlen sich an diesen Standorten aber in ihrem Lebensrhythmus überfordert (Welt-Online, 18. April 2008). Peter beschreibt das Phänomen, dass viele Haushalte im höheren Alter in ihre Ursprungsregionen (Heimat) zurückziehen oder sich in der Nähe ihrer Kinder ansiedeln (PETER 2006, S. 289).



### **Wohnung**

Oft wird die pauschale Forderung erhoben, die Wohnungen der 1960er müssten so umgebaut werden, dass sie barrierefrei sind und auch Rollstuhlfahrern im Alter ein selbständiges Wohnen ermöglichen. Der Begriff barrierefrei wird durch die DIN 18025 (Teil 2; Teil 1 für Rollstuhlbenutzer) für Wohnungen definiert und gibt z.B. Bewegungsflächen und Türbreiten vor. Die DIN 18024 (Teil 1/2) ist das Pendant für öffentliche Flächen (Teil 1) und für öffentliche Gebäude (Teil 2)<sup>89</sup>. Die Anforderungen der DIN 18025 Teil 2 sind in fast allen Geschosswohnbauten der 1960er Jahre weder in der Wohnung noch in den Treppenhäusern und Zugängen zu erfüllen. Dies haben Erdinger und Lerch bereits für die sehr ähnlich konstruierten Geschosswohnbauten der 1950er Jahre festgestellt und vorgeschlagen, einen neuen Standard der Barrierearmut zu definieren und bei Umbauten in Geschosswohnbauten anzustreben (ERDINGER & LERCH 2003, S. 108). Ein solcher Standard deckt als Kompromiss die meisten Lebenssituationen älterer Haushalte ab, ist aber für die Bestandseigentümer bezahlbar. Der größte Umbaubedarf besteht in Küchen und Bädern. Von allen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren profitieren auch andere Mieter, z.B. Haushalte mit Kindern.

Alternativ zum Umbau von Geschosswohnungsbeständen können altengerechte Wohnungen auch in Neubauten im Wohnquartier realisiert werden, sofern Gebäudeabbrüche möglich sind oder entsprechende Flächen für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen. Gesonderte betreute Wohnanlagen und Seniorenwohngemeinschaften als alternative Wohnformen im Quartier sind auch in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er denkbar, allerdings bis auf Ausnahmefälle nur als ergänzender Neubau.

Entscheidend für die Wohnungswahl ist unabhängig vom individuellen biographischen Alter der Älteren der Mietpreis einer Wohnung. Dies hat eine Befragung von über 2.000 älteren Haushalten unterschiedlicher Altersgruppen ergeben (PODDIG 2006, S. 216). Die älteren Haushalte müssen immer mit einer zusätzlichen finanziellen Belastung durch gesundheitliche Einschränkungen rechnen, z.B. den Kosten für einen ambulanten Pflegedienst. Der auf die reduzierte Kaufkraft der älteren Nachfragehaushalte ausgerichteten Gestaltung der Gesamtmiete einer Wohnung ist deshalb hohe Bedeutung beizumessen.

### **Wohnumfeld**

Wischer und Kliemke teilen das Wohnumfeld in eine Mikro-Ebene (Hausgemeinschaft), eine Mesoebene (Nahumfeld bis 10 Min.) und eine Makro-Ebene (weiteres Umfeld) ein (WISCHER & KLIEMKE 1995, S. 55). Ältere Menschen halten sich einen größeren Anteil des Tages in ihrer Wohnung oder im Wohnumfeld (Mikro-Ebene und Mesoebene) auf, so dass sie mangelnde Qualitäten sensibler und stärker wahrnehmen als andere Gruppen (VATER & ZACHRAJ 2008, S. 328). Dem Wohnumfeld messen sie generell eine höhere Bedeutung bei. Das Wohnumfeld muss deshalb Möglichkeiten des Aufenthalts, der Kommunikation und der Freizeitgestaltung bieten. Auch im Wohnumfeld ist auf eine barrierearme Gestaltung zu achten, die z.B. die Zugänglichkeit von Müllstandanlagen und Stellplätzen umfasst. Den Hauseingängen kommt als Kommunikationsraum eine besondere Bedeutung zu. Zusätzlich ist eine

<sup>89</sup> Die Normen sollen zukünftig in der DIN 18040 (Teil1/2) zusammengefasst werden.

Beleuchtung der Erschließungswege zu den Wohngebäuden erforderlich, die bei allen Geschosswohnbauten der 1950er und 1960er Jahre im nicht modernisierten Zustand fehlt (Ergebnis aus den Fallstudien).

### **Infrastruktur und Dienstleistungen**

Ältere Menschen können Missstände in ihrer individuellen Wohnsituation, z.B. für Gehbehinderte Treppen in Wohngebäuden oder eine große Entfernung zum ÖPNV, nicht wie jüngere Menschen durch eine individuelle Mobilität ausgleichen, sondern erfahren dadurch eine erhebliche Einschränkung in ihrer Lebensqualität (VAN WEZEMAEL 2006, S. 324). Die Ansprüche an die Infrastrukturausstattung im Wohnquartier sind daher höher als bei anderen Gruppen, sie betreffen Einkaufsmöglichkeiten und eine medizinische Grundversorgung. Diese wird in den Fallstudien für die Wohnquartiere der Bestände überprüft. Um auch im Pflegefall einen Umzug in eine stationäre Einrichtung zu vermeiden, müssen ambulante Pflegedienste verfügbar sein. Ggf. können größere Bestandseigentümer mit diesen Kooperationen zur Betreuung ihres Wohnungsbestandes eingehen.

### **Vermarktung**

„Die Alten sind immer die Anderen“ (NIEJAHR 2001, S. 173). Die Älteren werden sich möglicherweise nicht als Zielgruppe für Wohnungsangebot für Ältere sehen. Insofern sollten diese nicht zu offensiv als solche vermarktet werden. Bei der Gestaltung altengerechter Ausstattungen in den Wohnungen und im Umfeld ist auf ein universelles Design zu achten, das die Nutzer nicht stigmatisiert. Wohnangebote mit Service sollten einen institutionellen Charakter vermeiden.

Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre könnten aus vier Gründen von einem zunehmenden Anteil älterer Haushalte profitieren, wenn geeignete Wohnungsangebote geschaffen und die sonstigen Wohnansprüche (Tab. 38) erfüllt werden können:

- Der geringe zusätzliche Wohnungsneubau kann die zukünftige Nachfrage nach altengerechten Wohnformen nicht decken. Entsprechende Angebote müssen daher im Gebäude- und Siedlungsbestand entstehen,
- bereits gegenwärtig lebt in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre noch eine signifikante Zahl älterer Haushalte, allerdings mit abnehmender Tendenz. Die Nachfrager sind bereits vor Ort vorhanden, meist langjährige, treue Kunden der Vermieter und damit direkt ansprechbar,
- die Wohnungsgrößen der 1960er Jahre sind für kleinere Haushalte gut geeignet. Selbst bei Wunsch eines älteren Zwei-Personen-Haushalts nach zusätzlichen Räumen, z.B. als Gästezimmer oder Hobbyzimmer, sind entsprechende Wohnungen (von Zweieinhalb- bis Vier-Zimmer-Wohnungen) im Bestand vorhanden. Die auch in solchen Wohnungen relativ geringen Wohnflächen besitzen den Vorteil bezahlbarer Gesamtmieten,
- die vorhandenen oder aktivierbaren Eigenschaften der Wohnsiedlungen der 1960er Jahre sprechen ältere Haushalte besonders an und stellen für sie eine geeignete Mischung

aus städtischem und ländlichem Wohnen dar (bekannt, überschaubar, Grünflächen, Infrastruktur, lebendiges Stadtleben)

Tab. 38: Wohnansprüche älterer Haushalte

<b>Zielgruppe</b> <b>Anforderungen</b>	<b>Ältere Haushalte</b>
<b>Wohnstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgelockerte städtische Lagen außerhalb der Innenstadt mit geringer Verkehrsbelastung und Grünflächen</li> </ul>
<b>Wohnungsgrößen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinere Wohnungsgrößen, aber keine 1-Zimmer- und nur wenige 1 1/2-Zimmer Wohnungen</li> <li>• evtl. ½-Zimmer als Gästezimmer oder Hobbyraum</li> </ul>
<b>Wohnungsausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• barrierearme Gestaltung der Wohnung sowie der Zugangsbereiche (z.B. Treppenhaus, Abstellräume)</li> <li>• Aufzug oder Lage im Erdgeschoss / 1. Geschoss</li> <li>• altengerechte Gestaltung und Ausstattung der nicht zu kleinen Bäder und Küchen (Bewegungsflächen, Einstiegshilfen, Schrankhöhen, Essplatz in der Küche)</li> <li>• größere Balkone oder Terrassen (häufige Nutzung) mit Sichtschutz</li> </ul>
<b>Mietenniveau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• günstige Gesamtmiete</li> <li>• sichere, absehbare Mietentwicklung</li> </ul>
<b>Wohnumfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• erweiterte Eingangsbereiche mit Abstellfläche (z.B. für Rollatoren und Pflanzen)</li> <li>• barrierefreie/ barrierearme Gestaltung der Zuwegung sowie der Müllstandplätze und Parkplätze</li> <li>• gepflegtes, begrüntes Wohnumfeld</li> <li>• Gelegenheit für nachbarschaftlichen Begegnungen; ggf. nachbarschaftliches Netzwerk (organisierte Treffs)</li> <li>• allgemein sicheres Wohngefühl</li> </ul>
<b>Wohnungsnaher Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fußläufig erreichbare Bushaltestelle mit Anbindung zur Innenstadt</li> <li>• fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten (Discounter / Vollversorger)</li> <li>• fußläufig erreichbare Versorgungs- und Dienstleistungen</li> <li>• fußläufig erreichbare medizinische und pflegerische Grundversorgung</li> </ul>
<b>Dienstleistungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optionale Pflegedienstleistungen</li> <li>• Freizeitangebote</li> <li>• Gartennutzung (z.B. Mietergarten an Terrasse als Kleingartenersatz)</li> <li>• Einkaufsdienste</li> <li>• Handwerkliche Dienstleistungen</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

### 6.3.1.2 Wohnformen und –ansprüche von Familienhaushalten

Die Anzahl der Mehr-Personen-Haushalte in Deutschland, die ganz überwiegend Familien mit Kindern sind, wird in den nächsten Jahren zurückgehen. Im Interesse einer tragfähigen Altersstruktur (z.B. Arbeitskräftepotenzial) und im Hinblick auf die langfristige Bevölkerungsentwicklung (Reproduktion) werden die Kommunen in eine verschärfte Konkurrenz um die Bindung und die Ansiedlung von Familien treten. Kernbestandteil der kommunalen Familien-

politik wird der Erhalt und die Verbesserung der familiengerechten Infrastruktur sein (BODE 2007, S. 137). Aber auch die spezifischen Wohnbedingungen einer Kommune oder einer Stadtregion werden über die Standortwahl gerade der jungen, noch mobilen Familien in der Gründungsphase entscheiden. Zu der Konkurrenz mit dem Stadtumland tritt für die Städte auch die Konkurrenz mit anderen Städten. Ein wesentliches Kriterium der Wohnstandortwahl von Familien ist ein passendes, bezahlbares Wohnangebot.

Familien sind wie auch die älteren Haushalte keine homogene Nachfragegruppe. Eine wesentliche Unterscheidung ist die Unterteilung nach „klassischen“ Familien, die zwei Elternteile aufweisen, und nach Alleinerziehenden. Der Status der „klassischen“ Familien, ob ein Paar verheiratet ist oder als Lebensgemeinschaft zusammenlebt, spielt für die Wohnungsnachfrage eine untergeordnete Rolle. Tab: 39 zeigt zunächst die einzelnen Haushaltsformen, die als Familien zusammengefasst betrachtet werden (2006 in den alten Bundesländern: 9.939.000 Haushalte).

Tab. 39: Zahl der Familien und Alleinerziehenden nach der Anzahl der Kinder in den alten Bundesländern 2006

	Anzahl der Haushalte	Anteil der Haushalte an allen Familienhaushalten
<b>Paare mit 1 Kind</b>	3.508.000	35,3 %
<b>Paare mit 2 Kindern</b>	3.282.000	33,0 %
<b>Paare mit 3 und mehr Kindern</b>	1.157.000	11,6 %
<b>Alleinerziehende mit 1 Kind</b>	1.340.000	13,5 %
<b>Alleinerziehende mit 2 Kindern</b>	513.000	5,2 %
<b>Alleinerziehende mit 3 und mehr Kindern</b>	139.000	1,4 %

Quelle: BMVBS 2007b, S. 31

Die Alleinerziehenden in Deutschland sind im Durchschnitt ökonomisch deutlich schlechter gestellt, 77,8 % verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von unter 1.535 Euro, während dieser Anteil bei den Familien lediglich 32,3 % beträgt (BMVBS 2007b, S. 32). Die Eigentümerquote der Alleinerziehenden liegt ebenfalls deutlich unter der junger Familien mit zwei Elternteilen (25,9 zu 52,6 %; Abb. 58, S. 160).

### **Standorte**

Familien bevorzugen zentrale Standorte, um den Aufwand ihres Lebensalltages zu minimieren (SANDFUCHS 2008, S. 87f.). Diese zentralen Standorte liegen nicht allein in den Innenstädten sondern sind mittlerweile im gesamten städtischen und auch im suburbanen Raum zu finden. Insofern kommen alle Standorte in Frage, die die erforderliche Infrastrukturausstattung aufweisen und den individuellen Präferenzen der Nachfrager entsprechen. Grundsätzlich werden aufgelockerte, naturnahe Stadtteile bevorzugt, die Kindern einen sicheren Entfaltungsraum bieten. Die Fokussierung auf die Belange der Kinder ist ein wesentliches Merkmal für die Wohnstandortentscheidungen von Familienhaushalten. Alternative Wohnformen müssen möglichst viele Qualitätsmerkmale eines Einfamilienhauses in naturnaher Umgebung aufweisen, um Nachfrager mit einer Affinität für das ländliche Wohnen anzuspre-

chen (zu den eigenheimähnlichen Eigenschaften WEEBER u.a. 2005, S. 11). Die Geschosswohnungsbestände der 1960er mit ihrer aufgelockerten Bebauung und ihren großzügigen Freiflächen könnten diesem Anspruch vor allen anderen städtischen Siedlungstypen genügen, wenn genannte grundlegende Bedingungen erfüllt sind (Wohnangebot, Infrastruktur).

### **Wohnung**

Entscheidend ist die Gesamtmietbelastung der Wohnung, die neben anderen Aufwendungen von Familien auch bei einem reduzierten verfügbaren Einkommen, z.B. bei ruhender Berufstätigkeit eines Elternteils, tragbar ist. Die Wohnung muss auch für einen Drei-Personen-Haushalt mit nur einem Kind ausreichend groß dimensioniert sein. Kinderzimmer, Küche und Bad sollten die parallele Nutzung durch mehrere Familienmitglieder ermöglichen. Bevorzugt werden Wohnlagen im Erdgeschoss oder im 1. Stock. Im Erdgeschoss kann ein Zugang in den Außenbereich eine Terrasse oder einen Mietergarten erschließen, der Ersatz für einen Garten im Eigentum ist. Alternativ könnten nahegelegene Kleingärten gepachtet werden, diese sind an vielen Wohnsiedlungen der 1960er Jahre vorhanden, wie die Fallstudien gezeigt haben. Eine Alternative zu einer großen Mietwohnung ist ein Mietreihenhaus, das dem Bestand als Neubau hinzugefügt werden müsste (Kap. 6.4 zur Wohneigentumsbildung).

### **Wohnumfeld**

Das gesamte Wohnumfeld wird von Kleinkindern und deren betreuenden Eltern sehr intensiv genutzt. Es muss sicheres Spielen ermöglichen, die Nachbarschaft sollte nicht durch offensichtliche soziale Probleme belastet sein. In einer von Weeber u.a. dokumentierten Befragung unter Erwerberfamilien von Stadthäusern wurde das kinderfreundliche Wohnumfeld als wichtigstes Kriterium für den Erwerb am gewählten Standort genannte (WEEBER u.a. 2005, S. 140). Wenige gut ausgestattete Spielplätze, die ohne Querung größerer Straßen erreichbar sind, sind den in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre häufig anzutreffenden „Alibi-Spielplätzen“ mit einem einzigen Sandkasten vorzuziehen. Bei der Neuanlage sollten Kinder und Eltern in die Gestaltung einbezogen werden. Optimal ist ein Netz schnell erreichbarer, unterschiedlich nutzbarer Freiräume vom Bolzplatz bis zum Park mit Grillplatz.

### **Infrastruktur und Dienstleistungen**

Familien benötigen ebenso wie ältere Haushalte eine gute Infrastrukturausstattung in ihrem Umfeld, die aber auf andere Bedürfnisse ausgerichtet sein muss. Fußläufig erreichbare Versorgungseinrichtungen im Wohnquartier ermöglichen einen schnellen Einkauf und ggf. den Verzicht auf einen PKW. Wichtig ist die Nähe zu Kinderbetreuungseinrichtungen (möglichst ganztags) und zu Schulen und anderen Bildungseinrichtungen, um den Alltag bei Berufstätigkeit beider Partner oder eines Alleinerziehenden zeitsparend zu organisieren. Eine Umfrage des Meinungsforschungsinstitutes Info GmbH im Auftrag des Berliner Wohnungsunternehmens DEGEWO hat 2008 ergeben, dass von 1.000 Befragten über 14 Jahren mehr als 75 % den guten Ruf von Schulen und Kindertagesstätten für ein entscheidendes Kriterium bei der Wohnstandortwahl halten (<http://www.degewo.de>; Abruf am 12. Oktober 2008).

Tab. 40: Wohnansprüche von Familienhaushalten

<b>Zielgruppe</b> <b>Anforderungen</b>	<b>Jüngere Familienhaushalte</b>
<b>Wohnstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>individuelle Präferenz nach Lebensstil, aber Nähe zu Infrastruktur und Freunden bzw. ähnlichen Haushalten gewünscht</li> </ul>
<b>Wohnungsgrößen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>große Wohnungen mit mind. Zimmerzahl Haushaltsmitglieder +1 (3 ½- bis 5-Zimmer-Wohnungen)</li> <li>größere Kinderzimmer</li> <li>reihen- und stadthausähnliche Gebäudeformen zur Miete</li> </ul>
<b>Wohnungsausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage im Erdgeschoss, ggf. zusätzlicher Zugang in die Außenanlagen</li> <li>Abstell- und Lagerflächen inner- und außerhalb der Wohnung</li> <li>Größere Badezimmer und Küchen für die gemeinsame familiäre Nutzung</li> </ul>
<b>Mietenniveau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>günstige Gesamtmiete, bei Erwerbstätigkeit beider Elternteile höhere Mietzahlungsfähigkeit</li> <li>Möglichkeit zum Wohneigentumserwerb</li> </ul>
<b>Wohnumfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>großzügige Eingangsbereiche (z.B. Abstellfläche für Kinderwagen und Fahrräder)</li> <li>sicheres Wohnumfeld (ungefährdetes Spielen, keine soziale Problematik)</li> <li>Angebot an Spielplätzen für verschiedene Altersgruppen</li> <li>Garten(mitbe)nutzung</li> <li>räumliche Nähe zu anderen Familien</li> <li>ausreichende Anzahl von Stellplätzen (ggf. zwei PKW)</li> </ul>
<b>Wohnungsnaher Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kinderbetreuungseinrichtungen (besonders wichtig für Alleinerziehende)</li> <li>verschiedene, auch weiterführende Schulformen mit guter Ausstattung</li> <li>Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche</li> <li>fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten (Discounter / Vollversorger)</li> <li>fußläufig erreichbare medizinische Grundversorgung (Kinderarzt)</li> <li>fußläufig erreichbare Bushaltestelle mit hoher Bedienfrequenz</li> </ul>
<b>Dienstleistungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kinderbetreuung, Reinigungsdienste, Nachbarschaftstreffs</li> <li>Gemeinschaftsräume (z.B. Anmietung für Feierlichkeiten)</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

### 6.3.1.3 Wohnformen und Ansprüche jüngerer Haushalte (mit geringen Einkommen)

Haushaltsneubildner sind junge Ein- und Zwei-Personenhaushalte, die aus der elterlichen Wohnung ausziehen und erstmals allein, mit Partner oder in einer Wohngemeinschaft leben. Bis zur beruflichen und ggf. familiären Etablierung können weitere Umzüge erforderlich (z.B. Wechsel des Ausbildungs- oder Arbeitsortes) oder erwünscht (Partnerschaft/Trennung) sein. Die Phase der Postadoleszenz, in der sich die Mitglieder der jungen Haushalte befinden, ist heute ausgedehnter als früher (DANGSCHAT 1997, S. 61) und muss nicht mehr zwangsläufig in eine Familiengründung und den dadurch induzierten Auszug münden. Ausbildung und Einstieg in den Arbeitsmarkt finden später statt als noch vor zwei bis drei Jahrzehnten, so dass dieser Haushaltstyp bis in ein Alter von 30 bis 40 Jahren eine Nachfragegruppe bildet

Die jungen Haushalte verfügen oft über ein geringes Einkommen, haben begrenzte Wohnansprüche und sind hedonistisch-freizeitorientiert. Wohnwünsche sind noch wenig ausgep-

rägt und durch die finanziellen Möglichkeiten beschränkt. Das geringe Budget kompensieren sie mit einer geringeren Wohnfläche als andere Haushalte. 2006 lag die Mietbelastungsquote<sup>90</sup> von Haushalten bis 40 Jahren in Westdeutschland mit 26,7 % sogar niedriger als der Durchschnitt (27,9 %), in den zwei untersten Einkommensquintilen mit 41,8 % und 29,3 % aber deutlich darüber (Statistisches Bundesamt / GESIS-ZUMA / WZB 2008, S. 233). Die tatsächliche Mietbelastungsquote eines Haushalts kann in Abhängigkeit vom lokalen Mietenniveau erheblich abweichen, wie eine Untersuchung des Immobilienverbandes IVD 2008 belegt (ImmobilienZeitung, 11. Dezember 2008). Bei einer gesamtdeutschen Durchschnittsquote von 36,38 % erreicht Hamburg eine Mietbelastungsquote von 40,22 %, Kiel von 36,87 %, Lübeck von 34,56 %, Flensburg von 27,65 % und Neumünster von 31,95 %.

Unter den jungen Haushalte sind überdurchschnittlich oft auch Bezieher von Transferleistungen in Form des Arbeitslosengeld II (voll oder ergänzend) und von Wohngeld. In Hamburg waren 2007 unter den 12.615 wohngeldbeziehenden Haushalten 6.141 Ein-Personen-Haushalte (48,7 %), in Schleswig-Holstein waren es 12.947 von 26.722 Haushalten (48,5 %) (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2008b, S. 5+8). In Hamburg gab es im November 2008 105.334, in Schleswig-Holstein 108.445 Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II, davon 45.769 in den vier kreisfreien Städten (42,2 %) ([http://www.pub.arbeitsagentur.de/hst/services/statistik/000200/html/sgb2/bmas/datenpool\\_kreise\\_200811\\_20090324.xls](http://www.pub.arbeitsagentur.de/hst/services/statistik/000200/html/sgb2/bmas/datenpool_kreise_200811_20090324.xls); Abruf am 20. Oktober 2008).

Bei Bedarfsgemeinschaften sind die Regelungen des SGB II für die Kosten des Wohnraums und zu den möglichen Wohnflächen zu beachten: „Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind“ (§ 22 Abs.1 Satz 1 SGB II). Die Angemessenheit (bzw. Zumutbarkeit) besitzt eine Mengendimension und eine Preisdimension. So richten sich die Bedarfsgemeinschaften zugestandene Anzahl von Räumen einer Wohnung und die Wohnfläche in der Praxis nach den landesrechtlichen Verwaltungsvorschriften (§ 10 WoFG). Als Mietobergrenzen legen die ARGE in eigenen Richtlinien Sätze fest, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete oder an den unteren Bereichen von Mietspiegeln orientieren. Häufig sind sie noch nach Baualtersklassen differenziert. Die Wohnflächenvorgaben, die für einen Ein-Personen-Haushalt bei 50 qm und einen Zwei-Personenhaushalt bei 60 qm liegen (GEWOS 2005, S. 73), machen Wohnungen in Geschosswohnungsbeständen der 1960er attraktiv für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, da die Größen diesen Vorgaben überwiegend entsprechen. Allerdings sind die Mietobergrenzen zu beachten, die im genannten Beispiel der Stadt Elmshorn bei 342 bzw. 418 Euro Bruttokaltmiete liegen (ca. Ø 6,90 €/qm Bruttokaltmiete). Die Bedarfsgemeinschaften stellen also eine interessante und nachfragestarke Zielgruppe dar, die regelmäßigen Transferleistungen sichern die Zahlungsfähigkeit dieser Haushalte gut ab.

Der Wohnflächenbedarf der jungen Haushalte ist meist gering, Ein-Zimmer-Wohnungen werden aber auch von ihnen nur in angespannten Märkten nachgefragt. Eine Wohnung mit

---

<sup>90</sup> Die Mietbelastungsquote stellt den Anteil am Haushaltsnettoeinkommen dar, der für die Bruttokaltmiete aufgewendet werden muss.

zusätzlichem Zimmer (z.B. Zwei-Zimmer-Wohnung, besser Zweieinhalb-Zimmer) ermöglicht den Zuzug eines Partners ohne Umzug und den damit verbundenen finanziellen Aufwand oder kann als Arbeitszimmer fungieren (FLADE 2004, S. 9). Ein effizienter Grundriss bei geringer Wohnfläche verringert die Mietkostenbelastung, so dass die Wohnungen der 1960er Jahre besonders geeignet für diese Nachfragegruppe sind. Die Mobilität und Umzugsbereitschaft ist aber mit höheren Fluktuationsquoten dieser Gruppe verbunden, ggf. sind aufgrund unterschiedlicher Lebensweisen Konflikte mit älteren Mietern nicht auszuschließen. Tab 41 zeigt die Wohnansprüche und –präferenzen der jungen Haushalte mit geringen Einkommen.

Tab. 41: Wohnansprüche junger Haushalte (mit geringen Einkommen)

<b>Zielgruppe</b> <b>Anforderungen</b>	<b>Junge Haushalte (mit geringen Einkommen)</b>
<b>Wohnstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nähe zu Arbeits- und Ausbildungsstätten und Bekannten</li> <li>Innenstadtrand und integrierte Lagen als Stadtrand</li> </ul>
<b>Wohnungsgrößen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kleinere Wohnungen (1 ½ - bis 2 ½-Zimmer)</li> <li>effiziente Grundrisse mit Flächenreserve bei Haushaltserweiterung oder zur Nutzung als häusliches Arbeitszimmer (auch ½-Zimmer möglich)</li> <li>evtl. Wohnflächenvorgabe nach SGB II einhalten</li> </ul>
<b>Wohnungsausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>normales Ausstattungsniveau, evtl. Badewanne</li> <li>evtl. Wohnung zum Selbstrenovieren gegen Mietverzicht</li> <li>evtl. technische Zusatzausstattung (WLAN, Anzahl Steckdosen etc.)</li> </ul>
<b>Mietenniveau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Günstige Gesamtmiete, ggf. innerhalb vorgegebener Grenzen (ALG II)</li> </ul>
<b>Wohnumfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV, abendliche Bedienfrequenz</li> <li>evtl. sicherer Abstellplatz für Fahrrad</li> </ul>
<b>Wohnungsnaher Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen (Einkaufen, Gastronomie)</li> <li>Nähe zu Freizeiteinrichtungen (z.B. Sport) und zur „Szene“</li> </ul>
<b>Dienstleistungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Zahlungsbereitschaft / -fähigkeit für Dienstleistungen</li> <li>Reinigungsdienst, Waschcenter, Car-Sharing</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

#### 6.4 Wohneigentumsbildung und die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre

In Kap. 4.2.1 wurde die Bedeutung der Wohneigentumsbildung für die Wohnungsnachfrage erläutert, zurzeit stagniert die Wohneigentumsquote in den alten Bundesländern. Für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre, die einen Generationswechsel der Bewohnerschaft durchlaufen, ist die Wohneigentumsbildung von Bedeutung, weil sie in der potenziellen Zielgruppe jüngerer Haushalte nach wie vor stattfindet. Es besteht das Risiko, dass ein großer Teil dieser schrumpfenden Nachfragegruppe nicht erreicht werden kann, wenn in den Geschosswohnungsbeständen bzw. den Wohnsiedlungen der 1960er Jahre keine attraktiven Alternativangebote zum Wohneigentum „auf der grünen Wiese“ vorhanden sind. Aber auch andere potenzielle Nachfragegruppen werden aus unterschiedlichen Motiven (z.B. Vorsorge, Status, Unabhängigkeit) weiter an der Wohneigentumsbildung interessiert sein. So hat Empirica 2005 neue Erwerbertypen für den Wohnungsmarkt identifiziert,



die Wohneigentum weniger aus emotionalen sondern aus finanziellen und Vorsorgegründen erwerben. Von elf untersuchten Haushaltstypen waren nur zwei nicht am Erwerb von Wohneigentum interessiert: „Luxusmieter“ und „urbane Verweiger“, die für die Geschosswohnungsbestände der 1960er kaum als Nachfrager in Frage kommen (Empirica 2005b, S. 9).

Auch ausländische Haushalte bilden zunehmend Eigentum, die Wohneigentumsquote ist seit 1993 von 10,9 % auf 15,2 % im Jahr 2002 angestiegen (HALLENBERG 2005, S. 168). Ihre Eigentumsbildung wird oft mit dem Ziel einer Stabilisierung sozial schwacher Stadtquartiere verbunden (ImmobilienZeitung, 4.September 2008). Nach bisherigen Erfahrungen erwerben die ausländischen Haushalte Eigentum vorwiegend in der Nachbarschaft oder Nähe der Wohnstandorte von Familienmitgliedern, haben aber nur geringfügig andere Ansprüche an die Wohnung als deutsche Erwerber und vergleichbare Motive wie z.B. die Altersvorsorge (FAS, 8. Juni 2003; ILS 2003, S. 9f.). In Geschosswohnungsbeständen der 1960er mit einem hohen Anteil ausländischer oder Migrantenhaushalte<sup>91</sup> besteht also ein Potenzial für eine standorttreue Wohneigentumsbildung.

Wohnquartiere, die durch soziale Segregation benachteiligt sind, können durch Eigentumsbildung in folgenden Bereichen stabilisiert werden (in Anlehnung an ILS 2003, S. 12):

- Städtebaulich-räumliche Struktur (z.B. durch Sanierung und Erhalt vorhandener Bausubstanz, Neubau an technisch überalterten Standorten),
- Sozial-räumliche Struktur (z.B. stärkere Identifikation, niedrige Fluktuation; aber auch: möglicher Attraktivitätsverlust für deutsche Eigentümer und Kaufinteressenten),
- Formen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens (z.B. Aufbau nachbarschaftlicher Netzwerke, Vorbildfunktion),
- Integration von Zuwanderern durch Eigentumserwerb.

Das ILS plädiert als Ergebnis einer Studie über die „Wohneigentumsbildung von Migranten in benachteiligten Stadtteilen“ für eine Entmystifizierung des Themas und die Einbindung der Eigentumsbildung in Integrationsprojekte (ILS 2003, S. 15). Auch eine Studie der Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung e.V. im Auftrag des BBR mit 21 Fallbeispielen hat, unabhängig von der Nationalität, eine Stabilisierungswirkung für benachteiligte Stadtteile durch die Mieterprivatisierung, besonders aber durch Neubaumaßnahmen nachgewiesen (BBR 2003b). Im Gegensatz zu Bestandsprivatisierungen führt der Neubau auch zu einem Zuzug neuer Bewohner und zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes des Stadtviertels.

Wie wird sich die Motivation zur Eigentumsbildung in den nachfragerrelevanten Zielgruppen zukünftig entwickeln? Anhand von Thesen werden die möglichen Anlässe und Einflüsse auf eine höhere Eigentümerquote oder eine höhere Mieterquote dargestellt:

---

<sup>91</sup> Hierunter sind die Aussiedlerhaushalte zu verstehen, die eine besonders hohe Motivation zur Eigentumsbildung zeigen (BBR 2003b, S. 12).

Für eine **höhere Mieterquote** sprechen folgende Entwicklungen (Thesen):

- Ein zunehmender beruflicher Mobilitätsanspruch erfordert eine hohe Flexibilität der Haushalte bei der Wohnstandortwahl. Viele in der Familiengründungsphase befindliche Haushalte wollen sich aufgrund beruflicher Unsicherheit nicht an Wohneigentum binden (Welt am Sonntag, 2. Mai 2005). Mietwohnungen können, limitiert lediglich durch die gesetzliche Kündigungsfrist, zügiger gewechselt werden als Wohneigentum und erfordern keine Kapitalbindung.
- Bei einer stagnierenden bis sinkenden Kaufkraft aufgrund der Alterung der Bevölkerung kann ein großer Teil der Haushalte ohne vorherige Erbschaft kein Wohneigentum finanzieren. Ältere Haushalte haben wegen der langen Tilgungszeiträume Zugangsschwierigkeiten zu kaufpreisfinanzierenden Darlehen.
- Zuwanderer bilden seltener oder später Eigentum, so dass eine zunehmende Zahl von Migranten in Deutschland eher die Nachfrage nach Mietwohnungen steigen lässt.

Für eine **höhere Eigentumsquote** sprechen folgende Entwicklungen (Thesen; dazu auch NUTZ 2006, S. 269f.):

- Ältere Bestandseigentümer präferieren bei Umzug erneut Wohneigentum. Haushalte, die in einer früheren biographischen Phase, z.B. der Familiengründung, Wohneigentum gebildet haben, werden bei einem Umzug aus einem EFH oder einer Eigentumswohnung in eine kleinere Wohnung wiederum Wohneigentum erwerben wollen. Das Kapital zum Erwerb stellt der Verkauf der Altimmobilie. Die überdurchschnittliche Zunahme der Wohneigentumsquote über den Zeitraum 1983 bis 2003 bei den Haushalten über 65 Jahren belegt eine Auswertung des GdW. Sie wird nicht mit einer Verhaltensänderung sondern mit der Alterskohortenverschiebung zu den Jahrgängen hin begründet, die in den 1960er und 1970er Jahren verstärkt Eigentum gebildet haben (GdW 2005, S. 82),
- die nachwachsenden Haushalte, die von Jungerwachsenen gebildet werden, sind verstärkt mit dem Wohneigentum der Eltern sozialisiert worden und streben deshalb ebenfalls den baldigen Erwerb von Wohneigentum an,
- Wohneigentum begünstigt wegen der uneingeschränkten Gestaltungsmöglichkeiten das Ausleben der Persönlichkeit. Steigt der Wert von Individualität in der Gesellschaft weiter an, könnte auch der Wunsch zum Eigentumserwerb zunehmen,
- der Staat wird die Eigentumsbildung verstärkt fördern, um sie als Altersvorsorgemodell zu etablieren. Das 2008 verabschiedete Eigenheimrentengesetz (EigRentG) begünstigt den Erwerb von Wohnimmobilien (Stichwort: „Wohnriester“). Bei Unsicherheit über zukünftige Rentenzahlungen könnte „mietfreies Wohnen in entschuldetem Eigentum einen wichtigen Beitrag zu finanziellen Absicherung im Alter leisten“ (KOOP 2007, S. 12).

Anhand der genannten Motive der Wohneigentumsbildung können die zukünftigen Trends abgeschätzt und Empfehlungen für dieses Marktsegments in den Wohnsiedlungen der 1960er Jahre gegeben und Fragestellungen für die Untersuchung der Fallbestände abgeleitet werden. Es geht ausdrücklich nicht um Strategien zur Mieterprivatisierung, bei der ältere

Bestandswohnungen an langjährige Mieter veräußert werden (Kap. 3.2.1), sondern um neue Formen des Wohneigentums zur Stabilisierung der Bestände und Siedlungen. Die Entscheidung für den Erwerb einer Wohnung oder die Nutzung durch Anmietung ist von einer Reihe von Einflussfaktoren abhängig, zu denen neben regionalen Traditionen die Altersstruktur der Bevölkerung sowie gesellschaftliche Präferenzen zählen. Große Bedeutung kommt den Kosten beider Besitzformen zu. Diese werden beim Erwerb durch das Zinsniveau von Finanzierungsmitteln oder staatliche Förderprogramme beeinflusst, sie können im Zeitverlauf erheblich schwanken. Die Vorteile der beiden Nutzungsform sind umstritten und von der Wertentwicklung von Wohnimmobilien abhängig (dazu mit Vergleichsrechnungen: BELLGARDT 2001, S. 52ff.). Erst ab einer bestimmten Einkommenshöhe ist eine Eigentumsbildung überhaupt möglich, 2002 verfügten lediglich 23,8 % der Eigentümer über ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.500 Euro. In der Gruppe der Mieter waren es 53,6 % (Angaben für 2002; IfS 2005, S. 220). Erst in der Einkommensgruppe über 2.000 Euro überwiegen Eigentümer gegenüber Mietern (Statistisches Bundesamt 2009, S. 24).

Welche Präferenzen sind nun bei der Wohneigentumsbildung zukünftig zu erwarten?

- Das Einfamilienhaus in seinen verschiedenen Gebäudeformen bildet eine über die Jahrzehnte beliebte Wohnform der Deutschen, wie Jenkis anhand eines Vergleichs von Befragungen des Emnid-Instituts in den alten Bundesländern von 1969 bis 1989 zeigt. Als bevorzugte Wohnformen nannten die Befragten 1969 zu 64 % das frei stehende Einfamilienhaus oder einen Bungalow, zu immerhin 20 % noch eine Wohnung in einem dreibis viergeschossigen Wohnblock. 1989 bevorzugten bereits 75 % das Einfamilienhaus/Bungalow und nur noch 10 % eine Wohnung in einem Wohnblock. Hochhäuser verloren in der Beliebtheit sogar von 8 auf 1 % (JENKIS 1996, S. 405). Für die Zukunft ist eine Verlagerung der Nachfrage von großen Einfamilienhäusern auf Wohnungen und kleinere Gebäudeformen (z.B. Stadthäuser, Bungalows) zu erwarten, da die Haushalte im Durchschnitt kleiner werden und die Zahl großer Familien sinkt (GdW 2008a, S. 8). Ältere Haushalte könnten verstärkt aus dem Stadtumland in die Kernstadt ziehen und fragen dort Eigentum nach. Eine solche Entwicklung könnte eine Nachfrage z.B. nach Single- und Seniorenhäusern auslösen, die bisher aber kaum bedient wird.
- Eine neue Konkurrenzsituation für Mietwohnungen entsteht durch das steigende Angebot gebrauchter Einfamilien- und Reihenhäuser, gerade auch in den Wohnsiedlungen der 1960er Jahre, da ein Teil der Eigentümer dieser Immobilien im Alter in eine altengerechte Wohnform umzieht. Nicht immer ziehen dann jüngere Haushalte als Erben in das freie Haus nach, da viele dieser Häuser aufwändig an gegenwärtige Wohnansprüche angepasst werden müssen (Welt-Online, 11. Januar 2009). Aufgrund der geringen Wohnfläche und der kleinen Grundstücke sind sie finanziell attraktiv für Haushalte an der Schwelle zum Eigentumserwerb oder werden ggf. bei ungünstiger Marktlage von den Eigentümern temporär als Mietangebote auf den Markt gebracht. Das BBR hat sich ausführlich in einem Forschungsprojekt mit den Einfamilien- und Reihenhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren und ihren Marktpotentialen beschäftigt (BBR 2008f).

- Migranten sind zunehmend eine Zielgruppe auch für Wohneigentumsangebote. Dies gilt für die Gruppe der Aussiedler besonders, da ihre Wandermotive stark lebensplanungs- und wertorientiert waren (zur Gruppe der Aussiedler und ihrer Lebenssituation in Wohnquartieren: Empirica 1998, Teil B, S. 19). Bei abnehmender Zuwanderung ist ein solcher verstärkter Eigentumsbildungsprozess aber zeitlich begrenzt.

### ***Fazit und Fragestellungen für die Fallstudien***

Die zukünftige Wohneigentumsbildung ist auch für die Geschosswohnungsbestände der 1960er entscheidend und kann ein Potenzial für den Erhalt und die Aufwertung der Wohnsiedlungen darstellen. Seit den 1990er Jahren sind in vielen Innenstadtbereichen deutscher Städte brachgefallene Flächen durch Wohnprojekte mit einem hohen Eigentumsanteil revitalisiert worden. Dabei kamen städtebauliche Muster zur Anwendung, die die neuen Wohnsiedlungen der Umlandbereiche imitierten und weiter verdichteten, jedoch über Vorteile wie die Einbindung in städtische Zusammenhänge und eine hochwertige Architektur verfügten. Stellvertretend für andere Beispiele steht das Lukasareal in der Dresdner Innenstadt, hier konnten auf nur 11.800 qm Grundstücksfläche 30 Wohnungen, 39 Stadthäuser und acht Läden realisiert werden (REIMANN & WILDHAGE 2004, S. 29). Einfamilienreihenhäuser in der Stadt werden zur Unterscheidung von den randstädtischen Reihenhäusern als Stadthäuser bezeichnet und weisen Grundstücksgrößen von tlw. unter 200 qm auf (SIEMENS 2002, S. 32).

Sollte ein Bedarf zur stadtnahen Wohneigentumsbildung an einem Standort nachweisbar vorhanden sein, können die entsprechenden Angebote auch in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre realisiert werden. Stadthäuser und Bungalows können relativ einfach auf den Baulinien rückgebauter Gebäudezeilen entstehen, die Abstandsflächen werden parzelliert und in Gärten umgewandelt. Die Abstimmung zwischen Bestandseigentümern oder Bauträgern und der Stadtentwicklungsplanung ist erforderlich, um die Stabilisierungsstrategie planerisch zu begleiten und das Risiko dann, wenn eine Aufwertung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gewünscht ist, nicht einseitig auf die Investoren abzuwälzen.

### ***Fragstellungen für die Fallstudien***

- Sind Formen des Wohneigentums z.B. in Reihenhäusern oder Bungalows bereits heute in den Beständen oder Wohnquartieren vorhanden?
- Sind Bauflächen für neue Stadthäuser, Reihenhäuser und Gartenhofhäuser im Eigentum (alternativ: zur Vermietung) vorhanden? In welchen Mikrolagen könnten sie ggf. durch den Abbruch von Geschosswohngebäuden geschaffen werden?
- Ist das Image des Wohnquartiers geeignet für die Wohneigentumsbildung und den Zugang von erwerbsorientierten Haushalten? Welche bestands- und quartiersspezifischen Chancen und Hemmnisse können identifiziert werden?
- Bestehen realistische Vermarktungschancen entsprechend der Nachfrage und alternativer Angebote am regionalen Wohnungsmarkt?

## 7 Untersuchung von Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre – Fallstudien

„Der weitere Wohnbegriff umfasst alle die Tätigkeiten und Verhaltensweisen, die üblicherweise am Wohnort stattfinden und schließt Arbeiten und Lernen, Sichversorgen und Sicherehalten mit ein“ (JENKIS 1996, S. 42).

### 7.1 Fragestellungen und Untersuchungsmethodik für die Fallstudien

#### Fragestellungen

Aus der bisher skizzierten gegenwärtigen wirtschaftlichen, technischen und sozialen Situation der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre und den Konsequenzen der prognostizierten demographischen Prozesse für das Volumen und die Struktur der Wohnungsnachfrage ergeben sich eine Reihe von Fragestellungen zur Zukunft und zum Umgang mit diesen Beständen. Diese werden anhand konkreter Fallstudien an mehreren Standorten im Untersuchungsraum Hamburg und Schleswig-Holstein als zielgruppenspezifische Potenzialuntersuchung vertiefend analysiert. Die wesentlichen Herausforderungen wurden in den vorangegangenen Abschnitten benannt (Bauzustand, Wirtschaftlichkeit, quantitative und qualitative Nachfrage, Prozesse der Stadtentwicklung).

Die Untersuchung konkreter Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre in ihrem Siedlungskontext anhand von Fallstudien soll die Beantwortung folgender Fragen ermöglichen:

- Befinden sich die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre bzw. die Wohnsiedlungen in einer vergleichbaren Ausgangssituation?
- Lassen sich typbedingt Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken in Bezug auf das Wohnungsangebot, den Zustand, die Lagequalität, die Infrastrukturausstattung der Quartiere sowie die Geeignetheit für bestimmte Zielgruppen feststellen?
- Welche aus der Perspektive der zukünftig zu erwartenden Nachfrage relevanten Defizite weisen die Bestandsangebote auf?
- Reichen die im Bestand vorhandenen bzw. zu aktivierenden Potenziale aus, um langfristig ein nachfrageentsprechendes Angebot zu erhalten oder zu schaffen?
- In welcher Weise beeinflussen Prozesse und Projekte am regionalen Wohnungsmarkt die Marktstellung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre?

#### Auswahl der Fallstudien

Die Auswahl der zu untersuchenden Fallstudien<sup>92</sup> erfolgte in Absprache mit neun Wohnungsunternehmen als Eigentümer der untersuchten Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre (Kap. 3.3). Folgende Anforderungen wurden an die Fallbestände gestellt:

---

<sup>92</sup> Im Folgenden auch Fallbestände, wenn es den konkreten Wohnungsbestand geht, oder Fallgebiet, wenn das Wohnumfeld, das Wohnquartier und der Standort des Fallbestands gemeint sind.

- Es handelt sich um einen räumlich zusammenhängenden Geschosswohnungsbestand, im optimalen Fall innerhalb einer abgeschlossenen Wohnsiedlung des Erstellungszeitraums,
- bis auf typische Teilmodernisierungen und wertverbessernde Instandsetzungen sind keine größeren Modernisierungen und baulichen Veränderungen im Bestand vorgenommen worden,
- es handelt sich nicht um eine außergewöhnliche städtebauliche Situation, es sind keine extremen sozialen Auffälligkeiten vorhanden, die den Bestand nicht repräsentativ erscheinen lassen,
- es existiert kein Planungskonzept des Eigentümers oder der kommunalen Stadtentwicklung für den Bestand, das eventuell das Untersuchungsergebnis bzw. die Aussagen der Experten beeinflusst.

Eine weitergehende Kategorisierung der Fallstudien als Vorgabe an die Unternehmen erfolgte nicht. Dennoch ergab sich eine ausreichende Breite der städtebaulichen Situation. Diese reichten vom kernstädtischen, späten Wiederaufbauquartier (Kiel-Gaarden) bis zur großflächigen, in sich abgeschlossenen Stadterweiterung mit mehreren Tausend Neubauwohnungen (Lübeck-Moisling). Repräsentiert waren Wohnungsbestände von Baujahr 1955 (einzelne Gebäude im Wohnungsbestand in Flensburg) bis Baujahr 1969 (im Wohnungsbestand Glinde bei Hamburg), so dass die gesamte zeitliche Spanne der 1960er Jahre und damit auch die Entwicklung des Mietwohnungsbaus dieser Zeit abgebildet werden konnte. Ein zunächst ausgewählter Fallbestand am nördlichen Rand von Husum (Hockensbüll) wurde nach ersten Besichtigungen und Gesprächen wieder ausgeschieden, da er einen hohen Anteil von Gebäuden aufwies, die dem Wohnungsbau der frühen 1950er Jahre zuzurechnen waren, und sich der Bestandseigentümer angesichts des schlechten Bauzustandes frühzeitig für eine Aufgabe und einen Wiedervermietungsstopp in dem Bestand entschied. Abb. 85 zeigt die Standorte der Fallstudien im Untersuchungsraum.



Abb. 85: Standorte der Fallbestände in Hamburg und Schleswig-Holstein

Quelle: Eigene Darstellung

### Untersuchungsmethodik

Untersucht werden anhand der Fallstudien zwar Wohnungsbestände, der Quartiersbezug (Kap. 5.1.1) ist aufgrund der für die Nachfragegruppen dargestellten Wohnansprüche an den Standort, das Wohnumfeld und die dort verfügbare, individuell benötigte Infrastruktur aber von entscheidender Bedeutung. Es muss deshalb eine Methodik angewendet werden, die möglichst abschließend auch alle qualitativen Aspekte, die ein nachfragender Haushalt objektiv oder subjektiv dem konkreten Wohnungsfallbestand zuordnet, erfassen kann. Abb. 86 zeigt ein Beispiel aus einer Bestandsanalyse am Beispiel der Wohnsiedlung Neue Vahr/ Gartenstadt Vahr in Bremen.

Zunächst soll ein wohnungswirtschaftliches Instrument vorgestellt werden, dem einige Anregungen für die später gewählte Methodik entnommen sind und das die Sichtweise der Bestandseigentümer als wesentliche Handlungsträger repräsentiert.

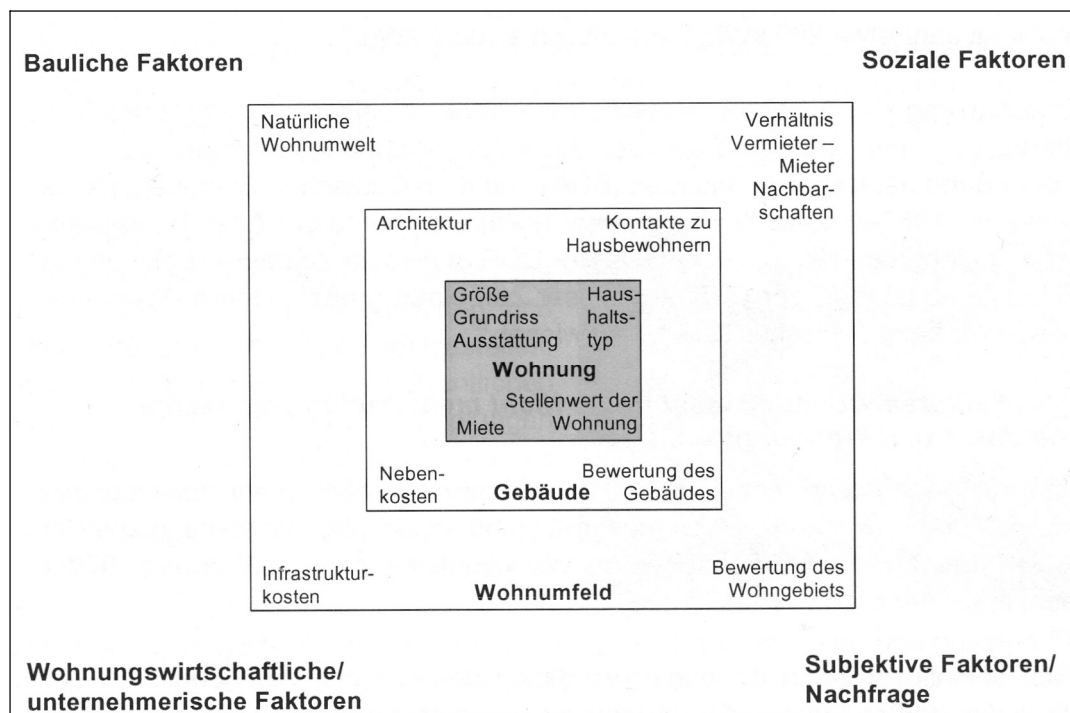


Abb. 86: Strategischer Rahmen einer Quartiersanalyse

Quelle: F+B 2005a, S. 11

### Methodik des Mikrostandortratings

Ein noch relativ junges Modell, das sowohl Bestandteile der betriebswirtschaftlich unternehmensbezogenen Portfolioanalyse als auch einer Standort- und Marktanalyse enthält und miteinander kombiniert, ist das Mikrostandortrating. Es wurde von der BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH entwickelt und unter diesem Namen erstmals von Jakobsmeyer beschrieben (JAKOBSMEYER 2005). Die Methodik basiert auf der Annahme, dass Mietpreise und –potentiale kleinräumig sehr stark differenzieren und nur durch eine Betrachtung auf der Ebene eines Mikrostandortes analysiert und durch entsprechend kleinräumig angepasste Eingriffe gehoben werden können. Das Mikrostandortrating versucht für den komplexen Analyseprozess eine Standardisierung zu definieren. Die räumliche Betrachtungsebene ist zwischen Einzelgebäude und Stadtteil angesiedelt: „Als Mikrostandort wird ein in sich geschlossenes und klar abgrenzbares Wohngebiet bezeichnet, das durch räumliche, städtebauliche oder bauliche Gestaltungs- und Nutzungsmerkmale bestimmt ist“ (JAKOBSMEYER 2005, S. 56f.). Jakobsmeyer unterteilt die sieben Arbeitsschritte eines standardisierten Mikrostandortratings in die zwei grundsätzlichen Phasen der „Bewertung und Erfassung“ und der „Analyse und Empfehlungen“:

Bewertung und Erfassung:

- Bestimmung des Mikrostandortes (Abgrenzung des Untersuchungsraumes)
- Datenerfassung (Soziodemographische Daten, Besichtigung etc.)
- Standardisierte Bewertung (Objektattraktivität, Standortattraktivität, Mieter- und Sozialstruktur, Marktsituation)



Analyse und Empfehlungen:

- Mikrostandortindex
- Stärken- und Schwächenmodell
- Bestimmung von Risiken und Schwächen
- Ableitung von Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

Die Bedeutung, die das Mikrostandortrating der Bestimmung der Marktmiete, also der potenziell erzielbaren Miete zumisst (Annahme: Marktmiete > Bestandsmiete), weist ebenso auf die betriebs- und kreditwirtschaftlichen Wurzeln hin wie der sog. Mikrostandortindex. Dieser soll neben der Vergleichbarkeit verschiedener Mikrostandorte ein einfaches Standortrating z.B. aus Sicht eines Kreditgebers ermöglichen. In den Mikrostandortindex fließen 71 Kriterien in den Kategorien Objekt (Wohnungsbestand), Standorte, Mieter- und Sozialstruktur und Markt ein. Die Kriterien werden gewichtet und in einem Punktesystem von 0 bis 100 bewertet. Für jede Kategorie ergibt sich ein vorläufiger Punktwert. Die vier Punktwerte werden wiederum gewichtet und ergeben den zunächst wenig aussagekräftigen und einheitenlosen Mikrostandortindex. Je höher der Punktwert, desto besser der Index bzw. das Standortrating. Das Verdienst des Mikrostandortratings besteht vorrangig in der umfassenden Zusammenstellung von Teilaspekten zur Bewertung des gegenwärtigen Zustandes eines Wohnungsbestandes und seiner zukünftigen Perspektiven aus betriebswirtschaftlicher Sicht, ohne dabei die Einflüsse des Standortes und der soziodemographischen Bewohnerstruktur zu vernachlässigen. Der Katalog der in der Bewertung erfassten Kriterien muss vollständig sein, ist aber nicht starr und kann auf den Untersuchungsfall ausgerichtet werden. Einen stärker auf bautechnische Aspekte ausgerichteten Katalog verwendet die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. für die Bewertung von Geschosswohnungsbeständen der frühen 1950er Jahre (Arge 2007, S. 116). F+B geben ein Beispiel für eine Kriterien-Checkliste für eine Portfolioanalyse, die sich stärker an der objektbezogenen Wirtschaftlichkeit orientiert (z.B. Bewirtschaftungskosten, Wertsteigerungspotential) (F+B 2005a, S. 96).

Das Mikrostandortrating spiegelt die Tendenz bei Banken und Ratingagenturen wieder, bei der Bewertung neben reinen Lage- und Objektfaktoren auch die zielgruppenspezifische infrastrukturelle Ausstattung, die soziale Zusammensetzung von Nachbarschaften sowie das Image von Wohnquartieren zu berücksichtigen. Ein negatives Quartiersimage kann dann für die Finanzierung von Immobilien entscheidend sein. Im Umkehrschluss müssen Bestandseigentümer nicht nur an einer Pflege und Unterhaltung ihrer eigenen Immobilien interessiert sein, sondern zusätzlich auch an der Standort- und Quartiersentwicklung im direkten Umfeld.

Das Mikrostandortrating ist wie auch andere Bewertungsmodelle, die aus der betriebswirtschaftlich orientierten Systematik von Portfolioanalysen entwickelt wurden, für eine qualitative Bestands- und Quartiersbewertung nur eingeschränkt geeignet. Die Bewertung und Gewichtung der erhobenen Merkmale und die Darstellung in einem einheitenlosen Mikrostandortindex sind eher geeignet für ein Benchmarking von Wohnungsbeständen, durchaus auch als Grundlage für Investitionsentscheidungen im Portfolio, oder als Schwellenwerte für

Banken und Kreditgeber. Handlungsempfehlungen lassen sich daraus nicht ableiten. Es muss daher eine andere Untersuchungsmethodik gefunden werden.

### **Methodik der SWOT-Analyse**

Die SWOT-Analyse ist ein ursprünglich in der Betriebswirtschaft entwickeltes Instrument, das der Entwicklung und Evaluation von Unternehmensstrategien dient. SWOT ist die Abkürzung für **strengths** (Stärken), **weaknesses** (Schwächen), **opportunities** (Chancen) und **threats** (Gefahren/Risiken). Aus der Analyse einer Situation durch die Erfassung gegenwärtiger Stärken und Schwächen wird unter Berücksichtigung bekannter und potentieller Chancen und Risiken eine geeignete Strategie abgeleitet. Die Stärken-Schwächen-Analyse und die Chancen-Gefahren-Analyse können auch separat durchgeführt werden.

Die SWOT-Analyse ist ein geeignetes und einfaches Werkzeug zur umfassenden Erfassung und Bewertung von Eigenschaften und zur Strategieentwicklung eines Wohnungsbestandes oder eines Quartiers. Sie findet bereits seit einigen Jahren verstärkt Anwendung in der strategischen Quartiersentwicklung (BÜRGER 2008a; F+B 2005a; EICHENER 2003). Die Stärken und Schwächen stellen dabei die Bestandssituation des Quartiers dar und die Chancen und Risiken die externen Einflussfaktoren (z.B. Einfluss des räumlichen Teilmarkts oder der demographischen Entwicklung). Das strategische Ziel ist z.B. die Bestands- oder Quartiersaufwertung. Kombinationen, in denen die Quadranten der Schwächen und Risiken am stärksten besetzt sind, weisen auf einen dringenden Handlungsbedarf hin. Dabei müssen jedoch die erfassten Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken qualitativ gewichtet werden. Eine Bewertung in Anlehnung an Zeugnisnoten, wie von Bürger vorgeschlagen (BÜRGER 2008a, S. 38), ist der Versuch einer Objektivierung, schafft aber angesichts der hohen Komplexität und der vielen Bewertungsskalen der Einzelkriterien eher eine Pseudoobjektivität.

Für jedes der acht Fallbeispiele wird nach der Darstellung der erhobenen Bestandsmerkmale, der Infrastrukturausstattungen und der Beschreibung der lokalen Wohnungsmärkte abschließend eine Matrix der relevanten Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken generiert, aus der die empfohlene Handlungsstrategie und einzelne konkrete Maßnahmen abgeleitet werden. Die Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken werden dabei drei räumlichen aber auch funktionalen Ebenen zugeordnet:

- Wohnungsbestand / Wohnungsangebot inkl. Umfeld (Kennzeichnung A)
- Quartier / Standort / Infrastruktur (Q)
- Lokaler / Regionaler Wohnungsmarkt (W)

### **Quellen für die Bearbeitung der Fallstudien**

Für die Untersuchung der acht Fallstudien wurden unterschiedliche Quellen herangezogen, um ein möglichst umfassendes Bild und einen vollständigen Datenbestand zu erhalten (Abb. 87). Der Einfluss einer eigenen oder der Subjektivität Dritter (Auswertung von Begehungen/ Äußerungen in Expertengesprächen) bei der Erfassung und Betrachtung ist dabei nicht auszuschließen. Er kann sogar dazu dienen, über die materiellen Gegebenheiten hinaus zusätzliche Informationen im Sinne des Place-Konzeptes zu erlangen. Dazu gehören nach Bürger

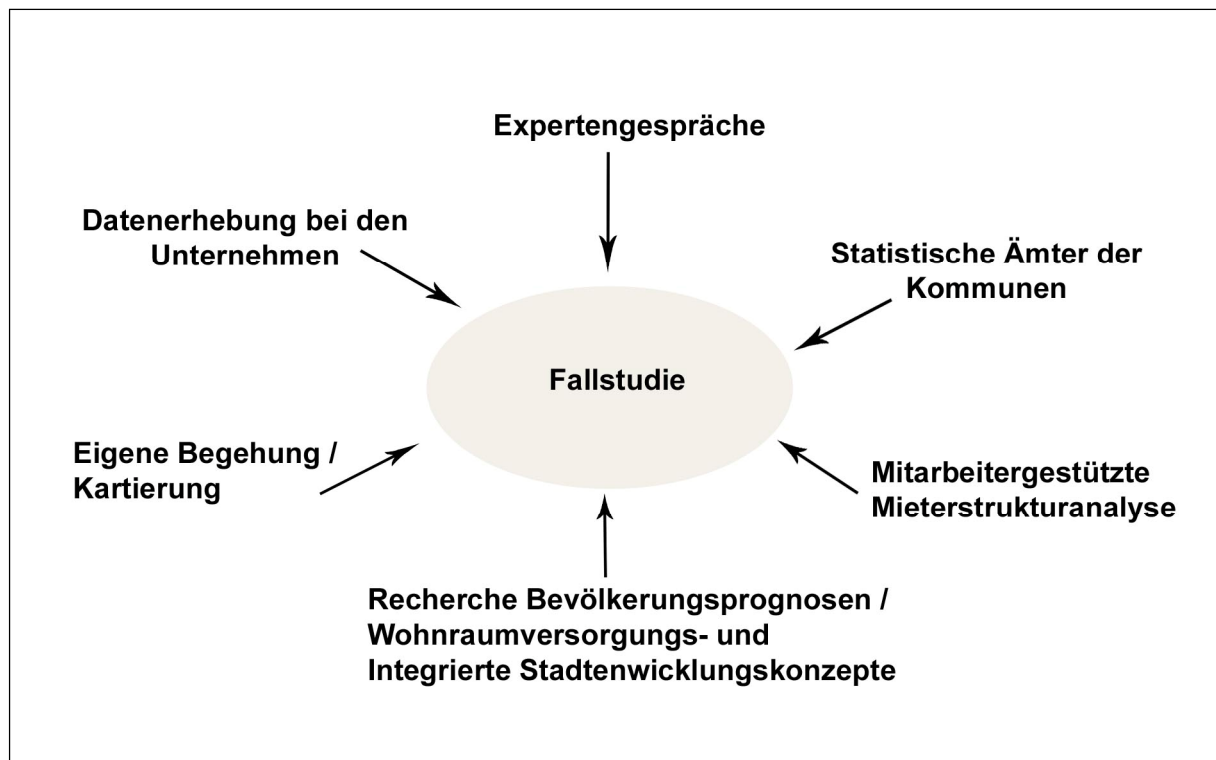


Abb. 87: Genutzte Quellen für die Untersuchungen der acht Fallbestände

Quelle: Eigene Darstellung

1. die Interpretation von Orten, 2. die Verbindung von Räumen, Gesellschaft und Geschichte, 3. der Zusammenhang von Symbolen und emotionalen Bedeutungen in einem Quartier und 4. Kollektive soziale Energien und lokale Initiativen (BÜRGER 2008c, S. 46; zur kritischen Diskussion des Place-Konzeptes und der Idee urbaner Dörfer ausführlich VOGELPOH 2008).

- **Datenerhebung bei den Unternehmen:** Bei den Bestandseigentümern wurden parallel zur und ähnlich der Untersuchung aller Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre die verfügbaren wohnungswirtschaftlichen Daten sowie zusätzlich Bestandspläne und andere Unterlagen abgefragt.
- **Expertengespräche:** Mit allen Bestandseigentümern sowie den Vertretern der kommunalen Planungs- und Wohnungsämter (soweit vorhanden) wurden Expertengespräche zu den Fallstudien geführt. Die Bestandseigentümer nannten als Motivation für die Teilnahme an der Untersuchung meist, dass sie sich frühzeitig mit den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre oder einem konkreten Bestand beschäftigen wollen, bevor die erwarteten demographischen Entwicklungen auf die Nachfrage durchschlagen. Als relevant für die Anwerbung zukünftiger Miethaushalte wurden die Bedeutung der Infrastruktur und die Ausstattung am Standort (z.B. die Einzelhandelsversorgung) sowie der unverstellte Blick auf das Angebot genannt (Wie sehen Externe, wie sehen die potenziellen Nachfrager den Bestand oder das Quartier?).
- **Statische Ämter der Fallstudienkommunen:** Bei den Statistischen Ämtern der Fallstudienkommunen, bzw. wenn nicht existent den Stadtentwicklungsämtern, wurden

standardisiert Daten zur Bevölkerungsentwicklung sowie zum Wohnungsbestand abgefragt. Diese Quelle war wegen der Personalknappheit in fast allen Kommunen nicht sehr ergiebig. Alternativ konnten teilweise Bundes- und Landesstatistiken<sup>93</sup> und kommunale Veröffentlichungen ausgewertet werden. Keine Fallstudienkommune verfügte über ein eigenes Monitoring zum Thema Wohnen, wie es z.B. das IfS in einer Arbeitshilfe im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein darstellt (IfS 2008b). Für den Fallbestand Hamburg-Lohbrügge wurden soziodemographische Daten zum Bezirk und zum Stadtteil auch der Stadtteildatenbank des Statistikamts Nord entnommen (<http://www.statistik-nord.de/fileadmin/regional/regional.php>; Abruf am 15. April 2008).

Die eingeschränkte Bereitstellung von Sekundärdaten auf der lokalen Ebene ist für die Fragestellungen dieser Untersuchung zwar bedauerlich, im Zentrum steht aber die grundsätzliche Eignung der Geschosswohnungsbestände der 1960er für bestimmte Zielgruppen. Die Bestimmung des konkreten quantitativen Nachfragepotenzials am Standort oder in der Standortregion ist nicht Gegenstand dieser Arbeit.

- **Recherche Bevölkerungsprognosen/ Wohnraumversorgungs- und Integrierte Stadtentwicklungskonzepte:** Für die meisten Kommunen lagen keine kommunalen Bevölkerungsprognosen vor (Ausnahme Lübeck). Dennoch hatten fast alle Kommunen mittlerweile Wohnraumversorgungs- und Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (WRVK, ISEK) erstellen lassen, die verwertbare Aussagen zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung enthielten.
- **Eigene Begehung/ Kartierung:** Zur Aufnahme des Gebäudezustandes, des Wohnumfeldes (Mikro- und Mesoebene nach WISCHER & KLIEMKE 1995) sowie der im Fallstudienquartier vorhandenen Infrastrukturausstattung wurden alle Bestände und ihr Umfeld mehrmals begangen und kartiert. Aus den Begehungen konnten wichtige subjektive und objektive Erkenntnisse (Image bzw. Ausstattung) gewonnen werden.
- **Mitarbeitergestützte Mieterstrukturanalyse:** Da eine aufwendige Mieterbefragung in allen acht Fallgebieten nicht möglich war (rund 3.100 WE), wurde auf die Daten einer Mieterstrukturanalyse zurückgegriffen, die Strickrodt in den entsprechenden Gebieten 2004 erstellt hatte (STRICKRODT 2006). Das von ihm entwickelte Verfahren arbeitet mit den Komponenten einer standardisierten Mitarbeiterbefragung sowie einer zusätzlichen Auswertung der Mieterakten aller aus- und einziehenden Mieter in einem Zeitraum von vier Jahren (2000 bis 2003). Dazu wurden direkt bei den Unternehmen alle verfügbaren soziodemographischen (z.B. Anzahl und Alter der Personen im Haushalt) und ökonomischen Merkmale (z.B. verfügbares Haushaltseinkommen) erfasst. Die Angaben stammten von den Mietern selbst und wurden durch die Unternehmen geprüft und aktuell fortgeführt (STRICKRODT 2006, S. 21ff.; Tab. 42). Für diese Untersuchung lagen die Originaldaten vor. Durch die Befragung der für den Fallbestand zuständigen Mitarbeiter konnten authentische Einschätzungen zum Image, zur Wohnzufriedenheit und zu den Ein- und Auszugsgründen gewonnen werden, da z.B. die angestellten Hauswarte der Unternehmen direkt im Quartier arbeiten und die Wohnungsabnahmen und –übergaben

<sup>93</sup> Zum Beispiel: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008.

bei Mieterwechseln selbst durchführen (STRICKRODT 2006, S. 26; zur Rolle der Hauswarte im Wohnquartier: Empirica 1998, S. 50ff.). Die Aussagen der Mitarbeiter in den Befragungen wurden mit den erhobenen Daten abgeglichen und auf Fehler überprüft.

Tab. 42: Erfasste Variablen für ein- und ausziehende Miethaushalte in den Fallbeständen

Erfasste Variablen einziehender Mieter	Erfasste Variablen ausziehender Mieter
Adresse, Mietbeginn, Geschlecht, Staatsangehörigkeit, Geburtsjahr, Beruf, Familienstand, Anzahl und Geburtsjahre der Kinder, Personen im Haushalt, Nettoeinkommen.	Adresse, Mietbeginn, Mietende, Geschlecht, Staatsangehörigkeit, Geburtsjahr, Beruf, Familienstand, Anzahl und Geburtsjahre der Kinder, Personen im Haushalt, Nettoeinkommen, neue Wohnadresse

Quelle: Eigene Darstellung nach Strickrodt 2006, S. 29ff.

### Erfasste Indikatoren und Merkmale (Untersuchungsmuster)

Zur Vervollständigung und Vergleichbarkeit der Daten der Fallstudien wurde für die Erhebung und die beschreibende Darstellung ein standardisierter Katalog (Untersuchungs- und Auswertungsmuster) entwickelt. Dieser ist in thematische Kategorien gegliedert, denen die städtebaulichen, wirtschaftlichen und soziodemographischen Einzeldaten und Einschätzungen zugeordnet sind. Das Untersuchungsmuster ist im Anhang dargestellt.

Den Schwerpunkt der Erfassung bildete die Infrastrukturausstattung der Geschosswohnungsbestände und der sie umgebenden Siedlungsbereiche, da sie für die Wohnqualität und die Anwerbung neuer Zielgruppen entscheidend ist. Ein entsprechender Erfassungskatalog wurde aus der Bestimmung der potenziellen Zielgruppen (Kap. 6.3) abgeleitet. Anhand der eigenen Begehungen wurden sowohl das Angebot selbst als auch seine ungefähre Entfernung von den Wohnungsbeständen erfasst. Die Begehungen wurden durch Internetrecherchen zu den vorher erfassten Infrastrukturen ergänzt. Die kartierte Infrastruktur wird für die acht Fallstudien jeweils in einem digitalen Orthophoto dargestellt, um die Standorte und die räumliche Situation plastisch zu verdeutlichen. Zwei weitere Schwerpunkte bildeten die Betrachtung des lokalen Wohnungsmarktes, bei der auch parallele Bestandsentwicklungen oder kurzfristig aktivierbare Flächenpotenziale recherchiert wurden (Wettbewerb), sowie die Einordnung des Fallgebietsmilieus anhand der Expertengespräche, der Begehungen und der Auswertung der Aus- und Einzüge von Miethaushalten im Fallbestand.

Die aus dieser Untersuchung abgeleiteten Handlungsempfehlungen beziehen sich auf die Zielgruppenpotenziale an den jeweiligen Standorten unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudeangebotes und der vorgefundenen Infrastrukturen. Die Ergebnisse geben den Bedarf und die Anforderungen an die entsprechend zu entwickelnden technischen Konzepte vor. Die Erfassung bautechnischer Handlungs- und Erneuerungsbedarfe sowie die Entwicklung oder Bewertung eigenständiger gebäudebezogener Sanierungs- oder Modernisierungskonzepte waren nicht Gegenstand der Fallstudien, da sie umfassende und aufwändige Gebäude- und Wohnungsaufnahmen erfordert hätten, die nur Architekten und Bausachverständige leisten können. Solche Aufnahmen lagen auch den Bestandseigentümern nicht vor. Bei den individuellen Empfehlungen zur Entwicklung und Positionierung des untersuchten Wohnungsbestandes handelt es sich um soweit wie möglich objektivierte Einschätzungen.

## 7.2 Fallstudien

### 7.2.1 Elmshorn

#### a) Räumliche Einordnung

##### Fallbestandsstadt

<i>Kommune/Kreis:</i>	Elmshorn/Kreis Pinneberg
<i>Zentralörtliche Funktion:</i>	Mittelzentrum
<i>Planungsraum/</i>	I – Schleswig-Holstein Süd
<i>Raumkategorie:</i>	Ordnungsraum
<i>BBR-Raumordnungsregion/</i>	V – Schleswig-Holstein Süd
<i>Siedlungsstruktureller Kreistyp:</i>	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum

##### Lage des Fallbestands im Stadtgebiet

<i>Stadtbezirk/Stadtteil:</i>	Langelohe
<i>Lagetyp:</i>	(erweiterter) Innenstadtrand
<i>Lagebeschreibung:</i>	

Der Fallbestand Diertgahren liegt ca. 1,5 km südöstlich der Elmshorner Innenstadt und ca. 1 km südöstlich des Bahnhofs. Die umgebende Bebauung ist gering verdichtet, aber geschlossen und städtisch. Die Hauptausfallstraße aus dem Stadtzentrum zur Autobahn 23 und zu den Standorten wichtiger Arbeitsstätten und Handelseinrichtungen verläuft rund 200 m südlich des Fallbestands (Hamburger Straße).

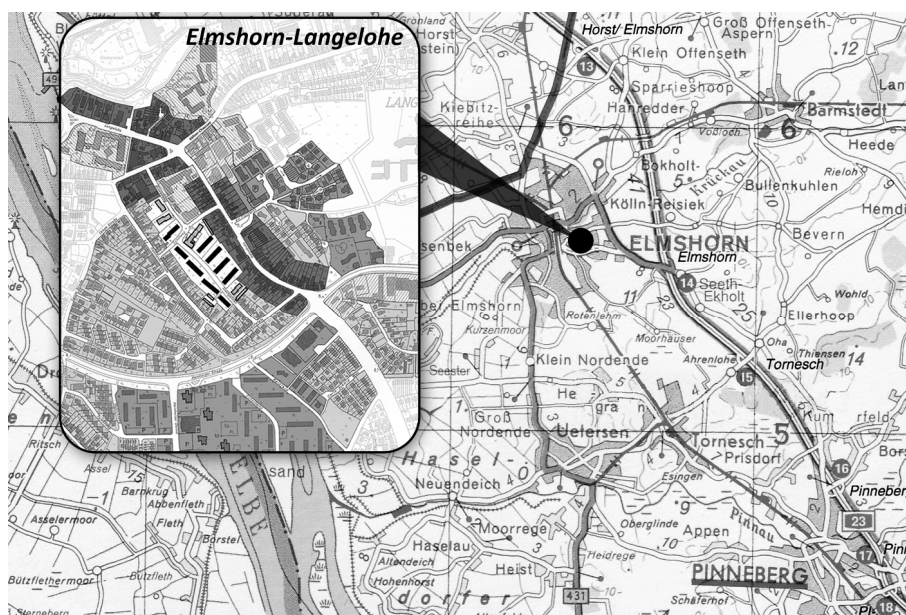


Abb. 88: Lage des Fallbestands im Elmshorner Stadtgebiet

Quelle: Eigene Darstellung

**b) Siedlungstyp Fallbestand***Fläche:*

ca. 3,6 ha (ca. 4 ha inkl. bauzeit- und bautypgleicher Nachbarbebauung).

*Städtebauliche Struktur:*

Gereimte, orthogonale Anordnung dreigeschossiger Gebäudezeilen an der östlichen Seite der Straße Diertgahren (Ausrichtung NO/SW). Parallel, in geringem Abstand zur Straße stehende Zeilenbauten an der westlichen Seite der Straße (Ausrichtung NW/SO). Im Schilfweg straßenbegleitend parallel angeordnete Baukörper und Aufweitung des Straßenraums an der Einmündung der Straße Diertgahren, die durch einen eingeschossigen, gewerblich genutzten Anbau an ein Wohngebäude gefasst wird.

*Erschließung:*

Äußere Verkehrserschließung über die Hauptstraßen Langelohe (L117) und Hamburger Straße (L117/B431). Die Entfernung zum Anschluss an die Autobahn 23 (Hamburg-Heide) beträgt ca. 2,8 km. Im Inneren ist der Fallbestand über die in NW-SO-Richtung verlaufende Straße Diertgahren erschlossen, die über drei weitere Anliegerstraßen (Binsenweg, Schilfweg, Deepentwiete) mit den beiden Hauptstraßen verbunden ist. Keine der Straßen ist mit gebietsfremdem Durchgangsverkehr belastet.

*Bestandstyp:*

Kleinerer, städtebaulich und architektonisch unauffälliger Geschosswohnungsbestand ohne besondere Siedlungskonzeption innerhalb einer gering verdichteten, städtischen Einzelhausbebauung. Der Fallbestand ist Mitte der 1960er Jahre als Ergänzung bzw. Nachverdichtung seit der Jahrhundertwende besiedelter Flächen der Stadt Elmshorn in einem Blockinnenbereich auf ehemaligem Grünland entstanden. Hinweise darauf gibt die ältere Bebauungsstruktur im Umfeld.

*Quartier:*

Das dem Fallbestand zuzuordnende Quartier ist nach Norden, Osten und Süden durch die Hauptstraßen Langelohe und Hamburger Straße begrenzt, die deutliche räumliche Zäsuren bilden (ausgeprägt im Süden gegen den Nachbarstadtteil Hainholz). Im Westen ist eine trennscharfe Abgrenzung aufgrund der kleinteiligen homogenen Wohnbebauung nicht möglich. Die in ca. 400 m Entfernung verlaufende, breit ausgebaute Lange Straße könnte für die Bewohner eine entfernungsbezogene Grenze darstellen und wird als solche für das Fallquartier angenommen.



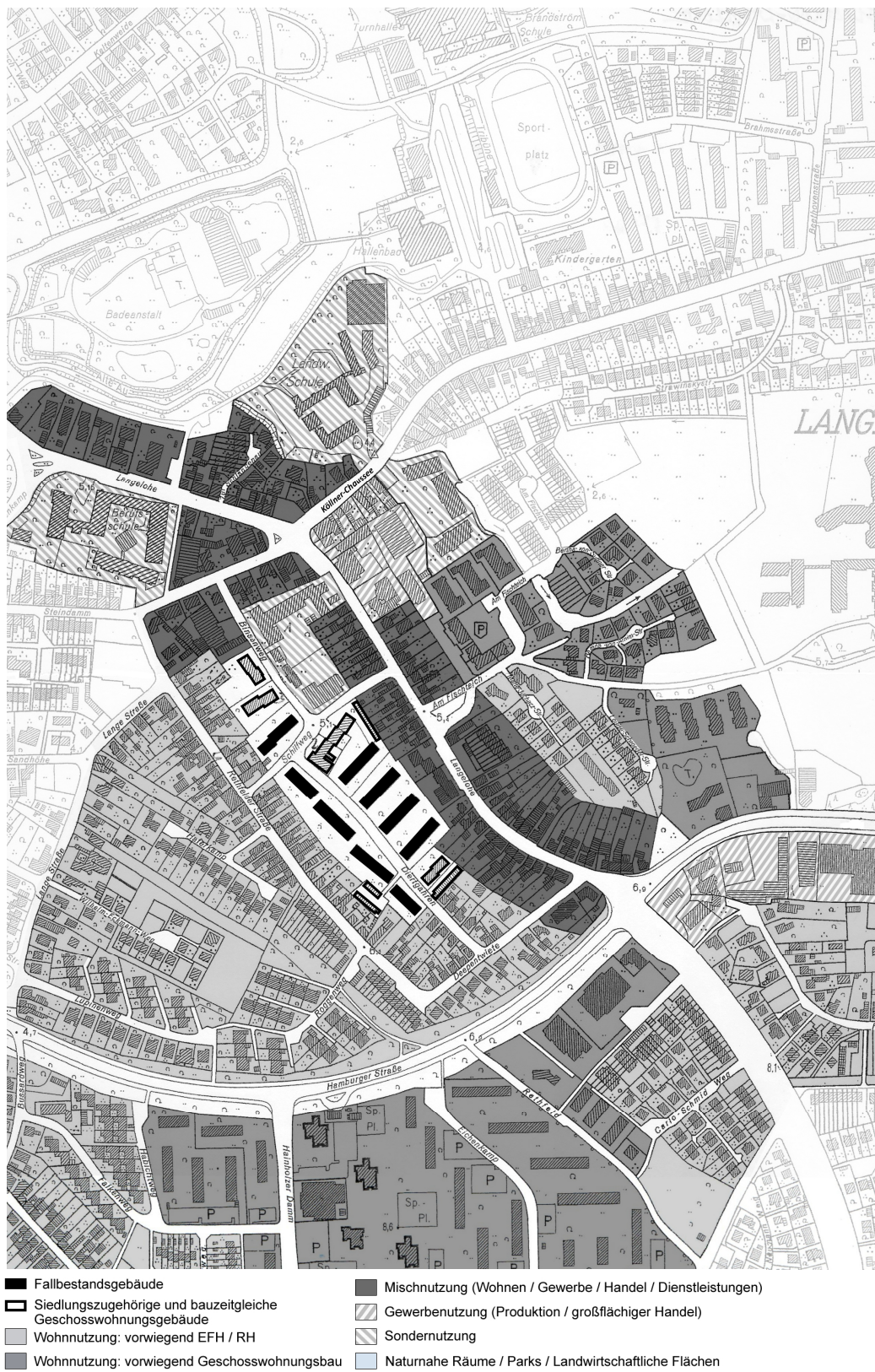


Abb. 89: Struktur des Fallbestands Elmshorn-Langeloh und der ihn umgebenden Nutzungen

Quelle: Eigene Darstellung



### c) Gebäude- und Wohnungsbestand

<i>Anschriften:</i>	Diertgahren 9-27, 14-36 Schilfweg 1-5
<i>Anzahl WE Fallbestand:</i>	209 Wohnungen
<i>Eigentümer Fallbestand:</i>	
<i>Unternehmenstyp:</i>	Genossenschaft/ Bestandshalter
<i>WE:</i>	5.400 Wohnungen (mittelgroßes Unternehmen)
<i>Bilanzsumme:</i>	ca. 240 Mio. Euro (2007)
<i>Standorte Bestand:</i>	Das Unternehmen bewirtschaftet Wohnungsbestände im Kreis Pinneberg (13 Standorte, z.B. Elmshorn, Tornesch, Quickborn, Norderstedt, Wedel, Barmstedt). Auf den Standort Elmshorn entfallen ca. 1.500 Wohnungen (28% des Gesamtbestands), die weitläufig im Stadtgebiet verteilt sind. Der untersuchte Fallbestand ist der größte Einzelbestand in Elmshorn.
<i>Bauzeit:</i>	1963 bis 1965
<i>Gebäude:</i>	Neun frei stehende Wohngebäude, mehrere eingeschossige Nebengebäude (Heizungsanlage, Garagen). Dreigeschossige Baukörper mit flachen, nicht ausgebauten Satteldächern. Zwei bis drei Treppenaufgänge in jeder Gebäudezeile, die je sechs Wohnungen erschließen (Erschließungstyp: Zweispänner; ein Gebäude Dreispänner). Balkone/ Loggien an allen Wohnungen, im Erdgeschoss Terrassen. Architektonische Einfachlösungen ohne erkennbaren Bezug zur Örtlichkeit. Sämtliche Fassaden sind vollverblendet ausgeführt (roter Backstein).
<i>Zustand:</i>	Normaler bis guter Erhaltungszustand aller Gebäude ohne offensichtliche bauliche Mängel. Gepflegte, saubere Hauseingänge und Außenanlagen. Intakter Straßenraum ohne erkennbaren Erneuerungsbedarf.
<i>Wohnungsangebot:</i>	Gesamtwohnfläche: 13.486 qm Ø Wohnungsgröße: 64,5 qm
<i>Ausstattungsmerkmale:</i>	Beheizung mit Fernwärme, Vermietung von 11 Garagen
<i>Belegungsbindungen:</i>	Keine (ehemalige Bindungen sind ausgelaufen).
<i>Mieten:</i>	Ø 5,30 €/qm und Monat; Spanne: 5,00 bis 5,40 €.

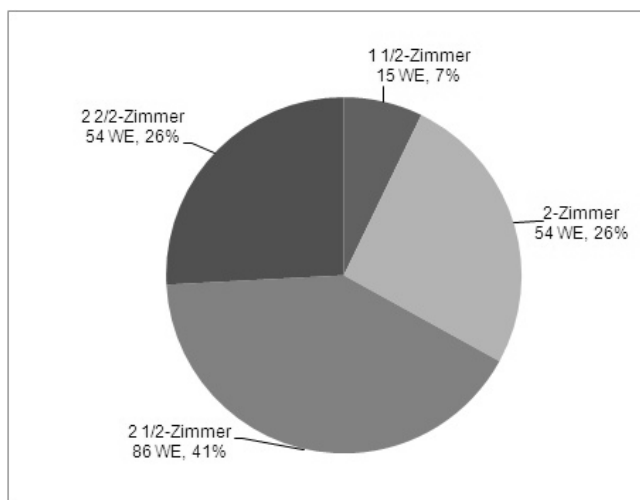


Abb. 90: Wohnungsschlüssel des Fallbestands  
Elmshorn-Langeloh

Quelle: Eigene Darstellung

#### Lageeinordnung und

#### Vergleichsmieten Mietspiegel:

Kein Mietspiegel vorhanden. Im Wohnraumversorgungskonzept sind für die Baualtersklasse 1961-1977 und Wohnungsgrößen von 41 bis 66 qm Neuvertragsmieten von 5,21 €, für Wohnungsgrößen von 66 bis 91 qm von 5,43 € angegeben. Ca. 45 % aller frei finanzierten Wohnungen in Elmshorn weisen Nettokaltmieten von unter 5 €/qm Wohnfläche auf.

#### Betriebskosten:

Ø 1,24 €/qm und Monat; Spanne: 1,12 bis 1,20 €

#### Heizkosten:

Ø 0,59 €/qm und Monat; Spanne: 0,54 bis 0,67 €  
(nur Heizung, ohne Warmwasserbereitung)

#### Instandhaltungskosten:

Ø 11,09 €/qm und Jahr; Spanne: 7,90 bis 13,18 €

#### Buchwerte Gebäude:

Ø 303,21 €/qm; Spanne: 122,41 bis 352,72 €

#### Buchwerte Grundstück:

Spanne von 4,21 € bis 10,71 €.

#### Grundstückswerte:

145 €/m (EH bis 600 qm), 140 €/qm (DH bis 300 qm),  
190 €/qm (RH bis 175 qm), 175 €/qm (GS; GFZ 1,0; alle  
Werte 2006)

#### Fluktuationsrate:

Ø 14,4 %/Jahr; Spanne 8,3 bis 16,7 %

#### Leerstand:

Ø 0,5 %; Spanne 0 bis 1,1 %

### d) Wohnumfeld und Freiflächen

#### Private Außenanlagen:

Größere Abstandsflächen zwischen bzw. hinter den Gebäudezeilen (je nach Stellung). Diese sind mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und befinden sich in einem gepflegten

Zustand. Eine Aneignung durch die Bewohner ist nur unmittelbar an den wenigen Terrassen zu erkennen. Der bauzeitlich angelegte Baumbestand (z.B. Kastanien) an der westlichen Straßenseite ist hoch und dicht gewachsen und verschattet die dahinter liegenden Wohnungen erheblich. Zur Straße hin sind die Grundstücke durch niedrige, geschnittene Hecken begrenzt und deutlich als private Flächen gekennzeichnet.

Die rückwärtigen Wohnbereiche der straßenbegleitenden Wohngebäude (Diertgahren 9-27) sind aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar, die orthogonal gestellten Gebäudezeilen bieten dagegen wegen der Einsehbarkeit der Balkone und Terrassen aus dem Straßenraum deutlich weniger Privatsphäre.

Die als geschlossene Stahlbehälter ausgeführten, nicht eingefriedeten Müllstandplätze liegen zur Straße hin vor den Gebäudegiebeln. Das Befüllen der Behälter durch Externe ist trotz der Zugänglichkeit nicht möglich (Schlösser). Insgesamt gepflegter Zustand.

#### *Ruhender Verkehr:*

Mehrere offene Stellplatzanlagen zwischen den orthogonal angeordneten Wohnzeilen auf der östlichen Seite der Straße Diertgahren. Die Nutzung ist Mietern im Fallbestand vorbehalten. Zusätzlich elf vermietete Garagen in separaten Anlagen. Weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum ohne Einschränkung jeweils einseitig straßenbegleitend. Moderater Parkdruck, da die Umgebung des Fallbestands durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung mit eigenen Garagen geprägt ist.

#### *Öffentliche (Grün)flächen:*

Im Fallbestand sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden.

Die Aufweitung des Straßenraums an der Einmündung der Straße Diertgahren in den Schilfweg bildet ansatzweise eine Platzsituation. Durch das anliegende Gewerbe (Bäcker) entsteht ein Begegnungs- und Kommunikationsraum für das Quartier.

#### *Wegenetz:*

Die Anliegerstraßen sind als verkehrsberuhigte Zonen (Tempo 30) ausgewiesen und verfügen beidseitig über befestigte, abgesetzte Gehwege. Ein von den Straßen separat geführtes Fuß- oder Radwegenetz existiert nicht, ist aufgrund des geringen Umfangs der Siedlung für die interne Erschließung aber auch nicht erforderlich.

#### *Spielflächen/-plätze:*

Zwei private Kleinkinderspielplätze in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden auf beiden Seiten der Straßen Diertgahren (geschützter, rückwärtiger Bereich). Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz befindet sich ca. 250 m südwestlich am Roggenweg.

#### *Erreichbarkeit naturnaher Räume:*

Die nächsten innerstädtischen Erholungsräume sind der Steindampark (ca. 800 m nordöstlich Richtung Stadtzentrum; ca. 11 ha) und der Krückaupark am gleichnamigen Fluss (ca. 1 km nördlich; ca. 17 ha).

*Beeinträchtigungen/Barrieren:*

Keine erkennbaren Beeinträchtigungen, der Fallbestand ist durch die umgebende Bebauung ausreichend von den Hauptstraßen als Emissionsquelle abgeschirmt.

Die vierspurige, stark befahrene Hamburger Straße südlich des Quartiers kann nur an wenigen Ampelanlagen gequert werden und stellt zum Nachbarstadtteil Hainholz eine Barriere mit deutlicher Trennwirkung dar.

*Nutzungs- und Bebauungsstruktur benachbarter Flächen:*

Das Fallgebiet ist zu allen Seiten in die städtische Siedlungsfläche integriert. Das direkte Umfeld des Fallbestands ist durch eine an der Straße Langelohé ältere (Jahrhundertwende bis 1920er Jahre), ansonsten bauzeitliche und jüngere Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Die umliegende Bebauung schirmt den Fallbestand gegen den Verkehrslärm der beiden stark befahrenen Hauptstraßen Langelohé und Hamburger Straße ab. An der Straße Langelohé existieren noch kleinere Gewerbebetriebe und Läden in gemischt genutzten Gebäuden.

Einige ältere Bauernhäuser am Steindamm deuten auf eine frühere Nutzung der bebauten Flächen des Fallbestands als Grünland hin. Tendenziell weist das Umfeld gegenüber dem Fallbestand ein gehobenes soziales Niveau auf. Im Norden grenzt an den Fallbestand ein Schulgelände an, während südlich der Hamburger Straße die Anfang der 1970er Jahre von der Neuen Heimat errichtete und heute im Privateigentum befindliche Geschosswohnsiedlung Hainholz anschließt, die erhebliche soziale und bauliche Probleme aufweist und seit 2001 als Programmgebiet „Soziale Stadt“ ausgewiesen ist. Das Image der Siedlung Hainholz ist innerhalb Elmshorns sehr negativ besetzt.

*Weitere Eigentümer im Quartier:*

Zwei Gebäudezeilen mit Geschosswohnungen der Bauzeit am Schilfweg und am Binsenweg befinden sich im Eigentum einer anderen Genossenschaft. Der umliegende, nicht bauzeitliche Bestand ist ausschließlich privaten Einzeleigentümern zuzuordnen.

**e) Infrastruktur***ÖPNV-Anbindung:*

Die Erschließung des Fallquartiers mit dem ÖPNV kann unter Berücksichtigung der Größe der Stadt Elmshorn als befriedigend bis gut bezeichnet werden. Bushaltestellen „Schule Langelohé“ (ca. 200 m entfernt) oder „Hamburger Straße“ (ca. 300 m entfernt).

- Stadtbuslinie 502: Fährt im Abschnitt Elmshorn-Bahnhof bis Elmshorn-Hamburger Straße werktags von 6 bis 21 Uhr im 30-min-Takt, die Fahrzeit beträgt drei Minuten. Der weitere Abschnitt bis zur Wirtschaftsakademie am östlichen Stadtrand wird im 60-min-Takt bedient. Sonntags beginnt der Verkehr der Linie 502 erst gegen 13 Uhr.

*Schulen/Kindergärten:*

Der Stadtteil Langelohé ist mit sämtlichen, auch weiterbildenden Schulformen ausgestattet. Die Wege aus dem Fallgebiet zu den einzelnen Schulen sind kurz und können

## Infrastrukturkarte Elmshorn-Langeloh

Legende	
<b>Kinder / Ausbildung</b>	
K	Kindertagesstätte
G	Grundschule
H	Realschule
S	Gymnasium / Gesamtschule / Sonstige Schule
B	Berufsschule
<b>Wohnumfeld und Erholung</b>	
P	Öffentliche Grünfläche / Park
S	Spielplatz
<b>Verkehr</b>	
Ö	Bushaltestelle
P	Stellplatzanlage (Garagen / größere Parkplätze)
T	Tankstelle
<b>Freizeit</b>	
K	Kirche / kirchliche Einrichtung
S	Sportplatz / Sportverein / Sportstudio
<b>Wohnen im Alter</b>	
A	Ärzte / Apotheke
T	Altenagesstätte
P	Tagespflege / Pflegedienst
<b>Versorgung</b>	
S	Supermarkt / Discounter / Lebensmittelgeschäft
R	Restaurant / Imbiss / Gaststätte
E	Bäckerei / Café
<b>Arbeitsstätten</b>	
●	Behörden / Cewerbetriebe etc.

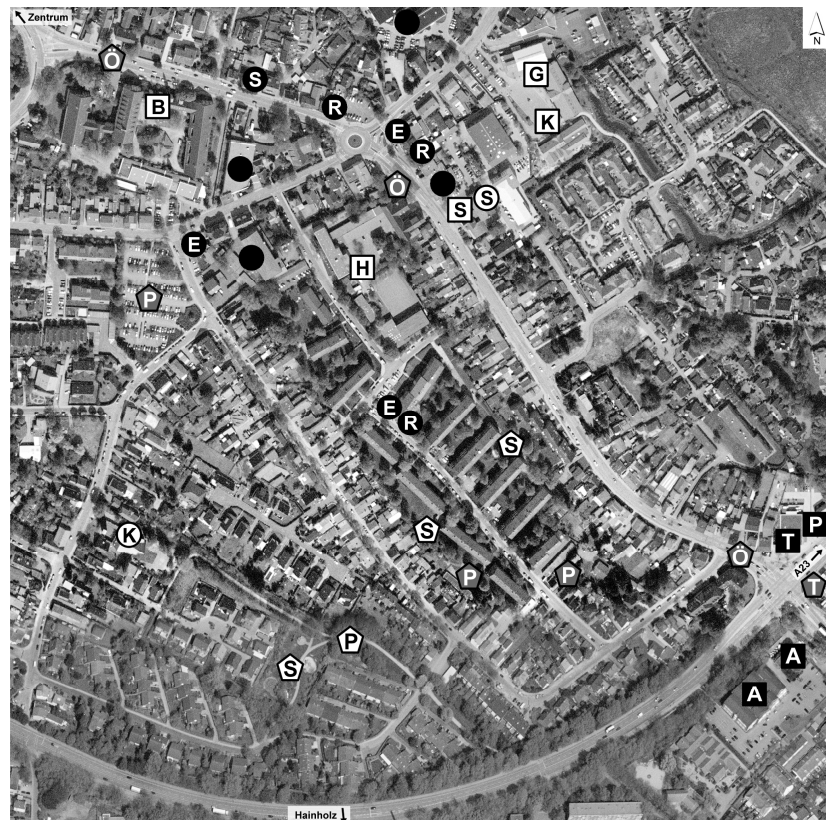


Abb. 91: Infrastruktur des Fallquartiers Elmshorn-Langeloh im Orthophoto

Quelle: Eigene Darstellung

ohne ÖPNV/PKW zurückgelegt werden (0-1 km). Der einzige nahe gelegene Kindergarten bietet lediglich eine Halbtagsbetreuung.

- **Kindergarten Langeloh:** Köllner Chaussee 10c, privater Träger Lebenshilfe GmbH, ca. 80 Kinder in fünf Gruppen, Integrationsgruppe, Betreuung nur halbtags, ca. 500 m nördlich.
- **Astrid-Lindgren-Grundschule:** Köllner Chaussee 10b, ca. 285 Schüler, ca. 500 nördlich.
- **Grundschule Hainholz:** Hainholzer Schulstraße 41, ca. 310 Schüler, ca. 800 m südlich.
- **Hauptschule Langeloh:** Langeloh 30, ca. 365 Schüler, direkt nordöstlich des Fallbestands.
- **Leibnitz-Privatschule Elmshorn:** Langeloh 65c, ca. 80 Schüler, Grund- und Realschule/Gymnasium, ca. 200 m östlich.
- **Förderzentrum Paul-Dohrmann-Schule:** Dohrmannstraße 4, 365 Schüler, ca. 1,2 km westlich.
- **Realschule Ramskamp:** Ramskamp 1a, ca. 300 Schüler, ca. 1,5 km südlich.
- **Elsa-Brandström-Gymnasium:** Zum Krückapark 7, ca. 900 Schüler, ca. 1 km nordöstlich.
- **Kooperative Gesamtschule Elmshorn:** Hainholzer Damm 15, ca. 1.170 Schüler, ca. 1,2 km südlich.
- **Freie Waldorfschule:** Adenauerdamm 2, ca. 440 Schüler, ca. 1,5 km südlich.

### *Arbeitsstätten/Berufliche Bildungseinrichtungen:*

Im Umkreis von ca. 1 km um den Fallbestand liegen die Standorte von Arbeitsstätten verschiedener Branchen (z.B. Verwaltung, Klinikum, Produktion, Großhandel). Richtung Autobahn 23 haben sich in etwa 1-2 km Entfernung weitere, überregional bedeutende Unternehmen angesiedelt (z.B. Callcenter, Einzel- und Großhandel). Der Wohnstandort Diertgahren verfügt damit über die Qualität der Nähe zu zahlreichen, branchendifferenzierten Arbeitsstätten.

- **Max Steier GmbH & Co. KG**, Steindamm 77-85, produzierender Betrieb, Selbstklebetechnik/Kunststoffverarbeitung, direkt nördlich des Fallbestands.
- **Katasteramt Elmshorn**, Langelohe 65b, zuständig für die Kreise Pinneberg und Steinburg, ca. 200 m nordöstlich.
- **Berufliche Schulen des Kreises Pinneberg**, Meinert-Johannsen-Schule, Langelohe 4, ca. 150 Lehrkräfte, ca. 3.500 Schüler; Berufsschule, Berufsfachschule, Fachoberschule, Fachgymnasium; diverse Ausbildungsgänge, ca. 400 m nördlich.
- **Nordakademie – Hochschule der Wirtschaft**, Köllner Chaussee 11, private Hochschule mit drei dualen Studiengängen (ca. 1.000 Plätze) und fünf Masterstudiengängen (ca. 250 Plätze) im Bereich Wirtschaft, ca. 50 Mitarbeiter und Dozenten, ca. 500 m nordwestlich.
- **Regio Klinikum Elmshorn**, Agnes-Karll-Allee 2, ehemaliges städtisches, jetzt privat betriebenes Krankenhaus, ca. 740 Mitarbeiter, ca. 700 m nordöstlich.
- **Weitere Arbeitsstätten** liegen im Gewerbegebiet zwischen der Hamburger Straße/Wittenberger Straße und dem Ramskamp (ca. 1 bis 2 km östlich). Größere Arbeitgeber sind das Callcenter Talkline (ca. 850 Beschäftigte), ein Verteilzentrum der Deutsche Post AG (ca. 230 Beschäftigte) sowie das Teppichhandelsunternehmen Kibek mit weiteren Fachmärkten (ca. 600 Beschäftigte).

### *Einkaufen/Versorgung:*

- **Bäcker/Bistro**: Ecke Schilfweg/Diertgahren, im Fallbestand gelegen.
- **Bäcker/Bistro**: Langelohe 57, ca. 300 m nördlich.
- **Lebensmittelgeschäft**: Langelohe 51, ca. 400 nördlich.
- **Discounter Aldi/ Vollversorger Rewe+Edeka/ Drogeriemarkt Kloppenburg**: Hainholzer Damm 5-9, ca. 500 m südlich.
- **Vollversorger „Familia“**: Hamburger Straße 126, ca. 800 m östlich.
- **Post**: Filiale Hans-Böckler-Straße 126, ca. 1 km südöstlich.
- **Banken**: Stadtzentrum Elmshorn, ca. 1,2 km nordwestlich.

### *Dienstleistungen Wohnen im Alter:*

- **AWO-WohnPflege**: Hamburger Straße 129, stationäre Altenwohneinrichtung mit 70 Zimmern und angeschlossener Kurzzeitpflege und ambulanten Pflegedienst für das Stadtgebiet Elmshorn, ca. 300 m östlich.

- **Virage Häusl. Pflege und Beratung** (Pflegedienst): Hermann-Ehlers-Weg 4, ca. 500 m südlich.
- **Senioren- und Pflegeheim Thomsen**: Deepentwiete 3, ca. 200 m südöstlich, 57 Plätze.
- **Ärztehaus**: Herrmann-Ehlers-Weg 4, ca. 400 m südöstlich.
- **Vita Apotheke**: Herrmann-Ehlers-Weg 4, ca. 400 m südöstlich.

Der Bestandseigentümer bietet in einem anderen Stadtteil Elmshorns ein eigenes betreutes Wohnangebot an. Die Wohnanlage Sandberg, ca. 2,5 km westlich des Fallbestands Diertgahren gelegen, besteht aus 26 Wohnungen mit 56 bis 70 qm Wohnfläche, die barrierefrei gestaltet sind und über einen zusätzlich abzuschließenden Betreuungsvertrag an eine Sozialstation und ein benachbartes Alten- und Pflegeheim angeschlossen sind. Das Angebot wird unter den Mitgliedern aktiv vermarktet.

#### *Angebote Freizeit, Kultur und Soziales:*

- **Lutherkirche** mit Pfarramt (evangelisch): Lange Straße 32, 1966 errichteter, moderner Stahlbetonbau mit Backsteinverkleidung, ca. 350 m westlich.
- **Restaurant Santorini**: Schilfweg 2, griechisches Restaurant in einem ehemaligen Lebensmittelmarkt an der Ecke Schilfweg/Diertgahren, im Fallbestand gelegen.
- **Kung-Fu-Schule Elmshorn**: Langelohe 65, ca. 200 m nordöstlich.
- **Badepark Elmshorn**: Zum Krückaupark, Hallenbad, Sauna, Freibad, Kurse von Schwimmunterricht bis „Senioren-Aqua-Gym“, ca. 700 m nördlich.

Das Fallquartier selbst weist mit nur einem Bäcker, einem Restaurant und einer Grund- und Hauptschule eine dürftige Infrastrukturausstattung auf. Die geringe Entfernung zur Innenstadt ermöglicht aber Einkäufe mit dem Fahrrad, dem Bus oder zu Fuß (Gehzeit ca. 15 Minuten). Die nächsten Supermärkte liegen in ca. 500 m Entfernung im Nachbarstadtteil Hainholz und an der Hamburger Straße. Um diese zu erreichen, sind Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen zu überqueren. Der Stadtteil Langelohe ist überdurchschnittlich gut mit Bildungseinrichtungen ausgestattet. Von einer Grundschule bis zu den beruflichen Schulen des Kreises Pinneberg liegen sämtliche Schulformen in einem Umkreis von 1 km um den Fallbestand.

#### **f) Bevölkerungsstruktur und -entwicklung**

Vor dem Zweiten Weltkrieg hatte Elmshorn lediglich ca. 22.000 EW (1939), die Zahl wuchs bis 1949 auf ca. 32.400 EW an. 1992 erreichte sie durch stetige Zuwanderung in den 1960er bis 1980er Jahren aus Hamburg erstmals die Marke von ca. 45.000 EW, 2003 von 48.000 EW. Die Entwicklung seit Mitte der 1990er Jahre war im Durchschnitt zwar positiv (1997 bis 2005: +2,3 %; Umland Elmshorn nach Stadt-Umland-Konzept: +10,4 %), die Stadt Elmshorn wies aber erst nach dem Jahr 2000 wieder einen leicht positiven Wanderungssaldo auf. Der Sterbeüberschuss betrug von 2003 bis 2008 ca. 100 Personen jährlich, die Wanderungssalden zeigten in diesem Zeitraum keine klare Tendenz. Von 2007 auf 2008 stieg die Zahl der Einwohner geringfügig um 133 Einwohner auf 48.816 EW (+0,3 %). Im Durchschnitt 2003 bis

2008 zogen jährlich 2.612 Personen zu und 2.487 Personen weg (jeweils ca. 5 % des Bevölkerungsbestands). Der Anteil ausländischer Einwohner in Elmshorn beträgt 9,7 %.

Tab. 43: Bevölkerungsentwicklung Elmshorn 2006

	Zahl der Geburten / Zuwanderer	Zahl der Sterbefälle / Abwanderer	Saldo absolut bzw. Zuwachs in %
<b>Natürliche Entwicklung</b>	+417	-501	-84
<b>Wanderungen</b>	+2.350	-2.321	+29
<b>bis 18 Jahre</b>	+388	-382	+6
<b>19 - 25 Jahre</b>	+542	-475	+67
<b>26 - 30 Jahre</b>	+356	-384	-28
<b>31 - 50 Jahre</b>	+815	-807	+8
<b>51 - 65 Jahre</b>	+150	-154	-4
<b>über 65 Jahre</b>	+99	-119	-20
<b>Einwohner 2005-2006</b>			-0,1 %
<b>Einwohner 2001-2006</b>			+1,4 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Tab. 44: Altersstruktur der Bevölkerung Elmshorns 2006

Alter	Anzahl	Anteil
<b>bis 10 Jahre</b>	4.702	9,7 %
<b>11 - 18 Jahre</b>	4.456	9,2 %
<b>19 - 35 Jahre</b>	9.745	20,2 %
<b>36 - 65 Jahre</b>	20.192	41,8 %
<b>66 - 75 Jahre</b>	5.491	11,4 %
<b>über 75 Jahre</b>	3.692	7,7 %
<b>Einwohner gesamt</b>	48.279	

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Für den Kreis Pinneberg nimmt die Landesplanung Schleswig-Holstein im Zeitraum 2007 bis 2025 eine Einwohnerzunahme von 2.080 Personen an, die durch einen den natürlichen Saldo (-24.120) leicht übersteigenden Wanderungssaldo erreicht wird (+26.200 Personen). Der Anteil der unter 20-Jährigen sinkt von 20,4 auf 16,4 %, der der 65-Jährigen und Älteren steigt von 20,0 auf 25,3 %. Die Zahl der Haushalte steigt von 140.900 auf 151.200 Haushalte (+10.300 Haushalte; +7,3 %), stagniert aber bereits ab dem Jahr 2022.

Die Prognose des Stadt-Umland-Konzepts geht für die Stadtregion Elmshorn für 2020 von einem Einwohnerzuwachs gegenüber 2007 von 310 bis 1.117 Personen aus (untere/obere Variante), nur für die Stadt Elmshorn von 0 bis 600 Personen (+1,24 %). Elmshorn hätte 2020 rd. 49.500 Einwohner, bis 2030 würde die Stadt dann aber ca. 3.500 Einwohner verlie-



ren. Die Zahl der für die Wohnungsnachfrage relevanten Haushalte in der Stadtregion soll bis 2020 um 1.754 bis 2.148 Haushalte ansteigen.

#### *Stadtteil Langeloh:*

Der Stadtteil Langeloh hat 6.618 Einwohner (2004, 11 % aller Einwohner Elmshorns). Die Bevölkerung ist seit 1998 im Elmshorner Durchschnitt gewachsen, ältere Einwohner sind leicht überdurchschnittlich vertreten. Der Ausländeranteil in Langeloh liegt mit 6 % unter dem Elmshorner Durchschnitt. Die Bevölkerungsprognose bis 2015 sagt eine lediglich leicht sinkende Einwohnerzahl voraus (ca. -0,3 %; andere Stadtteil deutlich stärker).

### **g) Wohnungsmarktentwicklung**

#### **Makroebene**

Elmshorn besitzt eine stark mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur und hat in den letzten Jahren einige Ansiedlungserfolge gehabt (z.B. Callcenter Talkline und Automobilzulieferer Autoliv im neuen Gewerbegebiet zwischen Stadt und A23), die mehrere Tausend neue Arbeitsplätze schufen (1987-2003: 4.760). Die Zahl der Auspendler in das relativ nahe Hamburg hat mit den Ansiedelungen signifikant abgenommen, Elmshorn weist mittlerweile einen leicht positiven Pendlersaldo auf (+95; 9.230 Einpendler, 9.135 Auspendler).

Die Zahl der Haushalte in Elmshorn betrug 2004 ca. 23.200. Laut Wohnungsmarktkonzept sind 34 % aller Mieterhaushalte Seniorenhaushalte, in 28 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Bis 2015 wird ein Anstieg der Haushalte bis auf 23.900 prognostiziert (+700 Haushalte), nach 2015 sinkt die Zahl auf 23.200 Haushalte im Jahr 2030. Damit wäre das Ausgangsniveau des Jahres 2004 wieder erreicht.

Tab. 45: Wohnungsbestandsstruktur Elmshorn 2006

	Anzahl WE bzw. qm	Anteil bzw. Zuwachs in %
<b>Wohnungsbestand</b>	23.658	
<b>Wohnungen in EFH</b>	6.530	27,6 %
<b>Wohnungen in DHH</b>	2.840	12,0 %
<b>Wohnungen in MFH</b>	14.288	60,4 %
<b>Wohnfläche je WE</b>	77,1	<b>Neubau zu Bestand</b>
<b>Neubau 2006</b>	+125	+0,5 %
<b>Wohnungsbestand 2001-2006</b>	+715	+3,0 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

2006 betrug der Wohnungsbestand in Elmshorn 23.658 WE, davon lagen 14.288 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (60,4 %). Die Zahl der Mietwohnungen im Stadtgebiet betrug ca. 12.400 WE (Wert 2004), von denen wiederum die Hälfte eine Nettokaltmiete von 5 Euro/qm Wohnfläche oder weniger aufwies. Den bauzeitlichen Schwerpunkt der Geschosswohnungsbestände bilden die 1960er Jahre, da in Elmshorn zu dieser Zeit ein Anstieg der Einwohnerzahl auf 65.000 EW für Mitte der 1970er Jahre angenommen wurde und entsprechend

Wohnungen gebaut wurden (ca. 36 % aller Wohnungen). Die Anzahl geförderter Wohnungen betrug 2005 noch 1.317 Wohnungen, davon lagen je ein Viertel der Wohnungen in den Stadtteilen Innenstadt und Hainholz. Im Stadtteil Langelohé waren nur 1 % aller Wohnungen öffentlich gefördert. 340 der Wohnungen in Elmshorn verlieren bis 2010 ihre Bindung, die weiteren 900 Wohnungen voraussichtlich erst nach 2050, so dass kein Versorgungsproblem gesehen wird und kein Neubau geförderter Wohnungen erforderlich ist. Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt dennoch, die hohe Zahl von Bindungen in großen Wohnungen in solche für kleine Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zu tauschen. Im Stadtteil Langelohé liegen 2.550 WE, 632 davon gehören Wohnungsunternehmen. Unter den Haushalten sind überdurchschnittlich viele mit mittleren Einkommen. Die Nettokaltmiete im Wohnungsbestand in Langelohé betrug 2004 ca. 5,29 Euro/qm (3,51 bis 5,90 Euro/qm).

Der Elmshorner Wohnungsmarkt ist quantitativ ausgeglichen, in gehobenen Segmenten mangels Angebot etwas angespannt. Günstiger Wohnraum ist ausreichend vorhanden. Bedarf wird für zentrale, gut ausgestattete Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen für ältere Eigenheimverkäufer gesehen. Laut Stadtplanungsamt waren in Elmshorn 2004 ca. 44 % der Haushalte Ein-Personen-Haushalte, die Nachfrage nach kleinen Wohnungen ist entsprechend groß. Eigentumserwerber präferieren freistehende Einfamilienhäuser, Vermarktungsschwierigkeiten bestehen bei Reihenhäusern in verdichteter Bauweise. Der Generationswechsel im älteren Eigenheimbestand funktioniert in Elmshorn auch aufgrund der gegenwärtigen Förderprogramme, z.B. der KfW, sehr gut.

Für den Zeitraum 2004 bis 2015 wird ein zusätzlicher Bedarf von 1.000 WE prognostiziert, davon aber nur 50 WE in Mehrfamilienhäusern und 950 WE in neuen Einfamilienhäusern. Davon werden ca. 100 WE als Mietobjekte empfohlen. Der Ersatzbedarf aufgrund von Abbrüchen und Umnutzungen wird mit ca. 800 WE angegeben, davon 550 WE in Mehrfamilienhäusern. Als Fluktuationsreserve sollten weitere 460 WE, davon 280 WE in Mehrfamilienhäusern entstehen. In der Summe ergibt dies einen Neubaubedarf von 2.260 WE. Da der Bedarf nach 2020 wegen der abnehmenden Haushaltszahlen kontinuierlich sinken wird, ist kaum davon auszugehen, dass langfristig orientierte Wohnungsbauinvestoren ihre Mietwohnungsbestände in Elmshorn ohne vorherigen Abbruch noch erweitern. Nach 2020 droht bei einem Neubau entsprechend des prognostizierten Bedarfs ein empfindlicher Preisverfall vorrangig bei Einfamilien- und Reihenhäusern.

#### *Entwicklungskonzepte und Förderprogramme:*

- *Stadt-Umland-Konzept (SUK) für die Stadtregion Elmshorn (Raum+Energie 2007):* Aufgrund der Flächenrestriktion für weitere Entwicklungen innerhalb des Stadtgebietes hat die Stadt Elmshorn mit 11 Umlandgemeinden ein gemeinsames Stadt-Umland-Konzept erstellen lassen. Die koordinierte Siedlungsflächenentwicklung soll auf den südöstlichen Bereich des Elmshorner Stadtumlandes an der A23 konzentriert werden, als Entlastungsstandorte für Wohnungsbau sind die östlichen Umlandgemeinden ausgewiesen. Vorgesehen ist die Sicherung von ca. 100 ha Wohnbaulandflächen und ca. 60 ha Gewerbefläche zur Schaffung von 5.000 neuen Arbeitsplätzen.

- *Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Elmshorn (Raum+Energie 2006)*: Als Voraussetzung für die Förderung von Stadtumbaumaßnahmen im Programm Stadtumbau-West hat Elmshorn 2006 ein ISEK erstellen lassen. Das ISEK betont den Willen der Stadt zur Innenentwicklung. Die Innenstadt östlich des Bahnhofs soll aufgewertet und mit neuen Funktionen (Wohnen, Handel) gestärkt werden. Die Strategien und konkreten Baumaßnahmen werden im Programm Stadtumbau-West entwickelt und umgesetzt.
- *Stadtumbau-West Elmshorn*: Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit integriertem Wohnraumversorgungskonzept für die gesamte Stadt Elmshorn. Maßnahmenbezogenes Stadtumbaukonzept für den Teilraum „Erweiterte Innenstadt“ (Sanierungsgebiete Vormstegen, Bahnhofsumfeld). Von den Stadtumbauprojekten ist der Fallbestand direkt nicht betroffen, indirekt ggf. durch die generelle Aufwertung der Innenstadt und des Bahnhofsareals.
- *Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn 2015/2030 (Gewos 2005)*: 2005 erstelltes Wohnraumversorgungskonzept auf Datenbasis von 2004 mit einem Prognosehorizont 2015 für die Bevölkerung, Haushalte und den Wohnungsbau. Integriert wurde eine Befragung von 643 Mieterhaushalten in Elmshorn zur Wohnzufriedenheit. Die Daten des WRVK sind in den Ausführungen dieses Abschnitts berücksichtigt.
- *Soziale Stadt Elmshorn-Hainholz*: Städtebauliche Aufwertung und soziale Stabilisierung einer monofunktionalen Wohnsiedlung aus den frühen 1970er Jahren. Das ausgewiesene Programmgebiet grenzt südlich an das Wohnquartier des untersuchten Fallbestands an. Projektbeginn mit Stadtteilmanagement 2002 (<http://www.elmshorn-hainholz.de>; Abruf am 15. Juni 2008).

#### *Wohnungsbauentwicklungen und Innenentwicklungspotenziale in der Fallgebietsstadt*

- Neubauprojekt „Schleusenpark“: Nach Abbruch mehrerer Wohngebäude mit ca. 400 WE aus den frühen 1950er Jahren errichtet die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG seit 2007 217 neue WE von 45 bis 95 qm Wohnfläche, 195 Tiefgaragenstellplätze und einen Mitgliedertreff. Weitere Bauträger sind die GeWoGe Pinneberg und die Baugenossenschaft Adlershorst, die Eigentümer des Fallbestands ist. Das Areal „Schleusenpark“ liegt ca. 1,8 km nordwestlich des Fallbestands, aber näher als dieser zur Innenstadt. Hauptzielgruppe des bis 2010 abzuschließenden Wohnbauvorhabens sind ältere Menschen, alle Wohnungen verfügen über Aufzüge. Keine der Wohnungen wird öffentlich gefördert, die Nettokaltmieten liegen bei 7,10 bis 7,65 Euro und damit deutlich über den Mieten im Fallbestand.
- Aufwertung Hainholz: Aufwertung des vorhandenen Wohnungsbestands im Rahmen des Programms Soziale Stadt Elmshorn-Hainholz. Aber auch der Abbruch mehrerer Hochhäuser wird diskutiert (Wohnungsraumversorgungskonzept). Durch den Abbruch würde das Wohnungsangebot in südöstlichen Bereich Elmshorns, in dem auch das Fallgebiet liegt, reduziert werden (um ca. 200 WE; Gewos 2005, S. 114).
- Innenstadtrand/Bahnhof: In den Sanierungsgebieten Vormstegen und Bahnhofsumfeld sollen die Wohnverhältnisse verbessert werden. Der Neubau von Wohnungen ist an

diesem Standort nur in geringen Umfang geplant (<http://www.stadtumbau-west-elmshorn.de>; Abruf am 2. September 2008).

Das SUK berechnet den Wohnbauflächenbedarf in der Stadtregion bis 2020 mit 143 bis 158 ha. Nach Anzahl der neu benötigten Wohnungen beträgt der Korridor 3.317 bis 3.711 WE. Geschosswohnungsbau ist lediglich zu 40 % in Elmshorn und zu 10 % in der Gemeinde Horst vorgesehen. Die ermittelten Potenzialflächen für den Wohnungsbau in der Stadtregion Elmshorn bis 2020 betragen sogar 212 ha, davon liegen 71 ha in der Stadt Elmshorn (33,5 %). Ebenfalls 71 ha könnten kurzfristig (bis 2015) planungsrechtlich in der Stadtregion bereit gestellt werden (Stadt Elmshorn: 20 ha) (<http://www.suk-elmshorn.de/suk/aktuelles/Entwicklungsplaene/10-2008%20SUK%20Elmshorn%20EntwPlan%20Wohnen%20Entwurf.pdf>; Abruf am 10. September 2008).

### **Mikroebene**

#### *Struktur der Weg- und Zuziehenden im Fallbestand:*

Im Bestandsvergleich leicht erhöhte Fluktuationsrate. Von 62 ausziehenden Haushalten wohnte fast ein Viertel (14 Haushalte) bereits seit den 1960er Jahren in einer Bestandswohnung. Diese Haushalte waren deutsch und im Rentenalter. Die Haushaltsgröße lag durchschnittlich bei 1,2 Personen. Die 18 Haushalte, die erst seit maximal drei Jahren im Bestand gewohnt hatten, waren dagegen im Durchschnitt ca. 30 Jahre alt, die Haushaltsgröße betrug 2,2 Personen. Unter ihnen bezogen über 40 % Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld. Die älteren Haushalte zogen aus, weil die Wohnungen nicht altengerecht ausgestattet sind, blieben jedoch in Elmshorn. Jüngere Haushalte zogen tlw. wegen der Geburt von Kindern aus. Nur ein sehr kleiner Teil der Ausziehenden insgesamt zog im Fallbestand um.

Die einziehenden 71 Haushalte waren fast ausschließlich deutsch, sie waren relativ jung (Durchschnittsalter 35 Jahre) und zogen mit mehreren Personen im Haushalt zu (2000: 1,6 Personen; 2003: 2,6 Personen). Etwa ein Viertel waren Bezieher von Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld bei zunehmender Tendenz. Der Bestandseigentümer versucht, als Neumieter vorrangig deutsche und einkommensbeziehende Haushalte zu gewinnen, um die Sozialstruktur des Bestands zu sichern.

#### *Einschätzung Image:*

Geringe Zahl von Miethaushalten mit Migrationshintergrund (wenige Aussiedler) und von Transferleistungsempfängern. Noch relativ hoher Anteil von Rentnerhaushalten mit langer Wohndauer in Teilbeständen, aber zunehmender Zuzug jüngerer Singles und Paare. Die Wohnzufriedenheit wird als hoch eingeschätzt, das Quartier gilt innerhalb Elmshorns als konfliktarm und imageneutral. Genannte Vorteile sind die ruhige Lage und die Zentrumsnähe, bemängelt werden die Parkplatzsituation und die veraltete Ausstattung der Küchen und Bäder. Die nachbarschaftlichen Kontakte sind freundlich aber unpersönlich.

*Entwicklungen im Wohnquartier:*

Während des Untersuchungszeitraumes (2004-2008) waren keine nennenswerten baulichen oder sozialen Veränderungen im Quartier zu beobachten. Ein Wohngebäude des Fallbestands wurde 2008 umfassend modernisiert und wärme gedämmt.

*Einschätzungen Zielgruppen aktuell/potenziell:*

Der noch relativ hohe Anteil von Rentnerhaushalten zumindest in einigen Wohngebäuden (z.B. Schilfweg) wird durch Abschluss des Generationswechsels bald verloren gehen. Neue ältere Haushalte werden wegen der nicht altengerechten Ausstattung der Wohnungen zurzeit nicht gewonnen. Es ziehen fast ausschließlich jüngere Haushalte mit mehreren Personen (tlw. Alleinerziehende mit Kindern) und z.T. geringen Einkommen nach. Die durchschnittliche Mietdauer wird weiter abnehmen.

Der Standort Diertgahren ist durch die zentrale aber ruhige Lage potenziell auch für kaufkräftigere Mietergruppen interessant, wie die Siedlung Am Fischteich auf der östlichen Seite der Straße Langelohe belegt. Das Wohnungsangebot des Fallbestands entspricht den Wohnwünschen dieser Gruppen aber zurzeit noch nicht.

*Angebote für Auf- oder Absteiger im Bestand/im Quartier:*

Für potenzielle Aufsteiger mit dem Wunsch nach Eigentumbildung könnten bei etwas Wartezeit Gebrauchtimmobilen im Wohnquartier südwestlich des Fallbestands interessant sein. Ein relativ neues Einfamilienhausquartier existiert östlich der Straße Langelohe „Am Fischteich“. Dort wurden Ende der 1990er Jahre neben verdichteten aber individuell gestalteten Reihenhäusern auch einige hochwertige Geschoss- und Eigentumswohnungen errichtet.

*Flächenpotenziale Fallbestand:*

Im Fallbestand sind keine Flächenpotenziale für eine Nachverdichtung vorhanden. Eine Ergänzung neuer Wohnformen ist nur nach vorherigem Abbruch möglich.

## h) Stärken-Schwächen-Analyse

Tab. 46: SWOT-Analyse Fallbestand Elmshorn-Langeloh

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seriöser Vermieter mit gutem Image und Marktstellung (A)</li> <li>• Nähe zu verschiedenen Schulformen (auch Berufsschule und Akademie) (Q)</li> <li>• Nähe zu Arbeitsstätten (Q)</li> <li>• Nähe zur Innenstadt und zum Stadtpark (Q)</li> <li>• Geringe Verkehrsbelastung im Wohnquartier (Q)</li> <li>• Sozial gehobenes Umfeld; neutrales Image (Q)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schlichte, kaum ansprechende Architektur (A)</li> <li>• Mangel an größeren Wohnungen (A)</li> <li>• Keine barrierearmen Wohnungsangebote (A)</li> <li>• Mäßige Ausstattung mit Versorgungsinfrastruktur, relativ weite Wege oder Barrieren (Einkaufen)(Q)</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung des Wohnstandorts Elmshorn durch Stadtumbaumaßnahmen, höhere Attraktivität für Zuwanderer aus der Region (W)</li> <li>• Entwicklung weiterer Gewerbeflächen mit Arbeitsstätten am südöstlichen Rand Elmshorns nach dem Stadt-Umland-Konzept (W)</li> <li>• Konstante Nachfrage nach kleineren und günstigen Wohnungen in Elmshorn (W)</li> <li>• Nachfrage nach kleinen Wohnungen von Studenten der Nordakademie (W)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starke zusätzliche Wohnbebauung an Standorten am direkten Innenstadtrand (W)</li> <li>• Arbeitsplatzabbau größerer Unternehmen (z.B. geplant bei Talkline und Autoliv) (W)</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

## i) Empfehlungen zur Entwicklung/Positionierung

Der Generationswechsel im Fallbestand wird in Kürze abgeschlossen sein. Die nur leicht erhöhte Fluktuation und der geringe Leerstand weisen aber noch nicht auf einen dringenden Handlungsbedarf hin, da die eher kleinen Wohnungen am Elmshorner Markt noch gut nachgefragt werden. Dennoch sollte in einer Perspektive von fünf bis zehn Jahren der Gebäudebestand modernisiert werden, um den allgemein steigenden Anforderungen der Nachfrager zu genügen. Abbrüche sind wegen des guten Erhaltungszustandes zumindest aus technischer Perspektive nicht erforderlich, ein Umzugsmanagement wegen der vollen Belegung des Bestands deutlich erschwert.

Die zentrale und dennoch vor negativen Einflüssen geschützte Lage spricht alle drei untersuchten Zielgruppen an, die gute Ausbildungsinfrastruktur in der Umgebung besonders auch Familien. Allerdings sind jeweils einzelne Anspruchsmerkmale nicht erfüllt. So ist für ältere Haushalte die Grundversorgung nicht ausreichend, die Wohngebäude sind zudem nicht barrierearm. Um diese Haushalte auch als Neumieter zu erreichen, müsste ein neues Wohnangebot geschaffen werden (neues Gebäude). Flächenpotenziale sind dafür zurzeit nicht vorhanden. Entweder ein Bestandsgebäude wird durch einen barrierefreien Neubau ersetzt oder der Fokus wird eher auf andere Zielgruppen gelegt (Empfehlung).

Empfohlen wird eine Vollmodernisierung der Bestandsgebäude. Dabei sollte schrittweise vorgegangen werden, um das Angebot an einfachen, günstigen Wohnungen nicht in einem Zug aus dem Markt zu nehmen. Außerdem kann so besser auf externe Markteinflüsse reagiert werden. Sollte sich herausstellen, dass Bestandshaushalte die höheren Mieten nicht tragen können und diese im Elmshorner Markt nicht durchsetzbar sind, können jederzeit bei einem Strategiewechsel Gebäude lediglich teilmodernisiert werden. Der Bestandseigentümer besitzt seit 2003 umfangreiche Erfahrungen mit der Voll- und Teilmodernisierung von Wohnungsbeständen der 1960er Jahre im bewohnten Zustand an verschiedenen Standorten. Zu den Baumaßnahmen gehörte das Aufbringen von Wärmedämmverbundsystemen, denen größtenteils wieder eine optisch ansprechende Verblendung vorgestellt wurde. Die Restnutzungsdauer bzw. Lebensdauer kann somit noch einmal auf 25 bis 35 Jahre erhöht werden. Der Modernisierungsstandard kann als Qualitätsmarke im nordwestlichen Hamburger Umland etabliert werden.

Im Wohnumfeld sollten bei der Modernisierung vor den Erdgeschosswohnungen Terrassen angelegt werden. Eine zusätzliche Beleuchtung der Erschließungswege zu den Gebäuden erhöht ohne großen Aufwand die Qualität. Der Baum- und Strauchbestand muss zurück geschnitten werden, da er durch Verschattung punktuell die Wohnqualität beeinträchtigt.

Die gegenwärtigen, eher einkommensschwachen Zielgruppen bilden auch das mittelfristige Nachfragepotential. Die ausgelaufenen Bindungen ermöglichen für einen Teil der Wohnungen eine Neuaufnahme im Rahmen der vereinbarten Förderung. Für diesen Fall sollte für den Gesamtbestand eine Förder- und Belegungsquote (z.B. 25 %; vorrangig kleine Wohnungen) vereinbart werden, die eine flexible Zuordnung der Bindungen zu einzelnen Wohnungen ermöglicht. Eine Ausdehnung auf den Gesamtbestand des Eigentümers in Elmshorn ist denkbar.

Der Fallbestand bietet kaum Ansatzpunkte für eine individuelle Vermarktungs- und Aufwertungsstory und wird sein neutrales Image voraussichtlich auch nach einer Modernisierung behalten. Ein Vermarktungshindernis bedeutet dies aber nicht. Empfohlen wird, eine Kooperation mit der nahe gelegenen Nordakademie zur Unterbringung von Studenten in den kleineren Wohnungen des Fallbestands zu prüfen.

Die Ergänzung des Bestands mit Eigentumswohnformen in neuen Gebäuden ist wegen der mäßigen Nachfrage in Elmshorn zurzeit nicht aussichtsreich, zumal im Wohnquartier ein ausreichendes Angebot an älteren Einfamilien- und Doppelhäusern auf mittelgroßen Grundstücken vorhanden ist.

## 7.2.2 Flensburg-Rude

### a) Räumliche Einordnung

#### Fallbestandsstadt

<i>Kommune/Kreis:</i>	Flensburg/Kreisfreie Stadt
<i>Zentralörtliche Funktion:</i>	Oberzentrum
<i>Planungsraum/ Raumkategorie:</i>	V – Schleswig-Holstein Nord Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
<i>BBR-Raumordnungsregion/ Siedlungsstruktureller Kreistyp:</i>	1 – Schleswig-Holstein Nord Ländlicher Kreis höherer Dichte

#### Lage des Fallbestands im Stadtgebiet

<i>Stadtbezirk/Stadtteil:</i>	Südstadt / Statistischer Bezirk Rude
<i>Lagetyp:</i>	(erweiterter) Innenstadtrand

#### Lagebeschreibung:

Der Stadtteil Rude liegt ca. 1 km südöstlich des Flensburger Stadtzentrums zwischen zwei größeren Hauptverkehrsstraßen, die das Zentrum mit weiter außerhalb gelegenen Stadtteilen verbinden. Vom Flensburger Hauptbahnhof, von den nördlich gelegenen Stadtteilen Martinsberg (Südstadt) und Sandberg sowie vom westlich gelegenen Stadtteil Exe (Friesischer Berg) ist der Stadtteil Rude durch die Bahntrasse Flensburg-Schleswig abgetrennt.

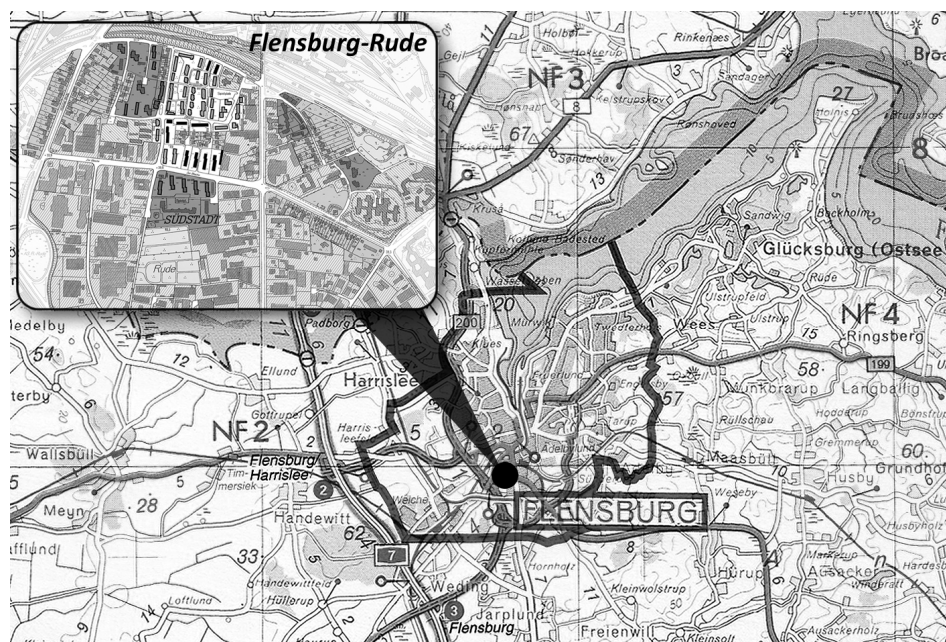


Abb. 92: Lage des Fallbestands im Flensburger Stadtgebiet

Quelle: Eigene Darstellung



**b) Siedlungstyp Fallbestand***Fläche:*

ca. 3,5 ha (8,8 ha inkl. vergleichbar strukturierter Nachbarbebauung).

*Städtebauliche Struktur:*

Sehr heterogene, kleinteilige Bebauungsstruktur ohne erkennbaren gesamtplanerischen Ansatz. Überwiegend zwei- bis viergeschossige Gebäudezeilen in strenger Ost-West-Orientierung mit Geschosswohnungen, im Inneren der Siedlung einige zweigeschossige Reihenhauserzeilen. An der Straßen Rude und Dablerstraße straßenbegleitende, offene Blockrandbebauung mit Versatz (Vorgärten) zum Verkehrsraum. An den Straßen Tegelsberg und Zur Bleiche orthogonale Anordnung der gereihten Gebäudezeilen. Vier Punkthochhäuser der frühen 1970er Jahre dominieren das Quartier städtebaulich. Am westlichen Rand zwischen Lundweg und Husumer Straße Einfamilienhäuser mit großen Gärten, in einem kleinen Bereich an den Straßen Tiesholz und Henningholz weitere, vom Geschosswohnungsbau eingeschlossene Einfamilienhausgrundstücke. Am östlichen Rand sowie im Südwesten ist das Quartier stark von jüngeren Gewerbeflächen mit eingeschossigen Handels- und Lagergebäuden geprägt. Diese rücken dicht an die Wohnbebauung heran.

*Erschließung:*

Die überörtliche Verkehrserschließung erfolgt über die als Stadtautobahn ausgebaute B200 (Abfahrt Flensburg-Rude), die Flensburg im Süden in west-östlicher Richtung umfährt und an die Autobahn A7 (Hamburg-Padborg-Fredericia) anschließt. Der Fallbestand selbst wird durch drei Hauptverkehrsstraßen eingeschlossen (Husumer Straße K 25 im Westen, Zur Bleiche L23 im Süden, Schleswiger Straße K25 im Osten) und ist damit aus allen Richtungen mit dem PKW einfach erreichbar. Im Inneren wird das Fallgebiet durch die in nord-südlicher Richtung zwischen den beiden Ost-West-Umfahrungen Zur Bleiche und Tegelsberg verbindende Straße Rude (auch Bustrasse) erschlossen. Weitere verkehrsberuhigte Straßen (teilweise Sackgassen) erschließen den Wohnungsbestand.

*Bestandstyp:*

Kleinerer, städtebaulich und architektonisch unauffälliger Geschosswohnungsbestand ohne städtebauliche Siedlungskonzeption innerhalb einer heterogenen Bebauungsstruktur der Nachkriegszeit. Der Fallbestand ist mit der neuen Siedlung Rude ab Mitte der 1950er Jahre als innenstadtnahe Stadterweiterung in einem vormals dünn besiedelten, landwirtschaftlich genutzten Gebiet mit vereinzelter gründerzeitlicher Bebauung auf Grünland entstanden.

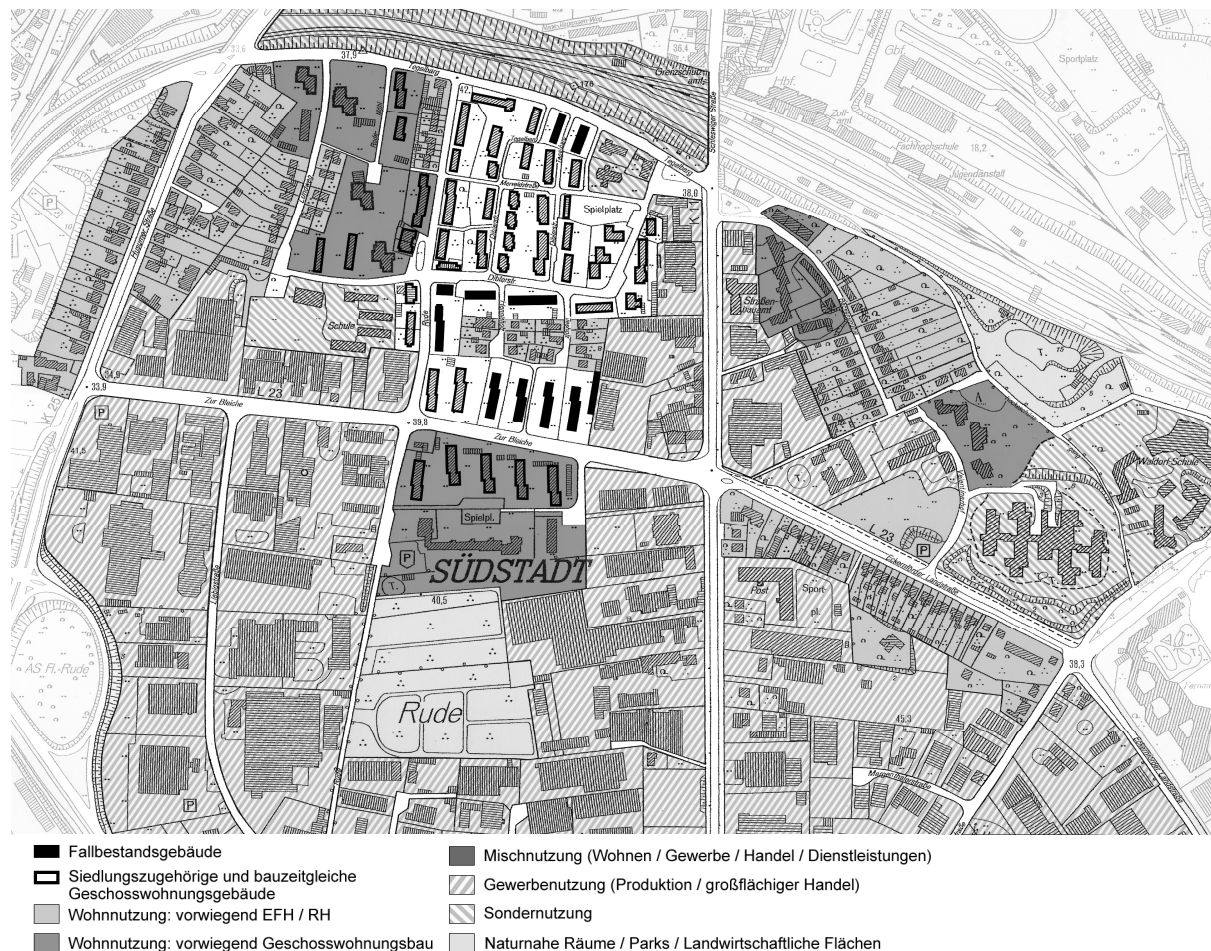


Abb. 93: Struktur des Fallbestands Flensburg-Rude und der ihn umgebenden Nutzungen

Quelle: Eigene Darstellung

Das dem Fallbestand zuzuordnende Quartier wird durch die Hauptstraßen Husumer Straße und Schleswiger Straße im Westen und Osten sowie die Straße Tegelsberg und den Einschnitt der Bahntrasse am Flensburger Hauptbahnhof im Norden trennscharf begrenzt. Im Süden bildet die Straße Zur Bleiche die Grenze, der von Gewerbeflächen umgebene Geschosswohnungsbestand an den Straßen Rude und Zur Bleiche ist aber noch dem Quartier zuzuordnen.

### c) Gebäude- und Wohnungsbestand

Anschriften: Dablerstraße 31-41  
Rude 23-27  
Tegelberg 7-17  
Zur Bleiche 8-30

Anzahl WE Fallbestand: 85 Wohnungen (zzgl. 95 WE der Baujahre 1953-1955)

Eigentümer Fallbestand:

Unternehmenstyp: Genossenschaft, Bestandshalter

WE: ca. 2.200 Wohnungen

<b>Bilanzsumme:</b>	ca. 57 Mio. Euro (2007)
<b>Standorte Bestand:</b>	Die Genossenschaft besitzt Wohnungsbestände in 13 Stadtteilen der Stadt Flensburg und ist ausschließlich auf dem lokalen Markt vertreten.
<b>Bauzeit:</b>	1953 bis 1960
<b>Gebäude:</b>	Zehn frei stehende Wohngebäude, mehrere eingeschossige Nebengebäude (Garagen, Gaststätte). Drei- bis viergeschossige Gebäudezeilen mit flachen, nicht ausgebauten Sattel- und Walmdächern. Überwiegend verputzte, beige/gelb gestrichene Fassaden (Diblerstraße/Tegelsbarg), an der Straße Zur Bleiche vollverblendete rote Fassaden (jüngste Gebäude des Bestands). Architektonische Standardlösungen. In älteren Gebäuden der 1950er Jahre mit stark geneigten Dachflächen sind die Dachgeschosse teilweise ausgebaut (straßenbegleitende Bebauung Rude). Diese Gebäude, die dem Bestandseigentümer gehören, aber nicht zum untersuchten Fallbestand zählen, verfügen als einzige nicht über Balkone.
<b>Zustand:</b>	Guter tlw. nur befriedigender Erhaltungszustand, lediglich einige Putzfassaden bedürfen kurzfristig eines Neuanstrichs. Mehrere Gebäude an der Straße Zur Bleiche besitzen zusätzliche Verblendungen bzw. Verkleidungen mit Faserzementplatten an den Giebelseiten, die vermutlich auf eine frühere Undichtigkeit des Mauerwerks zurückzuführen ist. Zahlreiche Balkonbrüstungen sind neu beplankt. Fenstererneuerungen und nachträgliche Bodendämmungen aus den 1990er Jahren.
<b>Wohnungsangebot:</b>	Gesamtwohnfläche 9.808 qm Ø Wohnungsgröße: 54,5 qm Ø Wohnungsgröße: 64,9 qm (nur Baujahre 1956-1960)

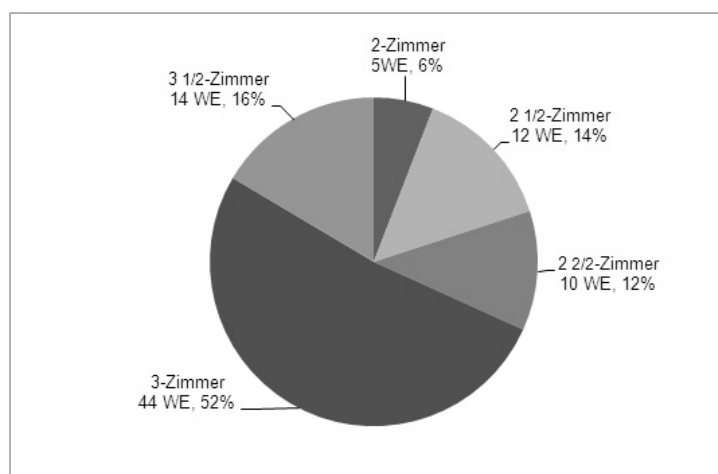


Abb. 94: Wohnungsschlüssel des Fallbestands Flensburg-Rude

Quelle: Eigene Darstellung

<i>Ausstattungsmerkmale:</i>	Die Wohnungen sind überwiegend mit Balkonen und/oder Loggien ausgestattet. Auch Erdgeschosswohnungen verfügen lediglich über Balkone, nicht über Terrassen. Die Beheizung erfolgt mit Fernwärme. Küchen und Bäder wurden bei Mieterwechsel wohnungsweise einzelmodernisiert, der Anteil der modernisierten Wohnungen ist nicht bekannt.
<i>Belegungsbindungen:</i>	Keine (ursprüngliche Bindungen ausgelaufen)
<i>Mieten:</i>	Ø 3,56 €/qm und Monat; Spanne 3,02 bis 4,61 €
<i>Lageeinordnung und Vergleichsmieten Mietspiegel:</i>	Kein Mietspiegel vorhanden. Neu errichtete Wohnungen mit erzielen 6,50 €, Bestandswohnungen ca. 5,50 € (jeweils guter Wohnwert; 2008).
<i>Betriebskosten:</i>	Ø 1,39 €/qm und Monat; Spanne 1,06 bis 2,05 €
<i>Heizkosten:</i>	Ø 0,60 €/qm und Monat; Spanne 0,57 bis 0,68 €
<i>Instandhaltungskosten:</i>	Ø 10,56 €/qm und Jahr; Spanne 2,52 bis 15,46 €
<i>Buchwerte Gebäude:</i>	Ø 191,29 €/qm; Spanne 117,38 bis 280,90 €
<i>Buchwerte Grundstücke:</i>	Spanne von 1,21 bis 2,69 €.
<i>Grundstückswerte:</i>	70 €/qm (Wg; GFZ 0,7; 2006)
<i>Fluktuationsrate:</i>	Ø 12,41 %/Jahr
<i>Leerstand:</i>	Ø 0,2 %

#### **d) Wohnumfeld und Freiflächen**

##### *Private Außenanlagen:*

Lediglich zwischen den Gebäuden an der Straße Zur Bleiche und um die Punkthochhäuser am Lundweg finden sich größere, freie Abstandsflächen. Sonst überwiegen auch im Geschosswohnungsbestand gärtnerisch teilweise aufwändig gestaltete Flächen sowie private Gärten. Der bauzeitliche lockere Baumbestand wertet die Außenanlagen optisch auf, ohne die Wohnungen durch eine Verschattung zu beeinträchtigen. Die Vorgärten des Fallbestands sind mit geschnittenen, ca. 1,20 m hohen Hecken zu den Straßen hin bepflanzt und somit als private Flächen gekennzeichnet (z.B. Diblerstraße). Sämtliche privaten Grünflächen sind gepflegt und an den Gebäuden Tegelberg 7-17 im Jahr 2007 neu gestaltet worden.

Die Abschirmung der Wohnungen und Freisitze gegen Einblicke ist lediglich durch eigene Maßnahmen der Bewohner gewährleistet (Terrassen und Erdgeschosszonen sind z.B. durch Holzlattenzäune und Palisaden abgeschirmt). Allerdings verhindert die reichhaltige Bepflanzung (vorwiegend Hecken) Weitblicke über Freiflächen in die Wohnungen hinein (Ausnahme: Gebäude an der Straße Zur Bleiche).

Die Müllstandplätze sind mit Holzbohlen oder Hecken eingefasst und optisch gut in die Gesamtanlage integriert.

#### *Ruhender Verkehr:*

Im Inneren des Quartiers sind Parkplätze nur straßenbegleitend im öffentlichen Raum vorhanden, der Parkdruck ist z.B. in der Diblerstraße sehr hoch. Lediglich die Wohngebäude an der Straße Zur Bleiche verfügen rückwärtig über eigene, vermietete Stellplatzanlagen, die über die Diblerstraße angefahren werden. Die Reihenhauszeilen im Gebiet zwischen den Straßen Tegelsberg und Diblerstraße besitzen eigene Stellplätze gegenüber und vor den Gebäuden.

#### *Öffentliche Grünflächen:*

Im Fallbestand sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden.

Öffentliche Plätze bzw. Kommunikationsräume sind ansatzweise an der Straßenecke Rude/Diblerstraße vor einer Ladenzeile/Bushaltestelle sowie im nordöstlichen Bereich im Einmündungsbereich der Straßen Tegelsberg/Diblerstraße in die Schleswiger Straße zu finden. Die Flächen sind nicht für einen Aufenthalt gestaltet, die Funktion ergibt sich aus den umliegenden Nutzungen in Verbindung mit der Aufweitung des Straßenraums.

#### *Wegenetz:*

Die Anliegerstraßen des Fallquartiers weisen geringe Verkehrsbelastungen auf, sie sind auch für Radfahrer und Fußgänger (baulich abgetrennte Gehwege) sicher nutzbar. Zusätzlich können diese die teilweise privaten Wohnerschließungswege als Abkürzungen nutzen, so dass zusätzlich zum Straßennetz ein fast autofreies Wegenetz existiert.

Keine bzw. nicht ausreichende Beleuchtung der öffentlichen und privaten Erschließungswege, lediglich die Gebäudeeingänge sind durch einzelne Laternen oder Hausnummernbeleuchtungen hervorgehoben.

#### *Spielflächen/-plätze:*

Öffentliche Kinderspielplätze finden sich im Wohnquartier bei den Hochhäusern im Lundweg, an der Ecke Dibler-/Merveldstraße und im Geschosswohnungsbestand südlich der Straße Zur Bleiche. Letzterer ist aus dem Fallbestand nur nach Querung der Hauptverkehrsstraße Zur Bleiche erreichbar. Die zahlreichen privaten und öffentlichen Wohnerschließungswege stellen nach eigener Beobachtung für Kinder attraktive Spielbereiche dar.

#### *Erreichbarkeit naturnaher Räume:*

Der einzige naturnahe Raum in fußläufiger Entfernung (ca. 600 m östlich des Fallbestands) ist der ehemalige „Bahnteich“, ein nach § 25 LNatSchG geschütztes Biotop an einer Bahntrasse, dessen Flächen von ca. 2,3 ha sich weitgehend im Eigentum der Deutschen Bahn befinden. Die bessere Erschließung und eine Aufwertung der Fläche sind Maßnahmen des Programms „Stadtumbau-West“ in der Flensburger Südstadt. Der Zugang zum „Bahnteich“ soll durch eine historische Lindenallee (Valentiner Allee) erfolgen, die Bestandteil der Europäischen Fernwanderwege E1 und E6 ist.

*Beeinträchtigungen/Barrieren:*

Die Bahntrasse im Norden des Fallgebietes stellt wegen des Verlaufes in einem tiefen Einschnitt und der geringen Geschwindigkeit der Züge in der Bahnhofseinfahrt keine belastende Lärmquelle dar. Die umliegenden Gewerbeflächen mindern die Attraktivität des Quartiers als Wohnstandort aufgrund von Emissionen, des hohen Versiegelungsgrads sowie einer wenig ansprechenden Gestaltung der Gebäude und Nutzflächen (visuelle Beeinträchtigung). Die Wohngebäude an der Straße Zur Bleiche sind durch Lärmemissionen des Verkehrs auf der Hauptstraße deutlich beeinträchtigt.

Die stark befahrenen Straßen Zur Bleiche im Süden sowie die Schleswiger Chaussee im Osten stellen für Kinder und ältere Menschen ein schwer zu querendes Hindernis dar (wenige Ampelanlagen). Im Norden ist das Quartier durch die in einem tiefen Einschnitt verlaufende Bahntrasse in der Einfahrt zum Flensburger Hauptbahnhof von diesem und von der Innenstadt vollständig abgeschnitten. Am Nordost- und Nordwestende der Straße Tegelberg bestehen jedoch Brückenverbindungen im Verlauf von Hauptverkehrsstraßen, eine weitere Fußgängerbrücke in Verlängerung der Straße Rude zum nördlich gelegenen Martinsberg ist Bestandteil des Maßnahmenplans im Programm „Stadtumbau-West“ für die Südstadt.

*Nutzungs- und Bebauungsstruktur benachbarter Flächen:*

Die dem Fallbestand benachbarten vier Punkthäuser sind 2004 bis 2006 nach einem Eigentümerwechsel umfassend saniert worden. Andere Geschosswohnungsbestände, die sich im Privateigentum befinden (z.B. 2,5-geschossige Putzbauten im nördlichen Teil der Straße Rude), weisen dagegen einen deutlich vernachlässigten Zustand auf.

Im Osten, Süden und Westen des Fallquartiers schließen großflächige Gewerbeareale mit vorwiegend Groß- und Kfz-Handelsbetrieben aber auch kleine produzierende Betrieben und Behörden (Straßenbau- und Katasteramt) an.

*Weitere Eigentümer im Quartier:*

Der Bestandseigentümer bewirtschaftet im Quartier weitere 118 Geschosswohnungen der Baujahre 1953 bis 1955. Eigentümer anderer Geschosswohnungsbestände sind die Genossenschaft Selbsthilfe-Bauverein eG (SBV), Flensburgs größtes Wohnungsunternehmen, sowie ein privater Investor (Hochhäuser Lundweg). Der Einzelhausbestand sowie die Gewerbeflächen an den umgebenden Hauptstraßen befinden sich im Eigentum Privater und von Unternehmen.

## e) Infrastruktur

### Infrastrukturkarte Flensburg-Rude

Legende	
<b>Kinder / Ausbildung</b>	
<b>K</b>	Kindertagesstätte
<b>G</b>	Grundschule
<b>Wohnumfeld und Erholung</b>	
<b>K</b>	Öffentlicher Platz / Kommunikationsraum
<b>S</b>	Spielplatz
<b>Verkehr</b>	
<b>H</b>	Bushaltestelle
<b>P</b>	Stellplatzanlage (Garagen / größere Parkplätze)
<b>T</b>	Tankstelle
<b>Freizeit</b>	
<b>K</b>	Kirche / kirchliche Einrichtung
<b>S</b>	Sportplatz / Sportverein / Sportstudio
<b>G</b>	Kleingärten
<b>Wohnen im Alter</b>	
<b>A</b>	Ärzte / Apotheke
<b>Versorgung</b>	
<b>S</b>	Supermarkt / Discounter / Lebensmittelgeschäft
<b>G</b>	Ladenzeile (diverse Geschäfte)
<b>B</b>	Bank (Filiale)
<b>F</b>	Post (Filiale)
<b>E</b>	Bäckerei / Café
<b>H</b>	Sonstiges Geschäft / Handel
<b>R</b>	Restaurant / Imbiss / Café
<b>Arbeitsstätten</b>	
<b>●</b>	Behörden / Gewerbetriebe etc.

100 m



Abb. 95: Infrastruktur des Fallbestandsquartiers Flensburg-Rude im Orthophoto

Quelle: Eigene Darstellung

#### ÖPNV-Anbindung:

Der Fallbestand ist sehr gut an die Flensburger Innenstadt sowie an das Einkaufszentrum Fördepark angebunden. Im Fallbestand liegen mehrere Haltestellen (z.B. Meierei, Diblerstraße, Rude, Tegelberg). Es besteht folgendes Linienangebot:

- Stadtbuslinien (Nr. 12 / 14 / 15) zum Flensburger Zentrum (ZOB). Die Fahrzeit zum ZOB beträgt 7-10 Minuten. Die Linie 12 (Gartenstadt Weiche-ZOB) durchquert im Streckenverlauf das gesamte Fallquartier Rude und verkehrt von ca. 5 bis 20 Uhr im 20/30-min-Takt. Abends und sonntags stündliche Bedienung. Die Linien 14 und 15 fahren aus Richtung ZOB von ca. 6 bis 20 Uhr im 20-min-Takt (sonntags kein Verkehr) durch die Straße Tegelberg, die Schleswiger Straße und erschließen für das Fallquartier das Einkaufszentrum „Fördepark“ (Fahrzeit 6 Minuten) sowie das Industriegebiet Süd (Fahrzeit 9 Minuten). In der Nacht Samstag/Sonntag wird Rude von 1 bis 3 Uhr aus Richtung Innenstadt von einem Nachtbus angefahren.

Der Flensburger Hauptbahnhof liegt ca. 500 m nordöstlich des Fallbestands und ist fußläufig über die Schleswiger Straße zu erreichen. Eine direkte Busverbindung aus dem Fallquartier existiert nicht.

*Schulen/Kindergärten:*

- **Kindergarten Paulus-Gemeinde:** Tegelberg 5, im Fallbestand gelegen.
- **Waldorf-Kindergarten:** Valentinerallee 1, privater Kindergarten innerhalb der Waldorf-Schule Flensburg, ca. 60 Kinder von 3-6 Jahren in drei Gruppen, Halbtagesbetreuung, ca. 800 m südöstlich.
- **Dansk Børnehavn Julie Ramsing:** Martingsberg 1, dänischsprachiger Kindergarten in Trägerschaft der Dansk Skoleforeningen, 3-6 Jahre, ca. 500 m nördlich.
- **Grundschule „Auf der Rude“:** Lundweg 30, 142 Schüler, keine Ganztagsbetreuung, im Fallbestand gelegen.
- **Realschule Flensburg-West:** Friesische Lücke 7, 426 Schüler, ca. 600 m westlich.
- **Freie Waldorfschule:** Valentiner Allee 1, 515 Schüler, ca. 1 km östlich.

*Arbeitsstätten/Bildungseinrichtungen:*

- **Eckener-Schule/Hannah-Arendt-Schule/Berufliche Schulen der Stadt Flensburg:** Friesische Lücke 15+17, 2.483 und 2.040 Schüler, ca. 600 m westlich.
- **Straßenbauamt Flensburg:** Schleswiger Straße 55, ca. 400 m südöstlich.
- **Katasteramt Flensburg:** Schleswiger Straße 66 (zuständig für Flensburg und den Kreis Schleswig-Flensburg), ca. 400 m südöstlich.
- Zahlreiche **Groß- und Kfz-Handelsbetriebe** an den Straßen Zur Bleiche, Rude (südlicher Teil) und Schleswiger Straße, direkt südlich und westlich des Fallbestands.
- **Seniorenwohnanlage Valentiner Hof:** Valentiner 2, Arbeitsplätze im medizinisch-pflegerischen Bereich, ca. 800 m östlich.
- **Handelsfachmärkte im Förde-Einkaufszentrum:** Schleswiger Straße 130, Arbeitsplätze im Einzelhandelsbereich, ca. 1,4 km südlich.
- **Industriegebiet Flensburg-Süd:** ca. 120 ha große Gewerbegebiet mit diversen produzierenden Unternehmen (z.B. Bommerlunder, Beate Uhse), ca. 5.400 Arbeitsplätze, ca. 0,8 bis 1,3 km südöstlich.
- **Universität Flensburg:** neues Campus-Gelände am Sandberg, Schwerpunkt in pädagogischen Studiengängen, ca. 4.200 Studierende, ca. 1,2 bis 1,7 km nordöstlich.

*Einkaufen / Versorgung:*

- **Ladenzeile:** Dablerstraße 82-88, Bäckerei, Zeitschriften/Tabak, Lotto, im Fallbestand gelegen.
- **FAB-Waschsalon:** Ecke Dablerstraße/Rude, kostenpflichtiger Waschsalon des Bestandseigentümers, im Fallbestand gelegen.
- **Discounter Lidl:** Zur Bleiche 4, direkt westlich des Fallbestands.
- **Post:** Filialen Bahnhofstraße 40 (ca. 800 m nordöstlich) und Eckernförder Landstraße 65 (ca. 800 m südöstlich).



- **Banken:** Nord-Ostsee-Sparkasse, Schleswiger Straße 54, ca. 200 m östlich; HypoVereinsbank, Schleswiger Straße 77, ca. 350 m südöstlich.
- **Fachmärkte:** Baumarkt Max Bahr, Autohäuser FIAT/BMW etc., Tiernahrung, Dänisches Bettenlager etc., Zur Bleiche und Schleswiger Straße, südlich und westlich an Fallbestand angrenzend.
- **Einkaufszentrum Fördepark:** Vollversorger Real, Discounter Aldi, Baumarkt, Teppichmarkt, Schuhmarkt, Elektronikmarkt etc., insgesamt ca. 47.000 qm Verkaufsfläche, ca. 1,4 km südlich.

#### *Dienstleistungen Wohnen im Alter:*

- **DRK Ambulanter Pflegedienst:** Valentinerhof 29, ca. 800 m östlich.
- **DRK Alten- und Pflegeheim:** Schleswiger Straße 30-32, 62 Plätze, ca. 800 m nördlich.
- **Seniorenwohnanlage Valentiner Hof:** Valentinerhof 2, 124 Plätze, 4 Plätze Kurzzeitpflege, ca. 800 m östlich.

#### *Angebote Freizeit, Kultur und Soziales:*

- **Pauluskirche:** Dübelerstraße 4/Tegelberg 5, ev.-luth. Kirchengemeinde mit quartiersbezogenen Freizeitangeboten, direkt nordöstlich des Fallbestands.
- **Gaststätte „Thordsens´s Klönschnack“:** Zur Bleiche 20, an einem Wohnhaus des Fallbestands gelegen.
- **Avci Wing Tsun Kampfkunstschule:** Tegelberg 61, im nördlichen Teil des Fallbestands gelegen.
- **Fitnessstudio Villa Vital:** Schleswiger Straße 29, Fitnessstudio mit breitem Kursangebot und Kinderbetreuung, ca. 500 m nordöstlich.
- **Kleingärten:** umgeben von gewerblich genutzten Grundstücken liegt im südlichen Abschnitt der Straße Rude, etwa 500 m südlich des Fallbestands, ein ca. 3,5 ha großes Kleingartengelände.

### **f) Bevölkerungsstruktur und -entwicklung**

Flensburg hatte seine bislang höchste Einwohnerzahl 1949 mit knapp 106.000 EW erreicht, fast 40.000 mehr als 1944. Die Zahl ging in den 1950er und 1960er nur leicht zurück bis auf 95.206 EW im Jahr 1969. Kontinuierlich sank sie dann bis 1988 trotz Eingemeindungen auf 85.830 EW ab. Durch die Zuwanderung Anfang der 1990er Jahre gewann Flensburg zwischenzeitlich ca. 2.000 EW hinzu, aber schon im Jahr 2000 war mit 84.281 EW ein neuer Tiefpunkt erreicht. Die Einwohnerzahlen schrumpften im Innenbereich der Stadt Flensburg stärker als in deren Außenbereich und den zwei umgebenden Siedlungsringen der Umlandgemeinden (dort Wachstum). Ab 2001 stieg die Zahl der Einwohner dann durch starke Zuwanderungen nach Flensburg wieder deutlich an auf 68.630 EW im Jahr 2006 und 87.792 EW im Jahr 2007. Die Zuwanderungen sind überwiegend Fernwanderungen aufgrund des Arbeitsplatzangebots in Flensburg. Die Einwohnerzahl im Umland stagniert sowohl im ersten als auch im zweiten Siedlungsring (2004-2007: +/- 0 %), da es zurzeit keine Einwohnergewinne mehr aus einer Umlandwanderung aus der Stadt Flensburg gibt.

Tab. 47: Bevölkerungsentwicklung Flensburg 2006

	Zahl der Geburten / Zuwanderer	Zahl der Sterbefälle / Abwanderer	Saldo absolut bzw. Zuwachs in %
<b>Natürliche Entwicklung</b>	+766	-913	-147
<b>Wanderungen</b>	+6.980	-6.286	+694
<b>Bis 18 Jahre</b>	+814	-871	-57
<b>19 - 25 Jahre</b>	+2.426	-1.630	+796
<b>26 - 30 Jahre</b>	+1.147	-1.251	-104
<b>31 – 50 Jahre</b>	+1.847	-1.874	-27
<b>51 - 65 Jahre</b>	+496	-372	+124
<b>über 65 Jahre</b>	+250	-288	-38
<b>Einwohner 2005-2006</b>			+0,6 %
<b>Einwohner 2001-2006</b>			+2,5 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Tab. 48: Altersstruktur der Bevölkerung Flensburgs 2006

Alter	Anzahl	Anteil
<b>bis 10 Jahre</b>	7.337	8,5 %
<b>11 - 18 Jahre</b>	6.661	7,7 %
<b>19 - 35 Jahre</b>	22.243	25,7 %
<b>36 – 65 Jahre</b>	33.571	38,8 %
<b>66 – 75 Jahre</b>	9.467	10,9 %
<b>über 75 Jahre</b>	7.351	8,4 %
<b>Einwohner gesamt</b>	86.630	

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Für die Stadt Flensburg nimmt die Landesplanung Schleswig-Holstein im Zeitraum 2007 bis 2025 eine Einwohnerzunahme von 3.480 Personen an, die durch einen den natürlichen Saldo (-2.080) deutlich übersteigenden Wanderungssaldo erreicht wird (+5.560 Personen). Der Anteil der unter 20-Jährigen sinkt von 18,7 nur leicht auf 17,6 %, der der 65-Jährigen und Älteren steigt von 19,8 auf 22,0 %. Die Zahl der Haushalte steigt von 48.100 deutlich auf 51.500 Haushalte (+3.400 Haushalte; +7,1 %), stagniert aber bereits ab dem Jahr 2020. Die prognostizierte Einwohnerzahl 2025 entspricht etwa der des Jahres 1977.

*Südstadt/Rude:* Der Stadtteil Südstadt setzt sich aus den drei statistischen Bezirken Rude (Fallbestand), Martinsberg und Peelwatt zusammen. Er hat in den 1990er Jahren nach den beiden innerstädtischen Stadtteilen Altstadt und Neustadt den höchsten Einwohnerrückgang gehabt (1994 bis 2002: -12,5 %; Flensburg -3,8 %; Stadt Flensburg 2002b, S.30). Der Anteil der älteren Einwohner über 65 Jahren liegt in der Südstadt geringfügig und im Bezirk Rude deutlich über dem vergleichbaren Anteil der Stadt Flensburg, der Anteil der über 85-Jährigen ist sogar mehr als doppelt so hoch. Zu diesem hohen Wert könnte die in Rude gelegene Seniorenwohnanlage Valentiner Hof mit 124 Plätzen beitragen. Erwartungsgemäß ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren in der Südstadt und in Rude niedrig.

Tab. 49: Bevölkerungsstruktur Flensburg, Stadtteil Südstadt, statistischer Bezirk Rude 2007

	Flensburg		Südstadt		Rude	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
<b>Einwohner 2007</b>	88.438		3.905		2.374	
<b>Einwohner 2000-2007</b>	+3.184	+3,7 %	+18	+0,5 %	+66	+2,9 %
<b>bis 18 Jahre</b>	13.969	15,8 %	543	13,9 %	320	13,5 %
<b>18-30 Jahre</b>	17.237	19,5 %	836	21,4 %	440	18,5 %
<b>30-45 Jahre</b>	18.538	21,0 %	766	19,6 %	466	19,6 %
<b>45-65 Jahre</b>	21.632	24,5 %	850	21,8 %	527	22,2 %
<b>65-80 Jahre</b>	12.660	14,3 %	567	14,5 %	389	16,4 %
<b>Über 80 Jahre</b>	4.402	4,9%	343	8,8 %	232	9,8 %
<b>Natürlicher Saldo 2007</b>	-0,2 %	-142	-41	-1,1 %	-7	-0,3 %
<b>Wanderungssaldo 2007</b>	+1,4 %	+1.236	+88	+2,5 %	+29	+1,2 %
<b>Zuwanderungen / EW 2007</b>	+6.852	7,8 %	+366	9,4 %	+210	8,8 %
<b>Ausländeranteil</b>		7,4 %		6,6 %		7,6 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Auskunft des Statistikamts Flensburg

## g) Wohnungsmarktentwicklung

### Makroebene

Flensburg liegt in der deutsch-dänischen Grenzregion Sonderjylland/Schleswig direkt an der Verkehrsachse (Autobahn A7/Bahnstrecke Hamburg-Padborg) von Deutschland nach Jütland und zum Öresund. Im Entwurf des Landesentwicklungsplans 2009 ist sie als Entwicklungsachse ausgewiesen (IMin 2008, S. 40). Die Stadt profitiert von ihrer Alleinstellung als Oberzentrum und als Arbeits-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum im Landesteil Schleswig und des südlichen dänischen Jütlands. Flensburg ist Universitätsstandort und Sitz mehrerer Industrieunternehmen (Danfoss 1.500 Beschäftigte, Motorola 1.200 Beschäftigte, Flensburger Schiffbau 700 Beschäftigte, Stadtwerke 650 Beschäftigte, Krones, Beate Uhse, Orion, Flensburger Brauerei) und des Kraftfahrt-Bundesamtes. Gemeinsam mit der Nachbargemeinde Handewitt wird seit 2004 ein ca. 100 ha großes, interkommunales Gewerbegebiet entwickelt. Flensburg verfügt über weitere Flächenpotenziale für gewerbliche Entwicklungen. Ende 2007 waren in Flensburg 37.610 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Der Pendlersaldo ist anteilig an den Beschäftigten der höchste der kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein und belegt die hohe Zentralität der Stadt als Arbeitsort im Raum Schleswig und im südlichen Dänemark (+12.877; 19.477 Einpendler, 6.600 Auspendler).

Flensburg besitzt einen relativ hohen Anteil von Geschossmietwohnungen aus der Nachkriegszeit mit einem hohen Modernisierungsbedarf. Rund 18 % aller Mietwohnungen stammen allein aus dem Jahrzehnt 1958 bis 1968. Wohnungsleerstände sind aber eher in den älteren Wohnungen aus der Bauzeit vor 1918 zu beobachten, die in der Innenstadt und am Innenstadtrand liegen. Hier besteht nach dem Wohnraumversorgungskonzept sogar ein

Rückbaubedarf von bis zu 250 Wohnungen wegen der zu geringen Wohnfläche. Der Anteil der Einfamilienhäuser ist in Flensburg mit 24,3 % eher niedrig.

Tab. 50: Wohnungsbestandsstruktur Flensburg 2006

	Anzahl WE bzw. in qm	Anteil bzw. Zuwachs in %
<b>Wohnungsbestand</b>	47.613	<b>Anteil</b>
<b>Wohnungen in EFH</b>	8.963	18,8 %
<b>Wohnungen in DHH</b>	2.630	5,5 %
<b>Wohnungen in MFH</b>	36.020	75,7 %
<b>Wohnfläche je WE</b>	73,8	<b>Neubau zu Bestand</b>
<b>Neubau 2006</b>	+304	+0,6 %
<b>Wohnungsbestand 2001-2006</b>	+1.008	+2,1 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Ca. 33.000 der 36.000 Geschosswohnungen sind Mietwohnungen, davon befinden sich aber nur ca. 10.000 WE im Eigentum von Wohnungsunternehmen. 4.100 WE des Bestands sind noch gefördert (ca. 9 %), bis 2011 fallen nur ca. 11 % dieser Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung. Der Mietwohnungsmarkt ist trotz der Zuwanderung zurzeit noch ausgeglichen mit Leerständen von 2-4 %, vorwiegend in der Innenstadt. Die Nettokaltmieten betragen bei Neuvermietung ca. 5 bis 6 Euro, in guten Lagen auch bis 7 Euro. Aufgrund des prognostizierten Einwohnerwachstums werden verstärkt Flächen innerhalb der Stadt auf die Möglichkeit einer Wohnbebauung geprüft, um der drohenden Anspannung des Wohnungsmarktes zu begegnen. Probleme sind die erforderlichen ökologischen Eingriffe und die Erschließungskosten der Stadt Flensburg (Beispiel: geplantes EFH-Gebiet in Tarup). Die Entwicklung brach gefallener Grundstücke im Innenbereich (z.B. Palmölfabrik an der Wilhelmstraße) kann den prognostizierten Bedarf voraussichtlich nicht decken: 2008 bis 2025 6.100 neue Wohnungen, davon 4.000 WE bis 2015. Neues Bauland ist für ca. 2.500 WE erforderlich, davon ca. 600 WE EFH (also überwiegend Geschosswohnungsbaubedarf).

Tab. 51: Wohnungsbestandsstrukturvergleich Flensburg / Stadtteil Südstadt

	Flensburg	Südstadt
<b>Anzahl Wohnungen 2002</b>	47.001	2.251
<b>Anzahl geförderte Wohnungen</b>	4.085	188
<b>Anteil geförderte Wohnungen</b>	8,7 %	8,4 %
<b>Anteil WE Baujahr vor 1948</b>	35,2 %	24,3 %
<b>Anteil WE Baujahr 1949-1968</b>	34,5 %	62,2 %
<b>Anteil WE Baujahr 1969-1987</b>	21,9 %	12,6 %
<b>Anteil WE Baujahr seit 1988</b>	8,4 %	0,9 %
<b>Mietpreisniveau 2002</b>	3,00 bis 6,00 €	4,00 bis 5,20 €

Quelle: Eigene Darstellung nach F+B 2004

Im Stadtteil Südstadt ist der Anteil der Nachkriegswohnungen der Baujahre 1949 bis 1968 noch deutlich höher als im städtischen Durchschnitt (62,2 zu 34,5 %). Das Wohnraumversorgungskonzept bezeichnet in der Südstadt lediglich Rude als Konsolidierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf in Bezug auf den Bestand, das Wohnumfeld und die soziale Wohnraumversorgung. Als Grund wird der hohe Anteil von Wohngebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren genannt.

*Entwicklungskonzepte und Förderprogramme:*

- *Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Flensburg (F+B 2005b):* 2005 mit Fördermitteln des Programms Stadtumbau-West erstelltes Entwicklungskonzept, das als wesentliche Schwerpunkte die Stabilisierung der Einwohnerzahl, die Neuorganisation der gewerblichen Flächen vor einer Neuausweisung und die Revitalisierung und Mischnutzung der fördenahen Flächen vorsieht (Wohnen und Arbeiten am Wasser). Fünf Teilgebiete sind als räumliche Schwerpunkte vorgesehen: Gewerbeentwicklung Hafens-Ost und Schleswiger Straße/Martinsberg (Nachbarschaft Fallbestand), Sicherung und Aufwertung der Wohnfunktion in Bohlberg, Wasserloos und Friedheim.
- *Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Flensburg (F+B 2004):* Bereits 2004 erstelltes Konzept zur Wohnraumversorgung in Flensburg, das als wesentliche Aufgaben die Schaffung kleinteiliger Wohnangebot im Bestandsbereich und den Rückbau nicht mehr zeitgemäßer Kleinwohnungen im Innenstadtrandbereich nennt. Die Wohnbauflächenpotenziale werden als ausreichend angesehen. Die Stadtteile Flensburgs werden in Steckbriefen einzeln dargestellt. Rude wird innerhalb der Südstadt als konsolidiertes Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf bezeichnet.
- *Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Flensburg (IfS 2008c):* Erst 2008 nach neuen Bevölkerungsprognosen der Landesplanung erstellte Marktanalyse, die die zukünftig relevanten Zielgruppen für den Flensburger Wohnungsmarkt benennt und mit entsprechend zu schaffenden Wohnformen verknüpft. Die Analyse bestätigt die Stagnation im Umland bei zunehmender Bevölkerungszahl in Flensburg und führt dies auf die mittlerweile ausgeglichene Bautätigkeit in Stadt und Umland zurück.
- *Sanierung und Entwicklung Flensburg-Duburg:* Städtebauliche Erneuerung eines gründerzeitlichen Stadtquartiers zur Stärkung der Wohn- und Einzelhandelsfunktion. Schwerpunkt bildet die Umgestaltung öffentlicher Straßenräume und Plätze.
- *Soziale Stadt Flensburg-Neustadt:* Sozial und städtebaulich erodierendes Innenstadtrandgebiet, das nachhaltig städtebaulich aufgewertet und sozial stabilisiert werden soll. Schlüsselprojekt ist die Öffnung des Stadtteils zur Flensburger Förde. Flensburg-Neustadt ist als Sanierungsgebiet ausgewiesen und wird auch im Förderprogramm Sanierung und Entwicklung gefördert
- *Stadtumbau-West Flensburg:* Städtebauliche Maßnahmen in den Teilräumen Hafens-Ost, Fruerlund, Wasserloos, Martensdamm und Südstadt. In der Südstadt ist auch der Fallbestand in Rude betroffen, hier sollen vorrangig Wegeverbindungen in Nachbarstadtteile sowie die Innenstadt und zum Hauptbahnhof aufgewertet bzw. neu geschaffen werden. Folgende Maßnahmen sind in Rude geplant: Zwei neue Ampelanlagen an der

Straße Zur Bleiche, Fußgängerbrücke in Verlängerung der Straße Rude über die Bahn zum Stadtteil Martinsberg, neue Bahnunterquerung in westlicher Verlängerung der Straße Zur Bleiche, Nachnutzung für zu verlagernden Baumarkt Max Bahr an der Straße Zur Bleiche.

#### *Wohnungsbauentwicklungen und Innenentwicklungspotenziale in der Fallgebietsstadt:*

- *AWO/SBV-Servicehäuser:* Die Genossenschaft Selbsthilfe Bauverein Flensburg eG betreibt gemeinsam mit der Arbeiterwohlfahrt Schleswig-Holstein zwei Servicehäuser für betreutes Altenwohnen an den Standorten Sandberg und Fruerlund. Ein dritter Standort ist geplant. Das Wohnangebot ist als Alternative zur stationären Unterbringung konzipiert, die angeschlossenen Wohnungen werden aber in einem niedrigeren Alter bezogen. Die Servicehäuser sind für ältere Haushalte aus allen Stadtteilen attraktiv.
- *ExWoSt-Projekt Mürwik:* Der Stadtteil Mürwik mit ca. 14.000 Einwohnern ist Modellvorhaben des ExWoSt-Projektes „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“. Leitthema ist die generationsübergreifende Quartiers-, Nachbarschafts- und Wohnungsentwicklung im Bestand. Konkrete bauliche Maßnahmen sind mit dem noch laufenden Modellvorhaben zurzeit nicht verbunden.
- *Sonwik:* Neues Mischgebiet mit Gewerbe, Wohnen und Marina auf einem ehemals militärisch genutzten Areal direkt an der Flensburger Innenförde. Das klassische Innenentwicklungsprojekt mit hochwertigen und -preisigen Wohnangeboten hat überregional Zuzüge ausgelöst.

#### **Mikroebene**

##### *Struktur der Weg- und Zuziehenden im Fallbestand:*

Je rund ein Viertel der ausgezogenen 38 Haushalte wohnte bereits vor 1970 im Bestand (vorwiegend Teilbestand Zur Bleiche) oder war erst nach 2000 zugezogen (Teilbestände Dablerstraße und Rude). Während die langjährigen Bewohner im Durchschnitt über 80 Jahre alt waren und überwiegen allein lebten (1,2 Personen je Haushalt), waren die Ausziehenden mit kurzer Wohndauer ca. 30 Jahre alt und lebten mit 1,7 Personen im Haushalt. Ein großer Teil der Ausziehenden verließ die Stadtregion Flensburg aus beruflichen Gründen (z.B. Studenten nach Abschluss der Lehrerausbildung an der Universität; junge, berufstätige Haushalte wegen Arbeitsortwechsel).

Die Neuhinzuziehenden waren entweder jüngere Haushalte bis 30 Jahre oder in wenigen Fällen auch Rentnerhaushalte. Die Zahl der Personen im Haushalte entsprach im Durchschnitt etwa der der ausziehenden Haushalte.

##### *Einschätzung Image:*

Im Fallbestand leben nur wenige Migranten und Transferleistungsempfänger (außer Renten). Das Wohnquartier gilt als ruhig, das Miteinander als nachbarschaftlich und freundlich. Die Wohnzufriedenheit wird als hoch eingeschätzt, bemängelt werden aber oft Durchfeuchtungen in den Wohnungen (Bauphysik). Das Außenimage des Wohnquartiers Rudes in Flensburg ist neutral, sofern es überhaupt bekannt ist.

*Entwicklungen im Wohnquartier:*

Modernisierung der Punkthochhäuser mit 300 Wohnungen (hoher Anteil an Kleinwohnungen für Ein-Personen-Haushalte) in den Jahre 2004 bis 2006. Durch die Beseitigung der Leerstände und die moderne Gestaltung wurde die negative Ausstrahlung auf das Image des Wohnquartiers Rude beseitigt.

*Einschätzungen Zielgruppen aktuell/potenziell:*

Großer Anteil von Rentnerhaushalten und zunehmender Anteil junger Single-Haushalte. Sehr geringe Anzahl junger Familien. Der Generationswechsel ist in den Teilbeständen Dablerstraße und Rude bereits weitgehend abgeschlossen, während er in den Teilbeständen Zur Bleiche und Tegelsberg noch läuft. Zielgruppen sind wegen der kleinen Wohnungen zurzeit jüngere, in die Region Flensburg zuwandernde Haushalte sowie Kleinfamilien ohne gegenwärtige Möglichkeit zur Eigentumsbildung. Diese Familien verlassen den Wohnstandort aber, sobald sie sich verbessern können.

Der Wohnstandort Rude hat wegen der Nähe zum Zentrum und zum Hauptbahnhof ein Entwicklungspotenzial, das aber erst mit neuen Wohnangeboten aktiviert werden kann. Der Quartierscharakter und die topographische Lage oberhalb Flensburg könnten z.B. für ältere, kaufkräftige Haushalte interessant sein, die nicht im Zentrum leben wollen. Für Familien fehlt es an Frei- und Grünflächen, die umgebende gewerbliche Nutzung und die stark befahrenen Straßen werden voraussichtlich auch zukünftig ein Hemmnis für den Zuzug von Familien darstellen.

*Angebote für Auf- oder Absteiger im Bestand/im Quartier:*

Im Wohnquartier stehen differenzierte Wohnangebote zur Verfügung, allerdings nur von mittlerer bis geringer Qualität und keine familiengerechten Wohnungen. Über umfassend modernisierte Wohnungen verfügen zurzeit nur die Hochhäuser am Lundweg, hierbei handelt es sich aber überwiegend um Kleinwohnungen. Für Aufsteiger mit dem Ziel der Eigentumsbildung sind keine Angebote vorhanden (weder Einfamilienhäuser noch Eigentumswohnungen).

*Flächenpotenziale Fallgebiet:*

Im Fallbestand und im Wohnquartier sind aufgrund der relativ dichten Bebauung keine Flächenpotenziale für eine Nachverdichtung vorhanden. Diese müssten durch vereinzelte Gebäudeabbrüche geschaffen werden. Dazu bieten sich z.B. die älteren, schlichten Geschosswohnbauten entlang der Straße Rude an.

## h) Stärken-Schwächen-Analyse

Tab. 52: SWOT-Analyse Fallbestand Flensburg-Rude

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Differenziertes Wohnungsangebot (auch 3- und 3 ½-Zimmer-Wohnungen) (A)</li> <li>• Bestandseigentümer ist traditionsreiches Flensburger Unternehmen mit guter Image (A)</li> <li>• Gute Infrastrukturausstattung (Bildungseinrichtungen, Versorgung) (Q)</li> <li>• Gute Anbindung ÖPNV-Anbindung an das Zentrum und das EKZ „Fördepark“, Nähe zum Flensburger Hauptbahnhof (Q)</li> <li>• Sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung (Q)</li> <li>• Nähe zu Arbeits- und Ausbildungsstätten (Gewerbegebiet Süd, Universität)(Q)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein barrierearmes Wohnungsangebot (A)</li> <li>• Stark befahrene Straßen sowie Bahntrasse bilden Zäsuren und engen das Wohnquartier in seinen Entwicklungsmöglichkeiten ein (Q)</li> <li>• Attraktivität als Wohnstandort durch umliegende Gewerbe- und Handelsnutzungen gemindert (Q)</li> <li>• Mangel an Erholungsflächen und naturnahen Räumen in der Umgebung (Q)</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserte Anbindung an das Flensburger Zentrum durch Maßnahmen im Programm Stadtbau-West in der Südstadt (Q)</li> <li>• Zunahme der Bevölkerung bis 2025 in Flensburg erwartet (W)</li> <li>• Weitere Ansiedlung von Arbeitsstätten im südlichen Flensburger Raum (Industriegebiet Süd, Handewitt) (W)</li> <li>• Verstärkte Nachfrage nach kleinen Wohnungen bei steigenden Studentenzahlen (W)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktivitätsverlust bei ausbleibenden Investitionen in die Bausubstanz im Wohnquartier (A/Q)</li> <li>• Entwicklung der vier Punkthochhäuser (große Zahl kleiner Wohnungen) beeinflusst das Image Rudes als Wohnstandort (Q)</li> <li>• Erhalt der Grundschule wegen rückläufiger Schülerzahlen gefährdet (Q)</li> <li>• Arbeitsplatzabbau aufgrund hohen Anteils konzernabhängiger Unternehmen in Flensburg (W)</li> <li>• Entwicklung anderer Wohnstandorte auch im Innenbereich schaffen neue Konkurrenz (W)</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

## i) Empfehlungen zur Entwicklung/ Positionierung

Der Generationswechsel im Fallbestand wird in Kürze abgeschlossen sein. Die normale Fluktuation und der geringe Leerstand weisen aber noch nicht auf einen dringenden Handlungsbedarf hin, zumal das Bevölkerungswachstum noch einige Jahre zu einer steigenden Nachfrage führen wird. Dennoch sollte in einer Perspektive von fünf bis zehn Jahren der Gebäudebestand modernisiert werden, um den allgemein steigenden Anforderungen der Nachfrager zu genügen. Obwohl Abbrüche wegen des guten Erhaltungszustands zumindest aus technischer Perspektive nicht erforderlich sind, könnte die Integration neuer Wohnangebote in Neubauten in den Fallbestand die Attraktivität insgesamt deutlich erhöhen.

Die zentrale Lage am südlichen Innenstadtrand spricht grundsätzlich alle drei untersuchten Zielgruppen an, die Nähe zu zahlreichen Arbeitsstätten und zum Hauptbahnhof vorrangig aber junge Haushalte. Für Familien und ältere Haushalte sind eine Reihe von Anspruchsmerkmalen nicht erfüllt. Die Wohngebäude sind nicht barrierearm, die Grundversorgung ist mäßig (nur ein Discounter und kleinere Geschäfte). Um die älteren Haushalte auch als Neumieter zu erreichen, müsste ein neues Wohnangebot geschaffen werden (neues Gebäude).



Flächenpotenziale sind dafür zurzeit nicht vorhanden. Für Familien bedeuten die nur wenigen Freiflächen und der starke Verkehr auf den umgebenden Straßen eine Einschränkung der Entfaltungsmöglichkeiten der Kinder. Sie sollten daher zurzeit nicht als Hauptzielgruppe definiert werden.

Empfohlen wird eine Vollmodernisierung der überwiegenden Zahl der Bestandsgebäude. Dabei sollte schrittweise vorgegangen werden, um das heterogene Angebot an einfachen, günstigen Wohnungen nicht in einem Zug aus dem Markt zu nehmen. Außerdem kann besser auf externe Markteinflüsse reagiert werden. Sollte sich herausstellen, dass Bestands Haushalte die höheren Mieten nicht tragen können und diese im Flensburger Markt nicht durchsetzbar sind, können jederzeit bei einem Strategiewechsel Gebäude lediglich teilmodernisiert werden. Die Restnutzungsdauer bzw. Lebensdauer kann somit noch einmal auf 25 bis 35 Jahre erhöht werden. Schon jetzt sollten aber einzelne Gebäude für einen späteren Abbruch und Ersatz (ab 2015) ausgewählt werden. Mit der zunehmenden Zahl älterer Haushalte als Nachfrager im Flensburger Raum bietet sich ein spezielles Wohnangebot am Standort Rude an, evtl. vergleichbar der Service-Häuser von Arbeiterwohlfahrt und SBV. Geeignet sind Standorte an den Straßen Rude oder auch Zur Bleiche, wo eine straßenbegleitende Bebauung auch die Abschottung des Wohnquartiers verbessern würde. Die Grundstücke sind tief genug, um auch Gartenbereiche zum Wohnquartier hin anzulegen.

Im Wohnumfeld sollten bei der Modernisierung vor den Erdgeschosswohnungen Terrassen und Mietergärten angelegt werden. Eine zusätzliche Beleuchtung der Erschließungswege zwischen den Gebäuden erhöht ohne großen Aufwand die Qualität.

Der Fallbestand bietet gute Ansätze für eine individuelle Vermarktungs- und Aufwertungsstory und könnte sein Image und seine Bekanntheit in Flensburg voraussichtlich steigern. Die abgeschlossene Siedlung mit deutlich bestimmbaren Grenzen auf einer Anhöhe über der Stadt könnte als Marke „Wohnen auf der Rude“ als überschaubares Quartier durch ein gemeinsames Quartiersmanagement der Bestandseigentümer und der Kirchengemeinde entwickelt werden.

Die Ergänzung des Bestands mit Eigentumswohnformen in neuen Gebäuden wäre zwar nachfragegerecht, da in Flensburg Wohnbauflächen für Eigenheime noch gesucht werden, allerdings sind im Fallbestand und im Wohnquartier keine Flächenpotenziale dafür vorhanden.

### 7.2.3 Glinde

#### a) Räumliche Einordnung

##### Fallbestandsstadt

<i>Kommune/Kreis:</i>	Glinde (amtsfrei) / Stormarn
<i>Zentralörtliche Funktion:</i>	Stadttrandkern 2.Ordnung
<i>Planungsraum/ Raumkategorie:</i>	I – Schleswig-Holstein Süd Verdichtungsraum
<i>BBR-Raumordnungsregion / Siedlungsstruktureller Kreistyp:</i>	5 – Schleswig-Holstein Süd Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum

##### Lage des Fallbestands im Stadtgebiet

*Stadtbezirk/Stadtteil:* Keine offizielle Gliederung der Kommune in Stadtteile.  
Ortsübliche Bezeichnung: Wiesenfeld.

*Lagetypp:* Nahbereich (Hauptzentrum Hamburg)

##### Lagebeschreibung:

Die Fallbestand liegt am südlichen Rand von Glinde ca. 0,8 bis 1,2 km vom Stadtzentrum (Marktplatz) entfernt an der überörtlichen Straßenverbindung in die östlich angrenzende Stadt Reinbek und zur Autobahn 24 (Hamburg-Berlin, Anschlussstelle Reinbek, ca. 4 km). Der Fallbestand stellt den Rand der Wohnsiedlungserschließung der seit den 1960er Jahren stark gewachsenen Gemeinde Glinde gegen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie jüngere Gewerbegebiete dar.

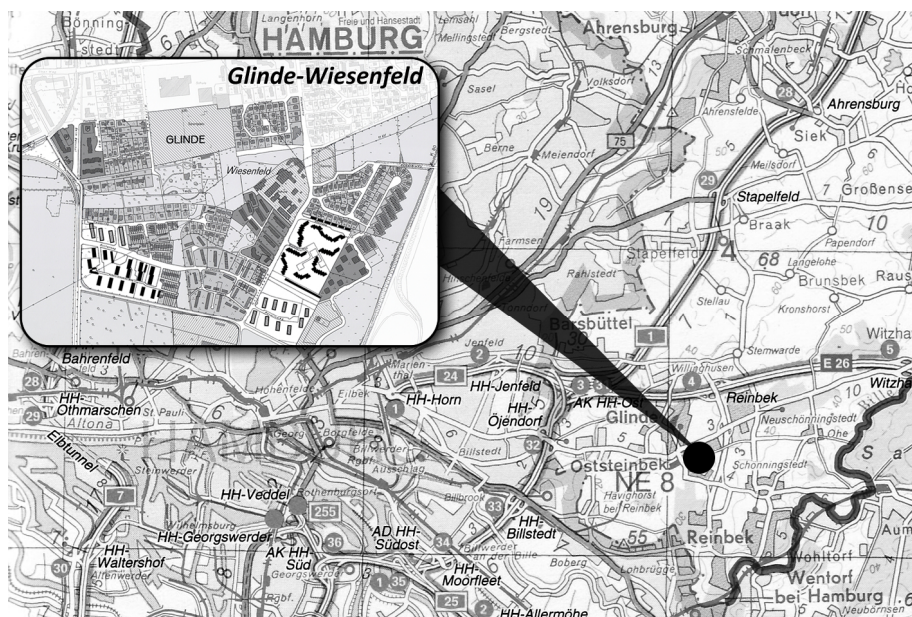


Abb. 96: Lage des Fallbestands im Stadtgebiet von Glinde  
Quelle: Eigene Darstellung

**b) Siedlungstyp Fallbestand***Fläche:*

Fallbestand Teil Holstenkamp: ca. 5,0 ha (8,2 ha inkl. vergleichbar strukturierter Nachbarbebauung).

Fallbestand Teil Robert-Schuman-Weg: ca. 4,3 ha (5,3 ha inkl. vergleichbar strukturierter Nachbarbebauung).

*Städtebauliche Struktur:*

Es handelt sich um zwei städtebaulich unterschiedlich strukturierte Teilbestände, die ca. 500 m voneinander entfernt liegen und die durch einen bauzeitlich älteren Gebäudebestand (1950er Jahre) getrennt sind.

Der Teilbestand am Robert-Schuman-Weg besteht aus drei- bis viergeschossigen Gebäudezeilen mit flachen Satteldächern in einer gereihten, ost-west-orientierten Anordnung. Die orthogonal zur Straße Buchenweg gestellten Zeilen werden durch kurze, für PKW befahrbare Stichstraßen erschlossen. Die zu der mit dem Stadtzentrum verbindenden Avenue Saint Sebastien orientierten Gebäude sind leicht gegen den Uhrzeigersinn aus der Hauptrichtung Ost-West gedreht. Östlich und nördlich schließen sich zweigeschossige Reihenhauszeilen der gleichen Bauzeit an.

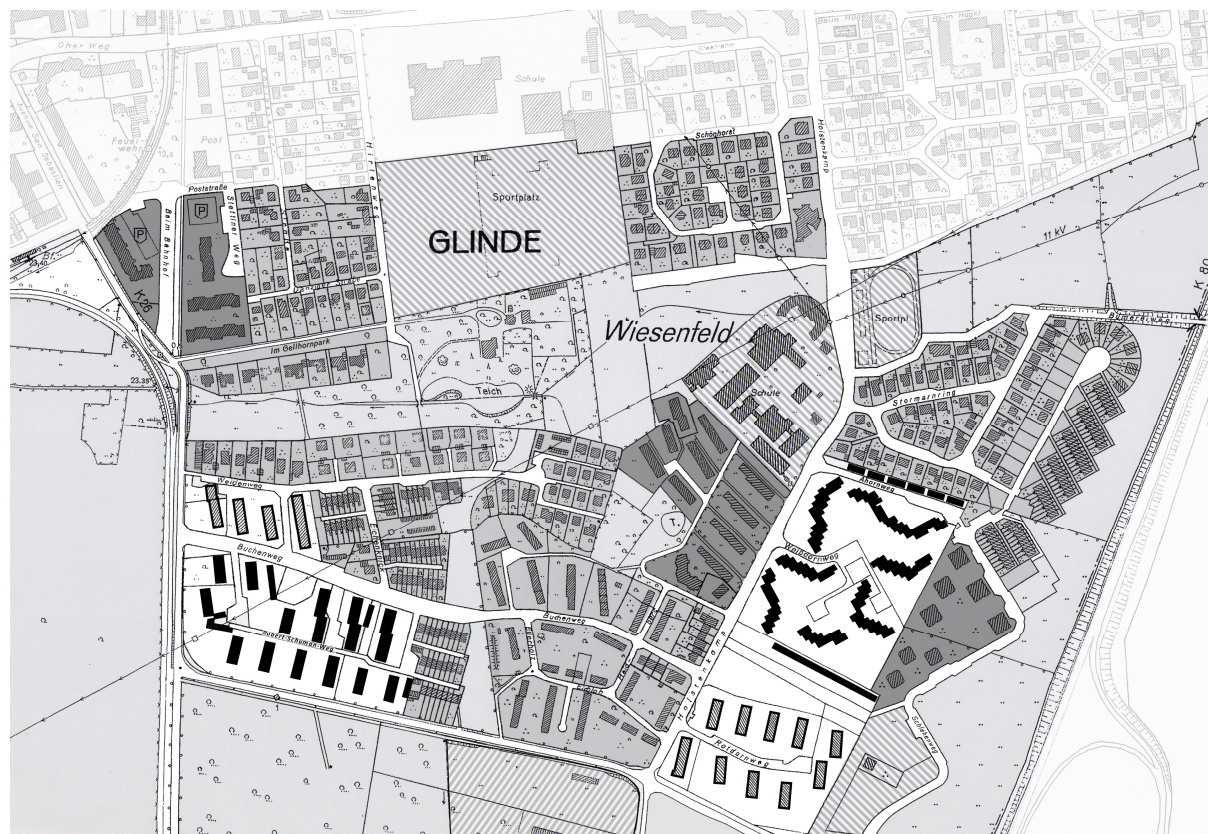
Der Teilbestand am Holstenkamp ist durch treppenartig geformte, drei- bis viergeschossige Baukörper mit Flachdächern geprägt, die gemeinsam zwei großflächige Innenhöfe umrahmen. Drei Stichstraßen erschließen den Bestand parallel vom Holstenkamp aus, am Nord- und Südrand schließen lange Garagenzeilen den Bestand zur Nachbarbebauung ab. Die Gebäudeformen orientieren sich an der Architektur der Großwohnsiedlungen der 1960er Jahre, ohne deren Dichte und Höhe zu übernehmen. Das Gelände steigt vom Holstenkamp in die Siedlung hinein an, einige Gebäude sind durch Höhenversprünge an die topographische Situation angepasst.

*Erschließung:*

Die äußere Erschließung erfolgt aus Richtung Glinde-Zentrum und aus Reinbek über den südlich des Fallbestands verlaufenden Reinbeker Weg (K80) über die Anschlüsse Buchenweg und Holstenkamp. Der relativ starke Verkehr auf der K80 führt zu Lärmemissionen, die die Wohnqualität des Teilbestandes zwischen Buchenweg und Reinbeker Weg beeinträchtigen. Die Fallbestände liegen an den Anliegerstraßen Buchenweg und Holstenkamp mit geringen innerörtlichen Durchgangsverkehren (Holstenkamp auch Bustrasse). Die Wohngebäude sind durch untergeordnete, private Stichstraßen erschlossen, die mit PKW befahrbar sind und als Sackgassen ausgebildet sind.

*Bestandstyp:*

Mittelgroße Geschosswohnsiedlung mit ablesbarer städtebaulicher Konzeption (Teilbestand Holstenkamp). Aufgelockerte Stadterweiterung auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen am südöstlichen Rand der Siedlungsfläche der Stadt Glinde, die nach Anlage weiterer Wohnbauflächen sowie eines Schulgelände und eines Gewerbegebiet (südlich) städtebaulich und funktional ergänzt wurde.



■ Fallbestandsgebäude	■ Mischnutzung (Wohnen / Gewerbe / Handel / Dienstleistungen)
■ Siedlungszugehörige und bauzeitgleiche Geschosswohnungsgebäude	■ Gewerbenutzung (Produktion / großflächiger Handel)
■ Wohnnutzung: vorwiegend EFH / RH	■ Sondernutzung
■ Wohnnutzung: vorwiegend Geschosswohnungsbau	■ Naturnahe Räume / Parks / Landwirtschaftliche Flächen

Abb. 97: Struktur des Fallbestands Glinde-Wiesenfeld und der ihn umgebenden Nutzungen  
Quelle: Eigene Darstellung

#### Quartier:

Das dem Fallbestand zuzuordnende Quartier wird im Westen und Süden durch die Hauptverkehrsstraße Avenue Saint Sebastien/Reinbeker Weg gegen die offene Landschaft bzw. ein Gewerbegebiet begrenzt. Im Norden stellen der Gelhornpark und in östlicher Verlängerung ein Grünzug eine natürliche Grenze dar. Im Osten reicht das Quartier bis an die Ortumgehung Tangentenring K 80, die in einem Einschnitt verläuft und nur an zwei Stellen gequert werden kann.

#### c) Gebäude- und Wohnungsbestand

**Anschriften:** Ahornweg 2-4g  
Buchenweg 2a-6d, 5a-d  
Holstenkamp 2a-d  
Robert-Schuman-Weg 1a-b, 4a-16b  
Weißdornweg 1a-d, 2a-8d

**Anzahl WE Fallbestand:** 407 Wohnungen



*Eigentümer Fallbestand:*

*Unternehmenstyp:* Wohnungsgesellschaft, Tochter einer international tätigen, börsennotierten Aktiengesellschaft, Bestandshändler.

*WE:* ca. 75.000 Wohnungen

*Bilanzsumme:* nicht bekannt; Marktkapitalisierung Mutterkonzern ca. 160 Mio. Euro (Stand 10. Februar 2009)

*Standorte Bestand:* Die Gesellschaft besitzt Wohnungsbestände in norddeutschen Städten (z.B. Lübeck, Kiel, Braunschweig und Hannover). Geschäftsfelder sind neben der Bestandsbewirtschaftung die Entwicklung und Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien sowie die Mieterprivatisierung. Alle 407 Wohnungen in Glinde gehören zum Kernbestand des Unternehmens und sollen auch zukünftig nicht veräußert werden.

*Bauzeit:* 1967

*Gebäude:* Insgesamt 20 Wohngebäude, mehrere Nebengebäude (Garagenzeilen). Im Teilbestand Robert-Schuman-Weg drei-/viergeschossige Gebäudezeilen mit flachen, nicht ausgebauten Satteldächern. Die Fassaden sind mit rotem Stein voll verblendet, die Treppenhäuser außen durch Putzflächen abgesetzt. Balkone an allen Wohnungen, die zur Hälfte als Loggien in die Gebäude eingezogen sind. Architektonische Einfachlösungen.

Im Teilbestand Holstenkamp zwei bis viergeschossige Gebäudesonderformen mit Flachdächern, die sich durch eine Staffelung an die Geländetopographie anpassen. Die Fassaden der Gebäude sind mit rotem Backstein verblendet. Teilweise sind Steinflächen mit einem weißen Anstrich abgehoben, so dass die Fassaden gegliedert wirken. Die Gebäuderückseiten sind verglast, die Balkone/Loggien sind mit weißen Brüstungen aus horizontalen, schmalen Platten verkleidet. Architektur mit zeitgenössischem Gestaltungsanspruch.

*Zustand:* Ausreichender Zustand des Gebäudebestands. Das Wohnumfeld mit den Spielplätzen, Müllstandplätzen, den Erschließungswegen und Gebäudeeingangsbereichen wirkt vernachlässigt (Teilbestand am Holstenkamp).

*Wohnungsangebot:* Gesamtwohnfläche 26.966,29 qm  
 Ø Wohnfläche/WE: 66,3 qm (WF von 52,6 bis 92,6 qm)

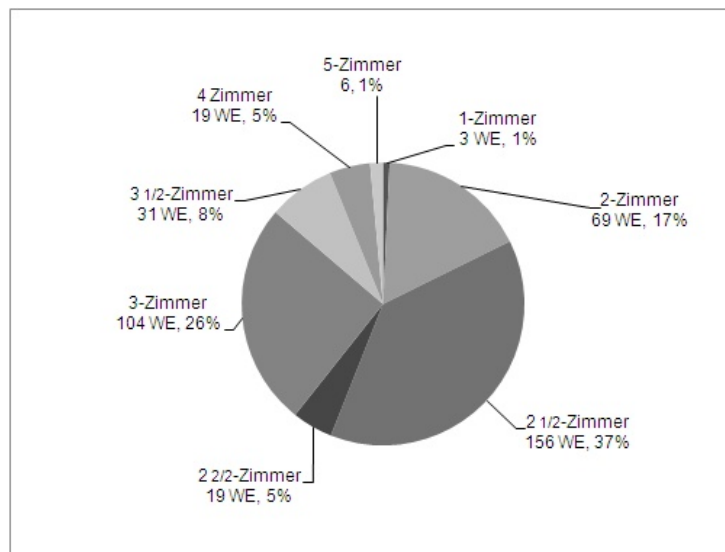


Abb. 98: Wohnungsschlüssel des Fallbestands Glinde-Wiesenfeld  
Quelle: Eigene Darstellung.

- Ausstattungsmerkmale:** Wohnungen werden bei Bedarf anlässlich von Mieterwechseln einzelmodernisiert (Küche/Bad), eigenes Mieterservice-Büro (Robert-Schuman-Weg 4a).
- Belegungsbindungen:** 407 Wohnungen (100 %), Mietpreisbindung und Einkommensobergrenzen für Zuziehende. Nach Aussage des Eigentümers gute Kooperation mit der der Stadt Glinde bei der Auswahl der Miethaushalte. Bindungsauslauf erst nach 2025.
- Mieten:** Ø 4,01 €/qm und Monat.
- Lageeinordnung und Vergleichsmieten Mietspiegel:** Kein Mietspiegel vorhanden. Wohnungen im benachbarten Neubaubestand des Eigentümers kosten 7,70 €/qm und Monat Kaltmiete (frei finanziert). Nebenkosten inkl. Heizung betragen 3,10 €/qm und Monat. Der einfache Mietspiegel der benachbarten Stadt Reinbek 2005 weist für die Baualtersklasse 1949 bis 1965 und Wohnungen der Größe von 50-60 qm eine Nettokaltmiete von 5,76 €/qm und für die Baualtersklasse 1966 bis 1997 und Wohnungen der Größe 60 bis 75 qm von 5,81 €/qm aus (Stadt Reinbek 2005, S. 9).
- Betriebskosten:** k.A.
- Heizkosten:** k.A.
- Instandhaltungskosten:** Ø 10,49 €/qm und Jahr
- Buchwerte Gebäude:** k.A.
- Buchwerte Grundstücke:** k.A.

<i>Grundstückswerte:</i>	180 €/qm (W bis 600 qm) 200 €/qm (GB; GFZ 0,8; beide Werte 2006)
<i>Fluktuationsrate:</i>	Ø 9,8 %/Jahr
<i>Leerstand:</i>	Ø 0,7 %

#### **d) Wohnumfeld und Freiflächen:**

##### *Private Außenanlagen:*

In beiden Teilbeständen existieren große, kaum gestaltete Freiflächen (Rasen), die über den technischen Bedarf an Abstandsflächen deutlich hinausgehen. Im Teilbestand Holstenkamp sind sie durch die ungewöhnliche, getreppte Anordnung der Gebäude gefasst und gut einsehbar. Dadurch sind einige Wohnbereiche aber möglicherweise unerwünschten Einblicken ausgesetzt. In beiden Teilbeständen findet sich ein schöner Baumbestand der Bauzeit, rückwärtige, private Wohnbereiche sind mit Hecken und Sträuchern gegen Einblicke bepflanzt.

Die Müllgefäße und -container sind in unansehnlichen Waschbeton- und Stahlboxen untergebracht. Die Gestaltung als auch der Pflegezustand sind unbefriedigend.

##### *Ruhender Verkehr:*

Problematische Parksituation im Teilbestand Buchenweg/Robert-Schuman-Weg in den kurzen Erschließungsstraßen (Wendemöglichkeit muss für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge freigehalten werden).

Entspannte Parksituation im Teilbestand Holstenkamp, große, voll vermietete Garagenanlagen am nördlichen und südlichen Rand. Dennoch starker Parksuchverkehr auf den kurzen Erschließungsstraßen, da ein größerer, kaum genutzter Parkplatz südlich des Bestands aus Sicht der Bewohner relativ weit von den Wohnungen entfernt liegt.

##### *Öffentliche (Grün)flächen:*

Im Fallbestand keine öffentlichen Grünflächen. Ca. 200 m östlich des Fallbestands verläuft ein schmaler, offener Grünzug am Siedlungsrand entlang.

Die Aufweitungen der Straßenräume vor den beiden Ladenzeilen am Buchenweg und am Holstenkamp schaffen in Verbindung mit den gewerblichen Nutzungen Anlass für Begegnungen und stellen Kommunikationsräume dar.

##### *Wegenetz:*

Neben den privaten Stichstraßen zur Erschließung mit geringem Verkehrsaufkommen existieren vorwiegend im Teilbestand Holstenkamp/Ahornweg/Weißdornweg mit Betonplatten oder Pflaster befestigte Wege, die Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sind und ein unabhängiges Wegenetz mit vielen Abkürzungsmöglichkeiten darstellen. Das Wegenetz ist bis auf wenige Lampen an zentralen Punkten nicht ausreichend beleuchtet (mangelnde Orientierung/Sicherheitsempfinden).

*Spielflächen / -plätze:*

Öffentliche Spielplätze liegen im Buchenweg und im Weißdornweg innerhalb der beiden Fallbestände. Weitere Spielplätze am Rotdornweg, ca. 200 m südlich und am Schlehenweg (Spielplatz und Freizeitfläche mit Spielfeldern), ca. 200 östlich jeweils des Fallbestands Holstenkamp.

*Erreichbarkeit naturnaher Räume:*

Ca. 400 m nördlich bzw. westlich der Fallbestände liegt der historische, denkmalgeschützte Gelhornpark mit zwei Seen, Spazierwegen und der 1904 gebauten und zuletzt 2005 sanierten „Villa Jagdhütte“. Ca. 300 m südlich des Fallbestands beginnen Waldflächen des Staatsforstes Trittau mit Wanderwegen. Zwischen den Gemeinden Glinde und Osteinbek sowie dem Hamburger Stadtteil Lohbrügge erstreckt sich eine landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft, die sich für Ausflüge anbietet. Diese beginnt ca. 1,8 km südwestlich des Fallbestands.

*Beeinträchtigungen/Barrieren:*

Der Fallbestand Robert-Schuman-Weg wird durch die Lärmemissionen des Verkehrs auf dem nahen Reinbeker Weg deutlich beeinträchtigt.

Im Quartier bilden einige Erschließungswege im Inneren des Teilbestandes am Holstenkamp, Ahornweg, Weißdornweg Barrieren für Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer, da sie topographisch bedingt über Treppen geführt werden.

Der südlich des Fallgebiets gelegene Reinbeker Weg sowie die im Osten das Quartier begrenzende überörtliche Verbindungsstraße Tangentenring (K80) stellen Barrieren gegen die freie Landschaft dar. Der Tangentenring kann nur über zwei ca. 700 m entfernten Straßenbrücken gequert werden.

*Nutzungs- und Bebauungsstruktur benachbarter Flächen:*

Direkt östlich an den Fallbestand Holstenkamp schließt ein jüngerer Geschosswohnungsbestand (Ende 1990er Jahre) mit ca. 130 Wohnungen in ansprechend gestalteten Punkthäusern an (34 WE frei finanziert, 96 WE gefördert). Nach Aussage des Eigentümers findet ein geringer Austausch von Miethaushalten zwischen den beiden Beständen statt. Zwischen den beiden Fallbeständen erstreckt sich ein Siedlungsteil aus den 1950er Jahren mit zweigeschossigen Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Im Süden des Fallbestands Holstenkamp liegt ein bauzeitgleicher Siedlungsteil mit zehn Geschosswohngebäuden (Rotdornweg), im Norden eine Reihen- und Einfamilienhaussiedlung jüngerer Bauzeit (1980/1990er Jahre; Stormarnring/Schlehenweg).

*Weitere Eigentümer im Quartier:*

Der Bestandseigentümer bewirtschaftet einen jüngeren Geschosswohnungsbestand mit ca. 130 Wohnungen, der direkt östlich an den Fallbestand angrenzt. Die Baugenossenschaft Sachsenwald eG besitzt 128 Wohnungen, die zwischen den beiden Fallbeständen am Buchenweg liegen. Die Wohnungen der Baujahre 1959 bis 1962 sind in den letzten Jahren modernisiert worden (Balkonanbau, Fassadendämmung), ein Gebäude mit 23 Wohnungen wurde erst 2002 im Bestand ergänzt.



## e) Infrastruktur

### Infrastrukturkarte Glinde-Wiesenfeld

Legende	
<b>Kinder / Ausbildung</b>	
K	Kindertagesstätte
G	Grundschule
R	Realschule
S	Gymnasium / Gesamtschule / Sonstige Schule
F	Förderschule
<b>Wohnumfeld und Erholung</b>	
P	Öffentliche Grünfläche / Park
K	Öffentlicher Platz / Kommunikationsraum
S	Spielplatz
N	Naturnahe Fläche
<b>Verkehr</b>	
B	Bushaltestelle
P	Stellplatzanlage (Garagen / größere Parkplätze)
<b>Freizeit</b>	
K	Kirche / kirchliche Einrichtung
J	Jugendtreff / Jugendfreizeiteinrichtung
S	Sportplatz / Sportverein / Sportstudio
<b>Versorgung</b>	
G	Ladenzeile (diverse Geschäfte)
E	Bäckerei / Café
H	Sonstiges Geschäft / Handel
R	Restaurant / Imbiss / Gaststätte
<b>Arbeitsstätten</b>	
●	Behörden / Gewerbebetriebe etc.



Abb. 99: Infrastruktur des Fallbestandsquartiers Glinde Wiesenfeld im Orthophoto

Quelle: Eigene Darstellung

#### ÖPNV-Anbindung:

Beide Fallbestände sind gut an den ÖPNV angebunden, der direkte Verbindungen nach Hamburg mit Anschluss an das Schnellbahnnetz bietet. Haltestellen Buchenweg (137), Wiesenfeld (137, 237, 336, 737) und Weißdornweg (237, 336, 737). Folgendes Linienangebot besteht:

- **Stadtbus 137:** Barsbüttel–Glinde Markt–Reinbek Gewerbegebiet–Lohbrügge–Bergedorf Bahnhof, werktags 30- bis 60-min.-Takt, 5-23.30 Uhr, samstags 60-min.-Takt, sonntags Zwei-Stunden-Takt.
- **Stadtbus 237:** U-Bahnhof Steinfurter Allee–Oststeinbek–Glinde Markt–Reinbek Zentrum–Reinbek S-Bahnhof, werktags 40- bis 60-min.-Takt, 5.30-0 Uhr, samstags und sonntags 60-min.-Takt.
- **Nachtbus 619:** U-Bahnhof Billstedt–U-Bahnhof Steinfurter Allee–Oststeinbek–Glinde–Neuschönningstedt. Täglich 60-min.-Takt von 1 – 5 Uhr.
- **Stadtbus 336:** Schulverkehr nach Reinbek, 3 x täglich.
- **Stadtbus 737:** Schulverkehr von Barsbüttel, 2 x täglich.

Zusätzliche Anbindung der Stadt Glinde an Hamburg über die Haltestelle Glinde-Markt, die ca. 0,8 bis 1,0 km nordwestlich der Fallbestände liegt. Linienangebot:

- **Metrobus 11:** Billstedt – U-Bahn Steinfurther Allee-Oststeinbek-Glinde-Neuschönningstedt; Fahrzeit Glinde Markt-U-Bahn Steinfurther Allee 9 min, Glinde-Billstedt 20 min; werktags, samstags, sonntags 10- bis 20-min.-Takt von 5.30 bis 0.30 Uhr.
- **Stadtbus 333:** U-Bahn Steinfurther Allee-Osteinkamp-Glinde-Neuschönningstedt-Trittau, 60-min.-Takt, Verstärkerfahrten im werktäglichen Berufsverkehr.

#### *Schulen/Kindergärten:*

- **Kindertagesstätte „Hort Löwenzahn“:** Holstenkamp 29, städtische Einrichtung, ca. 100 m nördlich des Fallbestands Holstenkamp.
- **Kindertagesstätte „Wilde Wiese“:** Schönhorst 84, Integrationskindergarten in Trägerschaft der evangelischen Kirche, 60 Kinder in drei Gruppen, Montag bis Freitag 7-16 Uhr, ca. 400 m nördlich des Fallbestands Holstenkamp.
- **Grundschule Wiesenfeld:** Holstenkamp 29, ca. 250 Schüler, am nördlichen Rand des Fallbestands Holstenkamp.
- **Förderzentrum Wilhelm-Busch-Schule:** Holstenkamp 29, ca. 150 Schüler, am nördlichen Rand des Fallbestands Holstenkamp.
- **Integrierte Gesamtschule Glinde:** Holstenkamp 27, vierzügige Gesamtschule, offene Ganztagschule, ca. 700 Schüler, am nördlichen Rand des Fallbestands Holstenkamp.
- **Sönke-Nissen-Real- und Hauptschule:** Oher Weg 24, Schulzentrum Glinde, ca. 550 Schüler, ab 2009 Gemeinschaftschule, ca. 1,2 km nördlich.
- **Gymnasium Glinde:** Oher Weg 24, Schulzentrum Glinde, ca. 730 Schüler, ca. 1,2 km nördlich.

#### *Arbeitsstätten / Bildungseinrichtungen:*

- **Gewerbeflächen** südlich und südöstlich des Fallgebietes (gemeinsames Gewerbegebiet der Gemeinden Glinde und Reinbek), diverse produzierende und Logistik-Unternehmen (z.B. Alfa Laval AB, Honeywell Bremsbelag GmbH, Gies Kerzen GmbH, Tetra Pak).

#### *Einkaufen / Versorgung:*

- **Ladenzeile Buchenweg:** Versicherungsagentur, Bäckerei/Café, ca. 200 westlich bzw. 400 m östlich der Fallbestände
- **Ladenzeile Holstenkamp:** Imbiss, Bar, Lebensmittel, Lotto/Zeitschriften, ca. 100 m westlich bzw. 500 m östlich der Fallbestände
- **Baumarkt Obi,** Wilhelm-Bergner-Straße 2, ca. 400 m südwestlich bzw. südöstlich.
- **Familia Reinbek,** Gutenbergstraße 29 (Gewerbegebiet), ca. 1,5 km südwestlich.
- **Glinder Markt:** Bankfilialen Volksbank/Hamburger Sparkasse/Commerzbank, Postfiliale, Supermärkte Lidl, Penny, Spar, Apotheke, Drogerie etc., ca. 1 bis 1,2 km nordwestlich.

#### *Dienstleistungen Wohnen im Alter:*

- Keine Einrichtungen im Fallquartier
- **Ambulanter Pflegedienst** des Deutschen Roten Kreuzes (DRK), Sozialstation Glinde, Dorfstraße 17, ca. 1,2 km nordwestlich.

- **Pflegeheim „Togohof“:** Pflegeheim in Trägerschaft der Wichern-Gemeinschaft Reinbek e.V., Togohof 3, ca. 1,8 km nordwestlich.

*Angebote Freizeit, Kultur und Soziales:*

- **SPINOSA:** Jugendfreizeiteinrichtung und Gästehaus mit Freizeit- und Bildungsangeboten für Kinder und Jugendliche, Veranstaltungssaal für Konzerte und Theater, Schlehenweg 1a, direkt südöstlich des Fallbestands Holstenkamp.
- **Volkshochschule Glinde:** Markt 1, ca. 1,1 km nordwestlich.
- **Kirchengemeinde Glinde:** evangelisch-lutherisch, Oher Weg 3, ca. 1 km nordwestlich.
- **Golfanlage Gut Glinde:** Golfplatz mit 33 Bahnen, Club mit 700 Mitgliedern, ca. 500 m südwestlich des Fallbestands Robert-Schuman-Weg.
- **Sportplatz** der Gesamtschule Glinde, ca. 300 m nördlich des Fallbestands Holstenkamp.
- **Sportplatz** Schulzentrum Glinde, ca. 500 m nördlich des Fallbestands Robert-Schuman-Weg.
- **Gaststätte „Bullis Bar“:** Holstenkamp 11, direkt westlich des Fallbestands Holstenkamp (Ladenzeile Holstenkamp).
- **Restaurant „Goldenes Prag“:** Im Gelhornpark 20, ca. 500 m westlich bzw. 400 m nördlich des Fallbestands Robert-Schuman-Weg.

**f) Bevölkerungsstruktur und -entwicklung**

Die Stadt Glinde (bis 1979 nur Gemeinde) ist erst in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts stark gewachsen. Vor dem Zweiten Weltkrieg hatte sie ca. 2.200 EW, 1961 bereits 6.738 EW und 1970 dann 9.142 EW. Die Zeit der stärksten Zuwächse, bedingt durch die Zuwanderung aus Hamburg, waren die 1970er Jahre: 1983 stieg die Einwohnerzahl auf 14.482 EW, in den darauffolgenden 20 Jahren lediglich noch um ca. 2.000 EW. Der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung in Glinde beträgt 7,5 % (2008).

Tab. 53: Bevölkerungsentwicklung Glinde 2006

	Zahl der Geburten / Zuwanderer	Zahl der Sterbefälle / Abwanderer	Saldo absolut bzw. Zuwachs in %
<b>Natürliche Entwicklung</b>	+110	-151	-41
<b>Wanderungen</b>	+1.095	-953	+142
<b>Bis 18 Jahre</b>	+155	-126	+29
<b>19 - 25 Jahre</b>	+179	-181	-2
<b>26 - 30 Jahre</b>	+159	-166	-7
<b>31 – 50 Jahre</b>	+408	-310	+98
<b>51 - 65 Jahre</b>	+105	-97	+8
<b>über 65 Jahre</b>	+89	-73	+16
<b>Bevölkerung 2005-2006</b>			+0,6 %
<b>Bevölkerung 2001-2006</b>			+0,0 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Tab. 54: Bevölkerungsstruktur Glandes 2006

Alter	Anzahl	Anteil
<b>bis 10 Jahre</b>	1.347	8,3 %
<b>11 - 18 Jahre</b>	1.266	7,8 %
<b>19 - 35 Jahre</b>	2.853	17,7 %
<b>36 – 65 Jahre</b>	7.441	46,1 %
<b>66 – 75 Jahre</b>	2.128	13,2 %
<b>über 75 Jahre</b>	1.104	6,8 %
<b>Einwohner gesamt</b>	16.139	

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Für den Kreis Stormarn nimmt die Landesplanung Schleswig-Holstein im Zeitraum 2007 bis 2025 eine Einwohnerzunahme von lediglich 1.370 Personen an, die durch einen den natürlichen Saldo (-20.860) nur leicht übersteigenden Wanderungssaldo erreicht wird (+22.230 Personen). Der Anteil der unter 20-Jährigen sinkt von 20,6 auf 16,3 %, der der 65-Jährigen und Älteren steigt von 20,6 deutlich auf 27,0 %. Die Zahl der Haushalte steigt von 102.700 auf 111.500 Haushalte (+8.800 Haushalte; +7,9 %), stagniert aber bereits ab dem Jahr 2023.

Für die Stadt Glinde liegen keine Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung vor.

### g) Wohnungsmarktentwicklung

#### Makroebene

Glinde liegt im südlichen Bereich einer im Entwurf des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein ausgewiesenen Entwicklungsachse von Hamburg entlang der Autobahn 24 Richtung Berlin (IMin 2008, S.40). Der Raum Reinbek/Glinde/Oststeinbek ist durch eine hohe wirtschaftliche und demographische Dynamik geprägt (neue Gewerbegebiete durch A24-Anschluss), die Siedlungsflächen der Gemeinden sind verflochten, ebenso die Versorgungsbeziehungen durch das gemeinsame Gewerbegebiet. Im Stadtgebiet liegen größere Arbeitsstätten, so dass Glinde auch als Umlandgemeinde Hamburgs einen positiven Pendlersaldo und ein entsprechendes Nachfragepotenzial für den Wohnungsmarkt aufweist (+323; 5.085 Einpendler, 4.762 Auspendler).

Tab. 55: Wohnungsbestandsstruktur Glinde 2006:

	Anzahl WE bzw. qm	Anteil bzw. Zuwachs in %
<b>Wohnungsbestand</b>	7.725	
<b>Wohnungen in EFH</b>	2.375	30,7 %
<b>Wohnungen in DHH</b>	752	9,7 %
<b>Wohnungen in MFH</b>	4.598	59,6 %
<b>Wohnfläche je WE</b>	82,6	<b>Neubau zu Bestand</b>
<b>Neubau 2006</b>	+108	+1,4 %
<b>Wohnungsbestand 2001-2006</b>	+335	+4,5 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Glinde konkurriert als Wohnstandort im östlichen Hamburger Umland mit seinen Nachbargemeinden Barsbüttel und Oststeinbek sowie der Stadt Reinbek aber auch mit den östlichen Hamburger Stadtteilen im Bezirk Bergedorf (z.B. Lohbrügge). Hier sind den Fallbeständen vergleichbare Wohnungsangebote in großer Anzahl vorhanden. Der Gliner Wohnungsmarkt ist aktuell durch ein Überangebot an Mietwohnungen im höherpreisigen Bereich gekennzeichnet. Die Anbieter der gewerblichen Wohnungswirtschaft, die eher günstige, teilweise mietpreisgebundene Wohnungen anbieten, haben keine signifikanten Leerstände (Bergedorfer Zeitung, 9. März 2006).

#### *Entwicklungskonzepte und Förderprogramme:*

Keine relevante Untersuchungen oder Förderprogramme vorhanden.

#### *Wohnungsbauentwicklungen und Innenentwicklungspotenziale in der Fallgebietsstadt:*

- *Ehemaliges Depotgelände/Neuer Stadtteil „An der alten Wache“ (B-Plan 40a):* Ende 2005 von der Bundeswehr aufgegebenes Gerätehauptdepot zwischen Möllner Landstraße und Oher Weg mit Eisenbahnanschluss. Auf dem ca. 36 ha großen Gelände sollen im Rahmen einer Konversionsmaßnahme 750 neue Wohnungen für ca. 2.000 Einwohner entstehen. Mit dem Rückbau der vorhandenen Gebäude wurde im März 2006 begonnen. Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft An der alten Wache GmbH & Co. KG, an der die LEG Entwicklung GmbH beteiligt ist, erschließt Grundstücke für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (nördlicher Teil), vorwiegend aber Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern (südlicher Teil). Einige denkmalgeschützte Stabs- und Wachgebäude bleiben erhalten. Zielgruppe der Entwicklungsmaßnahmen sind junge Familien, für die ein Kindergarten neu errichtet und eine benachbarte Grundschule erweitert werden soll. Die Baulandpreise für Enderwerber liegen zwischen 195 und 220 Euro/qm (<http://www.alte-wache-glinde.de>; Abruf am 10. September 2008). Von 180.000 qm Nettobauland sind 33.000 qm für den Geschosswohnungsbau im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG wird im neuen Stadtteil bei rund 48 Mio. Euro Gesamtkosten 340 Geschosswohnungen von 1,5- bis 4-Zimmern und 50 bis 98 qm Wohnfläche errichten. Die 15 Wohngebäude sollen max. viergeschossig sein und über Aufzüge verfügen. Die Bezugfertigkeit der ersten Wohnungen ist für 2010 geplant. Im nördlichen Bereich soll ein Discounter mit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden. Entfernung von den Fallbeständen ca. 1 bis 1,2 km.
- *Neubaugebiet „Olande“ (B-Plan 39):* Erschließung von 149 Baugrundstücken für EFH/ZFH nördlich der Möllner Landstraße, davon 60 ohne Bauträgerbindung im Jahr 2007. Bau von Doppel- und Reihenhäusern auf 89 Grundstücken, Preise ab 209.000 Euro für ein RH mit 105 qm Wohnfläche (<http://www.manke-bau.de>; Abruf am 10. September 2008). Entfernung von den beiden Fallbeständen ca. 1,4 km.

#### **Mikroebene**

##### *Struktur der Weg- und Zuziehenden im Fallbestand:*

Mehr als 40 % der 108 ausziehenden Miethaushalte lebten länger als zehn Jahre im Bestand, der Anteil der innerhalb von drei Jahren wieder ausziehenden Haushalte war

mit 12 % relativ niedrig. Mit zunehmender Wohndauer stieg erwartungsgemäß der Anteil der Rentner. Die Anzahl der Personen im Haushalt war unter den von sechs bis zehn Jahren im Bestand lebenden Mietern durchschnittlich am größten (3,2 Personen), diese Haushalte zogen noch in der Familienphase wieder aus. Etwa ein Drittel der Mieter mit einer Wohndauer bis zu zehn Jahren war Bezieher von Transferleistungen, je kürzer die Wohndauer, umso höher der Anteil. Dies hängt mit der Belegungsbindung des gesamten Bestands zusammen. Rund 70 % der ausziehenden Haushalte ziehen in eine andere Wohnung in Glinde, die Bindung an die Stadt ist relativ hoch.

Die neu hinzuziehenden Miethaushalte waren tendenziell zu etwas höheren Anteilen als die Ausziehenden deutsch (85-95 %) und Bezieher von Transferleistungen, sie waren außerdem jünger (35 bis 40 Jahre) und zogen mit zweieinhalb bis drei Personen in die Wohnungen ein. Die Stadt Glinde besitzt Belegungsrechte und berichtet von einem großen Druck, Transferleistungsempfänger im Stadtgebiet unterbringen zu müssen. Es finden häufig Umzüge aus kleineren in größere Wohnungen innerhalb des Bestands statt, als Ursache wird meist die Vergrößerung des Haushaltes nach einer Geburt genannt.

#### *Einschätzung Image:*

Im Fallbestand Robert-Schumann-Weg ist der Anteil der Migranten (Türken) insgesamt gering, der Anteil der Transferleistungsempfänger jedoch signifikant. Das Wohnen wird als anonym und unpersönlich beschrieben, es gibt vereinzelt nachbarschaftliche Konflikte und allgemein ein Verschmutzungsproblem im Bestand. Dennoch wird die Wohnzufriedenheit als sehr hoch eingeschätzt.

Im Fallbestand Holstenkamp ist der Anteil der Migranten deutlich höher (über 40 %), wobei Aussiedler die stärkste Gruppe vor Türken stellen. Zwischen beiden Gruppen kommt es zu Konflikten. Die Wohnzufriedenheit ist daher und wegen des sichtbaren Vandalismus deutlich niedriger als im Fallbestand Robert-Schumann-Weg (nur 41-60 % zufrieden). In einigen Gebäuden wird eine vermehrte Schimmelbildung beklagt.

Der Fallbestand Robert-Schuman-Weg verfügt über ein neutrales, der Fallbestand Holstenkamp innerhalb der Stadt Glinde eher über ein negatives Image.

#### *Entwicklungen im Wohnquartier:*

Bau von 21 Reihenhäusern mit je 101 qm Wohnfläche am Schlehenweg von 2007 bis 2009. Kaufpreise von 209.000 bis 249.000 Euro. Bauträger: Grundstücksgesellschaft Manke GmbH & Co. KG. Lage direkt östlich des Fallbestands Holstenkamp an einem Grünzug.

#### *Einschätzungen Zielgruppen aktuell/potenziell:*

Die beiden Fallteilbestände unterscheiden sich hinsichtlich ihrer gegenwärtigen Zielgruppen. Im Fallbestand Robert-Schumann-Weg leben sowohl Rentnerhaushalte als auch junge Paare und Kleinfamilien aber nur wenige Singles, die Mietverhältnisse sind längerfristiger Art. Die genannten Gruppen ziehen auch neu zu. Im Fallbestand Holstenkamp stellen Familien und Alleinerziehende mit ein bis zwei Kindern jeweils die größten Anteile unter den Bestandsmietern. Nur wenige Rentnerhaushalte leben in diesem

Wohnungsbestand, dafür viele ausländische Familien und deutsche Familien mit Migrationshintergrund (Aussiedler).

Beide Wohnungsbestände dürften bei einer konstanten Zuwanderung aus Hamburg nach Glinde für einkommensschwächere Haushalte interessant bleiben, sofern die Qualität der Wohnungen und des Wohnumfeldes nicht abnehmen. Erst nach Bindungsauslauf (nach 2025) können die Wohnungen ohne Belegungsdruck der Stadt Glinde vermietet werden. Besonders die niedrigeren Gebäude am östlichen Rand zu den EFH-Bereichen im Teilbestand Holstenkamp bieten sich für eine Aufwertung und eine andere Zielgruppe (z.B. kaufkräftige jüngere und ältere Haushalte) an. Ein Teil der Wohnungsbindungen könnte vorzeitig abgelöst werden, um den Bestand an solchen geeigneten Stellen bereits kurzfristig aufzuwerten.

*Angebote für Auf- oder Absteiger im Bestand/im Quartier:*

Im Fallbestand sind differenzierte Wohnungsangebote vorhanden (Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen von ca. 53 bis 93 qm). Direkt benachbart liegt ein moderner Geschosswohnungsbestand mit etwas höheren Mieten. Bei Interesse am Eigentumserwerb dürften in den nördlich benachbarten EFH-Gebieten bei etwas Wartezeit Angebote vorhanden sein, so dass das Wohnquartier nicht verlassen werden muss.

*Flächenpotenziale Fallgebiet:*

Im Fallbestand Robert-Schuman-Weg bestehen aufgrund der Gebäudestellung trotz der großen Abstandsflächen keine Flächenpotenziale für eine Nachverdichtung. Im Fallbestand Holstenkamp könnten sowohl die Innenflächen (aber erheblicher Wohnqualitätsverlust) als auch ein südlich des Bestands zu einem Bach hin gelegener Parkplatz mit neuen Wohnformen bebaut werden. Vorteile hier sind die Nähe zum ÖPNV und einer kleinen Ladenzeile.

## h) Stärken-Schwächen-Analyse

Tab. 56: SWOT-Analyse des Fallbestands in Glinde-Wiesenfeld

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor-Ort-Service des Bestandseigentümers (A)</li> <li>• Differenziertes Wohnungsangebot auch mit großen Wohnungen (A)</li> <li>• Großzügige Freiflächen (A)</li> <li>• Möglichkeiten für Aufsteiger im direkten Umfeld (EFH/RH) (A)</li> <li>• Vielfältige Bebauungsstruktur im Bestand und im Umfeld (Q)</li> <li>• Nähe zu Bildungseinrichtungen (KiTa, Schulen) (Q)</li> <li>• Gute Verkehrserschließung für PKW (Q)</li> <li>• Gehobenes soziales Niveau im Umfeld (Q)</li> <li>• ÖPNV-Anbindung an das Zentrum und das Hamburger Schnellbahnnetz (Q)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Glinde vergleichsweise unattraktive Umlandgemeinde mit städtebaulich missglücktem Zentrum und lediglich neutralem Image (W)</li> <li>• Randlage des Fallbestands im Stadtgebiet von Glinde, dadurch kaum Versorgungsangebote im Quartier, kein fußläufig erreichbarer Supermarkt (Q)</li> <li>• Relativ hoher Ausländeranteil (Teilbestand Holstenkamp) (Q)</li> <li>• Reduzierte Instandhaltung des Bestandseigentümers (A)</li> <li>• Hoher Belegungsdruck der Stadt Glinde im gebundenen Bestand verhindert Freistellungen im Zuge eines Kooperationsvertrags (A)</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des Image des Wohnstandortes Glinde durch Konversion des Bundeswehrdepots und Aufwertungsmaßnahmen im Glinde Zentrum (W)</li> <li>• Möglichkeit zur Bebauung/Nachverdichtung der Parkplatzfläche südlich des Fallbestands Holstenkamp mit ergänzenden Wohnangeboten (nahe ÖPNV) (A)</li> <li>• Anhaltende Zuwanderung aus Hamburg durch positiven Außenwanderungssaldo dort (W)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stagnierende bis sinkende Einwohnerzahl der Stadt Glinde durch Alterung (W)</li> <li>• Gefahr der Abwanderung auf das ehemalige Depotgelände nach dortigen Geschosswohnungsneubau (W)</li> <li>• Geringes Marktpotenzial für Aufwertung im Bestand bei paralleler Realisierung des Wohnungsbaus auf dem Depotgelände (W)</li> <li>• Keine Ansatzpunkte für eine stärkere Quartiersausbildung im Umfeld (Q)</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

## i) Empfehlungen zur Entwicklung/Positionierung

Der Generationswechsel im Fallbestand ist trotz des späten Baujahres (1967) bereits weitgehend abgeschlossen, was auch auf die Belegungsbindung der relativ großen Wohnungen zurückzuführen ist. Das Wohnungsamt hat ältere, verkleinerte Haushalte zu Umzügen in kleinere Wohnungen im Stadtgebiet veranlasst. Die normale Fluktuation und der geringe Leerstand weisen aber noch nicht auf einen dringenden Handlungsbedarf hin, zumal das Bevölkerungswachstum im Hamburger Umland noch einige Jahre zu einer steigenden Nachfrage führen wird und die Wohnungen für einkommensschwache Haushalte dringend gebraucht werden.

Die periphere Lage am südöstlichen Stadtrand von Glinde spricht grundsätzlich am besten die Zielgruppe der Familien an, die Nähe zu zahlreichen Arbeitsstätten und zum Autobahnanschluss aber auch junge Haushalte, die nicht in einem lebendigen Szenequartier leben wollen. Für ältere Haushalte sind eine Reihe von Anspruchsmerkmalen nicht erfüllt. Die Wohngebäude sind nicht barrierearm, die Grundversorgung ist mäßig (bis auf kleine Geschäfte nur mit Bus oder PKW zu erreichen). Ältere Haushalte können daher als Neumieter auch kaum erreicht werden. Für Familien dagegen sind die großzügigen Freiflächen, vielen Spielplätze und das Bildungs- und Freizeitangebot attraktive Standortmerkmale. Sie bilden



auch zukünftig die Hauptzielgruppe, mit der Einschränkung, dass zurzeit nur einkommensschwache Familien die Wohnungen anmieten können.

Die ansprechend gestalteten Gebäude des Teilbestands Holstenkamp bieten sich auch zu einem späteren Zeitpunkt für eine Vollmodernisierung an, zumal ihre Umfeldqualität besonders hoch ist. Die Wohngebäude im Teilbestand Robert-Schuman-Straße sollten am Ende ihrer Restnutzungsdauer eher abgebrochen werden, da auch eine Vollmodernisierung keinen nachhaltig attraktiven Wohnraum schafft (tlw. vier Geschosse, Barrierearmut nur mit höchstem Aufwand) und die städtebauliche Situation mit der Öffnung zur stark befahrenen Umgehungsstraße auf diese Weise nicht verbessert werden kann. Der Zeitpunkt aller Maßnahmen wird an den Bindungsauslauf zu koppeln sein, der durch eine vorzeitige Ablösung der Restschuld der Förderdarlehen durch den Eigentümer auch vorgezogen werden könnte (Frist dann zehn Jahre).

Allerdings müssen bereits kurzfristig einzelne Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden und eine bessere Pflege und eine Aufwertung des Wohnumfeldes vorgenommen werden, um den Bestand in seiner Qualität zu halten und das Image nicht weiter zu gefährden. Im Teilbestand Holstenkamp könnten z.B. die großen Innenbereiche unter Beteiligung der Mieter neu gestaltet werden. Die Anlage von Terrassen und Mietergärten ist kurzfristig möglich. Eine zusätzliche Beleuchtung der Erschließungswege zwischen den Gebäuden erhöht ohne großen Aufwand die Wohnqualität.

Für eine individuelle Vermarktung bietet der Fallbestand zurzeit keine Ansatzpunkte, diese könnte erst an eine Modernisierung anknüpfen. Noch nicht abzusehen ist der Einfluss, den die Entwicklung des ehemaligen Depotgeländes auf die Nachfrage im Fallbestand hat. Ggf. erhöht sie insgesamt die Attraktivität Glindes als Hamburger Umlandgemeinde, eventuell ziehen aber auch Miethaushalte in die nur ca. 1,2 km entfernten Neubauwohnungen um, sobald sich ihre individuelle ökonomische Situation verbessert.

Der im Süden des Teilbestands Holstenkamp gelegene, wenig genutzte Parkplatz sollte aufgegeben und bebaut werden. Hier wäre z.B. der Bau einiger Eigenheime in verdichteter Bauweise möglich, direkt benachbart liegen ein Bach und ein Spielplatz. Dass eine Nachfrage am Standort vorhanden ist, belegt der Bau von 21 Reihenhäusern am östlichen Rand des Fallbestands.

## 7.2.4 Hamburg-Lohbrügge

### a) Räumliche Einordnung

#### Fallbestandsstadt

<i>Kommune/Kreis:</i>	Hamburg (Bundesland)
<i>Zentralörtliche Funktion:</i>	Kernstadt/Zentrum der Metropolregion Hamburg
<i>Planungsraum/Raumkategorie:</i>	Eigenständiger Landesplanungsraum
<i>BBR-Raumordnungsregion/ Siedlungsstruktureller Kreistyp:</i>	6 – Hamburg/Kernstadt im Agglomerationsraum

#### Lage des Fallbestands im Stadtgebiet

<i>Stadtbezirk/Stadtteil:</i>	Bergedorf/Lohbrügge
<i>Lagetyp:</i>	Stadttrand
<i>Lagebeschreibung:</i>	

Der Fallbestand liegt im nordöstlichen Teil des Hamburger Bezirks Bergedorf, ca. 2 km nördlich des an der Bahnstrecke Hamburg-Berlin liegenden Stadtteilzentrums Bergedorf. Ca. 300 m östlich des Fallbestands verläuft die Hamburger Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein, die neben der administrativen Funktion den Rand der städtischen Siedlungsfläche gegenüber den Umlandgemeinden Reinbek und Glinde bildet.

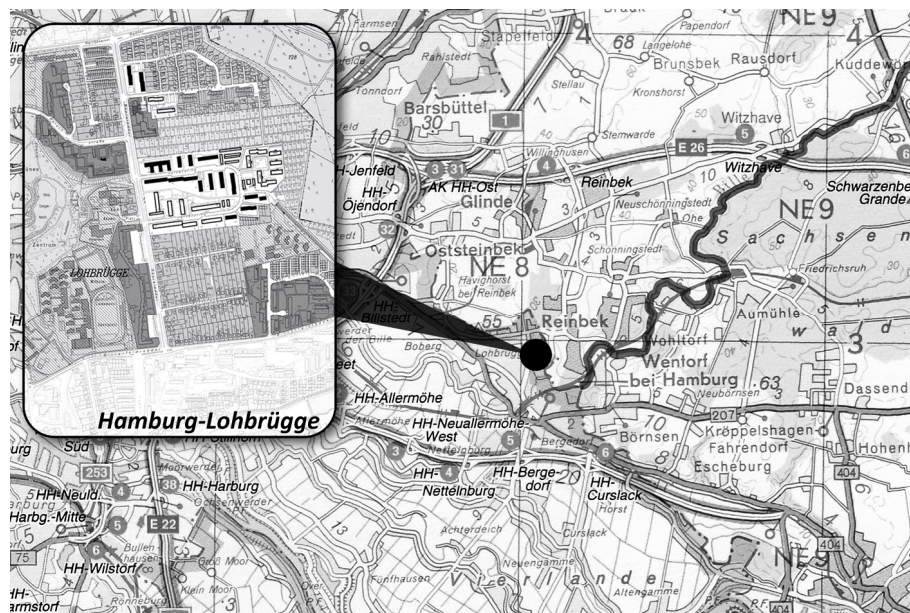


Abb. 100: Lage des Fallbestands im Hamburger Stadtgebiet

Quelle: Eigene Darstellung

### b) Siedlungstyp Fallbestand

*Fläche in ha:*

ca. 7,6 ha (11,6 ha inkl. vergleichbar strukturierter Nachbarbebauung).

*Städtebauliche Struktur:*

Die Siedlung Lohbrügge-Nord entstand auf der Basis des Hamburger Aufbauplans von 1964 bis 1969 als Stadterweiterung auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des gewachsenen Hamburger Stadtteils Bergedorf (SCHUBERT 2005, S. 282). Auf 243 ha wurden von 14 gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und privaten Bau-trägern knapp 6.600 Wohnungen für rund 20.000 Einwohner errichtet (>3 EW je WE). Zum Vergleich: Die im darauffolgenden Jahrzehnt entstandene, ca. 5 km nordwestlich gelegene Großwohnsiedlung Mümmelmannsberg erstreckt sich bei gleicher Einwohnerzahl auf nur 181 ha Fläche (Vermessungsamt Hamburg 1989, S.158). Der städtebauliche Entwurf folgt dem Konzept der gegliederten und aufgelockerten Stadt mit mehreren Nachbarschaften in der Gesamteinheit. Den geographischen Mittelpunkt bildet kein Versorgungszentrum, sondern ein topographisch bewegter Grünzug mit einem größeren Rückhaltebecken für die Entwässerung („Grünes Zentrum“). Ein Zentrum wird auch durch die Bebauung negiert, deren Höhe zum Rand hin teilweise zunimmt. An geschwungenen Straßen, die von einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupteerschließungsstraße abgehen, reihen sich mehrgeschossige Zeilenbauten, dazwischen und an den Rändern liegen Areale mit Einfamilienhäusern oder Kleingärten. Optisch geprägt wird der Stadtteil von fünf 14- bis 17-geschossigen Hochhäusern an der Korachstraße (584 Wohnungen, Baujahr 1967, Spitzname „Pyramidenhäuser“) und einem langgestreckten, höhengestaffelten Wohnriegel entlang des südlichen Röpredder (Spitzname „Lindwurm“; ca. 400 m lang, 258 WE).

Der Fallbestand Harnackring erstreckt sich entlang einer nach Osten hin abfallenden Straßenschleife, die von der Hauptstraße Röpredder abgeht und an diese wieder anschließt. Die Gebäude sind entlang des Harnackring außen und im Innenbereich auf unterschiedliche Weise angeordnet, teilweise straßenbegleitend, teilweise orthogonal zur Straße. Im Inneren umschließen die Gebäude einen langgezogenen Grünzug.

*Erschließung:*

Der Fallbestand ist nur von Westen über die Haupt- und Durchgangsstraße Röpredder (auch Bustrasse) erschlossen, von der der Harnackring als verkehrsberuhigte Anliegerstraße in Form eines Ovals nach Osten abgeht bzw. wieder anbindet.

*Bestandstyp:*

Der Fallbestand ist Bestandteil einer deutlich größeren, städtebaulich konzeptionell geplanten Siedlungseinheit, die in den 1960er Jahre als aufgelockerte Stadterweiterung am östlichen Stadtrand von Hamburg angelegt wurde.

*Quartier:*

Das dem Fallbestand zuzuordnende Quartier wird im Osten durch eine Kleingartenanlage an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein begrenzt. Im Süden und im Norden stellen die in ost-westlicher Richtung verlaufenden Hauptstraßen Reinbeker Redder und Binnenfeldredder Quartiersgrenzen dar. Nach Westen hin können das Ende des Grünzuges „Grüne Mitte“ sowie die Schulgelände hinter dem Wohngebäude „Lindwurm“ als Grenzen angenommen werden.



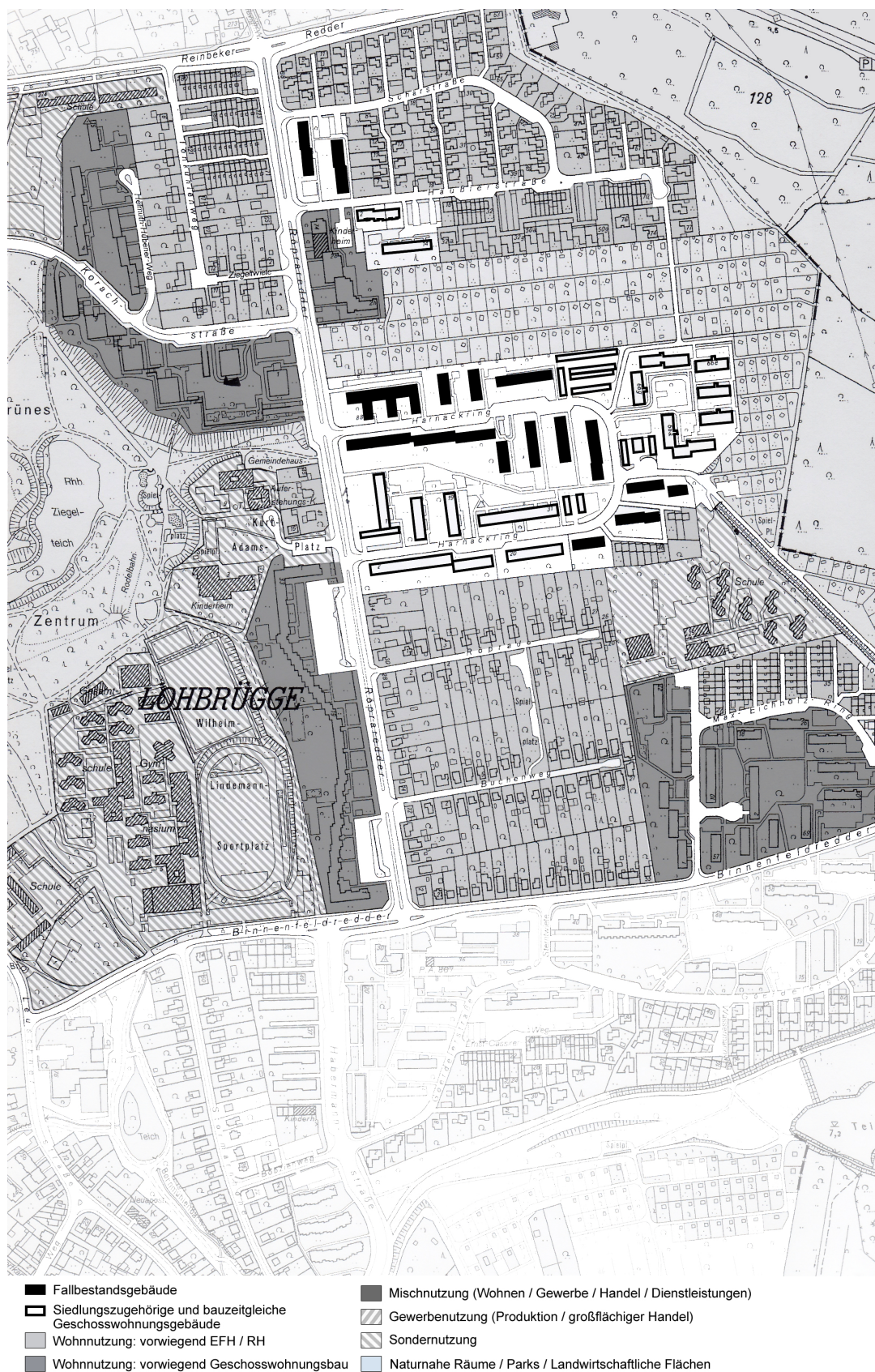


Abb. 101: Struktur des Fallbestands Hamburg-Lohbrügge und der ihn umgebenden Nutzungen  
 Quelle: Eigene Darstellung

**c) Gebäude- und Wohnungsbestand**

<i>Anschriften:</i>	Häußlerstraße 3-5b Harnackring 30-32, 48-52, 60-64, 70-88, 33-71 Schärstraße 2-4b
<i>Anzahl WE Fallbestand:</i>	346 Wohnungen
<i>Eigentümer Fallbestand:</i>	
<i>Unternehmenstyp:</i>	Genossenschaft, Bestandshalter
<i>WE:</i>	ca. 9.000 Wohnungen (großes Unternehmen)
<i>Bilanzsumme:</i>	ca. 349 Mio. Euro (2007)
<i>Standorte Bestand:</i>	Die Genossenschaft bewirtschaftet eigene Wohnungsbestände in den Hamburger Bezirken Mitte, Eimsbüttel, Nord, Wandsbek und Bergedorf sowie in den schleswig-holsteinischen Städten Norderstedt und Schwarzenbek. Größere Bestände liegen in den Hamburger Stadtteilen Ohlsdorf, Langenhorn, Neustadt, Dulsberg und Lohbrügge.
<i>Bauzeit:</i>	1965 bis 1967
<i>Gebäude:</i>	15 frei stehende, reine Wohngebäude, diverse Nebengebäude (Garagenanlagen). Differenzierte Baukörperstruktur von einer zweigeschossigen, um einen Innenhof gruppierten Wohnanlage für ältere Menschen, über drei- und viergeschossige Gebäudezeilen bis zu einem fünfgeschossigen, langgestreckten Laubenganghaus mit Kleinwohnungen. Dachformen sind Flachdächer und nicht begehbare, flach geneigte Walmdächer. Die Gebäude sind schlicht aber ansprechend gestaltet, sämtliche Fassaden sind mit rotem Backstein voll verblendet.
<i>Zustand:</i>	Sehr guter Unterhaltungszustand sowohl der Gebäude als auch der Außenanlagen (der Bestandseigentümer beschäftigt eigene Gärtner). Äußerlich keine Bauschäden erkennbar. Am Laubenganghaus wurden 2007 die Brüstungsplatten der Laubengänge durch eine Stahlträgerkonstruktion mit eingesetzten Milchglas-scheiben ersetzt, die das Haus optisch aufwerten. Der Eigentümer strebt für den gesamten Fallbestand eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren an.

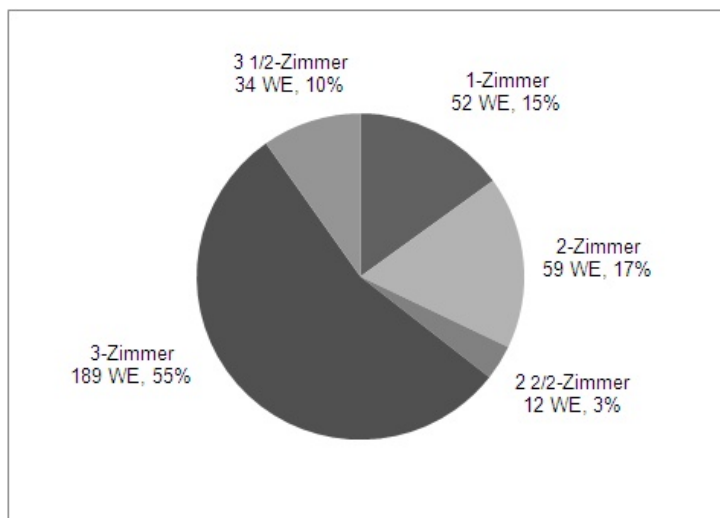


Abb. 102: Wohnungsschlüssel des Fallbestands Hamburg-Lohbrügge

Quelle: Eigene Darstellung

<b>Wohnungsangebot:</b>	Gesamtwohnfläche 23.561 qm Ø Wohnungsgröße: 68,10 qm Wohnungsgrößen von 36 bis 92 qm
<b>Ausstattungsmerkmale:</b>	Sämtliche Wohnungen verfügen über eine Zentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung, Wohnungswasserzähler, Gegensprechanlagen und Kabelfernsehen. Der Eigentümer stellt seinen Mietern drei Waschküchen zur Verfügung (Harnackring 76+80, Häußlerstraße 5b).
<b>Belegungsbindungen:</b>	Keine (Der Eigentümer hat aber einen Kooperationsvertrag über seinen gesamten Wohnungsbestand abgeschlossen, der eine freie Zuordnung von Bindungen ermöglicht).
<b>Mieten:</b>	6,17 €/qm und Monat; keine Spanne (Wohnwertmietstufe 4 <sup>94</sup> ). Miete 2008: 6,46 €/qm und Monat (+5 %).
<b>Lageeinordnung und Vergleichsmieten Mietspiegel:</b>	Normale Wohnlage <sup>95</sup> . 5,11 €/qm und Monat; Spanne 4,18 bis 5,91 Euro (2007). 5,20 €/qm und Monat; Spanne 4,23 bis 6,26 € (2005).
<b>Betriebskosten:</b>	Ø 1,24 €/qm und Monat. 2008: 1,35 €/qm und Monat (jeweils ohne Wasserverbrauch; +9 %).

<sup>94</sup> Die 1995 im frei finanzierten Wohnungsbestand der Allgemeine Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG eingeführte Wohnwertmiete berücksichtigt sechs Bewertungskriterien: Ausstattung, Grundriss, Gebäude, Lage, Verkehrsanbindung, zusätzliche Ausstattungen (ADSG 1994). Nach anfangs fünf existieren 2008 bereits 10 Wohnwertmietstufen.

<sup>95</sup> Der qualifizierte Hamburger Mietenspiegel unterscheidet nur zwischen zwei Lageeinstufungen: normal und gut (Freie und Hansestadt Hamburg 2007a).

<i>Heizkosten:</i>	Ø 0,98 €/qm und Monat. 2008: 1,44 €/qm und Monat (+47 %).
<i>Instandhaltungskosten:</i>	Ø 18,25 €/qm und Monat.
<i>Buchwerte Gebäude:</i>	Ø 152,40 €/qm.
<i>Buchwerte Grundstücke:</i>	Ø 25,42 €/qm Grundstücksfläche.
<i>Grundstückswerte:</i>	keine Angaben verfügbar
<i>Fluktuationsrate:</i>	Ø 7,3 %
<i>Leerstand:</i>	Ø 0,0 %

#### **d) Wohnumfeld und Freiflächen**

##### *Private Außenanlagen:*

Aufwändig gärtnerisch gestaltete, sehr gepflegte Außenanlagen, teilweise mit größeren Freiräumen und bewegter Topographie. Durch die Anlage von Terrassen in den Erdgeschosszonen der Wohngebäude sind Mietergärten in die Außenanlagen integriert. Diese sind durch zusätzliche Anpflanzung von Sträuchern vor Einsicht geschützt.

Die zur Straßen angeordneten, in Betonboxen eingestellten Großgefäße sind zusätzlich durch ca. 1,80 m hohe, geschnittene Hecken eingefasst und somit gut in das Wohnumfeld integriert.

##### *Ruhender Verkehr:*

Der Bestandseigentümer bietet ca. 170 vermietete Garagen im Fallbestand (Verhältnis zu WE: 1:2). Weitere Stellplätze sind straßenbegleitend in paralleler oder diagonaler Aufstellung vorhanden. Moderater Parkdruck durch das große Garagenangebot.

##### *Öffentliche (Grün)flächen:*

Keine im Fallbestand vorhanden. Der Grünzug im Inneren des Harnackrings befindet sich im Privateigentum des Bestands- und eines weiteren Eigentümers. Er ist im Zugang nicht beschränkt und besitzt einen halböffentlichen Charakter (soziale Kontrolle durch Nähe zu Wohngebäuden).

Öffentliche Plätze bzw. Kommunikationsräume bestehen im Fallbestand mit dem zentralen Grünzug im Inneren des Harnackrings, der von den Bewohnern genutzt werden kann (keine Verbote ersichtlich). Westlich des Fallbestands liegt der Kurt-Adams-Platz, an dem neben einem Wohngebäude mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss auch mehrere soziale Einrichtungen liegen. Einen wichtigen Stadteiltreffpunkt stellen die Grün- und Spielflächen der „Grünen Mitte“ dar.

##### *Wegenetz:*

Neben der verkehrsberuhigten Anliegerstraße Harnackring, der beidseitig über separate Gehwege verfügt, besteht ein zusätzliches Wegeangebot für Fußgänger und Radfahrer in dem durch die Gebäude eingefassten Grünzug im Inneren des Harnackring. Diese bieten auch eine kurze Verbindung zwischen beiden Straßenarmen. Die Wohnerschlie-



ßungswege sind teilweise noch mit älteren Betonplatten ausgelegt, teilweise bereits neu gepflastert. Eine gesonderte Beleuchtung zusätzlich zur öffentlichen Straßenbeleuchtung im Harnackring ist nicht vorhanden.

#### *Spielflächen/-plätze:*

Im Fallbestand liegen zwei Kinderspielplätze des Eigentümers: Im Grünzug im Harnackring ein Spielplatz mit mehreren Teilflächen und guter Geräteausstattung, am Südgiebel des Wohngebäudes Schärstraße 2 ein kleinerer Spielplatz mit älteren Geräten und einer Tischtennisplatte. Ein größeres Spielareal befindet sich am östlichen Rand der „Grünen Mitte“ südlich der Hochhäuser an der Korachstraße (ca. 300 m westlich des Fallbestands). Das Geräteangebot richtet sich an Kinder von ca. sechs bis 12 Jahren, tlw. auch an Jugendliche (Streetballfeld). Die soziale Kontrolle durch Erwachsene ist deutlich geringer.

#### *Erreichbarkeit naturnaher Räume:*

Die mit dem Bau von Lohbrügge-Nord auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei angelegte „Grüne Mitte“ liegt nur ca. 300 m westlich des Fallbestands. Dort finden sich neben Spielflächen auch ein See sowie Spazier- und Fahrradwege. Weitere Naherholungsgebiete sind die Waldflächen des Staatsforstes Trittau nordöstlich des Reinbeker Redders (ca. 700 m nordöstlich), die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft zwischen Lohbrügge und den Gemeinden Glinde und Oststeinbek (Beginn ca. 1,2 km nordwestlich), das Gebiet Sander Tannen (Mischwald mit einigen Sanddünen, Waldspielplatz und historischen Wasserturm „Sander Dickkopp“, ca. 1,5 km südwestlich) sowie die Boberger Niederung (ca. 350 ha großes botanisch wertvolles Naturschutzgebiet mit Geest- und Moorlandschaften, Baggersee mit Badestellen, ca. 3,5 km westlich).

#### *Beeinträchtigungen/Barrieren:*

Keine erkennbaren Beeinträchtigungen des Fallbestands. Barrieren sind im Quartier nicht vorhanden. Die Hauptstraße Röpredder ist über einen Mittelstreifen und mehrere Ampelanlagen gut zu queren.

#### *Nutzungs- und Bebauungsstruktur benachbarter Flächen:*

Der Fallbestand Harnackring ist im Norden und Osten von einer Kleingartenanlage umgeben, die nach Osten bis an die Hamburger Stadtgrenze und die anschließenden Flächen eines kleinen Waldes reicht. Im Süden schließt ein Gebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern an. Im Westen verläuft die Haupteerschließungsstraße Röpredder, dahinter liegen die Hochhäuser an der Korachstraße sowie die Einrichtungen der Kirche am Kurt-Adams-Platz sowie das Wohngebäude „Lindwurm“. Ein dem Fallbestand am Harnackring vergleichbarer Wohnungsbestand liegt ca. 500 m südöstlich am Max-Eichholz-Ring/Binnenfeldredder. Die Gesamtsiedlung Lohbrügge-Nord ist zwar monofunktional auf das Wohnen ausgerichtet, verfügt aber über vielfältige Gebäudeformen und Architekturstile und einen relativ hohen Anteil von Einfamilienhäusern (ca. 15 %).



### Weitere Eigentümer im Quartier:

Weitere Eigentümer von Geschosswohnungsbeständen sind die Genossenschaft Flug-Nordmark eG, die am Harnackring 66 frei finanzierte Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen bewirtschaftet (Harnackring 2-18, Baujahr 1965). Die fünf Hochhäuser an der Korachstraße mit 548 Wohnungen befinden sich im Besitz der städtischen SAGA/GWG, die im Stadtteil Lohbrügge über einen Bestand von 2.300 Wohnungen verfügt. Das Wohngebäude „Lindwurm“ gehört einer privaten Eigentümergemeinschaft.

## e) Infrastruktur

### Infrastrukturkarte Hamburg-Lohbrügge

Legende	
<b>Kinder / Ausbildung</b>	
<b>K</b>	Kindertagesstätte
<b>G</b>	Grundschule
<b>S</b>	Gymnasium / Gesamtschule / Sonstige Schule
<b>Wohnumfeld und Erholung</b>	
<b>P</b>	Öffentliche Grünfläche / Park
<b>S</b>	Spielplatz
<b>N</b>	Naturnahe Fläche
<b>Verkehr</b>	
<b>B</b>	Bushaltestelle
<b>P</b>	Stellplatzanlage (Garagen / größere Parkplätze)
<b>Freizeit</b>	
<b>K</b>	Kirche / kirchliche Einrichtung
<b>J</b>	Jugendtreff / Jugendfreizeiteinrichtung
<b>S</b>	Sportplatz / Sportverein / Sportstudio
<b>G</b>	Kleingärten
<b>U</b>	Kultureinrichtung
<b>Wohnen im Alter</b>	
<b>A</b>	Ärzte / Apotheke
<b>T</b>	Altagestagesstätte
<b>P</b>	Tagespflege / Pflegedienst
<b>Versorgung</b>	
<b>S</b>	Supermarkt / Discounter / Lebensmittelgeschäft
<b>G</b>	Ladenzeile (diverse Geschäfte)
<b>B</b>	Bank (Filiale)
<b>R</b>	Restaurant / Imbiss / Gaststätte
<b>Arbeitsstätten</b>	
<b>●</b>	Behörden / Gewerbebetriebe etc.



Abb. 103: Infrastruktur des Fallbestandsquartiers Hamburg-Lohbrügge im digitalen Orthophoto

Quelle: Eigene Darstellung

### ÖPNV-Anbindung:

Die beiden Bushaltestellen Röpredder und Harnackring liegen am westlichen Rand des Fallbestands an der Straße Röpredder. Folgendes Linienangebot besteht:

- **Metrobuslinie 12:** Streckenverlauf U-Bahnhof Billstedt-U-Bahnhof Mümmelmannsberg-Boberg-Lohbrügge-S-Bahnhof Bergedorf-Geesthacht; an allen Tagen 10-min.-Takt, abends 20-min.-Takt bis ca. 1 Uhr; Freitag und Samstag nächtlicher 20-min.-Takt (als Nachtbuslinie 609 vom Bahnhof Altona/Hamburg-Innenstadt).
- **Stadtbuslinie 137:** Streckenverlauf Barsbüttel-Möbel Höffner-Glinde-Reinbek-Lohbrügge-Bergedorf-S-Bahnhof; werktags Stundentakt mit Verstärkerfahrten im Berufsverkehr, am Sams-

tag Studentakt, am Sonntag Zwei-Studentakt; Fahrzeit zum Glinder Markt ca. 15 min, zum Gewerbegebiet Glinde/Reinbek ca. 10 min., zum Bahnhof Bergedorf 9 min.

#### *Kindergärten/Schulen:*

- **Kindertagesstätte „Regenbogen“:** Röpredder 70, Träger Deutsches Rotes Kreuz, 4 Gruppen, ca. 90 Kinder, Alter: Zwei Monate bis 12 Jahre, ganztägige Betreuung möglich, direkt nördlich des Fallbestands.
- **Kindertagesstätte „KAP-Strolche“:** Kurt-Adams-Platz 3, Träger Vereinigung Hamburger Kindertagesstätten gGmbH, Alter 0 bis 14 Jahre, ganztägige Betreuung möglich, ca. 250 m westlich.
- **Grundschule Max-Eichholz-Ring:** Max-Eichholz-Ring 25, Grundschule mit Vorschule, Integrationsklasse und Englisch-Unterricht, direkt südöstlich des Fallbestands.
- **Grundschule/Hauptschule/Realschule Leuschnerstraße:** Leuschnerstraße 13 (am Lohbrügger-Markt), ca. 1,5 km südlich.
- **Gymnasium Lohbrügge:** Binnenfeldredder 5, ca. 500 m südwestlich.
- **Gesamtschule Lohbrügge:** Binnenfeldredder 7, vierzügige Gesamtschule mit Integrationsklassen, ca. 500 m südwestlich.

#### *Arbeitsstätten/Bildungseinrichtungen:*

- **Bundesforschungsanstalt für Forst- und Holzwirtschaft:** Leuschnerstraße 91. 1963 eröffnet, seit 2008 Teil des Johann-Heinrich-von-Thünen-Instituts des Bundesforschungsinstituts für Ländliche Räume, Wald und Fischerei. Am Standort Lohbrügge Institute für Holztechnologie und Holzbiologie, für Ökonomie der Forst- und Holzwirtschaft und für Weltforstwirtschaft. Ca. 100 wissenschaftliche und nicht-wissenschaftliche Mitarbeiter, ca. 800 m südwestlich.
- **Gewerbebetriebe** nördlich des Reinbeker Redder (Havighorster Weg), ca. 500 m nördlich.
- **Gewerbebetriebe** im Gewerbegebiet Bodestraße/Osterrade (ca. 20 ha), ca. 2 km westlich.
- **Berufsgenossenschaftliches Unfallkrankenhaus Boberg:** 470 Planbetten, Unfallchirurgie mit 200 Betten, Querschnittgelähmten-Zentrum mit 120 Betten, Neurotraumatologisches Zentrum mit 60 Betten, Zentrum für Schwerbrandverletzte, ca. 2,5 km westlich.
- **Fakultät Life Sciences der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg (HAW):** Lohbrügger Kirchstraße 65, ca. 2 km südwestlich.
- **Arbeitsstätten** (Handel und Dienstleistungen) im Zentrum von Bergedorf, ca. 2,5 km südlich.

#### *Einkaufen/Versorgung:*

- **Vollversorger REWE:** EKZ Binnenfeldredder 38, ca. 500 m südlich.
- **Vollversorger Edeka-Neukauf:** Reinbeker Redder 283, ca. 500 m nördlich.
- **Discounter Penny:** Rappoltweg 3-5, ca. 1 km westlich.
- **Bank: Hamburger Sparkasse,** EKZ Binnenfeldredder 32, ca. 500 m südlich.
- **Post:** Filiale Rappoltweg 11, ca. 1,1 km westlich.
- **Imbiss:** in ehem. Ladenzeile Kurt-Adams-Platz 1, direkt westlich des Fallbestands.

- **Restaurant, Gaststätten und Imbiss**, EKZ Binnenfeldredder, ca. 500 m südlich.
- **Hotel/Restaurant Alt Lohbrügger Hof**, Leuschnerstraße 76, ca. 800 m südwestlich.

*Dienstleistungen Wohnen im Alter:*

- **Seniorentreff Lohbrügge**: im Gemeinschaftszentrum Kurt-Adams-Platz, Internetcafé, Kurt-Adams-Platz 9, direkt westlich des Fallbestands.
- **Seniorentreff Häußlerstraße**: Häußlerstraße 2d, direkt nördlich des Fallbestands.
- **Ambulanter Pflegedienst Döhler**: EKZ Binnenfeldredder 32a, ca. 500 m südlich.
- **DRK-Tagespflegestätte**: Kurt-Adams-Platz 9, 15 Plätze, vorrangig Demenzkranke, direkt westlich des Fallbestands.
- **Caritas Pflegeheim**: Bornbrook 7, 54 Plätze, ca. 1,5 km westlich.
- **Wilhelm-Leuschner-Seniorenzentrum**: Leuschnerstraße 93, Pflegeheim mit 102 Plätzen, ca. 1,5 km westlich.
- **Apotheke**: Rappoltweg 9, ca. 1,1 km westlich.
- **Zahnarzt**: EKZ Binnenfeldredder 32a, ca. 500 m südlich.
- Weitere Allgemein- und Fachärzte im Zentrum von Bergedorf (direkte Busanbindung).

*Angebote Freizeit, Kultur und Soziales:*

- **Auferstehungs-Kirche**: Kurt-Adams-Platz 9, Evangelisch-lutherische Kirche mit allen kirchlichen Angeboten und Musikunterricht für Kinder und Jugendliche, ca. 200 m westlich.
- **Jugendfreizeit- und Beratungszentrum KAP**: Kurt-Adams-Platz 9, Jugendzentrum der Auferstehungs-Kirchengemeinde mit breiten Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebot für Jugendliche von 12 bis 27 Jahren, Jugend- und Familienberatung, ca. 200 westlich.
- **Kleingartenanlage**: Kleingartenverein Lohbrügge von 1926 e.V., direkt nördlich und östlich des Fallbestands.
- **VfL Lohbrügge von 1892 e.V.**: Binnenfeldredder 9, Angebot diverser Sportarten (Fußball, Turnen, Basketball, Badminton etc.), ca. 400 m südwestlich.
- **Brügge – Ein Haus für alle**: Leuschnerstraße 86, 2007 geschaffener, offener Bürgertreff in privater Trägerschaft von Sprungbrett e.V. mit breiten Beratungsangebot, Freizeitangeboten und Café, Vermietung von Räumen für Familienfeiern und an Bands, diverse Hobbygruppen, ca. 800 m südwestlich.
- **LoLa Kulturzentrum e.V.**: Lohbrügger Landstraße 8, 1992 in Betrieb genommenes, kulturelles Veranstaltungszentrum in privater Trägerschaft. Konzerte, Theater, Vorträge, Lokalradio, Bar, Biergarten etc., Veranstaltungssaal bis 650 Personen, ca. 1,5 km südwestlich.
- **Tennis-Club Blau-Weiss-Lohbrügge e.V.**: Moosberg 2, Außenanlagen und Tennishalle, ca. 2,2 km südwestlich.
- **Badestellen** am Baggersee in der Boberger Niederung, ca. 3,5 km westlich.
- **Segelflugplatz Boberger Niederung**, zwei Segelflugvereine, ca. 4 km westlich.

### f) Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Nach einer Landflucht in den letzten Kriegsjahren und der direkten Nachkriegszeit mit einem Absinken der Einwohnerzahl bis auf 1,62 Mio. (1950) erreichte Hamburg Mitte der 1960er Jahre wieder eine Einwohnerzahl von 1,86 Mio. (1964). Ab der Mitte der 1960er Jahre ging die Einwohnerzahl kontinuierlich zurück bis auf ein Tief im Jahr 1987 mit unter 1,60 Mio. EW. Die Verluste waren bedingt durch starke Abwanderungen in das Hamburger Umland, die nicht durch entsprechende Zuwanderungen kompensiert wurden. Seit der Öffnung Osteuropas und der deutschen Wiedervereinigung 1990 profitiert Hamburg aufgrund der hohen Wirtschaftskraft stark von Fernzuwanderungen insbesondere junger Menschen aus den neuen Bundesländern. Hamburg bezeichnet sich als „wachsende Stadt“ und hatte 2006 ca. 1,75 Mio. EW bei zunehmender Tendenz (2000: 1,71 Mio. EW; +2,0 %). Im Zeitraum 2003 bis 2006 betrug die Umlandwanderung im Saldo zwischen -4.500 und 6.500 Personen, eine Verhinderung der Umlandwanderung ist wegen des hohen Fernwanderungssaldos und der Abstimmung innerhalb der Metropolregion aber kein erklärtes Ziel der Stadt Hamburg.

Tab. 57: Bevölkerungsentwicklung Hamburg 2006

	Zahl der Geburten / Zuwanderer	Zahl der Sterbefälle / Abwanderer	Saldo absolut bzw. Zuwachs in %
<b>Natürliche Entwicklung</b>	+16.089	-17.101	-1.012
<b>Wanderungen</b>	+82.443	-70.713	+11.730
<b>bis 18 Jahre</b>	+8.310	-8.750	-440
<b>19 - 25 Jahre</b>	+20.552	-11.463	+9.089
<b>26 - 30 Jahre</b>	+17.714	-12.455	-5.259
<b>31 – 50 Jahre</b>	+28.613	-27.938	-675
<b>51 - 65 Jahre</b>	+4.946	-6.062	-1.116
<b>über 65 Jahre</b>	+2.308	-4.045	-1.737
<b>Bevölkerung 2005-2006</b>			+0,6 %
<b>Bevölkerung 2001-2006</b>			+1,3 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Tab. 58: Altersstruktur der Bevölkerung in Hamburg 2006

Alter	Anzahl	Anteil
<b>bis 10 Jahre</b>	151.072	8,6 %
<b>11 - 18 Jahre</b>	122.183	7,0 %
<b>19 - 35 Jahre</b>	417.382	23,8 %
<b>36 – 65 Jahre</b>	737.906	42,1 %
<b>66 – 75 Jahre</b>	183.263	10,4 %
<b>über 75 Jahre</b>	142.376	8,1 %
<b>Einwohner gesamt</b>	1.754.182	

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Tab. 59: Bevölkerungsstrukturvergleich – Hamburg/ Bezirk Bergedorf/ Stadtteil Lohbrügge

	Hamburg		Bergedorf		Lohbrügge	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
<b>Einwohner 2007</b>	1.741.182		119.185		38.386	
<b>Einwohner 1998 – 2006</b>		+2,4 %		+6,2 %		+7,1 %
<b>0-18 Jahre</b>	270.414	15,5 %	22.579	18,9 %	6.233	16,2 %
<b>18-30 Jahre</b>	281.535	16,2 %	18.109	15,2 %	5.542	14,5 %
<b>30-45 Jahre</b>	427.055	24,5 %	26.351	22,1 %	7.722	20,1 %
<b>45-65 Jahre</b>	431.774	24,8 %	30.146	25,3 %	9.360	24,4 %
<b>65 und mehr Jahre</b>	330.404	19,0 %	22.000	18,5 %	9.529	24,8 %
<b>Wanderungssaldo 2007</b>		0,9 %		0,3 %		0,8 %
<b>Ausländeranteil</b>		10,1 %		9,8 %		14,8 %
<b>SGBII-Bedarfsgemeins.</b>	109.091		6.670		2.507	

Quelle: Eigene Darstellung nach <http://www.statistik-nord.de/fileadmin/regional/regional.php>; Abruf am 14. September 2008

#### Stadtteil Lohbrügge:

Von 1998 bis 2006 hat sich Bevölkerung mit +7,1 % noch etwas positiver entwickelt als im stark gewachsenen Bezirk Bergedorf, was auf eine größere Wohnbauentwicklung am Westrand zurückzuführen sein könnte (Boberger Dorfanger). Die Einwohnerzahl 2007 des Stadtteils betrug 38.386. 2007 zogen 2.566 Personen aus Lohbrügge über die Stadtteilgrenze weg, 2.868 wanderten neu hinzu (+302 Personen, +0,8 %), die Wanderungen sind relativ konstant (2006: 2.508/ 2.879/ 371 Personen).

Bis 2020 prognostiziert das Statistkamt Nord für Hamburg eine Zunahme der Einwohner auf 1.813.900 (Prognose 2004; Basis noch 10. KBV; mittlere Variante; +59.718 WE gegenüber 2006; +3,4 %). Die Ursache für das Wachstum sind anhaltende Zuwanderungen aus dem Ausland (Saldo ca. +6.000 bis +6.500 EW jährlich) und aus den neuen Bundesländern (Saldo ca. 10.000 EW jährlich, deutlich absinkend erwartet), während der Wanderungssaldo mit dem Umland deutlich geringer ist (Saldo ca. -6.000 EW, leicht verbessert erwartet). Der Sterbeüberschuss wird von 2.500 bis 5.000 EW jährlich im Jahr 2020 steigen (Freie und Hansestadt Hamburg 2007b).

Für einzelne Hamburger Stadtteile liegen keine Prognosen vor, die Entwicklung wird von der Altersstruktur (individuelle Sterbeüberschüsse) und vom Entwicklungspotenzial an Wohnbauflächen und von den Investoren (Wohnangebote für Zuwanderer) abhängen.

### g) Wohnungsmarktentwicklung

#### Makroebene

Hamburg ist eine Wirtschaftsmetropole mit differenzierter Branchenstruktur, die durch Logistikunternehmen (Hafen), Medien, Dienstleistungen, IT-Unternehmen, produzierende Betriebe und die zivile Luftfahrtindustrie geprägt wird. Ende 2007 waren am Arbeitsort Hamburg 790.270 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Allerdings besteht aufgrund des

hohen Anteils exportierender Unternehmen eine überdurchschnittliche Konjunkturanfälligkeit. Das Pendlersaldo spiegelt die Zentralität im Arbeitsmarkt wider und stellt ein Potenzial für den Wohnungsmarkt dar (204.248; 286.282 Einpendler, 82.034 Auspendler).

Der Nachfragedruck auf dem differenzierten Hamburger Wohnungsmarkt ist in allen Segmenten hoch, der Neubau von Geschosswohnungen kann den wanderungsbedingten zusätzlichen Bedarf nicht decken. Der Hamburger Senat plante daher ab 2005 jährlich ca. 5.500 neue Wohnungen in Hamburg errichten zu lassen und dafür vergünstigte Baugrundstücke, z.B. ehemalige Kasernengelände, zur Verfügung zu stellen (HA 23. März 2005). Tatsächlich wurden jedoch 2006 nur 4.278 WE und 2007 sogar nur 2.925 WE fertig gestellt. Der Wohnungsmarkt gilt damit besonders im Segment der günstigen Wohnungen weiterhin als angespannt, die Mieten werden zukünftig voraussichtlich steigen.

Tab. 60: Wohnungsbestandsstruktur Hamburg 2006

	Anzahl WE bzw. in qm	Anteil bzw. Zuwachs in %
<b>Wohnungsbestand</b>	880.019	
<b>Wohnungen in EFH</b>	130.579	14,8 %
<b>Wohnungen in DHH</b>	52.862	6,0 %
<b>Wohnungen in MFH</b>	696.578	79,2 %
<b>Wohnfläche je WE</b>	71,0	
<b>Neubau 2006</b>	+4.278	+0,5
<b>Wohnungsbestand 2001-2006</b>	+1.444	+1,1 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Der Wohnstandort Bergedorf/Lohbrügge hat ein deutlich besseres Image als die näher an der Innenstadt gelegenen, sozial problematischen Stadtteile Billstedt und Jenfeld und als östlichster Wohnstandort in Hamburg ein Einzugsgebiet für Zuwanderer bis nach Mecklenburg-Vorpommern (Zuzügler junge Haushalte und Pendler). Er ist durch ein differenziertes Angebot vorwiegend von Geschosswohnungen der 1960er und 1970er Jahre geprägt und bezieht sich funktional und mit seinen Verkehrsverbindungen auf das Bergedorfer Zentrum.

Tab. 61: Wohnungsbestandsstruktur Hamburg, Bezirk Bergedorf, Stadtteil Lohbrügge

	Hamburg		Bergedorf		Lohbrügge	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
<b>Wohnungen 2007</b>	883.045		53.549		18.973	
<b>Neubau 2007 / zu 2006</b>	2.925	+0,3 %	171	+0,3 %	46	+0,2 %
<b>Bestand WE 2001-2006</b>			+1.724	+3,3 %	+413	+2,2 %
<b>Wohnungen in EFH</b>				34,2 %		21,6 %
<b>Sozialwohnungen 2008</b>	108.835	12,3 %	9.778	18,3 %	2.746	14,5 %
<b>Wohnfläche je EW in qm</b>	36,5		25,5		35,2	
<b>Ø Wohnungsgröße</b>	72,0		79,9		71,2	

Quelle: Eigene Darstellung nach <http://www.statistik-nord.de/fileadmin/regional/regional.php>; Abruf am 14. September 2008

*Entwicklungskonzepte und Förderprogramme (Bezirk Bergedorf):*

*Programmgebiet „Aktive Stadtteilentwicklung“ Lohbrügge-Nord:* Die Wohnsiedlung Lohbrügge-Nord mit ca. 7.500 EW war von 2000 bis 2007 eines der ersten acht Hamburger Programmgebiete „Soziale Stadtteilentwicklung“ (neu: „Aktive Stadtteilentwicklung“). Mehrere Sozial- und Freizeiteinrichtungen sind durch das Programm gefördert worden (z.B. Seniorentreff Häußlerstraße). Im Anschluss wurde 2007 der benachbarte Siedlungsteil „Lohbrügge-Ost“ in das Programm aufgenommen (Lawaetz-Stiftung 2007). In diesem Gebiet liegt der Wohnkomplex „Billebogen“, mit 700 Wohnungen und 4.000 Bewohnern ein sozialer Brennpunkt im Stadtbezirk Bergedorf (Eigentümer Saga/GWG).

*Wohnungsbauentwicklungen und Innenentwicklungspotenziale in der Fallgebietsstadt (Bezirk Bergedorf):*

- Innerhalb des Stadtteils Lohbrügge sind gegenwärtig keine weiteren Baulandflächen zur Erschließung vorgesehen. Überlegungen, nördlich des Reinbeker Redders ein Einfamilienhausgebiet planerisch vorzubereiten, wurden wegen des hohen Verkehrsaufkommens auf der Verbindungsstraße aus Lohbrügge nach Hamburg verworfen.
- Im Ortskern von Bergedorf liegen südlich des Bahnhofs die Brachflächen eines ehemaligen Güterbahnhofs, die für eine Mischnutzung auch mit zentrumsnahen Wohnformen erschlossen werden könnten. Ein größerer potenzieller Siedlungsstandort westlich von Bergedorf (Oberbillwerder) wird zurzeit nicht als ausreichend integriert und attraktiv für eine Entwicklung angesehen (Freie und Hansestadt Hamburg 2007b).

**Mikroebene**

*Struktur der Weg- und Zuziehenden im Fallbestand:*

Nur ein geringer Teil (10 %) der ausziehenden 75 Haushalte wohnte bereits seit den 1960er Jahren, fast 60 % der ausziehenden Haushalte lebten dagegen nur bis max. acht Jahre im Fallbestand. Die ausziehenden Haushalte waren ausschließlich deutsch, die Haushalte mit einer kurzen Wohndauer zu etwa einem Viertel Transferleistungsempfänger und im Durchschnitt 35 bis 40 Jahre alt. Nur wenige Mieter zogen innerhalb des Bestands um, die meisten blieben aber im Stadtteil Lohbrügge (hohe Bindung).

Unter den neu hinzuziehenden 80 Haushalten, die wiederum Deutsche waren, befanden sich nur wenige Transferleistungsempfänger, die ausschließlich in das Laubenganghaus Harnackring 69-71 zogen (Kleinwohnungen). Das keine Migranten zuziehen verwundert bei einem Ausländeranteil von 10,1 % im Stadtteil Lohbrügge. Neu hinzuziehende Rentnerhaushalte zogen ausschließlich in die zweigeschossigen Atriumhäuser Harnackring 84-88, die vom Bestandeigentümer als Seniorenwohnungen etabliert werden sollen. Nur zehn der einziehenden Haushalte (13 %) hatten Kinder.

*Einschätzung Image:*

Im Fallbestand leben nur wenige Haushalte mit Migrationshintergrund (Aussiedler), der Anteil der Transferleistungsempfänger ist gering. Die Wohnzufriedenheit ist sehr hoch, sowohl in Bezug auf die Wohnungen als auch das Wohnumfeld. Es bestehen freundschaftliche, nachbarschaftliche Kontakte und kaum Konfliktpotenzial. Der Bestandsei-

gentümer besitzt in Hamburg ein positives Image als professioneller und sozial verantwortlich handelnder Vermieter (Genossenschaft).

Die fünf GWG-Hochhäuser an der Korachstraße waren in den 1990er Jahren soziale Brennpunkte und wurden 1997/1998 modernisiert. Unter den Bewohnern sind nach Aussage des Eigentümers GWG viele Alleinstehende, Aussiedler und Arbeitslose. Die Gebäude bzw. ihre Bewohnerstruktur wirken nach Auffassung der Mieter im Fallbestand negativ auf das Image ihres eigenen Wohnquartiers.

Das Wohngebäude „Lindwurm“ am Röpraredder strahlt ebenfalls negativ auf das Wohnquartier aus. In dem Haus mit 258 Wohnungen leben zu ca. 70 % Migranten aus Afghanistan und Russland. Die Bausubstanz ist in einem schlechten Instandhaltungszustand, die Wohnungsleerstände sind aber gering (Bergedorfer Zeitung, 4. Dezember 2008).

#### *Entwicklungen im Wohnquartier:*

Die Außenanlagen der Hochhäuser Korachstraße (SAGA/GWG) wurden von 2001 bis 2005 deutlich aufgewertet und an die „Grüne Mitte“ angebunden. 2006 hat ein neuer Seniorentreff des DRK in der Häußlerstraße eröffnet. 2005 liefen die Sozialbindungen aller 258 Wohnungen im Wohngebäude „Lindwurm“ aus. 2006 wurde das Haus dann von einer Erbengemeinschaft an einen Immobilienfonds veräußert.

#### *Einschätzungen Zielgruppen aktuell/potenziell:*

Im Fallbestand leben vorwiegend Rentnerhaushalte und Familien mit Kindern, die aber nur in geringer Zahl schon als Familien zugezogen sind. Lediglich das Laubenganghaus Harnackring 69-71 hat eine vollkommen andere Zielgruppe: junge Single-Haushalte mit kurzer Wohndauer (bis drei Jahre).

Die bisherigen Zielgruppen stellen aufgrund der Wohnungsstruktur und des neutralen Standortimages auch das mittelfristige Potenzial für den Fallbestand. Ältere Haushalte könnten für die zweigeschossige Wohnanlage (Atriumhäuser; Harnackring 84-88) gewonnen werden, wenn diese entsprechend barrierearm umgebaut und vermarktet wird. Für junge Familien sind die Bildungsinfrastruktur im Stadtteil, das ungefährdete Spielen im Innenbereich des Harnackrings sowie die Nähe zum Bergedorfer Zentrum attraktiv.

#### *Angebote für Auf- oder Absteiger im Bestand/im Quartier:*

Bei einer Veränderung des Wohnbedarfs oder der Wohnkaufkraft gibt es im Stadtteil Lohbrügge ausreichend differenzierte Angebote von günstigen Kleinwohnungen (z.B. Hochhäuser Korachstraße) bis zu älteren Eigenheimen südlich des Fallbestands (ggf. Wartezeit).

#### *Flächenpotenziale Fallgebiet:*

Im Fallbestand selbst sind Flächenpotenziale für eine Nachverdichtung direkt an der Straße Röpraredder (zurzeit private Grünflächen) und mit den großflächigen Garagenhöfen im inneren, östlichen Bereich vorhanden. Eine Bebauung würde aber in beiden Fällen die Wohnqualität im Bestand beeinträchtigen, zusätzliche Stellplätze wären erforderlich. Nördlich und östlich des Fallbestands liegen ausgedehnte Kleingartenanlagen,



die bei einem Rückgang der Nachfrage für eine kleinteilige Wohnbebauung erschlossen werden könnten (Einfamilien- und Stadthäuser am Siedlungsrand).

## h) Stärken-Schwächen-Analyse

Tab. 62: SWOT-Analyse des Fallbestands in Hamburg-Lohbrügge

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Differenziertes Wohnungsangebot mit hohem Anteil größerer Wohnungen (A)</li> <li>• Gepflegter Zustand der Gebäude und des Wohnumfeldes, guter Instandhaltungszustand und ansprechende Architektur (A)</li> <li>• Gute Marktstellung/Positives Image des Bestandseigentümers (A)</li> <li>• Starke Identifikation der Bewohner mit ihren Wohnungen (z.B. intensive Nutzung der Terrassen) (A)</li> <li>• Ausreichendes Stellplatzangebot im öffentlichen Raum und in Garagen (A)</li> <li>• Sehr gute ÖPNV-Anbindung auch an das Hamburger Schnellbahnnetz (Q)</li> <li>• Gute Bildungsinfrastruktur im Umfeld (Q)</li> <li>• Versorgungsinfrastruktur in fußläufiger Entfernung (Q)</li> <li>• Großer Kinderspielplatz im Innenbereich des Fallbestands (Q)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laubenganghaus Harnackring 69-71 mit vielen Kleinwohnungen und hoher Fluktuation (A)</li> <li>• Mietenniveau im oberen Bereich (spezielle Wohnwertmiete) (A)</li> <li>• Image des Stadtteils Lohbrügge als Wohnstandort stark durch einzelne Gebäude geprägt (Hochhäuser Korachstraße, „Lindwurm“ Röpredder) (Q)</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steigende Nachfrage nach Mietwohnungen im Gesamtmarkt Hamburg (W)</li> <li>• Investitionskraft des Eigentümers höher als bei anderen Bestandseigentümern in Lohbrügge (A)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitere Vernachlässigung des direkt benachbarten Wohngebäudes „Lindwurm“ (Q)</li> <li>• Evtl. zu hohes Mietniveau für den Standort Lohbrügge bei einer Umlegung von Modernisierungskosten (A)</li> <li>• Nachfrage nach Ein-Zimmer-Wohnungen langfristig unsicher (Laubenganghaus) (W)</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

## i) Empfehlungen zur Entwicklung / Positionierung

Der Wohnungsbestand im Fallgebiet Hamburg-Lohbrügge ist im Vergleich der acht Fallstudien bezogen auf die Gestaltung der Gebäude, das Wohnungsangebot und den baulichen Zustand der attraktivste und weist den geringsten Handlungsbedarf auf.

Der Generationswechsel im Fallbestand wird in Kürze abgeschlossen sein. Die sehr geringe Fluktuation und die Vollvermietung aller Wohnungen weisen aber nicht auf einen dringenden Handlungsbedarf hin, die Nachfrage ist konstant und übertrifft zurzeit das Angebot. Dennoch sollte in einer Perspektive von fünf bis zehn Jahren der Gebäudebestand modernisiert werden, um den allgemein steigenden Anforderungen der Nachfrager zu genügen und die Position gegenüber den anderen Geschosswohnungsbeständen in Lohbrügge nicht zu verschlechtern. Abbrüche sind wegen des guten Erhaltungszustands zumindest aus technischer Perspektive nicht erforderlich, ein Umzugsmanagement wegen der vollen Belegung des Bestands kaum möglich.

Die zwar nicht zentrale, aber dennoch gut erreichbare Lage sowie die breite Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen sprechen alle drei untersuchten Zielgruppen an, wie die Analyse der zuziehenden Mieter gezeigt hat. Allerdings sind bis auf eine Ausnahme (Atriumhaus Harnackring 84-88) keine barrierearmen Wohnangebote für ältere Haushalte vorhanden. Um diese Haushalte verstärkt auch als Neumieter zu erreichen, müsste ein neues Gebäude den Bestand ergänzen. Eine geeignete Fläche ist an der Straße Röpredder vorhanden, sie liegt sogar neben dem Atriumhaus Harnackring 80-84. Der Fallbestand ist wegen der nahen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Freizeiteinrichtungen), der innenliegenden Spielplätze und der guten ÖPNV-Anbindung besonders attraktiv für Familien.

Empfohlen wird eine mittelfristige Vollmodernisierung der Bestandsgebäude im bewohnten Zustand. Dabei sollte schrittweise vorgegangen werden. Auf die Wärmedämmung ist unbedingt wieder eine Verblendung aufzubringen, um den regionstypischen Charakter des Fallbestands und die gute Architektur nicht nachhaltig zu verschlechtern. Eine Differenzierung der Wohnstandards durch unterschiedliche Ausstattungen könnte die großen Wohnungen auch für solche Familien interessant machen, die eine Alternative zu einer Eigentumswohnung oder einem Einfamilienhaus suchen. Die Ein-Zimmer-Wohnungen im Laubenganghaus Harnackring 69-71 können bei nachlassender Nachfrage ggf. zusammengelegt und/ oder gezielt an Haushaltsneubildner im Wohnquartier vermietet werden. Das Atriumhaus Harnackring 80-84 würde sich wegen seines gemeinschaftlichen Innenhofes und der eher kleinen Wohnungen auch für eine Wohngemeinschaft älterer Haushalte oder eine betreute Demenz-Wohngemeinschaft eignen.

Der Eigentümer hat einen Kooperationsvertrag über seinen gesamten Wohnungsbestand abgeschlossen, der die freie Zuordnung von Belegungsbindungen ermöglicht. Optional können in Zukunft vereinzelt Belegungsbindungen im Bestand Lohbrügge aus Neubauprojekten an anderen Standorten untergebracht werden.

Im Wohnumfeld sind aufgrund der hochwertigen Gestaltung und der erkennbaren Nutzung durch die Mieter zurzeit kaum Verbesserungen erforderlich.

Die Vermarktung des Fallbestands kann am guten Image des Eigentümers ansetzen, der in Hamburg eine eigene Qualitätswohnmarke darstellt.

## 7.2.5 Kiel-Gaarden

### a) Räumliche Einordnung

#### Fallbestandsstadt

<i>Kommune/Kreis:</i>	Kiel / Kreisfreie Stadt
<i>Zentralörtliche Funktion:</i>	Oberzentrum
<i>Planungsraum/ Raumkategorie:</i>	III – Schleswig-Holstein Mitte Verdichtungsraum
<i>BBR-Raumordnungsregion/ Siedlungsstruktureller Kreistyp:</i>	3 – Schleswig-Holstein Mitte Kernstadt im verstärkten Raum

#### Lage des Fallbestands im Stadtgebiet

<i>Stadtbezirk/Stadtteil:</i>	Gaarden-Ost
<i>Lagetyp:</i>	Innenstadtrand
<i>Lagebeschreibung:</i>	

Das Fallgebiet liegt auf dem innenstadtnahen Kieler Ostufer der Förde und grenzt dort an das Geschäftszentrum des Stadtteils Gaarden sowie durch eine vierspurige Hauptstraße getrennt an das Betriebsgelände der Howaldtswerke Deutsche Werft GmbH an. Die Kieler Innenstadt (Alter Markt) ist nach Westen ca. 0,9 km Luftlinie entfernt, die Förde kann erst ca. 0,5 km südlich vom Fallgebiet gequert werden (Hörnbrücke).

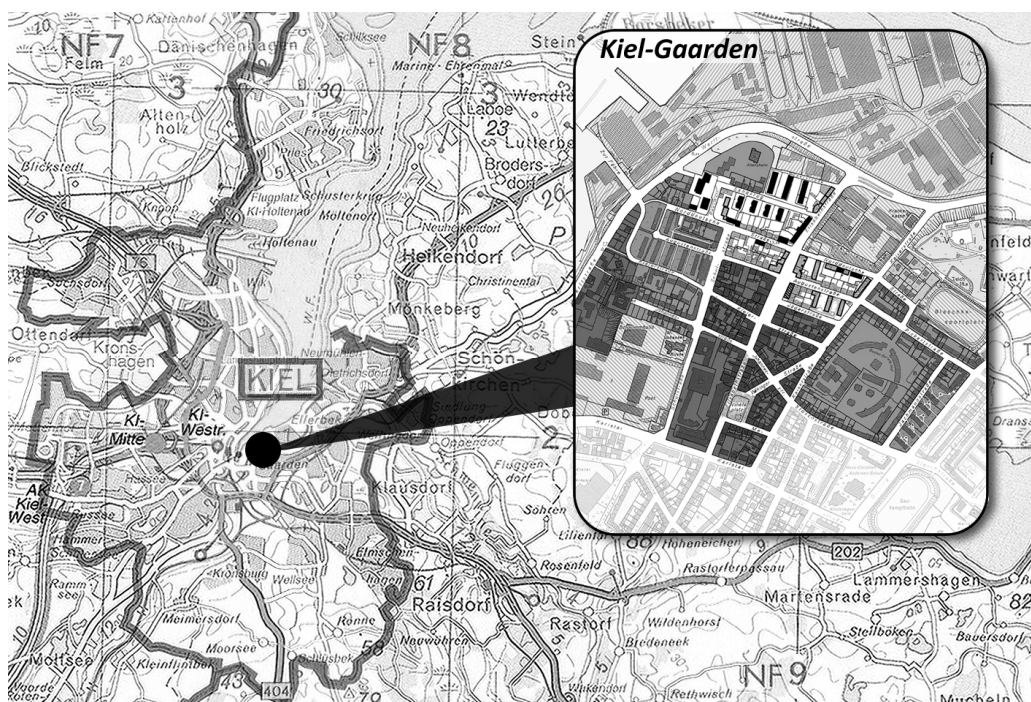


Abb. 104: Lage des Fallbestands im Kieler Stadtgebiet  
Quelle: Eigene Darstellung

**b) Siedlungstyp Fallbestand***Fläche in ha:*

Ca. 5 ha (Bereich Sandkrug/Raaschstraße; ohne Streubestand östliche Norddeutsche Straße)

*Städtebauliche Struktur:*

Das Fallgebiet ist geprägt durch eine ältere Blockrandbebauung aus dem späten 19. Jahrhundert (Anlage der Straßen Sandkrug und Raaschstraße 1874). Durch Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg ist die ursprünglich sehr dichte Bebauung an mehreren Stellen aufgebrochen worden. Ein kleinerer Teil des untersuchten Fallbestands ist als Neubau in Baulücken der Blockränder entstanden (Norddeutsche Straße), während die meisten Wohngebäude auf einer Freifläche am alten Siedlungsrand in der typischen aufgelockerten Bauweise der 1960er Jahre errichtet wurden. Im Sandkrug stehen die Gebäudezeilen in orthogonaler, gereihter Anordnung, an der Raaschstraße sind die Gebäude parallel zur Straße etwas zurückversetzt.

*Erschließung:*

Die äußere Erschließung erfolgt über die Werfstraße (L52), die Gaarden im Westen über die Gablenzbrücke mit dem Kieler Westufer und im Norden mit dem Stadtteil Ellerbek verbindet. Innerhalb des Stadtteils ist der Fallbestand über die Schulstraße und die Elisabethstraße angebunden. Die Straßen Sandkrug und Raaschsstraße sind verkehrsberuhigte Anliegerstraßen.

*Bestandstyp:*

Spätes Wiederaufbaugelände der 1960er Jahre in innenstadtnaher Lage mit relativ dichter Bebauung. Teilweise Ergänzung der historischen Blockränder, teilweise aufgelockerte Zeilenbebauung in einem ansonsten verdichteten und gemischt genutzten Umfeld.

*Quartier:*

Das dem Fallbestand zuzuordnende Quartier wird im Westen und Norden durch den Grünzug oberhalb der Hauptverkehrsachse der Werfstraße abgeschlossen. Im Süden reicht es bis zum Betriebsgelände der Deutschen Post. Im Osten ist das Quartier weder städtebaulich noch funktional eindeutig abgrenzbar, es kann die ca. 200 m östlich verlaufende Kaiserstraße vor dem Volkspark und der Wohnlage Gustav-Schatz-Hof angenommen werden.

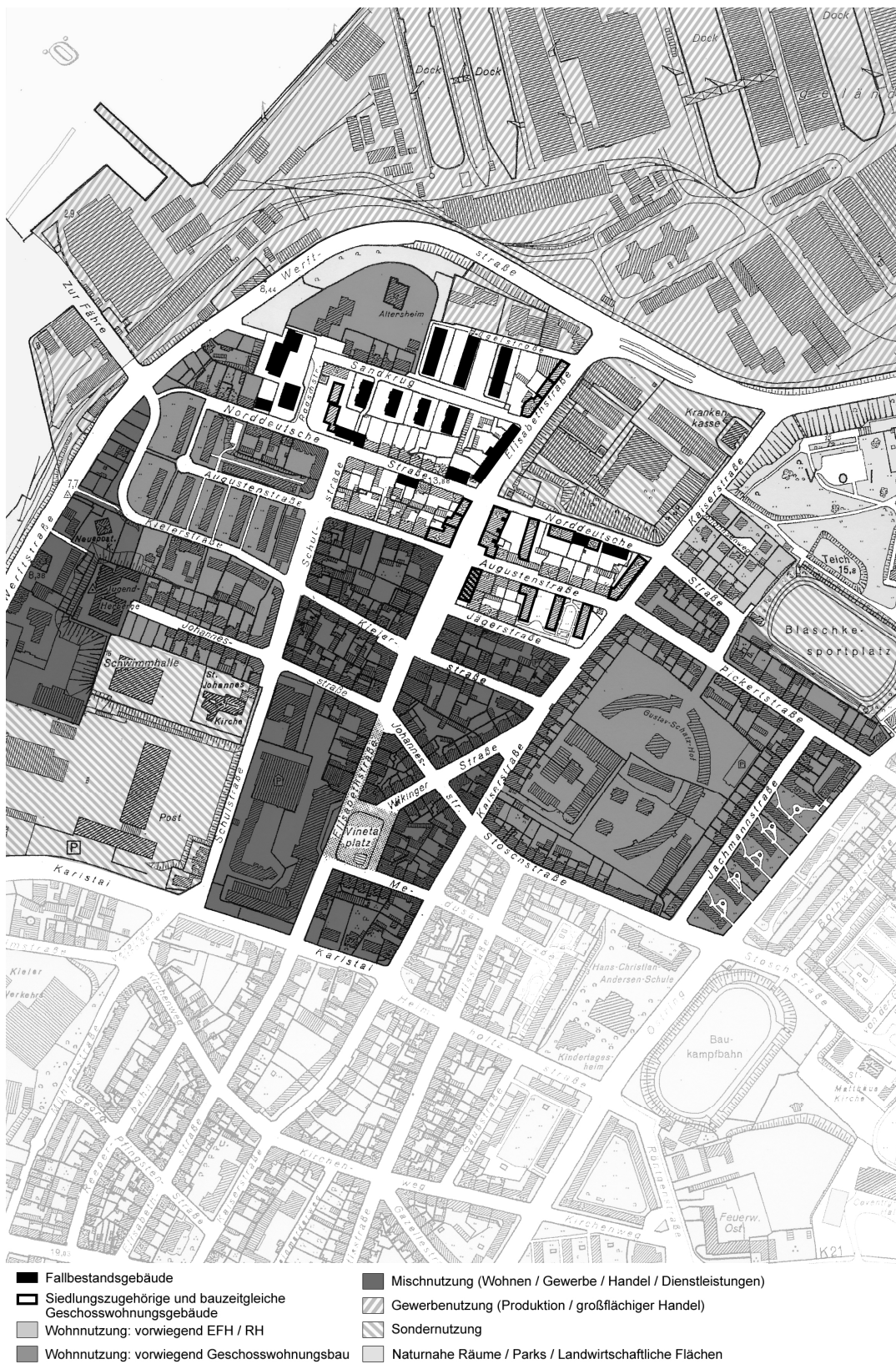


Abb. 105: Struktur des Fallbestands Kiel-Gaarden und der ihn umgebenden Nutzungen  
 Quelle: Eigene Darstellung

**c) Gebäude- und Wohnungsbestand**

<i>Anschriften:</i>	Elisabethstraße 18, 24-26 Norddeutsche Straße 11, 19-23, 28, 41, 48, 52-54 Raaschstraße 2-8 Sandkrug 3-17, 4-32
<i>Anzahl WE Fallbestand:</i>	361 Wohnungen
<i>Eigentümer Fallbestand:</i>	
<i>Unternehmenstyp:</i>	(ehemals kommunale) Gesellschaft, vorrangig Bestandshalter (aber Mieterprivatisierung), Gesellschafter des Unternehmens sind angloamerikanische Fonds
<i>WE:</i>	ca. 9.500 Wohnungen (großes Unternehmen)
<i>Bilanzsumme:</i>	keine Angabe
<i>Standorte Bestand:</i>	Die Gesellschaft besitzt Wohnungsbestände in fast allen Kieler Stadtteilen und ist ausschließlich auf diesem lokalen Markt tätig. Seit dem ersten Eigentümerwechsel 1999 werden ausgewählte Wohnungsbestände durch einen beauftragten Dienstleister mieterprivatisiert (bisher nicht im Fallbestand).
<i>Bauzeit:</i>	1956 bis 1969
<i>Gebäude:</i>	20 Wohngebäude, davon sieben Zeilenbauten (Sandkrug, 162 WE), zwei Sonderformen (Raaschstraße, 90 WE) und 11 Gebäude in einer Blockrandbebauung (109 WE). Letztere sind vier- bis fünfgeschossig in einer einheitlichen Baulinie ohne Abstandsfläche zum Gehweg in die benachbarte, gründerzeitliche Bebauung eingefasst. Die straßenseitigen Fassaden sind als einfache Lochfassaden ausgeführt und mit roten Backsteinen voll verblendet. Die schlicht gestalteten Gebäudezeilen in der Straße Sandkrug sind ebenfalls rot verblendet, die steilen Satteldächer nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Auf der Nordseite der Straße verfügen die viergeschossigen Gebäude nur vereinzelt über Balkone, während die Wohnungen in den dreigeschossigen Gebäuden auf der Südseite alle Balkone besitzen. Die beiden bauzeitlich jüngsten, kubistischen Bauten mit Flachdach an der Raaschstraße sind mit gelben Steinen voll verblendet, die schlichte Fassadengestaltung wird an der Straße von einer breiten Garagenabfahrt in das Kellergeschoss dominiert. Alle Gebäude sind voll unterkellert.
<i>Zustand:</i>	Der Instandhaltungszustand ist befriedigend bis mäßig, an den äußeren Bauteilen und Fassaden sind keine Modernisierungen vorgenommen worden. Die öffentliche Straße Sandkrug befindet sich in einem desolaten Erhaltungszustand (Fahrbahn und Gehweg).

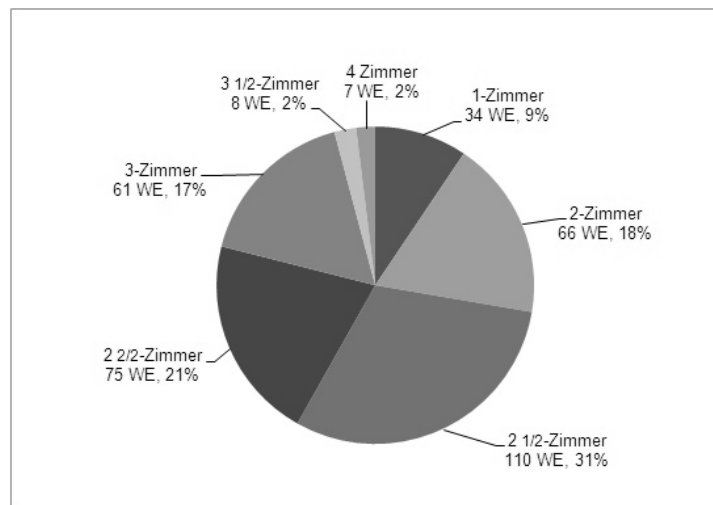


Abb. 106: Wohnungsschlüssel des Fallbestands Kiel-Gaarden

Quelle: Eigene Darstellung.

<b>Wohnungsangebot:</b>	Gesamtwohnfläche 19.886,42 qm Ø Wohnungsgröße: 55,1 qm
<b>Ausstattungsmerkmale:</b>	Beheizung der Wohnungen mit Fernwärme, wohnungszugeordnete Keller- und Bodenräume, überwiegend Duschbäder, Vermietung von Garagen. Hauswartbüro (Raaschsstraße 2).
<b>Belegungsbindungen:</b>	268 von 361 Wohnungen (74 %).
<b>Mieten:</b>	Ø 4,04 €/qm und Monat; Spanne 3,63 bis 5,04 €.
<b>Lageeinordnung und Vergleichsmieten Mietspiegel:</b>	Einfache Lage. Ø 4,55 €/qm und Monat; Spanne 3,84 bis 5,01 € (Landeshauptstadt Kiel 2006).
<b>Betriebskosten:</b>	Ø 1,33 €/qm und Monat; Spanne 0,88 bis 1,83 €.
<b>Heizkosten:</b>	Ø 0,64 €/qm und Monat; Spanne 0,42 bis 0,90 €.
<b>Instandhaltungskosten:</b>	Ø 35,36 €/qm und Jahr; Spanne 17,07 bis 121,66 €.
<b>Buchwerte Gebäude:</b>	k.A.
<b>Buchwerte Grundstücke:</b>	k.A.
<b>Grundstückswerte:</b>	150 Euro/qm (MFH/R-Riegelbauweise); GFZ 0,8; 2006) 180 Euro/qm (MFH/B-Blockrandstruktur; GFZ 1,6; 2006)
<b>Fluktuationsrate:</b>	Ø 11,2 %; Spanne 4,2 bis 33,3 %
<b>Leerstand:</b>	Ø 8,0 %; Spanne 0 bis 20,0 %

**d) Wohnumfeld und Freiflächen:***Private Außenanlagen:*

Die privaten Außenanlagen beschränken sich auf die durch wenige Bäume und Pflanzungen gestalteten Abstandsflächen zwischen den Wohnzeilen beiderseits der Straße Sandkrug sowie vor den Wohngebäuden Raaschstraße. Eine Nutzung durch die Bewohner ist nicht zu erkennen. Auf der südlichen Seite der Straße Sandkrug sind die Flächen zwischen den orthogonal zur Straßen stehenden Gebäuden durch Hecken geschlossen, so dass hier ein besserer Schutz der Privatsphäre als vor den anderen Gebäuden besteht.

Die offenen Müllstandplätze an den Gebäudegiebeln sind in Gitterboxen eingefasst, teilweise berankt und zur Straße hin mit niedrigen Sträuchern abgepflanzt. Insgesamt ansprechende Gestaltung. Die Wohngebäude Raaschstraße verfügen über einen zentralen Müllstandplatz mit einer haushaltsbezogenen Mengenerfassung.

*Ruhender Verkehr:*

Unter dem Wohngebäude Raaschstraße 4 sowie am südlichen Ende des Sandkrugs befinden sich zwei Garagenanlagen zur Vermietung an die Bewohner (37 Garagen). In den öffentlichen Straßenräumen (vorwiegend im Sandkrug) stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Geringer Parkdruck, der sich aber zum Gaardener Zentrum hin (Blockränder Norddeutsche Straße/ Augustenstraße) verschärft.

*Öffentliche (Grün)flächen:*

Westlich des Fallbestands zieht sich ein schmaler Grünzug oberhalb der Werfstraße entlang. Die darin verlaufende Wegeverbindung ist Bestandteil einer Hauptwanderwegeverbindung am Kieler Ostufer. Westlich des Hochhauses Sandkrug 34 liegt im Grünzug, ca. 100 m nördlich des Fallbestands, der Aussichtspunkt „Rotes Sofa“. Hier bietet sich ein Weitblick über das HDW-Werksgelände auf die Förde und das Kieler Westufer, ein riesiges Sofa aus Eichennolz schafft als nutzbare Skulptur Aufenthaltsqualität.

Der nächstgelegene öffentliche Platz ist der erweiterte Straßenraum der Elisabethstraße zwischen der Norddeutschen Straße und der Kieler Straße. Beiderseitig der Straße liegen zahlreiche Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen, die eine hohe Passantenfrequenz und damit ein lebendiges städtisches Leben erzeugen. Der Bereich ist verkehrsberuhigt und durch Baumpflanzungen gestaltet.

*Wegenetz:*

Am nördlichen und westlichen Rand umschließt ein Grünzug oberhalb der Werfstraße den Fallbestand und bietet Fußgängern und Radfahrern eine alternative Anbindung an die Werfstraße (Bushaltestelle) und zur Hörnbrücke auf das Kieler Westufer. Am Sandkrug und an der Hügelstraße bestehen Verbindungen in den Fallbestand. Die Wege sind sporadisch durch einzelne Leuchten aber nachts insgesamt unzureichend ausgeleuchtet (Angstraum).



*Spielflächen/-plätze:*

Öffentliche Kinderspielplätze im Fallbestand befinden sich hinter den südlich der Straße Sandkrug stehenden Wohngebäuden im Blockinnenhof sowie an den neuen Geschosswohnbauten direkt nördlich des Fallbestands. Ein Bolzplatz ohne Geräteausstattung liegt ca. 200 m östlich an das Campus-Gelände der Universität angrenzend. Um ihn zu erreichen, muss die Elisabethstraße gequert werden.

*Erreichbarkeit naturnaher Räume:*

Etwa 500 m östlich des Fallbestands liegt der ca. 7 ha große Werftpark mit größeren Rasenflächen und Spazierwegen. Der nächste naturnahe Raum ist der ca. 1,5 km südöstlich gelegene Langsee an der Preetzer Straße in Richtung des Stadtteils Elmschenhagen.

*Beeinträchtigungen/Barrieren:*

Der Fallbestand wird durch Lärmemissionen durch die nahe gelegene Werftstraße und das Betriebsgelände der HDW geringfügig beeinträchtigt.

Die Straße Sandkrug stellt aufgrund des schlechten Zustands eine Barriere für ältere und behinderte Menschen dar.

Die früher lediglich über die weit südlich gelegene Gablenzbrücke bestehende Anbindung an das Kieler Westufer (Bahnhof, Einkaufszentrum Sophienhof) ist durch die Hörnbrücke bzw. eine zusätzliche Brücke in Verlängerung der Johannesstraße über die Werftstraße in den 1990er Jahren deutlich verbessert worden.

*Nutzungs- und Bebauungsstruktur benachbarter Flächen:*

Der Fallbestand ist von heterogenen städtebaulichen Strukturen und Nutzungen meist älteren Baualters umgeben. Im Westen grenzt, lediglich durch die Werftstraße getrennt, das weitläufige Betriebsgelände der Werft HDW mit industrieller Produktion und den damit verbundenen Lärmemissionen an. Ein öffentlicher Zugang zur Förde existiert an dieser Stelle nicht.

Direkt nördlich sind in den 1970er und 1990er Jahren ein 16-geschossiges Punkthochhaus sowie drei viergeschossige Wohngebäude am Rand der bisherigen Siedlungsfläche ergänzt worden. Im Süden dominiert eine geschlossene, gründerzeitliche Blockrandbebauung, die in der Nachkriegszeit vereinzelt durch Neubauten ergänzt wurde. So auch durch einen schlichten Geschosswohnungsbestand in Zeilenanordnung (Baujahr 1951) zwischen norddeutscher und Kieler Straße. Im Osten schließt an den Fallbestand jenseits der Elisabethstraße das Campusgelände der Technischen Fakultät der Universität Kiel mit einem jüngeren Gebäudebestand an.

Mitten im Fallbestand steht am westlichen Ende der Straße Sandkrug eine große, ungenutzte Bunkerruine, die die potenzielle Platzsituation an der Kreuzung Sandkrug/Raaschstraße negativ prägt.

*Weitere Eigentümer im Quartier:*

Das Unternehmen bewirtschaftet direkt an den Fallbestand angrenzend einen jüngeren Geschosswohnungsbestand (1990er Jahre, geförderte Wohnungen) sowie 120 Klein-

wohnungen für ältere Menschen, die im Hochhaus Sandkrug 34 mit einer Kopplung an Betreuungsverträge durch die Arbeiterwohlfahrt vermietet werden. Der schlichte und deutlich vernachlässigte Geschosswohnungsbestand der 1950er Jahre am westlichen Ende der Augustenstraße befindet sich im Eigentum eines privaten Anlegers.

### e) Infrastruktur

#### Infrastrukturkarte Kiel-Gaarden

Legende	
<b>Kinder / Ausbildung</b>	
<b>K</b>	Kindertagesstätte
<b>Wohnumfeld und Erholung</b>	
<b>P</b>	Öffentliche Grünfläche / Park
<b>K</b>	Öffentlicher Platz / Kommunikationsraum
<b>S</b>	Spielplatz
<b>Verkehr</b>	
<b>H</b>	Bushaltestelle
<b>P</b>	Stellplatzanlage (Garagen / größere Parkplätze)
<b>Freizeit</b>	
<b>R</b>	Kirche / kirchliche Einrichtung
<b>J</b>	Jugendtreff / Jugendfreizeiteinrichtung
<b>B</b>	Schwimmbad / Freibad / Badestelle
<b>S</b>	Sportplatz / Sportverein / Sportstudio
<b>Wohnen im Alter</b>	
<b>A</b>	Ärzte / Apotheke
<b>H</b>	Altenheim / Altenwohnheim
<b>T</b>	Altentagesstätte
<b>Versorgung</b>	
<b>S</b>	Supermarkt / Discounter / Lebensmittelgeschäft
<b>C</b>	Ladenzeile (diverse Geschäfte)
<b>B</b>	Bank (Filiale)
<b>R</b>	Restaurant / Imbiss / Gaststätte
<b>Arbeitsstätten</b>	
<b>●</b>	Behörden / Gewerbebetriebe etc.

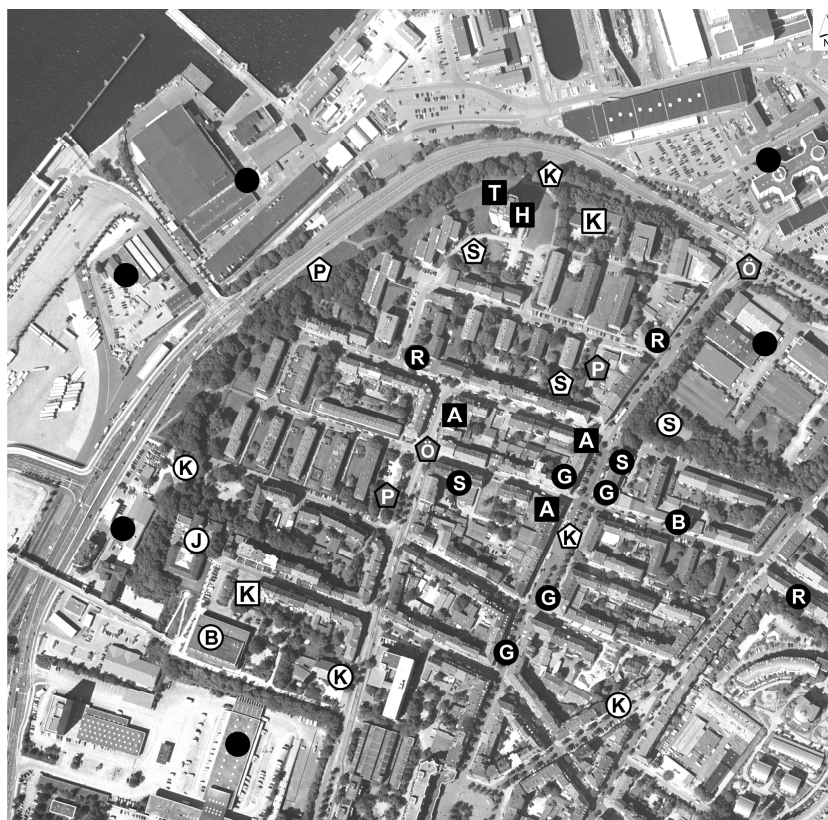


Abb. 107: Infrastruktur des Fallbestandsquartiers Kiel-Gaarden im Orthophoto  
Quelle: Eigene Darstellung

#### ÖPNV-Anbindung:

Die Haltestellen Norwegenkai (Werftstraße) sowie Kieler Straße, Augustenstraße und HDW liegen jeweils an den Rändern des Fallbestands (ca. 1-2 Minuten Gehzeit). Es besteht folgendes Linienangebot:

- **Linie 11** (Wik-Innenstadt-Hauptbahnhof-Gaarden-Wellingdorf-Dietrichsdorf): Die Linie verbindet Gaarden mit dem Bahnhof (Fahrzeit 9 min), der Innenstadt (Fahrzeit 11 min) und auf dem Ostufer mit der Fachhochschule in Dietrichsdorf (Fahrzeit 8 min). Tagsüber Bedienung im 10-min.-Takt, in den Abendstunden und am Wochenende Taktfrequenz von 15 bis 30 min.
- **Linien 100+101** (Mettenhof-Rathaus-Hauptbahnhof-Gaarden-Heikendorf-Laboe): Die Linien verbinden Gaarden mit der Kieler Innenstadt sowie zusätzlich mit der Großwohnsiedlung Mettenhof und auf dem Ostufer mit den Stränden in Heikendorf und Laboe. Tagsüber Bedienung im 20-min-Takt, in den Abendstunden und am Wochenende vorwiegend 30-min-Takt.

*Schulen/Kindergärten:*

- **Kindertagesstätte „Sternschnuppe“:** Hügelstraße 10, dreigruppige Einrichtung und Hort für insgesamt ca. 90 Kinder von ein bis 12 Jahren, ganztägige Betreuung möglich; Träger ist die Stadt Kiel; direkt nördlich des Fallbestands.
- **Kindertagesstätte „Mosaik“:** Johannesstraße 8, sechsgruppige Einrichtung für insgesamt ca. 125 Kinder von drei bis sechs Jahren, ganztägige Betreuung möglich; Träger ist die Stadt Kiel; ca. 400 m südwestlich.
- **Hans-Chr.-Andersen-Grundschule:** Stoschstraße 24-26, ca. 400 Schüler, keine Ganztagsbetreuung, ca. 1,2 km südöstlich am Ostring.
- **Weiterführende Schulen** in ca. 2,5 km Entfernung südöstlich (Poppenrade).

*Arbeitsstätten/Bildungseinrichtungen:*

- **Howaldtswerke Deutsche Werft GmbH** (Bau von Unterseebooten) und **HDW Gaarden GmbH** (Bau von Handelsschiffen und Yachten), ca. 2.400 Arbeitsplätze am Standort Gaarden, direkt nördlich des Fallbestands.
- **Technische Fakultät der Universität Kiel:** Kaiserstraße 2, Institute für Elektrotechnik, Informatik und Materialwissenschaften, Kapazität für ca. 1.400 Studierende, ca. 200 Mitarbeiter, Zugang zum Campus ca. 300 m nordöstlich.
- **Arbeitsstätten** (Handel und Dienstleistungen) im Gaardener Zentrum, ca. 200 bis 500 m südlich.
- **Brief- und Paketverteilzentrum der Deutschen Post:** Karlstal 21, ca. 500 m südlich.
- **Betriebshof der Kieler Verkehrsgesellschaft:** Werftstraße 233-243, Verwaltung, Leitstelle, Fahrzeugdepot und Instandhaltungswerkstatt, ca. 500 Mitarbeiter, ca. 900 m südwestlich.

*Einkaufen/Versorgung:*

- Sämtliche **Einkaufsmöglichkeiten** von Fachgeschäften bis zum Discounter in der Fußgängerzone Elisabethstraße, am Vinetaplatz und in den Seitenstraßen des Gaardener Zentrums, ca. 200 bis 500 m südlich.
- **Post:** Filiale Elisabethstraße 32, im Fallbestand gelegen.
- **Bank:** Diverse Banken in der Elisabethstraße, 200 bis 500 m südlich
- **Gaststätte „Norddeutsches Eck“:** Norddeutsche Straße 21, im Fallbestand gelegen, sowie weitere Restaurants, Gaststätten und Imbisse an der Elisabethstraße, ca. 200 bis 500 m südlich.

*Dienstleistungen Wohnen im Alter:*

- **AWO-Altenwohnanlage, Tagespflege und Altentagesstätte:** Sandkrug 34, 120 Wohnungen (je 60 Eineinhalb- und Zwei-Zimmer-Wohnungen), 12 Tagespflegeplätze, Vermietung der Wohnungen durch den Eigentümer des Fallbestands, direkt nördlich des Fallbestands.
- **Ärzte:** Diverse Allgemein- und Fachärzte in der Elisabethstraße, 200 bis 500 m südlich.
- **Apotheke:** Mehrere Apotheken an der Elisabethstraße, 200 bis 500 m südlich.

*Angebote Freizeit, Kultur und Soziales:*

- **St. Johannes-Kirche:** Schulstraße 30, ev.-luth. Kirchengemeinde, Ausgabestelle der „Kieler Tafel“, ca. 400 m südlich.
- **Sportmöglichkeiten** im Volkspark Gaarden und am Blaschke-Sportplatz, je ca. 500 m östlich.
- **Veranstaltungszentrum Halle 400:** An der Halle 400 1, Veranstaltungszentrum für Konzerte und Events, Restaurant, ca. 900 m südwestlich.
- **Hörnufer, Germania-Hafen und Willy-Brandt-Ufer:** Gestaltete Uferanlage der Kieler Förde, Veranstaltungsort der Kieler Woche, ca. 500 m südlich.
- **Kulturzentrum „Räucherei“:** Preetzer Straße 35, Veranstaltungs- und Bürgerzentrum in Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt (AWO), Kultur-, Freizeit- und Bildungsangebote für alle Generationen, ca. 1 km südlich.

**f) Bevölkerungsstruktur und –entwicklung**

Nachdem die Einwohnerzahl Kiels von 1975 bis 1988 stetig abnahm (von 262.099 bis auf 237.122 EW; -9,5 %), stieg sie in der ersten Hälfte der 1990er Jahre vorübergehend wieder bis auf 244.455 EW an (1992). Die Umlandabwanderung vor allem in die Nachbargemeinden der beiden Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön, die von 1996 bis 1999 jährlich einen Verlust von über 2.000 Einwohnern in der Kernstadt brachte, führte bis 2001 aber zu einem neuen Tiefpunkt von 229.220 EW. Danach ging die Abwanderung deutlich zurück und die Einwohnerzahl stieg aufgrund der konstanten Zuwanderung wieder bis knapp über 233.000 EW im Jahr 2007 an. Der Trend scheint konstant. Ein Grund war die Realisierung größerer Eigenheimgebiete innerhalb des Stadtgebietes, die bewusst zur Verhinderung der weiteren Stadtflucht im Kieler Süden und Westen erschlossen wurden.

Tab. 63: Bevölkerungsentwicklung Kiel 2006

	Zahl der Geburten / Zuwanderer	Zahl der Sterbefälle / Abwanderer	Saldo absolut und Zuwachs in %
<b>Natürliche Entwicklung</b>	+2.150	-2.453	-303
<b>Wanderungen</b>	+15.461	-14.226	+1.235
<b>bis 18 Jahre</b>	+1.491	-1.754	-263
<b>19 - 25 Jahre</b>	+5.416	-2.676	+2.740
<b>26 - 30 Jahre</b>	+3.203	-3.358	-155
<b>31 – 50 Jahre</b>	+4.132	-5.008	-876
<b>51 - 65 Jahre</b>	+793	-792	+1
<b>über 65 Jahre</b>	+426	-638	-212
<b>Bevölkerung 2005-2006</b>			+0,4 %
<b>Bevölkerung 2001-2006</b>			+1,3 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Tab. 64: Bevölkerungsstruktur Kiel 2006

Alter	Anzahl	Anteil
<b>bis 10 Jahre</b>	19.002	8,1 %
<b>11 - 18 Jahre</b>	16.267	6,9 %
<b>19 - 35 Jahre</b>	60.877	25,9 %
<b>36 – 65 Jahre</b>	96.619	41,1 %
<b>66 – 75 Jahre</b>	23.848	10,1 %
<b>über 75 Jahre</b>	18.753	7,9 %
<b>Einwohner gesamt</b>	235.366	

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Für die Stadt Kiel nimmt die Landesplanung Schleswig-Holstein im Zeitraum 2007 bis 2025 eine Einwohnerzunahme von 3.170 Personen an, die durch einen den natürlichen Saldo (-5.560) übersteigenden Wanderungssaldo erreicht wird (+8.730 Personen). Der Anteil der unter 20-Jährigen stagniert (17,1 % bzw. 16,9 %), der der 65-Jährigen und Älteren nimmt leicht zu von 18,1 auf 21,7 %. Die Zahl der Haushalte steigt von 131.400 auf 133.300 (+1.900 Haushalte; +1,4 %), geht aber bereits ab dem Jahr 2016 zurück (max. 134.700 Haushalte).

#### *Stadtteil Gaarden-Ost:*

Der Stadtteil Gaarden-Ost hat in den letzten Jahren durch einen positiven natürlichen Saldo Einwohner gewinnen können. Der Außenwanderungssaldo war zwar ebenfalls positiv, der Wanderungssaldo mit anderen Kieler Stadtteilen aber negativ. Die drei wichtigsten Abwanderungsstadtteile waren Gaarden-Süd, Südfriedhof und Mettenhof, die Zuwanderungsstadtteile Gaarden-Süd, Elmschenhagen, Südfriedhof.

Die Einwohnerzahl von Gaarden-Ost betrug 2007 16.208 EW (ca. 6,9 % aller Kieler Einwohner). Der Anteil jüngerer Anwohner ist hoch, während ältere Menschen zwischen 65 und 80 Jahren unterrepräsentiert sind. Der Ausländeranteil ist mit 25,6 % der mit Abstand höchste unter allen Stadtteilen. Für 2020 prognostiziert das WMK einen Einwohnerrückgang von 3 % bei einer starken Verschiebung hin zu älteren Haushalten. Für die Haushaltszahl wird aber eine Zunahme von 8 % angenommen.

Tab. 65: Bevölkerungsstrukturvergleich Kiel/ Stadtteil Gaarden-Ost 2007

	Kiel		Gaarden-Ost	
<b>Einwohner 2007</b>	233.701		16.208	6,9 %
<b>bis 20 Jahre</b>	40.088	17,2 %	3.190	19,7 %
<b>20-35 Jahre</b>	57.550	24,6 %	4.389	27,1 %
<b>35-50 Jahre</b>	53.426	22,9 %	3.958	24,4 %
<b>50-65 Jahre</b>	39.584	16,9 %	2.592	16,0 %
<b>65-80 Jahre</b>	31.760	13,6 %	1.538	9,5 %
<b>Über 80 Jahre</b>	11.293	4,8 %	541	3,3 %
<b>Natürlicher Saldo 2007</b>	-237	-0,1 %	+49	+0,3 %
<b>Wanderungssaldo mit anderen Kommunen</b>	+1.792	+0,8 %	+166	+1,0 %
<b>Wanderungssaldo mit anderen Stadtteilen</b>	-	-	-211	-1,3 %
<b>Einwohner 2006-2007</b>	+1.362	+0,6 %	+21	+0,1 %
<b>Einwohner 2001-2007</b>	+4.481	+2,0 %	+309	+1,9 %
<b>Haushalte 2007</b>	132.330		9.513	7,2 %
<b>Ein-Personen-Haushalte</b>	71.419	54,0 %	5.819	61,2 %
<b>Paare ohne Kinder</b>	25.824	19,5 %	1.173	12,3 %
<b>Paar mit Kindern (auch über 18 Jahren)</b>	18.626	14,1 %	1.172	12,3 %
<b>Alleinerziehende</b>	7.117	5,4 %	671	7,1 %
<b>Sonst. Mehrpersonenhaushalte</b>	9.344	7,0 %	678	7,1 %
<b>EW mit Migrationshintergrund</b>	35.469	15,2 %	6.202	38,8 %
<b>Ausländer</b>	20.104	8,6 %	4.145	25,6 %
<b>Bedarfsgemeinschaften nach SGB II</b>	18.979		3.625	19,1 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Landeshauptstadt Kiel 2008

## g) Wohnungsmarktentwicklung

### Makroebene

Kiel ist die Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins und Sitz einer Universität (ca. 21.500 Studierende) sowie einer Fachhochschule (ca. 5.200 Studierende). Die Stadt wird stark durch den Dienstleistungssektor geprägt, auch wenn z.B. mit der Traditionswerft HDW und dem Maschinenbauer Vossloh Locomotives Industrieunternehmen ihre Produktionsstandorte in der Stadt haben und der Fährhafen Kiel eine überregionale Bedeutung besitzt. Der Strukturwandel hat im letzten Jahrzehnt zu einem massiven Abbau von Arbeitsplätzen geführt (z.B. rund 2.000 Arbeitsplätze bei HDW), der nicht vollständig vom Dienstleistungssektor aufgefangen werden konnte. Ende 2007 waren in Kiel noch 104.603 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Der Pendlersaldo ist mit über 30.800 Beschäftigten positiv und der höchste in Schleswig-Holstein (49.211 Einpendler, 18.399 Auspendler).

Die Zahl der Wohnungen ist in Kiel seit Mitte der 1990er nur noch geringfügig um ca. 2 % gestiegen, besonders die Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau sind ab der zweiten Hälfte der 1990er Jahre deutlich zurückgegangen. Kiel hat durch Bestandsverkäufe im gleichen Zeitraum seine traditionelle Anbieterstruktur am Wohnungsmarkt verloren und 1999 sein eigenes Wohnungsunternehmen (Bestandseigentümer Fallbestand) veräußert.

Rund die Hälfte aller 130.660 Kieler Wohnungen (2006) sind zwischen 1949 und 1978 entstanden, weitere 38 % vor 1948, nur 1 % nach 2000. Der über dreimonatige Leerstand betrug 2005 lediglich 1,7 %. Rund 12.650 Wohnungen unterlagen 2005 noch einer Belegungsbindung (ca. 9,7 %). Der Wohnungsmarkt ist laut WMK für einkommensschwächere Haushalte weitgehend ausgeglichen, gesucht werden vorwiegend kleinere Wohnungen (Zwei- bzw. Zweieinhalb-Zimmer-WE).

Das WMK empfiehlt für die Jahre bis 2020 neben der Nutzung der vorhandenen Baulandpotenziale für weiteren Eigenheimbau (ca. 3.900 WE bis 2020; Basis 2005) verstärkt auch innerstädtische Wohnstandorte aufzuwerten und nachzuverdichten. Aufgrund des hohen Anteils von Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen in Kiel (77 %) wird von einer guten Angebotslage von Wohnungen für kleinere ältere und jüngere Haushalte ausgegangen, wobei das Problem die mangelnde Barrierearmut der älteren Wohnungsbestände ist.

Tab. 66: Wohnungsbestandsstruktur Kiel 2006

	Anzahl WE / in qm / Anzahl WE	
<b>Wohnungsbestand</b>	130.660	<b>Anteil</b>
<b>Wohnungen in EFH</b>	19.747	15,1 %
<b>Wohnungen in DHH</b>	6.348	4,9 %
<b>Wohnungen in MFH</b>	104.565	80,0 %
<b>Wohnfläche je WE</b>	68,4	<b>Neubau zu Bestand</b>
<b>Neubau 2006</b>	+305	+0,2
<b>Wohnungsbestand 2001-2006</b>	+1.444	+1,1 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Tab. 67: Wohnungsbestandsstrukturvergleich Kiel/ Stadtteil Gaarden-Ost

	Kiel		Gaarden-Ost	
<b>Wohnungen 2007</b>	132.687	<b>Anteile</b>	10.370	<b>Anteile</b>
<b>Wohnungen in EFH/DHH</b>	26.958	20,7 %	158	1,5 %
<b>Wohnungen in MFH</b>	103.077	79,3 %	10.082	98,5 %
<b>Wohnfläche je EW in qm</b>	36,9		32,0	
<b>Durchs. WE-Größe in qm</b>	65,0		50,0	
<b>Anzahl Sozialwohnungen</b>	10.567	8,0 %	1.379	13,3 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Landeshauptstadt Kiel 2008

#### Stadtteil Gaarden-Ost:

Der Wohnungsbestand in Gaarden-Ost weist einen hohen Anteil an vor 1918 entstandenen Wohnbauten auf, die einerseits den Reiz des Stadtteils ausmachen, andererseits aber einen hohen Modernisierungsbedarf aufweisen. Die Wohnungen sind überwiegend zwischen 40 und 60 qm groß, der Anteil größerer Wohnungen ist deutlich kleiner als im Kieler Durchschnitt. Die für 2005 im WMK ausgewiesenen Durchschnittsmieten liegen bei nettokalt 4,85 Euro/qm für freifinanzierte und 4,83 Euro/qm für geförderte Wohnungen (hoher Anteil relativ neuer Wohnungen im Gustav-Schatz-Hof), wobei beide eine weite Spanne aufweisen. Zu-

sätzliches Bauland im Stadtteil ist zurzeit nur für weitere Geschosswohnungen vorhanden, so dass der extrem niedrige Anteil von Einfamilienhäusern nicht gesteigert werden kann.

#### *Entwicklungskonzepte und Förderprogramme:*

- *Kieler Wohnungsmarktkonzept* (Gewos 2007): Auf der Datenbasis von 2005 erstelltes Wohnungsmarktkonzept, das sehr ausführlich die einzelnen Stadtteile in Form von Steckbriefen vorstellt und dabei Entwicklungschancen und –hemmnisse benennt.
- *Soziale Stadt Kiel-Ostufers*: Soziale Stabilisierung und städtebauliche Aufwertung mehrerer historischer, altindustrieller Arbeiterwohnquartiere entlang des Ostufers der Kieler Innenförde. Der Stadtteil Gaarden-Ost ist seit 2000 Bestandteil des Programmgebietes, das Stadtteilmanagement leistet die STEG Hamburg. Die Kieler Ostuferstadtteile waren von 1996 bis 2006 auch Fördergebiete der EU-Gemeinschaftsinitiative URBAN und haben Fördermittel in Höhe von ca. 17 Mio. Euro erhalten.
- *Soziale Stadt Kiel-Mettenhof*: Städtebauliche Aufwertung und soziale Stabilisierung einer monofunktionalen Großwohnsiedlung der späten 1960er/ frühen 1970er Jahre am westlichen Kieler Stadtrand (Programmaufnahme 1999).
- *Stadtumbau-West Kiel*: Vertiefung des Stadtentwicklungsprogramms und Erstellung von Teilkonzepten zur Vorbereitung konkreter Stadtumbaumaßnahmen.

#### *Wohnungsbauentwicklungen und Innenentwicklungspotenziale in der Fallgebietsstadt*

- *Neubaugelände für den Eigenheimbau*: Nach 2000 hat Kiel mehrere neue Baugelände für den Eigenheimbau am südlichen und westlichen Stadtrand ausgewiesen. Ziel war die Verhinderung einer weiteren Abwanderung in die Umlandgemeinden. Ab 2002 wurde das Gebiet Suchsdorf – An der Au erschlossen, das Platz für 630 Häuser bietet. Ein neuer, relativ innenstadtnaher Stadtteil ist Neumeimersdorf nahe der B404 nach Bad Segeberg mit 500 Grundstücken und einem eigenen Einkaufszentrum. Benachbart wird kurzfristig ein weiteres Baugelände für 350 Häuser entstehen (Meimersdorf).
- *Kai-City Kiel*: Direkt westlich des Zentrums von Gaarden am Südende der Kieler Innenförde gelegene, ca. 25 ha große Entwicklungsfläche, die seit Mitte der 1990er Jahre als eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Schleswig-Holstein erschlossen und bebaut wurde. Nachdem die Entwicklung nach ersten Büroansiedlungen ins Stocken geraten war und die u.a. geplanten 500 bis 800 Wohnungen in zentraler Wasserlage nicht entstanden sind, soll nun auf einer Teilfläche nach Planung der Stadt Kiel bis 2011 ein Science Center entstehen. Die erwartete positive Ausstrahlung der Entwicklung Kai-City Kiel ist bis auf die verbesserte Anbindung des Gaardener Stadtzentrums durch eine Brücke an die Kieler Innenstadt für den Stadtteil bisher nicht eingetreten.
- *Innenentwicklungspotenziale*: Kiel besitzt trotz eines relativ kleinen Stadtgebiets von nur ca. 119 km<sup>2</sup> noch eine Reihe potenzieller Flächen für eine zusätzliche Innenentwicklung. Dazu gehören auch Konversionsflächen wie z.B. das Marinequartier Wik im gleichnamigen Stadtteil südlich des Nord-Ostsee-Kanals, das zukünftig für eine gemischte Nutzung aus Arbeiten und Wohnen nahe der Förde entwickelt werden soll.



## **Mikroebene**

### *Struktur der Weg- und Zuziehenden im Fallbestand:*

Nur 10 % der ausziehenden 117 Haushalte lebten bereits länger als 20 Jahre im Fallbestand (Rentnerhaushalte, vorwiegend Umzug in ein Altenheim), während 56 % der ausziehenden Haushalte max. 5 Jahre in einer Bestandswohnung gelebt hatten. Unter diesen Ausziehenden war der Anteil der Transferleistungsempfänger mit rund 60 % sehr hoch, sie waren im Durchschnitt 35 Jahre alt. Als Auszugsgrund wurde häufig eine Haushaltsvergrößerung verbunden mit dem Bedarf nach einer größeren Wohnung genannt. Die ausziehenden Haushalte wählten überwiegend wieder eine Wohnung in den Stadtteilen Gaarden-Ost oder -Süd, die Bindung ist sehr hoch.

Auch die zuziehenden Haushalte waren nur zu 50 % deutsch und zu gleichem Anteil Transferleistungsempfänger. Das Alter entsprach mit 35 bis 40 Jahren den ausziehenden Kurzzeitmietern, die durchschnittliche Personenzahl im Haushalt lag bei 1,7. Etwa ein Drittel der zuziehenden Haushalte waren Familien (vorwiegend ein Kind), diese wiederum fast ausschließlich Transferleistungsempfänger. Ursächlich dafür dürfte der hohe Anteil an noch belegungsgebundenen Wohnungen im Fallbestand sein (74 %). Bemühungen des Eigentümers, einen höheren Anteil deutscher Miethaushalte in den Bestand zu ziehen oder studentisches Wohnen zu etablieren, sind bisher gescheitert.

### *Einschätzung Image:*

Der Stadtteil Gaarden-Ost gilt innerhalb Kiels als sozialer Brennpunkt, der durch eine schwache Sozialstruktur, Kriminalität und punktuell eine offene Drogen- und Alkoholszene geprägt ist. Andererseits ist er lebendig und multikulturell und besitzt eine teilweise hochwertige Bausubstanz der Jahrhundertwende. Nach Angaben des Bestandseigentümers und des Wohnungsamtes ist es zunehmend schwerer, auch einkommensschwächere deutsche Familien nach Gaarden zu ziehen.

Dennoch wird die Wohnzufriedenheit im Fallbestand als hoch eingeschätzt, weil der Fallbestand innerhalb des Quartiers als „ruhige Ecke“ gesehen wird, der dennoch nahe am Versorgungszentrum in der Elisabethstraße liegt. Ob das Wohnverhältnis als anonym oder freundlich, nachbarschaftlich eingeschätzt wird, hängt eher vom individuellen Gebäude ab als von der Situation im gesamten Fallbestand.

### *Entwicklungen im Wohnquartier:*

In den letzten Jahren gab es bis auf die Installation des „Roten Sofa“ am Aussichtspunkt zur Förde keine nennenswerten Entwicklungen.

### *Einschätzungen Zielgruppen aktuell / potenziell:*

In den belegungsgebundenen Wohnungen leben überwiegend Paare und Familien mittleren Alters, die je zur Hälfte eine ausländische Staatsangehörigkeit besitzen und Transferleistungsempfänger sind. Der Anteil älterer deutscher Haushalte ist lediglich in einem Teilbestand (Norddeutsche Straße 48-54) hoch. Zuziehende verändern die Struktur lediglich in Richtung einer homogenen Gesamtbelegung mit einkommensschwachen nichtdeutschen Haushalten. Zurzeit sind keine zusätzlichen Zielgruppen zu erreichen. Potenziell ist der Standort für alle Haushalte mit Präferenz für eine zentrale, baulich auf-

gewertete aber günstige Lage geeignet. Dazu muss allerdings auch der Stadtteil Gaarden insgesamt wieder attraktiver werden.

#### *Angebote für Auf- oder Absteiger im Bestand/ im Quartier:*

Im Wohnquartier sind keine Wohnungsangebote für Aufsteiger vorhanden. Der Anteil der Einfamilienhäuser ist mit 1,5 % extrem niedrig, die nächstgelegenen Möglichkeiten zur Eigentumbildung bestehen im Nachbarstadtteil Ellerbek.

#### *Flächenpotenziale Fallgebiet:*

Im Fallbestand steht an der Kreuzung der Straßen Sandkrug/Raaschsstraße eine Bunkerruine. Das Grundstück ist groß genug, um nach einem Abbruch ein Gebäude mit ergänzenden Wohnformen zu errichten. Andere Flächenpotenziale sind nicht vorhanden.

### **h) Stärken-Schwächen-Analyse**

Tab. 68: SWOT-Analyse des Fallbestands in Kiel-Gaarden

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nähe zur Kieler Innenstadt und zum Hauptbahnhof (Q)</li> <li>Sehr gute ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt, andere Stadtteile und den Fachhochschulstandort Dietrichsdorf (Q)</li> <li>Topographisch reizvolle Lage an einer Siedlungskante zur Kieler Innenförde (Q)</li> <li>Kein Durchgangsverkehr im Wohnquartier (Q)</li> <li>Nähe zu verschiedenen Arbeits- und Ausbildungsstätten (HDW, Technische Fakultät, Fährterminal) (Q)</li> <li>Hervorragende Versorgungsinfrastruktur in fußläufiger Entfernung in Fußgängerzone (Q)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ca. 75 % der Wohnungen noch belegungsgebunden (A)</li> <li>Schlichte Architektur ohne gestalterischen Anspruch (A)</li> <li>Unattraktives Wohnumfeld (Straßenräume, Bunkerruine) (Q)</li> <li>Negatives Image des Stadtteils Gaarden-Ost durch hohen Ausländeranteil und öffentlich sichtbare Suchtproblematiken (Q)</li> <li>Keine in den Stadtteil ausstrahlenden Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Fallbestand (Ausnahme: Altentagesstätte im Hochhaus Sandkrug) (Q)</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausnutzen der Lagequalität durch ergänzende Wohnangebote (A)</li> <li>Weitere Entwicklung des östlichen Ufers der „Hörn“ mit Arbeitsstätten und Wohnungen (Q)</li> <li>Aufwertung des Gaardener Zentrums könnte urbanes Potenzial freisetzen, Bausubstanz im Stadtteil tlw. Gründerzeit (Planungsamtsleiter Hansjörg Böhm 2005: „Gaarden ist ein Schwabing in Wartestellung“) (Q)</li> <li>Nachwachsende Nachfrage aus dem Stadtteil (relative junge Bevölkerungsstruktur) (W)</li> <li>Konstante Nachfrage aus Außenzuwanderungen (W)</li> <li>Weitere öffentliche Investitionen aus Förderprogrammen im Stadtteil (W)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mangelnde Investitionsbereitschaft des Bestandseigentümers (A)</li> <li>Weiterer sozialer Abstieg des Stadtteils Gaarden-Ost nicht ausgeschlossen (Q)</li> <li>Hohe Abwanderungsbereitschaft der Bevölkerung in andere Stadtteile, die bei Verbesserung des ökonomischen Umfelds realisiert wird (W)</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

### **i) Empfehlungen zur Entwicklung/ Positionierung**

Der Generationswechsel im Fallbestand wird in Kürze abgeschlossen sein. Einzelne Gebäude sind von einer hohen Fluktuation und hohen Leerständen betroffen. Im Gesamtbestand ist

die Nachfrage konstant, durch die Belegungsbindung von 75 % der Wohnungen in ihrer Struktur aber eingeschränkt. Der Erhaltungszustand der Gebäude ist mäßig, so dass zunächst kurzfristig Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die zentrumsnahe und dennoch ruhige Lage innerhalb des Stadtteils Gaarden-Ost spricht vorwiegend junge und ältere Haushalte an. Fußläufig ist ein breites Versorgungsangebot vorhanden, die ÖPNV-Anbindung an das Kieler Zentrum sowie andere Stadtteile und Arbeitsstätten ist auch zu Randzeiten gewährleistet. Obwohl gegenwärtig auch Familien in den Fallbestand zuziehen, sind ihre Anspruchsmerkmale eigentlich nicht erfüllt. So sind nur wenige Freiflächen im Umfeld vorhanden, die nächste Grundschule ist über einen Kilometer entfernt. Das soziale Umfeld ist problematisch. Ältere Haushalte, die eine barrierefreie Wohnung benötigen, können aus dem Fallbestand in das direkt benachbarte Wohnangebot des Bestandseigentümers im Wohnhochhaus Sandkrug 34 ziehen. Insofern ist ein Zuzug in einer früheren Altersphase in den nicht barrierearmen Fallbestand unproblematisch.

Sowohl eine Teil- als auch eine Vollmodernisierung der Gebäude auf der südlichen Seite der Straße Sandkrug und in der Raaschsstraße sind denkbare Optionen. Die Wohnungen könnten im oberen Mittelfeld des Wohnungsangebotes im Stadtteil Gaarden platziert werden, um das Lagepotenzial betriebswirtschaftlich besser auszunutzen. Für die Gebäude nördlich der Straße Sandkrug sollte wegen der geringeren Qualität der Wohnungen und der Außenräume ein Abbruch in Betracht gezogen werden, der aber erst nach Ablauf der technischen Restlebensdauer erfolgen muss. Die Bebauung Raaschstraße besitzt ein hohes Aufwertungspotenzial aufgrund ihrer Lage an der Geländekante zur Förde und des Grünzugs an der Wertstraße. Hier könnte eine Modernisierung mit einem innovativen Konzept auch neue Zielgruppen erschließen. Alternativ kann nach einem Abbruch dieses Grundstück auch vollständig neu bebaut werden. Die Aufnahme zusätzlicher Belegungsbindungen ist nicht zu empfehlen, da in Gaarden ausreichend gebundene Wohnungen auch in jüngeren Beständen vorhanden sind und das Mietenniveau insgesamt niedrig ist (die Annahme wurde durch das Wohnungsamt im Expertengespräch bestätigt).

Das Wohnumfeld wird durch den vernachlässigten Zustand der öffentlichen Straßenflächen geprägt. Durch eine Sanierung der Straße Sandkrug würde der Standort eine erhebliche Aufwertung erfahren. Der Bestandseigentümer sollte bei der Stadt darauf hinwirken. Der Fallbestand bietet im gegenwärtigen Zustand keinen Ansatz für eine individuelle Vermarktungs- und Aufwertungsstory. Diese könnte erst an eine Aufwertung des Wohnungsangebotes anschließen und sich auf die Lage zwischen dem lebendigen Gaardener Zentrum und der exponierten Geländekante zur Förde beziehen.

Der Bestand an Eigenheimen im Stadtteil Gaarden ist mit einem Anteil am Gesamtwohnungsbestand von 1,5 % sehr gering. Haushalte mit Wunsch nach Eigentumsbildung müssen den Fallbestand und das Wohnquartier verlassen. Weiter zu prüfen ist deshalb, ob nach einem Abbruch von Gebäuden nördlich der Straße Sandkrug dieses Grundstück für in verdichteter Bauweise errichtete Eigenheime oder Mietreihenhäuser genutzt werden könnte. Dieses Angebot könnte vorrangig auf die Zielgruppe Migrantenhaushalte und deren Eigentumsbildung ausgerichtet werden.

## 7.2.6 Lübeck-Kücknitz

### a) Räumliche Einordnung

#### Fallbestandsstadt

<i>Kommune/Kreis:</i>	Lübeck/Kreisfreie Stadt
<i>Zentralörtliche Funktion:</i>	Oberzentrum (Lübeck), Stadttrandkern 2.Ordnung (Kücknitz)
<i>Planungsraum/ Raumkategorie:</i>	II – Schleswig-Holstein Ost Verdichtungsraum
<i>BBR-Raumordnungsregion/</i>	4 – Schleswig-Holstein Ost
<i>Siedlungsstruktureller Kreistyp:</i>	Kernstadt im verstädterten Raum

#### Lage des Fallbestands im Stadtgebiet

<i>Stadtbezirk/Stadtteil:</i>	Alt-Kücknitz/Dummersdorf/Roter-Hahn/Kücknitz
<i>Lagetyp:</i>	Stadttrand
<i>Lagebeschreibung:</i>	

Die Wohnsiedlung „Roter Hahn“ mit dem Fallbestand liegt ca. 1 bis 1,5 km nordöstlich des Siedlungskerns des früheren Dorfes und seit 1913 Lübecker Stadtteils Kücknitz und westlich der Verkehrsachse Lübeck-Travemünde (Bahnstrecke sowie Bundesstraße 75). Von der Lübecker Innenstadt ist die Wohnsiedlung „Roter Hahn“ ca. 10 km entfernt und auf einer Teilstrecke durch den mautpflichtigen Herrentunnel unter dem Fluss Trave verbunden. Das Ostseebad Travemünde liegt ca. 6 km nördlich.

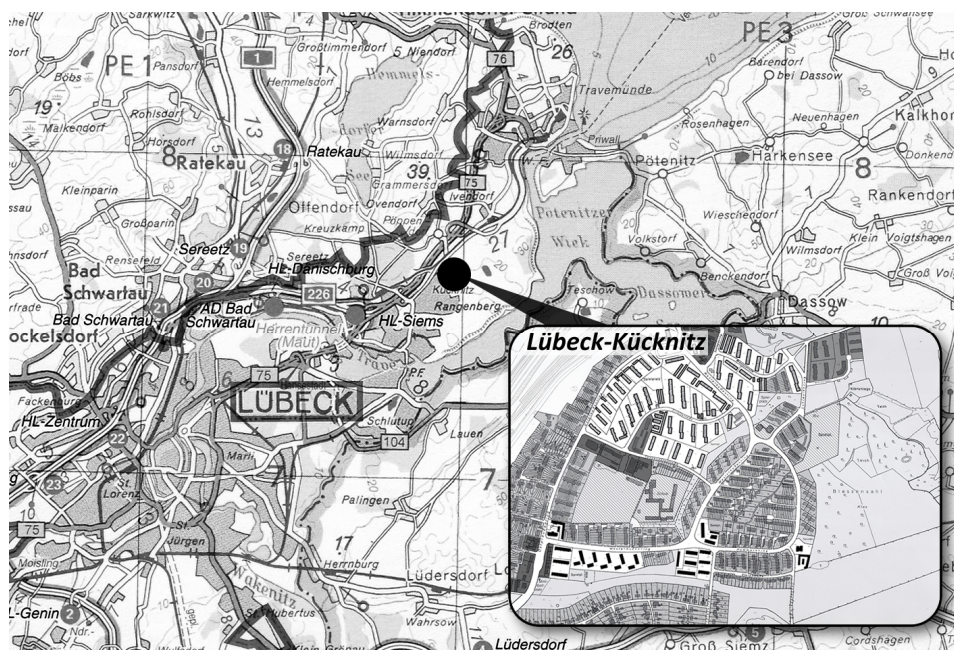


Abb. 108: Lage des Fallbestands im Lübecker Stadtgebiet

Quelle: Eigene Darstellung

**b) Siedlungstyp Fallbestand***Fläche in ha:*

Ca. 4,4 ha (Siedlung „Roter Hahn“ gesamt ca. 100 ha, davon Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre: ca. 25 ha)

*Städtebauliche Struktur:*

Die Wohnsiedlung „Roter Hahn“ wurde ab Mitte 1953 auf ehemals landwirtschaftlich genutzten städtischen Flächen nördlich des ab Ende des 19. Jh. industrialisierten Lübecker Stadtteils Kücknitz geplant und errichtet. Bis 1963 entstanden u.a. im Rahmen eines Demonstrativbauvorhabens des Bundes rund 2.600 Wohnungen (ausführlich dokumentiert in HAESE & PRAWITT-HAESE 1999, S. 94ff.). Die Fertigstellung des letzten Wohngebäudes erfolgte erst 1969, der überwiegende Teil des Wohnungsbestands stammt aus den 1960er Jahren. Die über 15-jährige Erstellung der Siedlung wurde in mehrere Bauabschnitte gegliedert. Zunächst entstand eine großflächige, verdichtete Reihenhaussiedlung im Westen des Areals (Samlandstraße/Trakehnenweg mit 363 WE). Anschließend bauten verschiedene Wohnungsunternehmen unter Federführung der WOBAU Schleswig-Holstein GmbH Geschosswohnbauten in aufgelockerter Zeilenanordnung im nördlichen Teil (Tilsitstraße/Tannenbergsstraße/ Breslaustraße/ Ostpreußenring). Zielgruppe waren ehemalige Flüchtlinge und Vertriebene, die in den nahegelegenen Industriebetrieben in Herrenwyk arbeiten (Werft, Metallhütte). Der letzte Abschnitt im Süden der Siedlung (Westpreußenring) mit einer orthogonalen Anordnung von Gebäudezeilen an der Haupterschließungsstraße wurde in den 1960er Jahren angefügt, er umfasst den hier betrachteten Fallbestand. Die Bauformen in der Siedlung „Roter Hahn“ sind vielfältig. Von Kettenbungalows über schmale Reihenhäuser, zwei- bis viergeschossige Zeilenbauten bis hin zu zwei Hochhäusern (bis zu 11 Geschossen) an den beiden Eingängen in die Siedlung. Im Zentrum der Siedlung befinden sich ein Mitte der 1960er Jahre gebautes Schulgelände mit Kindergarten und Sportanlagen sowie ein – heute teilweise abgebrochener und durch Reihenhäuser ersetzter – Versorgungsbereich (Tannenbergsstraße).

*Erschließung:*

Die äußere Erschließung erfolgt von Süden über die Solmitzstraße, die aus dem Kücknitzer Zentrum zum „Roten Hahn“ führt, und von Norden über die Elbingstraße, die an die Travemünder Landstraße anschließt. Im Kücknitzer Zentrum, ca. 1 km südwestlich des Fallbestands, besteht Anschluss an die Bundesstraße 75 (1964 gebaut) von Lübeck nach Travemünde.

Das Straßensystem im „Roten Hahn“ ist hierarchisch gegliedert. Im Inneren erschließt eine annähernd kreisförmige, breite Haupterschließungsschleife (auch Bustrasse; Westpreußenring/ Ostpreußenring) die gesamte Siedlungsfläche. Von dieser führen weitere untergeordnete, verkehrsberuhigte Schleifen und Stichstraßen in die einzelnen Wohnbereiche (z.B. Pommernring, Breslaustraße). In den Teilbereichen mit Eigenheimbebauung erschließen private, befahrbare Erschließungswege das System.



Die Straßen in der Wohnsiedlung „Roter Hahn“ sind nach Städten und Provinzen ehemaliger deutscher Ostgebiete genannt und erinnern an die Heimat der Vertriebenen, die nach dem Aufenthalt in einem Auffanglager ihre erste Wohnung in der Siedlung bezogen (z.B. Ost-/Westpreußenring, Schlesienring, Breslaustraße).

#### Bestandstyp:

Großflächige, geplante Stadterweiterung auf ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche. Erkennbares, gegenüber der Umgebung deutlich abgegrenztes Siedlungskonzept mit einer aufgelockerten und differenzierten Bebauungsstruktur und einem organischen Erschließungssystem. Sehr differenzierte Gebäudeformen.

#### Quartier:

Das dem Fallbestand zuzuordnende Quartier umfasst die gesamte Wohnsiedlung „Roter Hahn“. Diese ist im Süden durch die Bebauung am Westpreußenring (Fallbestand) zwischen Solmitzstraße und Schmiederredder begrenzt und reicht im Norden bis zu den in den 1990er Jahren ergänzten Siedlungsteilen im Blessensahl und in der Elbingstraße. Im Westen endet die Siedlung vor der Travemünder Landstraße, im Osten begrenzen landwirtschaftliche Flächen und ein Kiesabbauareal das Quartier.

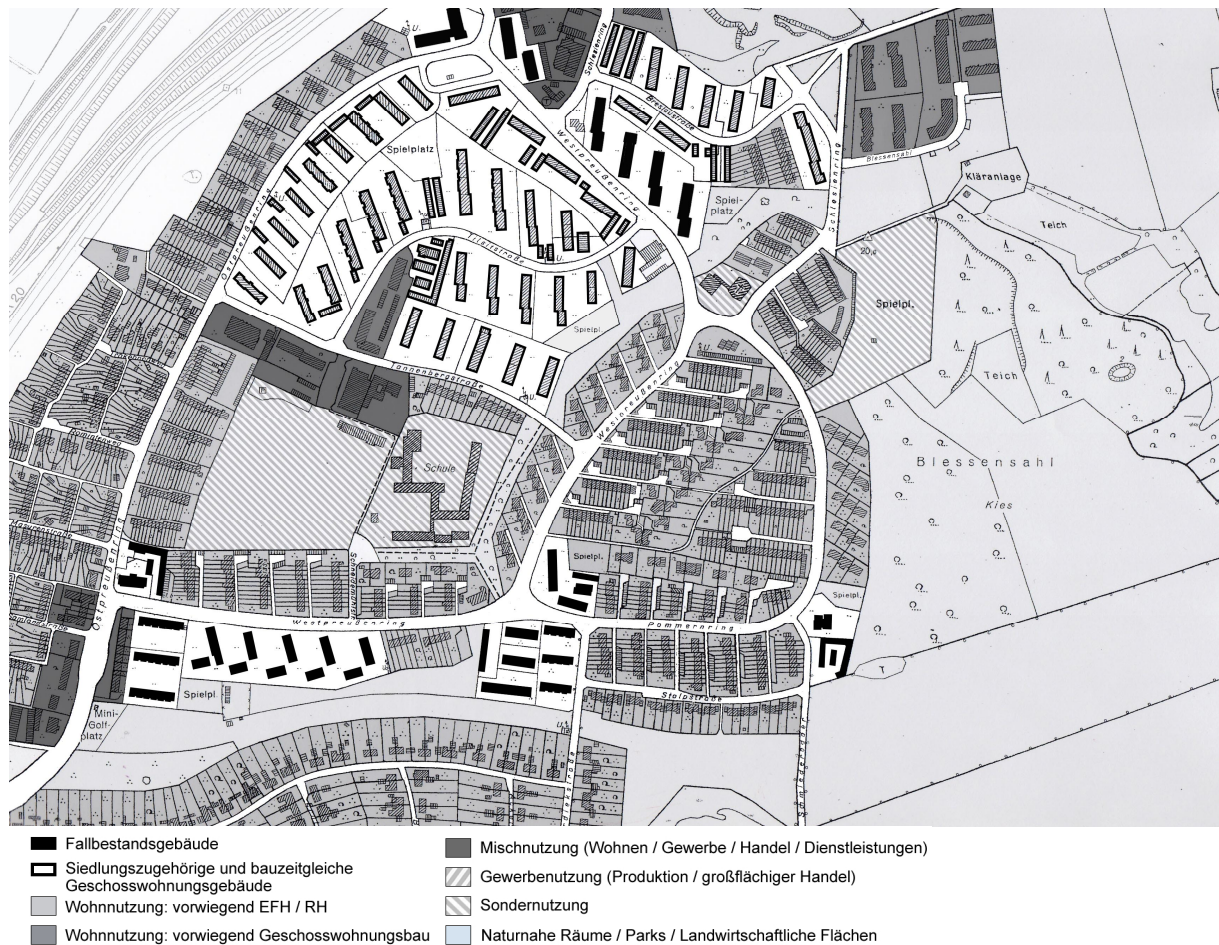


Abb. 109: Struktur des Fallbestands Lübeck-Kücknitz und der ihn umgebenden Nutzungen  
Quelle: Eigene Darstellung

### c) Gebäude- und Wohnungsbestand

<i>Anschriften:</i>	Buurdiekstraße 27/33 Pommernring 2-4, 20 Ostpreußenring 251-255 Westpreußenring 2-48, 70-76, 132-152, 158-166
<i>Anzahl WE Fallbestand:</i>	535 Wohnungen
<i>Eigentümer Fallbestand:</i>	
<i>Unternehmenstyp:</i>	Genossenschaft, Bestandshalter
<i>WE:</i>	ca. 16.900 Wohnungen
<i>Bilanzsumme:</i>	ca. 551 Mio. Euro (2007)
<i>Standorte Bestand:</i>	Die Genossenschaft besitzt Wohnungsbestände im südlichen Schleswig-Holstein und in Mecklenburg-Vorpommern. Der Wohnungsbestand in Kücknitz ist der zweitgrößte des Eigentümers in Lübeck.
<i>Bauzeit:</i>	1959-1969
<i>Gebäude:</i>	27 Wohngebäude, zwei Ladenzeilen, davon eine mit Wohnungen in den Obergeschossen, mehrere Nebengebäude (Garagen). Vorwiegend besteht der Fallbestand aus drei- bis viergeschossigen Gebäudezeilen mit flachen, begehbaren aber nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Satteldächern. Die Gebäude sind schlicht gestaltet, die Fassaden verputzt und in hellen Tönen gestrichen, wobei die Treppenhäuser durch ihre hervorgehobene Farbgebung und die Fensterformen als vertikale Achse die Fassaden gliedern. Sonderformen sind ein fünf/sechs-geschossiges Punkthaus sowie drei im Montagebau errichtete Gebäude mit vier bzw. 11 Geschossen und Flachdach. Alle Gebäude sind voll unterkellert.
<i>Zustand:</i>	Die Gebäude befinden sich in einem sichtbar gepflegten Erhaltungszustand, Schäden oder ein Instandhaltungsstau sind nicht zu erkennen. Wesentliche Bauteile sowie die Eingangsbereiche befinden sich noch im Originalzustand der Erbauungszeit. In den zurückliegenden Jahren sind vereinzelt Balkonsanierungen und Fassadeninstandhaltungen erfolgt.
<i>Wohnungsangebot:</i>	Gesamtwohnfläche 30.537 qm Ø Wohnungsgröße: 57,2 qm
<i>Ausstattungsmerkmale:</i>	Öl- oder Gas-Zentralheizungen, tlw. Einbauküchen, Balkone (ursprünglich 55 % der Wohnungen, ab 2006 diverse Gebäude im Rahmen eines Balkonprogramms im Gesamtbestand nachgerüstet), Kabel-TV.

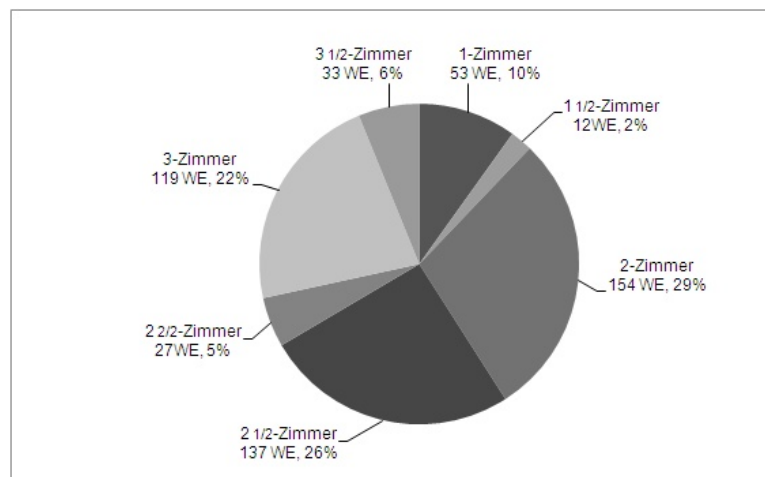


Abb. 110: Wohnungsschlüssel des Fallbestands Lübeck-Kücknitz  
Quelle: Eigene Darstellung

Hauswartbüro bis 2006: Westpreußenring 70, neu ab 2006: Westpreußenring 170.

Eigener Mietertreff des Eigentümers: Westpreußenring 170.

**Belegungsbindungen:** 112 Wohnungen (21 % des Fallbestands; Belegungen laufen bis 2010 aus, keine neue Bindungsaufnahme geplant).

**Mieten:** Ø 4,33 €/qm und Monat; Spanne 2,91 bis 5,50 € (im geförderten Wohnungsbestand: 2,91 bis 3,49 €/qm und Monat).

Die Mieten wurden bis 2008 in der Neuvermietung im nicht modernisierten Bestand auf 5,00 €/qm und Monat gesteigert (BK 1,68 €, HK 1,45 €).

**Lageeinordnung und**

**Vergleichsmieten Mietspiegel:** Überwiegend einfache Lage (Hansestadt Lübeck 2006). 4,48 €/qm und Monat; Spanne 3,53 bis 5,12 €. Für Wohnungen des Baujahrs 1969: 5,27 €/qm und Monat. Spanne 4,03 bis 6,24 €.

**Betriebskosten:** Ø 1,19 €/qm und Monat; Spanne 0,84 bis 1,48 €.

**Heizkosten:** Ø 0,69 €/qm und Monat; Spanne 0,59 bis 0,87 €.

**Instandhaltungskosten:** Ø 19,22 €/qm und Jahr; Spanne 12,39 bis 38,81 €.

**Buchwerte Gebäude:** Ø 163,12 €/qm; Spanne 121,18 bis 212,45 €.

**Buchwerte Grundstücke:** Spanne von 9,90 € bis 28,47 €/qm Grundstücksfläche.

**Grundstückswerte:**  
100 €/qm (W bis 600 qm)  
115 €/qm (W bis 250 qm)  
105 €/qm (GB; GFZ 0,7; alle Werte 2006).

**Fluktuationsrate:** Ø 14,2 %; Spanne 2,8 bis 30,7 %

**Leerstand:** Ø 4,4 %; 0 bis 17,7 %



**d) Wohnumfeld und Freiflächen:***Private Außenanlagen:*

Die privaten Außenanlagen im Fallbestand sind nur in geringem Maße gärtnerisch gestaltet (Rasenflächen), weisen aber einen seit der Bauzeit schön gewachsenen Baumbestand auf. An mehreren Häusern im Westpreußenring hat der Eigentümer das Gelände zu den rückwärtigen Gebäudeseiten nachträglich aufgefüllt und an den Erdgeschosswohnungen die Anlage von Terrassen ermöglicht. Diese werden von den Mietern intensiv genutzt, teilweise aufwändig gestaltet (Bepflanzung, Sichtschutz) und in die Grünflächen hinein erweitert. Die Außenanlagen sind in einem gepflegten Zustand.

Die Müllstandplätze der Großgefäße im Fallbestand sind mit Stabgittermatten eingefasst, bepflanzt und liegen straßenseitig vor den Gebäudegiebeln. Alle Standplätze befinden sich in einem gepflegten Zustand.

*Ruhender Verkehr:*

In der gesamten Wohnsiedlung „Roter Hahn“ liegen kleinere und größere Garagenanlagen mit bis zu 50 Garagen (z.B. Tilsitstraße, Breslaustraße). Durch dieses Angebot und die Möglichkeit, einseitig im Straßenraum zu parken, besteht generell kein Parkdruck. Nur in wenigen Wohnanlagen sind zusätzlich Stellplätze in die Abstandsflächen zwischen Gebäudezeilen integriert (z.B. Tannenbergsstraße).

*Öffentliche (Grün)flächen:*

Ein schmaler, öffentlicher Grünzug durchzieht die Siedlung in nord-südlicher Richtung vom Schlesienring über den Westpreußenring (nördlicher Abschnitt), die Tannenbergsstraße bis zum Westpreußenring (südlicher Abschnitt). Er erschließt für Fußgänger und Radfahrer in seiner Führung eine Schule, eine Kirche und einen Kinderspielplatz. Der Grünzug ist mittlerweile stark bewachsen und bedarf einer aufwändigen Pflege durch die Stadt Lübeck.

Im Fallbestand besteht eine Platzsituation vor der Ladenzeile an der Einmündung des Pommernrings in den Westpreußenring. Ein vergleichbarer Raum, der zusätzlich Kommunikations- und Aufenthaltsqualität besitzt, existiert direkt westlich des Fallbestands zwischen einer Ladenzeile und einer Bushaltestelle an der Einmündung des Westpreußenring in den Ostpreußenring. Hier steht seit 1960 die Bronzefigur eines roten Hahns in Anlehnung an den Namen der Siedlung.

*Wegenetz:*

Neben dem hierarchisch organisierten Straßenerschließungssystem, das auch verkehrsberuhigte Anwohnerstraßen umfasst, führt ein separates Fuß- und Radwegenetz durch den zentralen Grünzug, der die Siedlung „Roter Hahn“ in nord-südlicher Richtung durchquert und Abkürzungen zwischen Teilbereichen der Siedlung ermöglicht. Hinter dem Fallbestand führt ein Weg in ost-westlicher Richtung entlang, der für Fußgänger und Radfahrer eine Alternative zum Westpreußenring darstellt. Die wassergebundenen Wege in den Grünzügen sind nicht beleuchtet und stellen nachts möglicherweise Angsträume für die potenziellen Nutzer dar.

*Spielflächen/-plätze:*

Im Fallbestand liegen neben einigen wohnungsnahen Kleinkindspielbereichen (Sandkisten) drei öffentliche Kinderspielplätze hinter den Gebäuden Westpreußenring 20, Westpreußenring 72-76 und neben dem Punkthaus Pommernring 20. In der Wohnsiedlung „Roter Hahn“ existieren zahlreiche weitere Kinderspielplätze sowie mit dem Bauspielflatz ein besonderes, betreutes Spiel- und Freizeitangebot.

*Erreichbarkeit naturnaher Räume:*

Durch die randstädtische Lage sind mehrere naturnahe Räume auf kurzem Weg zu erreichen. Ca. 1 km westlich liegt ein ausgedehntes Waldgebiet (Forst Waldhusen), das allerdings wegen der Trassen der Bahn und der B75 nur auf Umwegen erreicht werden kann. Im Norden, Westen und Süden beginnen nach dem Siedlungsrand ausgedehnte, landwirtschaftlich genutzte Flächen mit zahlreichen Wanderwegen. Das von den Kücknitzer Bewohnern intensiv als Ausflugsgebiet genutzte Ufer der Trave mit dem Naturschutzgebiet Dummersdorfer Ufer liegt ca. 1,5 bis 2 km östlich des Fallbestands und der Siedlung „Roter Hahn“.

*Beeinträchtigungen/Barrieren:*

Keine erkennbaren Beeinträchtigungen des Fallbestands. Im Fallbestand und in der gesamten Wohnsiedlung „Roter Hahn“ sind keine nennenswerten Barrieren für ältere Menschen oder Rollstuhlfahrer vorhanden.

*Nutzungs- und Bebauungsstruktur benachbarter Flächen:*

Im Umfeld des Fallbestands dominieren Wohnnutzungen, vorwiegend sind dies einfache Reihenhäuser auf kleinen Grundstücken (nördlich und östlich). Im Süden grenzt der Fallbestand an eine Kleingartenanlage, die die Siedlung „Roter Hahn“ vom restlichen Siedlungsgebiet des Stadtteils Kücknitz abtrennt, das von Einfamilienhäusern der Nachkriegszeit auf relativ großen Gartenlandgrundstücken geprägt ist. Im nördlichen Bereich liegen neben dem Fallbestand auch bauzeitgleiche Geschosswohnungsbestände anderer Eigentümer.

*Weitere Eigentümer im Quartier:*

Mehrere große Wohnungsunternehmen besitzen Geschosswohnungsbestände in der Siedlung „Roter Hahn“. Der Fallbestandseigentümer bewirtschaftet weitere Wohngebäude der 1960er und 1990er Jahre im Norden der Siedlung (Westpreußenring, Eibingstraße, Blessensahl). Die städtische Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH besitzt rund 500 WE der 1960er und 1990er Jahre ebenfalls überwiegend im nördlichen Bereich (z.B. Tannenbergsstraße, Tilsitstraße Breslaustraße, Blessensahl). Weitere Geschosswohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre gehören dem Lübecker gemeinnütziger Bauverein eG (z.B. Ostpreußenring) sowie der Pirelli RE (Tilsitstraße).

## e) Infrastruktur

### Infrastrukturkarte Lübeck-Kücknitz

Legende	
<b>Kinder / Ausbildung</b>	
<b>K</b>	Kindertagesstätte
<b>G</b>	Grundschule
<b>H</b>	Hauptschule
<b>Wohnumfeld und Erholung</b>	
<b>P</b>	Öffentliche Grünfläche / Park
<b>S</b>	Spielplatz
<b>N</b>	Naturnahe Fläche
<b>Verkehr</b>	
<b>B</b>	Bushaltestelle
<b>P</b>	Stellplatzanlage (Garagen / größere Parkplätze)
<b>Freizeit</b>	
<b>K</b>	Kirche / kirchliche Einrichtung
<b>S</b>	Sportplatz / Sportverein / Sportstudio
<b>G</b>	Kleingärten
<b>U</b>	Kultureinrichtung
<b>Wohnen im Alter</b>	
<b>A</b>	Ärzte / Apotheke
<b>T</b>	Altagestätte
<b>Versorgung</b>	
<b>S</b>	Supermarkt / Discounter / Lebensmittelgeschäft
<b>G</b>	Ladenzeile (diverse Geschäfte)
<b>R</b>	Restaurant / Imbiss / Gaststätte
<b>E</b>	Bäckerei / Café
<b>H</b>	Sonstiges Geschäft / Handel



Abb. 111: Infrastruktur des Fallbestandsquartiers im digitalen Orthophoto  
Quelle: Eigene Darstellung

#### ÖPNV-Anbindung:

Der Fallbestand ist über die Bushaltestellen Ostpreußenring, Schneidemühlstraße und Pommernring erschlossen, die alle an der Straße Westpreußenring liegen und direkt aus dem Bestand zugänglich sind. Die Buslinien durchqueren im weiteren Verlauf die Wohnsiedlung „Roter Hahn“ und enden im nördlichen Bereich vor dem Fallbestandsgebäude Ostpreußenring 251-255 bzw. fahren weiter nach Travemünde. Es besteht folgendes Linienangebot:

- **Linien 31/34** (Lohmühlenplatz-Bahnhof/ZOB-Zentrum-Kücknitz-Roter Hahn): Die Linie 31 stellt die Verbindung zum Kücknitzer Zentrum (Fahrzeit ca. 5 min), zur Lübecker Innenstadt (ca. 20 min) und zum Hauptbahnhof/ZOB her (ca. 25 min). Sie verkehrt werktags von ca. 4.30 bis 0.30 Uhr überwiegend im 30-min-Takt, am Sonntag ab ca. 6 Uhr im 30-min- bzw. im Stundentakt. Die Linie 34 verstärkt wochentags am Nachmittag mit gleicher Führung den Takt der Linie 31.
- **Linie 33** (Bad Schwartau-Kücknitz-Roter Hahn-Travemünde): Die Linie verbindet die Wohnsiedlung „Roter Hahn“ mit der ca. 8 km entfernten Kleinstadt Stadt Bad Schwartau und dem Ostseebad Travemünde. Die Fahrzeit nach Bad Schwartau beträgt ca. 30 min, nach Travemünde ca. 25 min. Die Busse verkehren wochentags von 5 bis 22.30 Uhr im 30-min-Takt, am Samstag im 30-min- bis Stundentakt und am Sonntag im Stundentakt.

Seit 2003 besteht am nordwestlichen Rand der Wohnsiedlung „Roter Hahn“ der *Bahnhaltepunkt Kücknitz* mit einem stündlichen Fahrtangebot nach Lübeck-Hbf. (Fahrzeit 13 min) und nach Travemünde (9 min). Mittelfristig soll die Endhaltestelle der Buslinien aus Lübeck dorthin verlegt werden.

#### *Schulen/Kindergärten:*

- **Kindertagesstätte Dreifaltigkeit:** Tannenbergstraße 18, evangelische Kindertagesstätte in Trägerschaft der Gemeindediakonie, Einrichtung mit sieben Gruppen für ca. 140 Kinder, Betreuung halbtags und ganztags möglich, eigene Kinderbücherei und Sprachförderung, Bau aus der Entstehungszeit der Siedlung (1966), ca. 350 m nördlich.
- **Kindertagesstätte Spielen und Lernen 2:** Breslaustraße 19, Kindertagesstätte in Trägerschaft des Deutschen Kinderschutzbundes, zweigruppige Einrichtung für ca. 30 Kinder, Betreuung halbtags und ganztags möglich, ca. 900 m nordöstlich.
- **Grund- und Hauptschule Roter Hahn:** Schneidemühlstraße 1, ca. 350 Schüler, davon ca. 230 im Grundschulzweig, Baujahr 1960/1966, ca. 200 m nördlich.
- **Grund- und Hauptschule Kücknitz:** Am Kirchplatz 7, Betreute Grundschule, offene Ganztagschule, ca. 280 Schüler, davon ca. 100 im Grundschulzweig, ca. 800 m südwestlich.
- **Förderschule Matthias-Leithoff-Schule:** Haferkoppel 11, offene Ganztagschule für Körperbehinderte, ca. 110 Schüler, ca. 700 m südlich.
- **Weiterführende Schulen** (Trave-Realschule, Gymnasium, Förderzentrum) liegen im Zentrum Kücknitz, ca. 1 bis 1,8 km südlich der Wohnsiedlung „Roter Hahn“ (direkte Busanbindung).

#### *Arbeitsstätten/Bildungseinrichtungen:*

In der Wohnsiedlung selbst und im nördlichen Teil des Stadtteil Kücknitz existieren neben den genannten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Altenheim Solmitzstraße) keine Flächen für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung. Größere Arbeitsstätten liegen mit dem Skandinavienkai (Fährhafen) südlich von Travemünde (ca. 4 km nordöstlich) sowie in Herrenwyk auf dem ehemaligen Gelände der Metallhütte (ca. 2,5 km südlich; Handel und Gewerbe, direkte Busanbindung) und an der Seelandstraße (ca. 3 km südlich; Hafenwirtschaft, Produktion, Technikzentrum).

#### *Einkaufen/Versorgung:*

In der Wohnsiedlung „Roter Hahn“ existieren noch sechs Ladenzeilen (zwei davon im Fallbestand), die aber nicht mehr den ursprünglichen Geschäftsbesatz (Lebensmittel-einzelhandel) aufweisen. Sie sind Standorte kleiner Dienstleister (z.B. Blumengeschäft, Bäcker, Physiotherapie). Leerstände waren in diesen Ladenzeilen nicht zu beobachten.

- **Discounter Plus:** Tannenbergstraße 2, letzter in der Wohnsiedlung verbliebener Supermarkt, ca. 400 m nördlich.
- **Weitere Discounter und Vollversorger (Aldi, Lidl, Sky)** im Zentrum von Kücknitz, ca. 800 m südwestlich (direkte Busverbindung).
- **Bäckerei/Café:** Ostpreußenring 10, direkt westlich an Fallbestand angrenzend. Einige weitere z.B. in den Ladenzeilen Tilsitstraße und am Discounter Plus.

- **Post:** Filiale Kirchplatz 10, ca. 900 m südlich.
- **Banken:** Diverse Filialen im Zentrum von Kücknitz, ca. 800 m südwestlich.
- **Diverse Gaststätten/Imbisse** in den Ladenzeilen am Ostpreußenring, Tilsitstraße und Pommernring, ca. 100 bis 700 m in verschiedene Richtungen.
- **Stadtteilbüro Kücknitz:** Am Kirchplatz 7, Außenstelle des Ordnungsamtes für sämtliche Einwohnerangelegenheiten, ca. 800 m südwestlich.

#### *Dienstleistungen Wohnen im Alter:*

- **Altenpflegeheim Solmitzstraße:** Solmitzstraße 47, Einrichtung in städtischer Trägerschaft, 106 stationäre Plätze, zusätzlich ca. 70 betreute Altenwohnungen, Baujahr 1971, Modernisierung 2008, ca. 400 m südlich.
- **AWO-Altentagesstätte:** Schlesienring 51, Baujahr 1967, ca. 700 m nördlich.
- **Ambulanter Pflegedienst Vita Pflege:** Josephstraße 28, ca. 1 km südwestlich.
- **Humboldt-Apotheke:** Solmitzstraße 33, ca. 500 m südwestlich.
- **Allgemeinarzt:** Westpreußenring 35, im Fallbestand gelegen.
- **Zahnärzte:** Solmitzstraße 35 + 41, ca. 500 m südwestlich.
- **Physiotherapeuten:** Solmitzstraße 37 + Westpreußenring 162, ca. 500 m südwestlich bzw. 800 m nördlich.

#### *Angebote Freizeit, Kultur und Soziales:*

- **Bauspielplatz Roter Hahn:** Pommernring 58, pädagogisch ausgerichtetes Freizeitangebot für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit Café, Jugendtreff, Tierhaltung und zahlreichen historischen Bauten (Wikingersiedlung, Kirche). Breites Kursangebot für Einzelpersonen, Familien und Schulklassen, ca. 600 m nordöstlich.
- **Nachbarschaftsbüro Tannenbergstraße:** Tannenbergstraße 19, Beratungs-, Bildungs- und Betreuungsangebot der Hansestadt Lübeck in Kooperation mit Lübecker Wohnungsunternehmen, ca. 350 m nördlich.
- **Kirche Dreifaltigkeit:** Schlesienring 3, ev.-luth. Kirche aus der Bauzeit der Siedlung (1965), ca. 500 m nordöstlich.
- **JUZE Kücknitz:** Haferkoppel 11, offenes Kinder- und Jugendzentrum in Trägerschaft der Stadt Lübeck, ca. 700 m südlich.
- **Kleingartenverein Kücknitz e.V.:** Kleingartenanlage direkt südlich des Fallbestands.
- **Sportmöglichkeiten** auf dem Sportplatz der Schule Roter Hahn (ca. 200 m nördlich, Baujahr 1969) und auf der naturnahen Freizeitfläche Sandberg (ca. 900 m nördlich am Siedlungsrand).
- **Stadtteilbibliothek Kücknitz:** Solmitzstraße 1, Außenstelle der Stadtbücherei Lübeck, ca. 600 m südwestlich
- **Schwimmbad Kücknitz:** Flenderstraße 87a, 1965 gebautes und 2008 modernisiertes Hallenbad, ca. 1,6 km südwestlich.

### f) Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Lübeck erfuhr sein stärkstes Bevölkerungswachstum kurz nach Ende des Zweiten Weltkriegs, die Einwohnerzahl stieg von 1939 bis 1948 von 154.000 auf rund 246.000 Einwohner (+92.000 EW; +59,7 %). Bis zu Beginn der 1960er Jahre ging die Einwohnerzahl zunächst nur leicht zurück (1961: 235.200 EW), stieg dann acht Jahre lang sogar noch einmal an (1969: 243.121 EW). Ab 1969 (erstes Jahr mit mehr Sterbefällen als Geburten) führte dann die Kombination eines hohen Sterbeüberschusses (fast doppelt so hoch wie gegenwärtig) mit einem negativen Wanderungssaldo auf ähnlichem Niveau zu einem starken Bevölkerungsrückgang bis 1987 auf 207.707 Einwohner. Lübeck profitierte als grenznahe Stadt Anfang der 1990er Jahre stark von der Zuwanderung aus den neuen Bundesländern und gewann bis 1994 ca. 10.000 Einwohner hinzu (1994: 217.344 EW). Seitdem ist die Zahl wieder rückläufig und betrug Ende 2007 noch 213.651 (kommunale Statistik; das Statistikamt Nord gibt ca. 211.000 Einwohner an).

Tab. 69: Bevölkerungsentwicklung Lübeck 2006

	Zahl der Geburten / Zuwanderer	Zahl der Sterbefälle / Abwanderer	Saldo absolut bzw. Zuwachs in %
<b>Natürliche Entwicklung</b>	+1.824	-2.505	-681
<b>Wanderungen</b>	+10.561	-10.494	+67
<b>bis 18 Jahre</b>	+1.270	-1.331	-61
<b>19 - 25 Jahre</b>	+2.883	-2.149	+734
<b>26 - 30 Jahre</b>	+1.897	-2.060	-163
<b>31 – 50 Jahre</b>	+3.093	-3.595	-502
<b>51 - 65 Jahre</b>	+839	-788	+51
<b>über 65 Jahre</b>	+579	-571	+8
<b>Bevölkerung 2005-2006</b>			-0,3 %
<b>Bevölkerung 2001-2006</b>			-1,1 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Tab. 70: Bevölkerungsstruktur Lübeck 2006

Alter	Anzahl	Anteil
<b>bis 10 Jahre</b>	18.011	8,5 %
<b>11 - 18 Jahre</b>	16.120	7,6 %
<b>19 - 35 Jahre</b>	43.509	20,6 %
<b>36 – 65 Jahre</b>	86.149	40,8 %
<b>66 – 75 Jahre</b>	26.168	12,4 %
<b>über 75 Jahre</b>	21.256	10,1 %
<b>Einwohner gesamt</b>	211.213	

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Für die Stadt Lübeck nimmt die Landesplanung Schleswig-Holstein im Zeitraum 2007 bis 2025 einen deutlichen Einwohnerverlust von 11.690 Personen an, der auf den natürlichen Saldo (-15.660) zurückzuführen ist, der den Wanderungssaldo übersteigt (+3.970 Personen). Der Anteil der unter 20-Jährigen sinkt von 18,3 auf 16,7 %, der der 65-Jährigen und Älteren steigt von 22,5 auf 25,8 %. Die Zahl der Haushalte steigt zunächst bis 2011 noch leicht an (maximal 114.600 Haushalte), geht dann aber bis auf 111.100 Haushalte zurück (-3.000 Haushalte gegenüber 2006; -2,6 %).

Die eigene Bevölkerungsprognose der Hansestadt Lübeck geht von einem deutlich geringeren Rückgang der Einwohnerzahl bis auf lediglich ca. 208.000 Einwohner bis 2020 aus (ca. -5.000 EW; -2,3 %). Eine kommunale Prognose zu den Haushalten liegt nicht vor, die Zahl dürfte aber ebenfalls deutlich geringer abnehmen (bzw. stagnieren) als in der Prognose der Landesplanung.

Tab: 71: Bevölkerungsstrukturvergleich Lübeck/Stadtbezirk Alt-Kücknitz-Roter Hahn-Dummersdorf

	Lübeck		AK/ Roter Hahn/ Dummersdorf	
<b>Einwohner 2007</b>	213.865		9.846	4,6 %
<b>bis 17 Jahre</b>	33.609	15,7 %	1.621	16,5 %
<b>18-29 Jahre</b>	31.976	15,0 %	1.260	12,8 %
<b>30-49 Jahre</b>	61.339	28,7 %	2.646	26,9 %
<b>50-64 Jahre</b>	38.712	18,1 %	1.774	18,0 %
<b>65 und mehr Jahre</b>	48.229	22,6 %	2.543	25,8 %
<b>Natürlicher Saldo 2007</b>	-652	-0,3 %	-55	-0,5 %
<b>Wanderungssaldo mit anderen Kommunen</b>	+866	+0,4 %	-21	-0,2 %
<b>Wanderungssaldo mit anderen Stadtteilen</b>	-	-	-57	-0,6 %
<b>Einwohner 2006-2007</b>	+214	+0,1 %	-177	-1,8 %
<b>Einwohner 2001-2007</b>	-4.678	-2,1 %	-1.605	-8,0 %
<b>Haushalte 2007</b>	116.118		5.164	4,4 %
<b>Ein-Personen-Haushalte</b>	58.121	50,1 %	2.355	45,6 %
<b>Paare ohne Kinder</b>	26.049	22,4 %	1.276	24,7 %
<b>Paar mit Kindern (auch über 18 Jahren)</b>	18.124	15,6 %	881	17,1 %
<b>Alleinerziehende</b>	6.373	5,5 %	307	5,9 %
<b>Sonst. Mehrpersonenhaushalte</b>	7.451	6,4 %	345	6,7 %
<b>EW mit Migrationshintergrund</b>	40.888	19,1 %	1.737	17,6 %
<b>Ausländer</b>	16.486	7,7 %	811	8,2 %
<b>Bedarfsgemeinschaften nach SGB II</b>	16.400		919	5,6 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Hansestadt Lübeck 2008

*Stadtbezirk Alt-Kücknitz/Dummersdorf/Roter Hahn:*

Kücknitz war nach dem Zweiten Weltkrieg Standort mehrerer Wohnlager für Flüchtlinge, Vertriebene und Zwangsaussiedler (u.a. Durchgangslager Pöppendorf), die Einwohnerzahl betrug 1950 fast das Dreifache der Vorkriegsjahre (ca. 20.000 Einwohner; 1939: 7.422 Einwohner) (MÜLLER 1987, S. 81). 1961 hatte der Stadtteil Kücknitz bereits 21.688 Einwohner, obwohl sich die Wohnsiedlung „Roter Hahn“ noch im Bau befand. 2007 lebten im Stadtteil Kücknitz noch 18.450 Menschen, im Stadtbezirk Alt-Kücknitz/Roter Hahn/Dummersdorf 9.846 Menschen bei stark abnehmender Tendenz.

Die kommunale Bevölkerungsprognose bezieht sich auf den Stadtteil Kücknitz und geht für das Jahr 2020 von 17.900 Einwohnern aus (-550 EW; -3 %). Für die Ebene der Stadtbezirke werden keine eigenständigen Prognosen erstellt.

**g) Wohnungsmarktentwicklung****Makroebene**

Lübeck liegt auf einer der im Entwurf des Landesentwicklungsplans 2009 ausgewiesenen Entwicklungsachsen über Puttgarden nach Kopenhagen (IMin 2008, S.40). Der Bau einer festen Fehmarnbelt-Querung ist mittelfristig geplant. Lübeck ist Standort einer medizinischen Universität, einer Fachhochschule und einer Musikhochschule. Mehrere große Unternehmen der Lebensmittelindustrie und der Medizintechnik haben ihren Sitz in der Stadt bzw. den Nachbargemeinden (z.B. Drägerwerk, Erasco, Niederegger, Schwartauer Werke). An einer medizinischen Universität sind ca. 2.400 Studenten eingeschrieben, an der Fachschule ca. 3.400 und an der Musikhochschule 460 Studenten.

In den vergangenen zwei Jahrzehnten sind in Lübeck zahlreiche Arbeitsplätze in produzierenden Betrieben verlorengegangen, die in traditionellen Arbeiterstadtteilen wie z.B. Kücknitz auch Bevölkerungsabwanderungen ausgelöst haben (1990 Insolvenz der Neuen Metallhüttenwerke Lübeck in Herrenwyk, 2003 Schließung der Flender-Werft in Herrenwyk, 2009 geplante Standortschließung Villeroy+Boch in Herrenwyk). Bedeutender Arbeitgeber für Lübeck und besonders die nördlichen Wohnstandorte ist der Lübecker Fährhafen am Skandinavienkai.

Ende 2007 waren in Lübeck 80.961 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Lübeck weist einen positiven Pendlersaldo auf, der ein Potenzial für eine zusätzliche Wohnnachfrage in der Stadt anzeigt (17.438; 34.278 Einpendler, 16.840 Auspendler).

Die starke Zuwanderung in den 1990er Jahren und der angespannte Wohnungsmarkt haben in Lübeck in dieser Zeit zu einer starken Ausweitung des Angebotes an Geschosswohnungen geführt, die zu großen Anteilen öffentlich gefördert wurden (z.B. Konversionsmaßnahmen Waldersee und Cambrai). Die Anzahl der Wohnungen nahm von 1990 bis 1999 von 103.632 auf 111.421 WE zu (+7.789 WE; +7,5 %), während die Einwohnerzahl nur um knapp 1 % stieg. Parallel wurden kaum Einfamilienhausgebiete ausgewiesen, so dass Lübeck von einer starken Abwanderung in die Umlandgemeinden betroffen war. Die Planung des neuen Hochschulstadtteils, der beide Wohnformen gleichberechtigt vorsah, verzögerte sich zudem ab Mitte der 1990er Jahre solange, bis sich die Marktsituation ab 2000 wieder



deutlich entspannt hatte. Heute ist der Lübecker Wohnungsmarkt quantitativ ausgeglichen bis entspannt. Die Situation hat es den großen Wohnungsunternehmen ermöglicht, ihre älteren Bestände teilweise umfassend aufzuwerten, so dass mehr qualitativ hochwertige Angebote vorhanden sind als noch zur Jahrtausendwende. Eine vergleichsweise große Zahl von Wohnungen ist dabei auch abgebrochen und durch Neubauten ersetzt worden. Abgangsquoten von 0,4 % waren üblich, die Neubauten wiesen meist bei einer etwas geringeren Wohnungsanzahl eine höhere Wohnfläche auf.

Tab. 72: Wohnungsbestandsstruktur Lübeck 2006

	Anzahl WE bzw. qm	Anteil bzw. Zuwachs in %
<b>Wohnungsbestand</b>	113.466	
<b>Wohnungen in EFH</b>	24.698	21,8 %
<b>Wohnungen in DHH</b>	11.114	9,8 %
<b>Wohnungen in MFH</b>	77.654	68,4 %
<b>Wohnfläche je WE</b>	70,4	<b>Neubau zu Bestand</b>
<b>Neubau 2006</b>	+494	+0,4 %
<b>Wohnungsbestand 2001-2006</b>	+1.444	+1,4 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Tab. 73: Wohnungsbestandsstrukturvergleich Lübeck/ Stadtbezirk Alt-Kücknitz/Roter Hahn/ Dummersdorf

	Lübeck		AK/DD/Roter Hahn	
<b>Wohnungen 2007</b>	109.952	<b>Anteile</b>	5.010	<b>Anteile</b>
<b>Wohnungen in EFH/DHH</b>	32.013	32,3 %	1.896	40,1 %
<b>Wohnungen in MFH</b>	66.988	67,7 %	2.825	59,9 %
<b>Anzahl Sozialwohnungen</b>	16.123	14,7 %	2.162	25,3 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Hansestadt Lübeck 2008

Für die Zukunft hatte die Wohnungsmarktanalyse und -prognose 2004 (Horizont 2020) eine Abnahme der Haushaltszahl um 4.300 bis max. 5.800 Haushalten prognostiziert. Ein quantitativer Neubaubedarf ergab sich nur aus dem Ersatzbedarf. Tatsächlich sind aber bereits in den letzten Jahren umfangreiche Neubauprojekte realisiert worden oder noch in Umsetzung, die zu einer weiteren Marktentspannung führen. So wurde 2008 von einem nicht ortsansässigen Investor mit dem Bau von 400 teilweise geförderten Geschosswohnungen im Hochschulstadteil begonnen, von denen die Wohnungswirtschaft negative Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage an den peripheren Stadtteilen erwartet (Kücknitz, Moisling, Buntekuh).

*Stadtbezirk Alt-Kücknitz/Roter Hahn/ Dummersdorf:*

Der Wohnungsbestand im Stadtbezirk besteht aus drei Segmenten: Älteren Siedlungshäusern mit großen Grundstücken in Dummersdorf, kleinen Reihen- und Kettenhäusern der 1950er und 1960er Jahre und ursprünglich öffentlichen geförderten Geschosswohnbauten im „Roten Hahn“. Als einer der wenigen Stadtteile Lübecks besitzt Kücknitz ein funktionierendes Stadtteilzentrum, in dessen Nähe der Bestandseigentümer des Fallbestands seit 2006 über

mehrere Jahre rund 400 kleinere Wohnungen aus den frühen 1950er Jahren modernisiert und mit Balkonen ausstattet.

2007 waren die Stadtteile, in die die meisten Kücknitzer umzogen, St. Lorenz-Nord, St. Gertrud und St. Jürgen, die drei Zuwanderungsstadtteile ebenfalls St. Lorenz-Nord und St. Gertrud sowie Travemünde. Die Nähe zu Travemünde wird von den befragten Experten als Chance für einen Zuzug von dort Erwerbstätigen in den Fallbestand gesehen.

*Entwicklungskonzepte und Förderprogramme:*

- *Wohnungsmarktanalyse und –prognose* (InWis 2004): 2004 im Auftrag der Hansestadt Lübeck und mehrerer Lübecker Wohnungsunternehmen erstellte Analyse der Entwicklung des Wohnungsmarktes mit Prognosehorizont 2020. Als Sonderaufgaben wurde die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie die Wohnungsbestandsstruktur in den Stadtteilen Buntekuh, Kücknitz, Moisling, St. Lorenz-Nord und St. Lorenz-Süd vertieft untersucht. Als Konsequenz aus dem erwarteten Rückgang der Haushaltszahlen wurde ein politischer Beschluss zur Innenentwicklung Lübecks gefasst, der weitere Eigenheimbaugebiete am Stadtrand einer strengen Prüfung unterziehen soll.
- *Konzept „Leben und Wohnen im Alter“* (Hansestadt Lübeck 2007): Von der Stadt in Kooperation mit Wohnungsunternehmen und Trägern der Altenhilfe erarbeitetes Konzept zur Versorgung älterer Menschen in Lübeck. Das Konzept räumt dem stadtteilbezogenen Wohnen in der eigenen Wohnung mit ambulanter Betreuung/ Pflege Vorrang vor einer Ausweitung stationärer Angebote ein und dient den Fachbereichen der Stadt als Handlungsvorgabe.
- *Sanierung und Entwicklung Lübeck-Altstadt*: Sanierung bedeutender, denkmalgeschützter Gebäude und Aufwertung öffentlicher Räume in der historischen Lübecker Altstadt. Das Programm läuft seit 1971 und ist nicht befristet, die Altstadt ist mittlerweile in Lübeck wieder ein sehr nachgefragter Wohnstandort.
- *Soziale Stadt Lübeck-Buntekuh*: Städtebauliche Aufwertung und soziale Stabilisierung einer monofunktionalen Großwohnsiedlung aus den späten 1960er Jahren (ehemaliger NH-Bestand). Programmzeitraum 2006-2010. Das Programm folgt dem ExWoSt-Pilotprojekt Stadtumbau-West Lübeck-Buntekuh, bei dem 2005 ein Hochhaus mit 171 Wohnungen abgebrochen wurde. Ein Teil der Bewohner wurde auch in den Stadtteil Moisling bzw. in den Fallbestand umgesetzt (identischer Eigentümer).
- *Stadtumbau-West Lübeck*: Erstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) mit integriertem Wohnraumversorgungskonzept. Vertiefung in einzelnen Teilräumen (z.B. Gewerbebrache Roddenkoppel, ehemalige Bahnflächen St. Lorenz-Süd).
- *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Lübeck*: Die Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde 2008 von der Stadt beauftragt, die Ergebnisse sollen im Sommer 2009 vorliegen.

### *Wohnungsbauentwicklungen und Innenentwicklungspotenziale in der Fallgebietsstadt*

- *Hochschulstadtteil/Wohngebiet „Bornkamp“*: Ca. 3 km südlich der Innenstadt wurden seit 2001 im neu konzipierten Hochschulstadtteil sowie dem ab 2005 erschlossenen Wohngebiet „Bornkamp“ rund 1.200 Grundstücke für neue Eigenheime an den Markt gebracht, die 2008 auch zu wesentlichen Teilen veräußert worden sind. Damit konnte die in Lübeck lange nicht bediente Nachfrage nach Eigenheimen zunächst gestillt werden. In einem zweiten Abschnitt entstehen im Hochschulstadtteil neben einem Einkaufszentrum nun ca. 400 Geschossmietwohnungen in Nachbarschaft zur Universität und zur Fachhochschule. Die Bebauungspläne ermöglichen den Bau weiterer rund 1.000 Geschosswohnungen, für die es zurzeit aber keine Investorennachfrage gibt.
- *Bestandserneuerungen der Lübecker Wohnungsunternehmen*: Mehrere Lübecker Wohnungsunternehmen haben seit 2000 einen Teil ihrer Bestände aus den 1950er Jahren aufwändig modernisiert bzw. abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Die Stadtteil St. Lorenz-Nord, St. Lorenz-Süd, St. Jürgen und St. Gertrud waren Schwerpunkt der Bestandserneuerung, während in Moisling und Kücknitz nur vereinzelt Wohngebäude den gegenwärtigen Wohnansprüchen angepasst wurden. Die Unternehmensstruktur aktiver Bestandshalter ist Voraussetzung für die in der Vergangenheit gute Kooperation mit der Stadt (z.B. gemeinsame Finanzierung der Wohnungsmarktanalyse).
- *Innenentwicklungspotenziale*: Lübeck besitzt in zentralen und weniger zentralen Lagen noch umfangreiche Innenentwicklungspotenziale auf gewerblichen Brachflächen, die in den nächsten Jahren entwickelt werden sollen. Angesichts der stagnierenden Wohnungsnachfrage werden aber nur Teile ausgewählter Standorte dafür in Frage kommen. Zentral am Altstadtrand liegen die Nördliche Wallhalbinsel und die noch gewerblich genutzte Roddenkoppel, ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt das ehemalige Schlachthof-Gelände an der Schwartauer Allee, der ehemalige Güterbahnhof in St. Lorenz-Süd und ein nicht mehr benötigtes Gelände der Stadtwerke in St. Jürgen (Wasserkunst). Alle Standorte sind weit von den untersuchten Fallbeständen entfernt, ihre Entwicklung würde aber indirekt negativen Einfluss auf das Entwicklungspotenzial dort nehmen.

### **Mikroebene**

#### *Struktur der Weg- und Zuziehenden im Fallbestand:*

Aufgrund datenschutzrechtlicher Bedenken des Bestandseigentümers konnte in diesem Fallgebiet nur eingeschränkt Einsicht in die Mieterakten genommen werden, so dass nur die neu hinzuziehenden Mieter erfasst sind (STRICKRODT 2006, S. 53).

Von den 149 neu hinzuziehenden Mietern war der größte Teil deutsch (ca. 90 %). Nur etwa 10 % der neuen Haushalte waren Rentner. Neu hinzuziehende jüngere Singlehaushalte (nördlicher Teil des Fallbestands) weisen eine kurze Wohndauer von bis zu drei Jahren auf und ziehen dann wieder aus. In den südlichen Teil des Fallbestands ziehen bevorzugt Paare und Kleinfamilien ein.

#### *Einschätzung Image:*

Der Anteil der Migranten im südlichen Fallbestand ist gering, im nördlichen Teil und in der gesamten Wohnsiedlung „Roter Hahn“ dagegen deutlich höher, insbesondere im

mittleren Bereich (Tannenbergsstraße/Tilsitstraße) und in den neuen Geschosswohnbauten im Blessensahl am Nordostrand der Siedlung (geförderter Wohnungsbau der 1990er Jahre). Die Wohnzufriedenheit wird als sehr hoch eingeschätzt und schließt neben der Wohnung auch das Wohnumfeld ein. Trotz vereinzelter Konflikte wird das nachbarschaftliche Verhältnis im südlichen Teil des Fallbestands als freundschaftlich, im nördlichen aber eher als unpersönlich bezeichnet.

Kücknitz ist ein traditioneller Arbeiterstadtteil mit einem starken Zusammenhalt der Bevölkerung und einer hohen sozialen Kontrolle. Das Image als Wohnstandort leidet unter der peripheren Lage, die durch den mautpflichtigen Herrrentunnel, der seit 2005 eine Klappbrücke über die Trave ersetzt, öffentlich stark wahrgenommen wird. Ansonsten ist das Image neutral.

#### *Entwicklungen im Wohnquartier:*

Nach 2000 wurden in der Wohnsiedlung mehrere Versorgungseinrichtungen endgültig aufgegeben. Zunächst schloss die 1964 in der Tilsitstraße eröffnete Filiale der Sparkasse, anschließend 2001 die 1963 eingerichtete Filiale des Kaufhauses Matzen (kleiner Vollsortimenter) an der Ecke Tannenbergsstraße/Ostpreußenring. Erst 2006 zog mit dem Discounter Plus ein neuer Mieter in das Gebäude. 2001 und 2008 gaben die letzten beiden Tankstellen im „Roten Hahn“ auf (Esso Ostpreußenring, AVIA Westpreußenring).

Der Bestandseigentümer hat 2006 sein Hauswartbüro in eine Ladenzeile im nördlichen Teil des Fallbestands verlagert und dort einen Mitgliedertreff für die kostenlose Nutzung durch seine Mieter (z.B. für Feierlichkeiten) eingerichtet (Westpreußenring 164).

Das Wohnhochhaus Ostpreußenring 251-255 (Fallbestandsgebäude) wurde 2007 umfassend saniert und mit Balkonen ausgestattet.

#### *Einschätzungen Zielgruppen aktuell/potenziell:*

Es findet sich neben älteren und jüngeren Haushalten ein signifikanter Anteil von kleinen Familien im Fallbestand, die auch wieder in frei werdende Wohnungen nachziehen. Nach der Modernisierung des Wohnhochhauses Ostpreußenring 251-255 ist dieses sowohl von kleinen jüngeren als auch älteren Haushalten nachgefragt. Gründe sind die Nähe zum Bahnhofpunkt Kücknitz, die Lage an der Endhaltestelle der Busse und die Nachbarschaft kleiner Versorgungseinrichtungen (Bäcker, Physiotherapie).

Die Zielgruppen bilden auch in Zukunft Arbeiter und Angestellte mit niedrigen bis mittleren Einkommen. Wegen des guten Freiflächen-, Freizeit- und Bildungsangebotes in Kücknitz ist der Standort potenziell auch für junge Familien attraktiv, die unterhalb der Schwelle zur Eigentumsbildung bleiben. Das knappe Wohnungsangebot in Travemünde zwingt jüngere Haushalte, die dort arbeiten, zur Suche nach alternativen, nahe gelegenen Wohnstandorten. Die Wohnsiedlung „Roter Hahn“ ist der nächstgelegene Wohnstandort, der zudem sehr gut mit dem ÖPNV an Travemünde angebunden ist.

#### *Angebote für Auf- oder Absteiger im Bestand/im Quartier:*

Im Wohnquartier ist ein ausreichend differenziertes Wohnangebot im niedrigen und mittleren Preissegment vorhanden. Möglichkeiten zur Eigentumsbildung bieten die immer

wieder angebotenen gebrauchten Reihenhäuser im Quartier oder Siedlungshäuser mit größeren Grundstücken südlich der Wohnsiedlung „Roter Hahn“.

#### Flächenpotenziale Fallgebiet:

Am nordöstlichen Rand des Fallgebiets liegen einige Hektar planungsrechtlich gesichertes Bauland für eine Bebauung mit Reihenhäusern. Aufgrund der Nachbarschaft eines in den 1990er Jahren gebauten und gegenwärtig sozial problematischen Geschosswohnungsbestandes sind die Flächen, die sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden, aber bislang nicht erschlossen werden.

### h) Stärken-Schwächen-Analyse

Tab. 74: SWOT-Analyse des Fallbestands in Lübeck-Kücknitz

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Differenziertes Wohnungsangebot auch mit größeren Wohnungen (A)</li> <li>• Gute Marktposition des Bestandseigentümers (A)</li> <li>• Eigener Mietertreff im Fallbestand (A)</li> <li>• Gute Basisausstattung mit Geschäften und Dienstleistungen im nahen Kücknitzer Ortszentrum (Q)</li> <li>• Nahes Ortszentrum mit hohem Identifikationspotenzial (Kirche, Marktplatz etc.) (Q)</li> <li>• Kindergarten und Grundschule nahe dem Fallbestand (Q)</li> <li>• Angebot an Kleingärten direkt neben einem Teilbestand (Q)</li> <li>• Eigentumsangebot für Aufsteiger in Reihenhäusern und Bungalows (Q)</li> <li>• Hohe Stadtteilverbundenheit der Bewohner (W)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Periphere Lage des Stadtteils mit langen Fahrzeiten in das Lübecker Zentrum und zu anderen Stadtteilen/Arbeitsstätten (Q)</li> <li>• Geringeres Angebot an Arbeitsplätzen im Stadtteil (Q)</li> <li>• Neutrales bis schlechtes Image des Stadtteils in der Außensicht (Q)</li> <li>• Mautpflichtiger Tunnel in Straßenverbindung nach Lübeck (Q)</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alterung und Bedarf nach Haushaltsverkleinerung der Eigentümer der Reihenhäuser und Bungalows (Q)</li> <li>• Andere Eigentümer vorwiegend langfristig orientierte Bestandshalter (W)</li> <li>• Ausbau des Skandinavien-Kais und Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze (W)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unsichere Entwicklung der Maut für den Herrentunnel (Q)</li> <li>• Konkurrenz durch steigendes Angebot günstiger Gebrauchtimmobilien im Stadtteil (Q)</li> <li>• Wegfall weiterer Arbeitsplätze in der Hafengewirtschaft und anderen Betrieben im Stadtteil Kücknitz (W)</li> <li>• Insgesamt rückläufige Bevölkerung und Wohnungsnachfrage in Lübeck (W)</li> <li>• Mehrere Neubauprojekt auch mit Geschosswohnungsbau schaffen neue Konkurrenz (W)</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

### i) Empfehlungen zur Entwicklung/ Positionierung

Der Generationswechsel im Fallbestand wird in Kürze abgeschlossen sein. Die erhöhte Fluktuation und der leicht erhöhte Leerstand weisen auf einen Handlungsbedarf hin, der sich weniger aus der Bestandsqualität, sondern vorwiegend aus der sinkenden Nachfrage am

Lübecker und speziell am Kücknitzer Wohnungsmarkt ergibt. Bereits in kurzfristiger Perspektive sollte daher zusätzlich zu den bereits getroffenen Aufwertungsmaßnahmen (tlw. Balkonanbau, Modernisierung eines Gebäudes) eine Handlungsstrategie entworfen werden.

Die periphere Lage spricht von den drei untersuchten Zielgruppen zunächst überwiegend Familien an, die auf ein relativ gutes Versorgungsangebot und eine gute Ausbildungsinfrastruktur treffen (Schule im Fallbestand). Für ältere Haushalte ist ein barrierearmes Wohnangebot in einem Hochhaus am Nordrand des Fallbestands vorhanden, hier befinden sich auch eine zentrale Bushaltestelle und ein kleines Ladenzentrum. Das Angebot könnte an dieser geeigneten Stelle noch ausgebaut werden und um ein Betreuungsangebot in Kooperation mit einem Träger der Wohnfahrtpflege ausgebaut werden. Für junge Haushalte ist der Fallbestand nur dann interessant, wenn sie in Kücknitz oder Travemünde arbeiten.

Empfohlen wird für den Wohnungsbestand eine „geordnete Stagnation“, die zunächst größere Modernisierungsinvestitionen vermeidet und einige Jahre die Entwicklung am regionalen und lokalen Wohnungsmarkt abwartet. Sollte die Nachfrage deutlich zurückgehen, kann entsprechend reagiert werden, indem vereinzelt Gebäude vom Markt genommen werden, ohne dass dann kurz zuvor erfolgte Investitionen abzuschreiben wären. Dennoch sollte der Bestand weiter auf dem bisherigen Niveau instandgehalten und die Außenanlagen gepflegt werden, um die gute Wettbewerbsposition innerhalb des Geschosswohnungsbestandes der Wohnsiedlung „Roter Hahn“ zu halten.

In den Außenanlagen sollten die vielen kleinen Spielflächen zu sinnvollen größeren Einheiten zusammengelegt werden, die dann zielgruppengerecht gestaltet werden können

Eine Verlängerung der 2010 auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen in einem verbliebenen Teilbestand sollte nur kurzfristig verlängert werden (Verkauf von Belegungsrechten), um die mittelfristig anstehende Strategieentscheidung nicht zu behindern.

Der Fallbestand allein bietet kaum Ansatzpunkte für eine individuelle Vermarktungs- und Aufwertungsstory. Die Qualität des Vermieters stellt aber eine eigene Wohnmarke dar, die durch eine gemeinsame Image-Kampagne aller Bestandseigentümer für die Wohnsiedlung „Roter Hahn“ noch gestärkt werden könnte. Die Eigentümer von benachbarten Geschosswohnungsbeständen befinden sich in einer vergleichbaren Situation der Unsicherheit über die Nachfragentwicklung.

## 7.2.7 Lübeck-Moisling

### a) Räumliche Einordnung

#### Fallbestandsstadt

<i>Kommune/Kreis:</i>	Lübeck/Kreisfreie Stadt
<i>Zentralörtliche Funktion:</i>	Oberzentrum (Lübeck) Stadttrandkern 1. Ordnung (Moisling)
<i>Planungsraum/ Raumkategorie:</i>	II – Schleswig-Holstein Ost Verdichtungsraum
<i>BBR-Raumordnungsregion/ Siedlungsstruktureller Kreistyp:</i>	4 – Schleswig-Holstein Ost Kernstadt im verstärkerten Raum

#### Lage des Fallbestands im Stadtgebiet

<i>Stadtbezirk/Stadtteil:</i>	Alt-Moisling/Genin/Moisling
<i>Lagetypp:</i>	Stadttrand

#### Lagebeschreibung:

Der Stadtteil Moisling mit der Wohnsiedlung Moisling liegt ca. 4,5 km südwestlich der Lübecker Innenstadt an der Bahnstrecke Lübeck-Hamburg sowie zwischen der Trave, dem Elbe-Lübeck-Kanal und der A 20 (Lübeck-Rostock). Moisling stellt die südwestliche Grenze der städtischen Siedlungsfläche dar, die danach in landwirtschaftliche Flächen und die Dörfer Niendorf und Oberbüssau (zum Stadtgebiet zugehörig) übergeht.

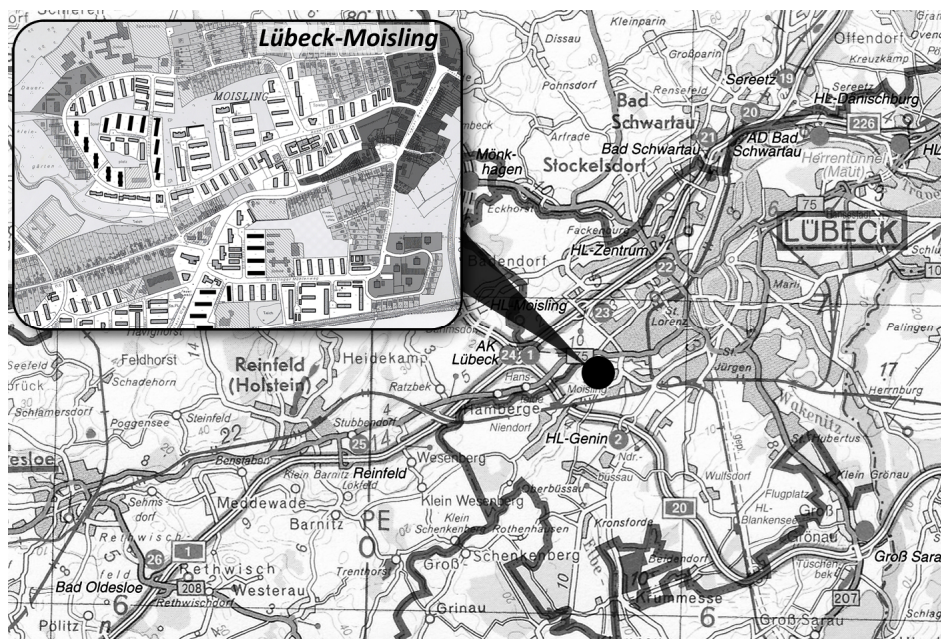


Abb. 112: Lage des Fallbestands im Lübecker Stadtgebiet

Quelle: Eigene Darstellung

**b) Siedlungstyp Fallbestand***Fläche in ha:*

Ca. 6,6 ha (Siedlung Moisling insgesamt ca. 110 ha, davon ca. 55 ha Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre).

*Städtebauliche Struktur:*

Es handelt sich bei der Wohnsiedlung Moisling um eine konzeptionell geplante Siedlungsanlage nach dem Modell der gegliederten und aufgelockerten Stadt, deren Planverfasser unbekannt sind. Die Siedlung mit insgesamt rund 3.000 Wohnungen besteht aus zwei Teilen, die sich jeweils nördlich und südlich einer historischen Straßenverbindung zwischen den Dörfern Moisling und Niendorf erstrecken. Der nördliche Teil ist geringer verdichtet als der südliche Teil, der zudem direkt an die Bahntrasse Lübeck-Hamburg grenzt. Die ehemals landwirtschaftlichen Flächen wurden für den Wohnungsbau vollständig neu erschlossen, dazu war auch der Abbruch einiger Behelfsheime erforderlich. Die ersten Wohnbauten entstanden 1960 am Schneewittchenweg/Dornröschenweg. Als Wohnungsbauträger waren in den 1960er Jahren folgende Unternehmen in Moisling tätig: Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH (städtisches Wohnungsunternehmen), „Neues Heim“, Hansa-Heimbau, Lüder KG, Bau- und Siedlungsgenossenschaft Berlin-Brandenburg. Die Straßennamen in Moisling erinnern an Figuren aus Märchen der Gebrüder Grimm sowie an historische Flurbezeichnungen.

Die Siedlungsstruktur baut auf gereihete Wohnzeilen auf, die meist orthogonal zur der sie erschließenden Straße ausgerichtet sind. Zwischen den Zeilen erstrecken sich weitläufige Abstandsflächen, die im südlichen Bereich schmaler sind. Zusätzlich bilden einige Punkthochhäuser markante bauliche Dominanten, teils in zentraler Lage (Sterntalerweg, mit Ladenzeile im Erdgeschoss), teils in ruhiger Sackgassenlage an einem Grünzug (Rumpelstilzchenweg, Rotkäppchenweg). Anders als in den als Fallgebiete untersuchten Stadterweiterungen Lübeck-Kücknitz und Rendsburg-Mastbrook wurden in Moisling in den 1960er Jahren nur wenige Einfamilien- und Reihenhäuser gebaut (max. 100 WE). Zwei zusätzliche Einfamilienhausgebiete sind erst in den 1990er Jahren als Siedlungsergänzung angefügt worden (Siedlung Pennmoor, Bebauung Hänselweg/Gretelweg). Im westlichen Randbereich der Siedlung befinden sich als Abgrenzung zur offenen Landschaft und zur Erholung und Versorgung der Bewohner ca. 150 Kleingärten.

*Erschließung:*

Die äußere Erschließung des Stadtteils erfolgt über die Straßen Moislinger Berg (Verbindung nach Buntekuh und zur Autobahn A1 Hamburg-Lübeck) und die Stecknitzstraße (Verbindung nach Genin, St. Jürgen und zur Autobahn A20 Lübeck-Rostock). An der Zusammenführung der Straßen an der August-Bebel-Straße besteht ein hohes Verkehrsaufkommen mit häufigen Staus. Die Straßenverbindungen nach Westen und Süden in Richtung der Dörfer Niendorf und Oberbüssau spielen für die Verkehrserschließung Moislings eine untergeordnete Rolle.



Im Inneren wird der Stadtteil von der bereits vor der Bauzeit bestehenden Niendorfer Straße als Haupterschließungsstraße durchzogen. Sie teilt Moising in einen nördlichen und einen südlichen Bereich, die wiederum jeweils über zwei parallel verlaufende Straßen erschlossen werden (Andersenring im Norden, Moisinger Mühlenweg / Eulenspiegelweg im Süden; die Straßen sind auch Bustrassen). Von diesen zweigen die Anliegerstraßen als Sackgassen (im Süden und im Norden) und im Norden in Form einer großen Schleife (Andersenring, Brüder-Grimm-Ring) ab. Der Durchgangsverkehr in das westlich gelegene Dorf Niendorf ist gering und führt zu keinen Belastungen.

*Bestandstyp:*

Großflächige, geplante Stadterweiterung auf ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche. Erkennbares, gegenüber der Umgebung deutlich abgegrenztes Siedlungskonzept mit einer aufgelockerten und differenzierten Bebauungsstruktur und einem organischen Erschließungssystem. Wenig differenzierte Gebäudeformen.

*Quartier:*

Das den beiden Fallbeständen zuzuordnende Quartier entspricht der gesamten in den 1960er Jahren errichteten Wohnsiedlung Moising. Im Süden bildet die Bahntrasse Lübeck-Hamburg eine physische Grenze, während im Westen und Norden die Siedlungsränder gegen die umgebende Landschaft diese Funktion übernehmen. Im Osten kann das historische Zentrum des ehemaligen Dorfes Moising noch zum Quartier gezählt werden, da es bei Wegen in die anderen Stadtteile Lübecks durchquert werden muss.



Abb. 113: Struktur des Fallbestands Lübeck-Moisling und der ihn umgebenden Nutzungen

Quelle: Eigene Darstellung

### c) Gebäude- und Wohnungsbestand

**Anschriften:**

- Andersenering 32-50
- Dornröschenweg 2-12
- Hasselbreite 2-24
- Kiwittredder 2-24
- Moislinger Mühlenweg 39-39b
- Schneewittchenweg 2-12, 7-9

**Anzahl WE Fallbestand:** 672 Wohnungen (Fallbestand Andersenering 384 WE, Fallbestand Hasselbreite 288 WE)

**Eigentümer Fallbestand:**

**Unternehmenstyp:** Kommunale Gesellschaft, Bestandshalter  
**WE:** ca. 8.500 (großes Unternehmen)  
**Bilanzsumme:** ca. 281 Mio. Euro (2007)

- Standorte Bestand:* Die Gesellschaft besitzt Wohnungsbestände in allen zehn Stadtteilen der Hansestadt Lübeck und ist ausschließlich auf diesem lokalen Markt tätig.
- Bauzeit:* 1961 bis 1964
- Gebäude:* Überwiegend Geschosswohnungsbauten von zwei bis neun Geschossen, es dominiert der Bautyp der viergeschossigen Wohnzeile mit zwei bis drei Treppenhäusern und flachen Satteldach. An verschiedenen Stellen sind neugeschossige Punkthochhäuser mit Flachdach errichtet worden, die den Bewohnern einen Weitblick über den Stadtteil und die nördlich gelegenen Trave-Auen bieten. Vier dieser Häuser konzentrieren sich im südlichen Bereich um ein Versorgungszentrum (Sterntalerweg, Hasselbreite).  
Der überwiegende Teil der Wohngebäude in Moisling, auch Hochhäuser, ist mit roten Backsteinverblendfassaden ausgestattet. Was heute als Qualität und Eigenart der Siedlung empfunden wird, löste zur Bauzeit Kritik aus: „Warum der Backstein so beherrschend Verwendung finden musste, ohne dass durch die Benutzung anderer Baumaterialien kontrastierende Akzente gesetzt wurden, was die Gesamtansicht der Siedlung sehr viel lebendiger hätte werden lassen, bleibt unerfindlich“ (BUNGE & GORGS 1970, S. 44).
- Zustand:* Der Zustand der Wohngebäude ist optisch zunächst zufriedenstellend. Tatsächlich sind aufgrund mangelnder Bauqualität an einigen Gebäuden Schäden vorhanden, die z.B. beim Wohnhaus Hasselbreite 1 im Jahr 2006 zur Erneuerung aller Balkone geführt haben. Es ist damit zu rechnen, dass kurzfristig weitere Gebäude von Bauschäden (z.B. Setzungen, Durchfeuchtungen der Fassade) betroffen sind.
- Wohnungsangebot:* Gesamtwohnfläche: 36.929 qm  
Ø Wohnungsgröße: 55,0 qm (Fallbestand Andersenring Ø 52,5 qm, Fallbestand Hasselbreite Ø 58,3 qm).
- Ausstattungsmerkmale:* Beheizung mit Fernwärme (Einzelverträge mit den Stadtwerken Lübeck, zentrale Warmwasserversorgung (ab Bauzeit), Gemeinschaftswaschküchen, relativ kleine Bäder und Küchen, Hauswartbüro (Andersenring 71a).

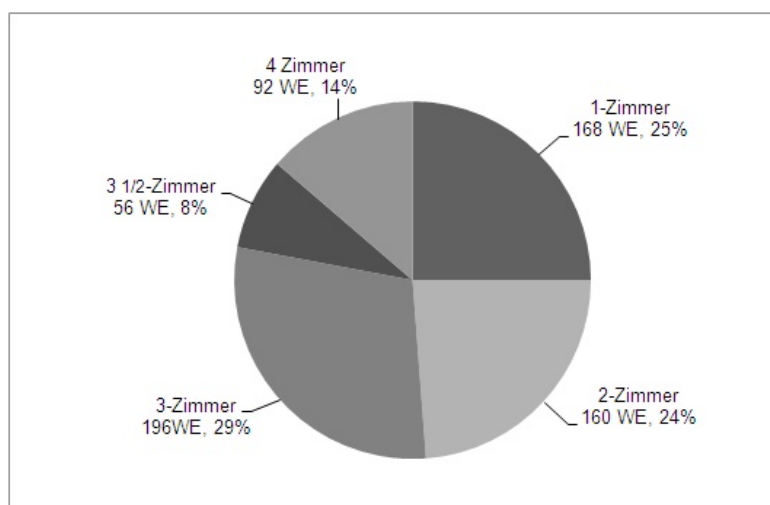


Abb. 114: Wohnungsschlüssel des Fallbestands Lübeck-Moisling  
Quelle: Eigene Darstellung.

<i>Belegungsbindungen:</i>	Keine (ursprüngliche Bindungen ausgelaufen).
<i>Mieten:</i>	Ø 3,90 €/qm und Monat; 3,66 bis 4,10 €
<i>Lageeinordnung und Vergleichsmieten Mietspiegel:</i>	Einfache Wohnlage (Hansestadt Lübeck 2006). 4,48 €/qm und Monat; Spanne 3,53 bis 5,12 €. Die Neue Lübecker erzielt für ihren modernisierten Bestand im Dornröschenweg eine Nettokaltmiete von 5,51 €/qm und Monat. Betriebskosten 1,51 € (Einbauküche, Kabelanschluss).
<i>Betriebskosten:</i>	Ø 1,65 €/qm und Monat; Spanne 1,64 bis 1,86 €.
<i>Heizkosten:</i>	Ø keine Angabe (Mieter rechnen direkt mit dem Wärmelieferanten, Stadtwerke Lübeck, ab).
<i>Instandhaltungskosten:</i>	Ø 10,36 €/qm und Jahr; Spanne 9,49 bis 11,41 €.
<i>Buchwerte Gebäude:</i>	Ø 160,74 €/qm; Spanne 141,53 bis 183,80 €.
<i>Buchwerte Grundstücke:</i>	Spanne von 24,23 bis 34,76 € je qm Grundstücksfläche.
<i>Grundstückswerte:</i>	85 €/qm (W bis 600 qm) 115 €/qm (GB; GFZ 0,9; beide Werte 2006)
<i>Fluktuationsrate:</i>	Ø 13,8 %; Spanne 12,0 bis 15,1 %.
<i>Leerstand:</i>	Ø 2,9 %; Spanne 0,4 bis 4,8 %.

#### d) Wohnumfeld und Freiflächen:

##### *Private Außenanlagen:*

Die privaten Außenanlagen zwischen den Gebäuden sind im Fallbestand Andersening weitläufig und offen gestaltet und sind von den öffentlichen Grünflächen kaum zu unter-

scheiden. Der bauzeitliche Baumbestand ist hoch aufgewachsen und stellt eine besondere Qualität dar. Im Fallbestand Hasselbreite sind die Abstandsflächen schmaler und überwiegend als Rasenflächen ausgeführt. Eine gärtnerische Aneignung der privaten Außenanlagen durch die Bewohner ist nicht zu erkennen, allerdings werden die Flächen als Spiel- und Freizeitflächen (z.B. Picknick) genutzt. Der gärtnerische Pflegezustand der privaten Außenanlagen ist zufriedenstellend, teilweise liegt aber an den Erschließungswegen viel Kleinabfall in den Grünflächen.

Die jeweils straßenseitig gelegenen Müllstandplätze sind nur teilweise in Boxen oder mit Pflanzungen eingefasst, oft stehen die Großgefäße frei an den Erschließungswegen zu den Wohngebäuden und sind damit auch für Nichtmieter zugänglich.

#### *Ruhender Verkehr:*

An verschiedenen Standorten der Wohnsiedlung Moisling sind kleinere und größere Garagen- und Stellplatzanlagen in die Wohnbebauung integriert. Im Fallbestand Hasselbreite befindet sich eine größere Garagenanlage, so dass auf Stellplatzanlagen zwischen den Wohngebäuden verzichtet wurde. Im Fallbestand Andersenring sind zwischen den Gebäudezeilen solche Anlagen mit je ca. zehn bis 15 Stellplätzen angeordnet. Der Parkdruck in beiden Teilbeständen ist gering, da auch straßenbegleitend Parkplätze genutzt werden können und viele Bewohner nicht über einen eigenen PKW verfügen.

#### *Öffentliche (Grün)flächen:*

Im nördlichen Bereich der Siedlung (Fallbestand Andersenring) durchzieht ein Grünzug den durch den Straßenring Andersenring/Gebrüder-Grimm-Ring eingeschlossenen, bebauten Innenbereich in west-östlicher-Richtung mit einem angehängten Abschnitt nach Süden zum Sterntalerweg. Im südlichen Bereich (Fallbestand Hasselbreite) existieren neben den Spielplätzen keine öffentlichen Grünflächen, die Bebauung ist hier wesentlich dichter angelegt.

Angelegte öffentliche Plätze existieren trotz der Dimension der Wohnsiedlung Moisling nicht. Die Erweiterungen des Straßenraums an den zurückgesetzten Ladenzeilen sowie deren kleingewerbliche Nutzung schaffen an mehreren Standorten Kommunikationsräume für die Bewohner.

#### *Wegenetz:*

Durch die großflächigen privaten Außenanlagen und die öffentlichen Grünzüge führen zahlreiche wassergebundene Wege, die von Fußgängern und Radfahrern als Abkürzung genutzt werden. Teilweise führen nicht vorgegebene Wege die Bewohner auch quer durch die Anlagen, so dass ein Bestandseigentümer dazu übergegangen ist, seine Außenanlagen mit Zäunen einzufassen (z.B. Wohnungsbestand Dornröschenweg).

#### *Spielflächen/-plätze:*

Neben einigen Kleinkinderspielflächen, die den Wohngebäuden direkt zugeordnet sind (Sandkisten), gibt es nahe der Fallbestände mehrere öffentliche Spielplätze mit einer al-

ten Geräteausstattung (Fallbestand Andersening: Spielplatz Rumpelstilzchenweg, ca. 250 m östlich; Fallbestand Hasselbreite: Spielplatz Windgasse, ca. 300 m nordöstlich). Die Spielplätze sind jeweils ohne Straßenquerung zu erreichen.

*Erreichbarkeit naturnaher Räume:*

Die randstädtische Lage ermöglicht einen schnellen Zugang zu naturnahen Flächen, die allerdings durch den Bau der Autobahn 20 vor einigen Jahren stark zerschnitten wurden und heute lärmbelastet sind. Nördlich und westlich von Moisling liegen die Auen der Trave, die ca. 500 bis 700 m vom Fallbestand Andersening entfernt sind. Im Süden liegen direkt hinter dem Siedlungsrand und der Bahntrasse Hamburg-Lübeck weitläufige, landwirtschaftlich genutzte Flächen, in denen die Dörfer Niendorf und Oberbüssau (am Elbe-Lübeck-Kanal) liegen.

*Beeinträchtigungen/Barrieren:*

Die südlichen Wohngebäude des Fallbestands Hasselbreite werden ebenso wie benachbarte Wohngebäude im südlichen Teil Moislings durch die Lärmemissionen der Bahntrasse Lübeck-Hamburg mit einem hohen Zugaufkommen beeinträchtigt. Diese stellt auch eine Barriere gegen die offene Landschaft südlich des Stadtteils dar. Sie kann lediglich über eine Brücke im Verlauf des Oberbüssauer Weges gequert werden. Die Wohnsiedlung Moisling weist dadurch eine Sackgassenlage auf, der Siedlungsrand fällt sehr abrupt aus. Innerhalb des Stadtteils existieren auch wegen des geringen Verkehrsaufkommens keine nennenswerten Barrieren.

*Nutzungs- und Bebauungsstruktur benachbarter Flächen:*

Im Umfeld der beiden Teilfallbestände überwiegen vergleichbare Geschosswohnbauten. Südlich des Fallbestands Hasselbreite stellt die Bahnstrecke Hamburg-Lübeck das Ende der Siedlungsfläche dar, das südlichste Wohngebäude steht nur ca. 40 m von der Trasse entfernt. Westlich an die Wohngebäude in der Straße Hasselbreite grenzen ein Garagenhof und eine Einkaufszeile an, östlich eine Grundschule. Im Fallteilbestand Andersening ist 2006 ein großflächiger Supermarkt auf der Grundstücksfläche eines ehemaligen Hochhauses entstanden. Weiter südlich ergänzen zweigeschossige Gebäude mit ehemaligen Altenwohnungen den Bestand, dahinter liegen die ersten Kleingärten am Westrand der Wohnsiedlung.

*Weitere Eigentümer im Quartier:*

Trotz der dominanten Marktstellung des Bestandseigentümers mit insgesamt fast 2.000 Wohnungen im Stadtteil besteht dennoch im übrigen Wohnungsbestand eine heterogene Eigentümerstruktur. Folgende Unternehmen besitzen und bewirtschaften Geschosswohnungsbestände in Moisling:

- Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH (gesamter Stadtteil)
- Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG (Bestand Dornröschenweg)
- Deutsche Annington Immobilien GmbH (Bestand Andersening)



- DAWAG Deutsche Angestellten-Wohnungsbau-Aktiengesellschaft (178 WE; Bestände Andersenring 6-26 und Ilsebilweg 1-9, teilmodernisiert)
- Lübecker gemeinnütziger Bauverein eG (Bestand Andersenring)

### e) Infrastruktur

#### Infrastrukturkarte

#### Lübeck-Moisling

Legende	
<b>Kinder / Ausbildung</b>	
<b>K</b>	Kindertagesstätte
<b>G</b>	Grundschule
<b>R</b>	Realschule
<b>F</b>	Förderschule
<b>Wohnumfeld und Erholung</b>	
<b>P</b>	Öffentliche Grünfläche / Park
<b>K</b>	Öffentlicher Platz / Kommunikationsraum
<b>S</b>	Spielplatz
<b>N</b>	Naturnahe Fläche
<b>Verkehr</b>	
<b>O</b>	Bushaltestelle
<b>P</b>	Stellplatzanlage (Garagen / größere Parkplätze)
<b>Freizeit</b>	
<b>K</b>	Kirche / kirchliche Einrichtung
<b>J</b>	Jugendtreff / Jugendfreizeiteinrichtung
<b>B</b>	Schwimmbad / Freibad / Badestelle
<b>S</b>	Sportplatz / Sportverein / Sportstudio
<b>G</b>	Kleingärten
<b>U</b>	Kultureinrichtung
<b>Wohnen im Alter</b>	
<b>A</b>	Ärzte / Apotheke
<b>H</b>	Altenheim / Altenwohnheim
<b>P</b>	Tagespflege / Pflegedienst
<b>Versorgung</b>	
<b>S</b>	Supermarkt / Discounter / Lebensmittelgeschäft
<b>G</b>	Ladenzeile (diverse Geschäfte)
<b>B</b>	Bank (Filiale)
<b>F</b>	Post (Filiale)
<b>E</b>	Bäckerei / Café
<b>H</b>	Sonstiges Geschäft / Handel



Abb. 115: Infrastruktur des Fallbestandsquartiers Lübeck-Moisling im Orthophoto

Quelle: Eigene Darstellung

#### ÖPNV-Anbindung:

Der Fallbestand Andersenring wird über die Haltestelle Andersenring (Linie 7), der Fallbestand Hasselbreite über die Haltestelle Oberbüssauer Weg (Linien 5, 7, 11) durch den ÖPNV erschlossen. Drei Buslinien erschließen den Stadtteil bzw. die Wohnsiedlung Moisling und binden ihn auf drei unterschiedlichen Strecken an die Innenstadt und direkt an andere Stadtteile und die Umlandgemeinden an. Folgendes Linienangebot besteht:

- **Linie 5** (Moisling-St. Lorenz-Süd-Hbf./ZOB-Zentrum-Marli-Eichholz-Herrnburg): Fahrten wochentags tagsüber im 10-min-Takt, morgens ab 3.30 Uhr und abends bis 0 Uhr im 30-min bzw. 60-min-Takt. Am Samstag 20-min-Takt, am Sonntag 30-min-Takt.
- **Linie 7** (Niendorf-Moisling-Genin-Zentrum-Hbf./ZOB-St.Lorenz-Nord-Stockelsdorf): Fahrten wochentags von 5 bis 20 Uhr im 15-min-Takt. Am Samstag 20-min-Takt, am Sonntag 30-min-Takt.

- **Linie 11** (Moisling-Buntekuh-Hbf./ZOB-Zentrum-Wesloe-Schlutup): Fahrten werktags tagsüber von ca. 4 bis 0 Uhr im 20-min-Takt (abends seltener), am Sonntag im 30-min-Takt.

#### *Schulen/Kindergärten:*

- **Kindertagesstätte Andersenring:** Andersenring 34, eingruppige Einrichtung für 15 Kinder von drei bis sechs Jahren, Betreuung nur halbtags, Träger ist die Vorwerker Diakonie, im Fallbestand Andersenring gelegen.
- **Kindertagesstätte St. Franziskus:** Kiwitredder 1, zweigruppige Einrichtung mit Krippe, Betreuung nur halbtags, Träger ist der Caritas-Verband Lübeck e.V., im Fallbestand Hasselbreite gelegen.
- **Kindertagesstätte Eulenspiegelweg:** Eulenspiegelweg 13, viergruppige Einrichtung mit Integrationsgruppe für ca. 70 Kinder, Betreuung halbtags und ganztags, Träger ist die Wichern-Kirchengemeinde Moisling, ca. 300 m westlich des Fallbestands Hasselbreite.
- **Kindertagesstätte Brüder-Grimm-Ring:** Brüder-Grimm-Ring 41, viergruppige Einrichtung, Betreuung halbtags und ganztags möglich, Träger ist die Hansestadt Lübeck, ca. 300 m nördlich des Fallbestands Andersenring.
- **Grundschule Mühlenweg-Schule:** Moislinger Mühlenweg 56-58, ca. 190 Schüler, keine Ganztagsbetreuung, die Schule ist im Bestand gefährdet, direkt östlich des Fallbestands Hasselbreite.
- **Grund- und Hauptschule Brüder-Grimm-Ring:** Brüder-Grimm-Ring 6-8, ca. 310 Schüler, davon ca. 145 im Grundschulteil, ab 2009 Gemeinschaftsschule, direkt nördlich des Fallbestands Andersenring.
- **Grund- und Hauptschule Moisling:** August-Bebel-Straße 10-14, ca. 200 Schüler, ganztägige Betreuung, ca. 900 m westlich bzw. nordwestlich der beiden Fallbestände.
- **Förderzentrum Hans-Christian-Andersen-Schule:** Brüder-Grimm-Ring 6-8, ca. 180 Schüler, direkt nördlich des Fallbestands Andersenring.
- **Realschule Moisling:** Brüder-Grimm-Ring 6-8, ca. 230 Schüler, direkt nördlich des Fallbestands Andersenring.

#### *Arbeitsstätten/Bildungseinrichtungen:*

Im Stadtteil Moisling selbst liegen keine Gewerbeflächen und größeren Arbeitsstätten. Das 2007 eröffnete Gesundheitszentrum am Oberbüssauer Weg bietet eine kleine Zahl Arbeitsplätze im medizinischen Bereich (ca. 50 Beschäftigte). Nächstgelegene Arbeitsstätten sind die Gewerbegebiete Geniner Straße (z.B. Erasco, Niederegger), ca. 2,5 km östlich der beiden Fallbestände, sowie Roggenhorst/ Herrenholz (z.B. Citti, Plaza, Deutsche Post, Lübecker Nachrichten), ca. 1,3 bis 2,5 km nördlich. Die Gewerbegebiete sind von Moisling auch mit dem Bus gut zu erreichen. Im Gewerbegebiet Geniner Straße war 2008 die Ansiedlung eines Dodehof-Einrichtungshauses geplant, die mehrere Hundert Arbeitsplätze in die Nähe des Stadtteils Moisling gebracht hätte. Der Bau wurde aber auf unbestimmte Zeit verschoben.



*Einkaufen/Versorgung:*

- **Vollversorger Sky:** Andersenring 30, 2007 neu errichteter Supermarkt auf einem ehemaligen Hochhausgrundstück, im Fallbestand Andersenring gelegen.
- **Discounter Penny:** Moislinger Mühlenweg 60, im Fallbestand Hasselbreite gelegen.
- **Discounter Aldi:** Brüder-Grimm-Ring 9, ca. 600 m nordwestlich des Fallbestands Andersenring.
- **Bäckerei/Café:** mehrere Angebote im Stadtteil und in den Fallbeständen, z.B. Oberbüssauer Weg 6, Andersenring 30, Andersenring 21, Moislinger Mühlenweg 60.
- **Lebensmittelgeschäfte:** mehrere türkische und asiatische Lebensmittelgeschäfte in den Ladenzeilen des Stadtteils, z.B. Andersenring 21, ca. 500 m östlich des Fallbestands Andersenring.
- **Post:** Filiale Andersenring 30, im Fallbestand gelegen.
- **Bank:** Deutsche Bank, Oberbüssauer Weg 4, und Volksbank Lübeck, Sterntalerweg 1-3, ca. 100 m westlich des Fallbestands Hasselbreite.
- **Weitere Dienstleistungen und Einzelhandelsgeschäfte** in den Ladenzeilen des Stadtteils (z.B. Optiker, Quelle-Shop, Friseur, Blumen, Zeitschriften/Lotto).
- **Diverse Gaststätten und Imbisse** (keine Restaurants) in den Ladenzeilen des Stadtteils, z.B. Moislinger Mühlenweg 60-66, Andersenring 27.

*Dienstleistungen Wohnen im Alter:*

- **Ambulanter Pflegedienst Pflegepartner:** Oberbüssauer Weg 6, ca. 100 m westlich des Fallbestands Hasselbreite.
- **Tagespflege Clasen:** Auf dem Schild 5, ca. 400 m östlich des Fallbestands Hasselbreite.
- **Alten- und Pflegeheim An den Travewiesen:** Moislinger Mühlenweg 24, 24 Plätze, ca. 500 m westlich des Fallbestands Hasselbreite.
- **Alten- und Pflegeheim Hinrichs** (ab 2009): Niendorfer Straße 19a, 123 Plätze, ca. 400 m nordöstlich des Fallbestands Hasselbreite.
- **Paracelsus-Gesundheitszentrum mit Ärzten und Apotheke:** Oberbüssauer Weg 6, Facharztzentrum mit angeschlossener Apotheke, ca. 100 m westlich des Fallbestands Hasselbreite und 400 m südlich des Fallbestands Andersenring.
- **Altentagesstätte der Vorwerker Diakonie:** Eulenspiegelweg 15-21, ca. 200 m westlich des Fallbestands Hasselbreite.

Der Bestandseigentümer bewirtschaftet im Stadtteil im Eulenspiegelweg 15-21 109 altengerechte Wohnungen (teilweise gefördert) mit einem Serviceangebot der Vorwerker Diakonie. Die Ende der 1990er Jahre errichtete Wohnanlage liegt ca. 200 m westlich des Fallbestands Hasselbreite und ca. 400 m südlich des Fallbestands Andersenring.

*Angebote Freizeit, Kultur und Soziales:*

- **Johann-Heinrich-Wichern-Kirche:** Andersenring 29, ev.-luth. Kirche mit zentralen Gemeindebüro für fünf Kirchengemeinden in Lübeck, ca. 500 m östlich des Fallbestands Andersenring.

- **In-Via**, Kiwittredder 1: Einrichtung der katholischen Mädchensozialarbeit, im Fallbestand Hasselbreite gelegen.
- **Freibad Moisling**: Pennmoor 1, ca. 300 m westlich des Fallbestands Andersenring gelegen.
- **Sportverein SV Rot-Weiß-Moisling e.V.**: Brüder-Grimm-Ring 4b, Traditionssportverein mit mehreren Abteilungen (Fußball, Handball, Turnen, Karate etc.) und eigenem Sportplatz, ca. 400 m nördlich des Fallbestands Andersenring gelegen.
- **Karate Dojo Lübeck e.V.**: Brüder-Grimm-Ring 14, Karateverein, ca. 400 m nördlich des Fallbestands Andersenring gelegen.
- **Kleingartenverein Moisling e.V.**: Kleingartenanlage am westlichen Rand des Stadtteils, ca. 200 m westlich des Fallbestands Andersenring.
- **Freizeitzentrum Moislinger Mitte**: Moislinger Berg 2, Jugendfreizeiteinrichtung, ca. 1 km nördöstlich der beiden Fallbestände.

Nach dem Neubau der Wohnsiedlung Moisling wurde zunächst Kritik wegen der fehlenden Infrastruktur geäußert: „Was man jedoch vergeblich sucht, ist ein Mittelpunkt dieses Ortsteils. [...] Die Siedlung bietet nicht mehr als das für die ganz privaten Bedürfnisse des Wohnens und Schlafens Notwendige. Moisling konnte darum bisher nicht mehr werden als eine reine Privatwelt ohne die teilnahmefordernde Sphäre der Öffentlichkeit, die interessierte Menschen zu einem sinnvollen Engagement für allgemeine Belange ermuntern könnte“ (BUNGE & GORGS 1970, S. 45). Heute bietet der Stadtteil eine differenzierte Infrastruktur mit fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und einer guten ÖPNV-Anbindung. Die Kinderbetreuung kann im Stadtteil organisiert werden, das neue Gesundheitszentrum sichert die umfassende medizinische Versorgung. Es fehlen aber kulturelle und gastronomische Einrichtungen sowie ein attraktives, identitätsstiftendes Ortszentrum, um den Stadtteil auch für zahlungskräftigere Zielgruppen attraktiv zu machen.

#### f) **Bevölkerungsstruktur und -entwicklung**

Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung in Lübeck siehe Fallgebiet Lübeck-Kücknitz, Kap. 7.2.6.

##### *Stadtteil Moisling/Stadtbezirk Alt-Moisling/Genin*

Der Stadtbezirk Alt-Moisling/Genin, der die Wohnsiedlung Moisling sehr gut abbildet, hatte 2007 10.061 EW. Die Entwicklung seit 2001 war deutlich negativer als im städtischen Durchschnitt (-6,5 zu -2,1 %). 2007 war der Wanderungssaldo mit anderen Kommunen und den Stadtteilen Lübecks jeweils negativ, der natürliche Saldo trotz eines in der Altersgruppe 18 bis 49 Jahre niedrigeren Anteils als in Lübeck positiv. Der Vergleich bei den Haushaltstypen zeigt aber, dass in Moisling dennoch anteilig mehr Familien und Alleinerziehende leben als im Lübecker Durchschnitt.

Tab. 75: Bevölkerungsstrukturvergleich Lübeck/ Stadtbezirk Alt-Moisling-Genin

	Lübeck		Alt-Moisling / Genin	
<b>Einwohner 2007</b>	213.865		10.061	4,7 %
<b>bis 17 Jahre</b>	33.609	15,7 %	2.016	20,9 %
<b>18-29 Jahre</b>	31.976	15,0 %	1.362	13,5 %
<b>30-49 Jahre</b>	61.339	28,7 %	2.802	27,9 %
<b>50-64 Jahre</b>	38.712	18,1 %	1.766	17,6 %
<b>65 und mehr Jahre</b>	48.229	22,6 %	2.115	21,1 %
<b>Natürlicher Saldo 2007</b>	-652	-0,3 %	+21	+0,2 %
<b>Wanderungssaldo mit anderen Kommunen</b>	+866	+0,4 %	-13	-0,1 %
<b>Wanderungssaldo mit anderen Stadtteilen</b>	-	-	-27	-0,3 %
<b>Einwohner 2006-2007</b>	+214	+0,1 %	-19	-1,8 %
<b>Einwohner 2001-2007</b>	-4.678	-2,1 %	-697	-6,5 %
<b>Haushalte 2007</b>	116.118		4.968	4,3 %
<b>Ein-Personen-Haushalte</b>	58.121	50,1 %	2.191	44,1 %
<b>Paare ohne Kinder</b>	26.049	22,4 %	1.028	20,7 %
<b>Paar mit Kindern (auch über 18 Jahren)</b>	18.124	15,6 %	937	18,9 %
<b>Alleinerziehende</b>	6.373	5,5 %	404	8,1 %
<b>Sonst. Mehrpersonenhaushalte</b>	7.451	6,4 %	408	8,2 %
<b>EW mit Migrationshintergrund</b>	40.888	19,1 %	3.146	31,3
<b>Ausländer</b>	16.486	7,7 %	1.340	13,3 %
<b>Bedarfsgemeinschaften nach SGB II</b>	16.400		1.444	8,8 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Hansestadt Lübeck 2008

## g) Wohnungsmarktentwicklung

### Makroebene

Ausführungen zum Lübecker Wohnungsmarkt siehe Fallgebiet Lübeck-Kücknitz, Kap. 7.2.6.

#### Stadtbezirk Alt-Moisling/Genin:

Der Wohnungsmarkt in Alt-Moisling/Genin wird durch den hohen Anteil von Geschossmietwohnungen in Bauten der 1960er Jahre geprägt, die fast den gesamten Anteil aller Geschosswohnbauten im Stadtbezirk ausmachen dürften. Der hohe Anteil an Sozialwohnungen, den die kommunale Statistik noch ausweist (59,4 %), dürfte bereits nicht mehr der Realität entsprechen, da viele Wohnungen in den letzten Jahren ihre Bindungen verloren haben. Die Nachfrage und die Bewohnerstruktur haben sich dadurch aber nicht ver-

ändert. Die drei wichtigsten Abwanderungs- und Zuwanderungsstadtteile des Stadtteils Moisling waren 2007 St. Lorenz-Nord, Buntekuh und St. Jürgen.

Tab. 76: Wohnungsbestandsstrukturvergleich Lübeck/Stadtbezirk Alt-Moisling-Genin

	Lübeck		Alt-Moisling / Genin	
<b>Wohnungen 2007</b>	109.952	<b>Anteile</b>	4.899	<b>Anteile</b>
<b>Wohnungen in EFH/DHH</b>	32.013	32,3 %	845	18,1 %
<b>Wohnungen in MFH</b>	66.988	67,7 %	3.835	81,9 %
<b>Anzahl Sozialwohnungen</b>	16.123	14,7 %	2.908	59,4 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Hansestadt Lübeck 2008

Die Wohnungsmarktprognose geht zwar für den gesamten Stadtteil Moisling nur von einem Rückgang der Haushaltszahl um 240 bis 2020 aus (-4,1 %), die Struktur der Wohnungsnachfrage wird sich aber deutlich von größeren Haushalten hin zu Ein- und Zwei-Personen-Haushalten verschieben. Die Herausforderung besteht darin, die relativ großen Wohnungen dann an die neuen Wohnbedürfnisse anzupassen und gleichzeitig angesichts der im Vergleich niedrigen Kaufkraft der Moislinger Haushalte ein bezahlbares Mietenniveau zu halten.

### Mikroebene

*Struktur der Weg- und Zuziehenden im Fallbestand:*

Der Anteil der länger als 20 Jahre im Bestand wohnenden Haushalte ist mit 8 % sehr gering. Fast drei Viertel der Ausziehenden lebten max. fünf Jahre in einer der Bestandswohnungen, sie waren zu rund 75 % deutsch und bezogen zu über 50 % ein Transfereinkommen. Diese ausziehenden Haushalte waren zudem relativ jung (25 bis 35 Jahre) und wiesen unter zwei Personen im Haushalt auf. Der Generationswechsel scheint in diesem Teil der Wohnsiedlung Moisling bereits vollzogen zu sein.

Die Einziehenden besitzen die gleichen Merkmalsausprägungen, tendenziell sind sie etwas jünger, und bestimmen somit immer stärker die Mieterstruktur des Fallbestands. Rund ein Drittel der Zuziehenden sind Familien mit Kindern und Alleinerziehende, die durchschnittliche Haushaltsgröße entspricht aber der der ausziehenden Mieter. Diese Haushalte weisen eine etwas längere Wohndauer auf, sind also für den Bestandseigentümer potenziell attraktiver.

*Einschätzung Image:*

Der Anteil der Migranten und Transferleistungsempfänger ist sehr hoch, in Teilen des Fallbestands leben über 50 % Ausländer bzw. Bewohner mit Migrationshintergrund (vorwiegend Türken, gefolgt von Polen). Die Wohnzufriedenheit wird bis auf wenige Ausnahmen (Teilbestand Kiwittredder) als niedrig eingeschätzt, wobei sie bezogen auf die Wohnung höher ist als mit dem Wohnumfeld. Das nachbarschaftliche Verhältnis wird in den meisten Fällen als unpersönlich beschrieben, was an der hohen Fluktuation lie-

gen kann, die dauerhafte Kontakte verhindert. Die Folge sind Wegzüge nach kurzer Mietdauer, häufig aus dem Stadtteil heraus in andere Teile Lübecks.

Moisling hat in der Außensicht ein Image als sozialer Brennpunkt und Wohnstandort von Migranten. Eine Differenzierung nach Einzellagen findet nicht statt, da der Kontakt der Lübecker zum Stadtteil mangels Funktionen für die Gesamtstadt gering ist.

#### *Entwicklungen im Wohnquartier:*

2005 modernisierte die Gesellschaft für Wohnungsbau Lübeck (heute: Pirelli RE) ein achtgeschossiges Hochhaus im Brüder-Grimm-Ring (ca. 500 m östlich des Fallbestands Andersenring) mit 48 WE. Das Laubenganghaus wurde wärmegeklämmt und barrierearm umgebaut und ist nun das modernste Geschosswohnhaus in der Wohnsiedlung.

2006 wurde auf einer direkt südlich benachbarten Grundstücksfläche (Ecke Andersenring/Schneewittchen weg) ein Supermarkt mit Bäcker und Postfiliale neu errichtet, die Versorgungssituation hat sich damit deutlich verbessert. Auf dem Grundstück hatte vorher ein Hochhaus gestanden, das nach Modernisierungsabsicht wegen zu hoher Baukosten und statischer Probleme abgebrochen werden musste.

2007 eröffnete direkt benachbart zum Fallbestand Hasselbreite (westlich) ein Gesundheitszentrum mit Apotheken, Fachärzten und einer Bäckerei/Bistro. Die Versorgungssituation im Stadtteil hat sich damit erheblich verbessert, der Neubau wertet den zentralen Bereich im südlichen Teil Moislings deutlich auf.

#### *Einschätzungen Zielgruppen aktuell/potenziell:*

Die neu Hinzuziehenden sind zu einem Drittel Familienhaushalte mit Kindern, ansonsten Paare und junge Singles (je nach Wohnungsgrößen). Der Anteil der Transferleistungsempfänger ist sehr hoch (ca. 50 %, unter Familien deutlich höher). Ältere Haushalte spielen im Bestand eine untergeordnete, im Zuzug keine Rolle mehr. Potenzielle neue Zielgruppen sind ohne einen Umbau von Siedlungsteilen und Wohngebäuden nicht auszumachen.

#### *Angebote für Auf- oder Absteiger im Bestand / im Quartier:*

Im Fallbestand sind verschiedenen Wohnungsgrößen vorhanden, die Wohnungen unterscheiden sich allerdings qualitativ und nach den Wohnlagen kaum. Kleinere Wohnungen werden großer Zahl in mehreren Hochhäusern rund 500 m östlich des Fallbestands Kiwittredder angeboten (auch als Eigentumswohnungen). Im Siedlungsteil in Richtung Niendorf besteht bei Wartezeit die Möglichkeit zum Erwerb gebrauchter Einfamilien- und Reihenhäuser.

#### *Flächenpotenziale Fallgebiet:*

Trotz großzügiger Abstandsflächen würde jede Nachverdichtung derzeit zu einem Qualitätsverlust führen. Geeigneter als Flächenpotenzial als die öffentlichen und privaten Grünflächen sind die überalterten Garagenhöfe, die durch Tiefgaragen ersetzt werden müssten. Bei Abbruch ausgewählter Wohngebäude könnten die Flächen insgesamt besser ausgenutzt werden, dies gilt besonders für den aufgelockerten nördlichen Teil.

## h) Stärken-Schwächen-Analyse

Tab. 77: SWOT-Analyse des Fallbestands in Lübeck-Moisling

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Differenziertes Wohnungsangebot auch mit großen Wohnungen, alle Wohnungen verfügen über Balkone (A)</li> <li>• Eigenes Wohnangebot des Bestandseigentümers für ältere Haushalte ermöglicht Umzüge im Wohnquartier (A)</li> <li>• Hohe Stadtteilverbundenheit der Bewohner bei Umzügen (Q)</li> <li>• Gute Versorgungssituation in beiden Fallbeständen (ohne PKW nutzbar) (Q)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relativ hohe Anzahl nicht marktgerechter Ein-Zimmer-Wohnungen (ca. 25 %) (A)</li> <li>• Hoher Anteil ausländischer und Migrantenhaushalte in den Fallbeständen (A)</li> <li>• Homogene Gebäudeformen im Fallbestand und im Stadtteil, kaum Eigenheime (A)</li> <li>• Negatives Image am Lübecker Wohnungsmarkt verhindert Zuzüge (Q)</li> <li>• Lange ÖPNV-Fahrzeiten in die Innenstadt und in andere Stadtteile (Q)</li> <li>• Im Ortskern fehlt ein echtes Zentrum mit Identifikationspotenzial (Q)</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Private und öffentliche Außenanlagen verfügen über hohes Aufwertungs- und Nutzungspotenzial (A)</li> <li>• Bindungsfreiheit ermöglicht Modernisierungsfinanzierung mit neuen Bindungen ohne Bewohnerwechsel und Zuzug zusätzlicher sozial schwacher Haushalte (A)</li> <li>• Entwicklung des Gewerbegebiets Genin zwischen der A20 und Moisling, Ansiedelung eines Möbelmarktes geplant (Arbeitsplätze) (W)</li> <li>• Nachwachsen junger Haushalte im Stadtteil führt zu interner Nachfrage (W)</li> <li>• Lage an einer Bahnlinie bietet Option eines Haltepunktes (Q)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei konstanter Abwanderung und damit Rückgang der Nachfrage bereits kurzfristig Wohnungsüberangebot im Stadtteil (W)</li> <li>• Klumpenrisiko aufgrund der hohen Anzahl von Wohnungen derselben Baualtersklasse (A)</li> <li>• Kaufkraftschwäche der Bevölkerung lässt Mietenanhebung nach Modernisierungsmaßnahmen nur begrenzt zu (W)</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

## i) Empfehlungen zur Entwicklung/ Positionierung

Der Generationswechsel im Fallbestand ist bereits abgeschlossen. Die leicht erhöhte Fluktuation weist bereits auf eine abnehmende Bindung der Miethaushalte an den Bestand und an den Stadtteil generell hin. Der Gebäudezustand und das große homogene Wohnungsangebot machen die Entwicklung einer Handlungsstrategie innerhalb der nächsten fünf Jahre erforderlich. Die Nachfrage am Lübecker Wohnungsmarkt geht insgesamt tendenziell zurück, im Umfeld der Fallbestände sind aber auch Ansatzpunkte für eine Aufwertung zu erkennen (z.B. Neubau eines Supermarktes und eines Gesundheitszentrums). Die periphere Lage im Stadtgebiet wird durch die Größe des Stadtteils (ca. 10.000 Einwohner) und die Nähe zu mehreren Gewerbegebieten ausgeglichen, so dass der Standort des Fallbestands potenziell für alle untersuchten Nachfragegruppen interessant ist, vorrangig aber für Familien. Der Wohnungsbestand besteht sowohl aus relativ großen Wohnungen (22 % Dreieinhalb- und Vierzimmer-Wohnungen) als auch kleinen Wohnungen (25 % Ein-Zimmer-Wohnungen), so dass der Bestandseigentümer auf eine differenzierte Nachfrage angewiesen ist. Die Ausstattung des Stadtteils mit Versorgungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen ist sehr gut. Ältere

Haushalte finden zwar im Fallbestand keine barrierearmen Wohnungen, können aber bei Bedarf in ein eigenes Wohnungsangebot des Eigentümers mit zusätzlichen Serviceleistungen umziehen. Um aber zusätzliche ältere Haushalte auch als Neumieter zu gewinnen, müsste im Fallbestand ein neues Wohnangebot geschaffen werden (neues Gebäude). Flächenpotenziale sind dafür zurzeit nicht vorhanden, könnten aber durch den Abbruch ausgewählter Gebäude geschaffen werden.

Empfohlen wird aufgrund des Umfangs des Fallbestands und der zwei Teillagen ein differenzierter Umgang mit den Bestandsgebäuden. Ein Teil der Gebäude (ca. 250 WE) in relativ guter Lage sollte, soweit technisch und finanziell darstellbar, innerhalb der nächsten fünf Jahre umfassend modernisiert werden (z.B. Wohngebäude Dornröschenweg, Kiwittredder). Ein weiterer Teil (ca. 250 WE) sollte zunächst nur instandgesetzt bzw. teilmodernisiert werden, um ein günstiges Wohnangebot zu erhalten. Weitere ca. 170 WE sollten ebenfalls innerhalb der nächsten fünf Jahre abgebrochen und durch Neubauten mit einer geringeren Zahl von Wohnungen ersetzt werden. Die neuen Wohngebäude können zusätzliche Wohnformen bieten (z.B. barrierefreie Wohnungen, Maisonette-Wohnungen, komfortable Kleinwohnungen) und die durchgängig alte Bausubstanz des Stadtteils mit moderner Architektur ergänzen. Empfohlen wird ein solches Vorgehen für den Bestand an der Straße Hasselbreite und ausgewählte Gebäude am Andersenring, die zwar eine zentrale Lage aber den schlechtesten Bauzustand aufweisen. Rückbaumaßnahmen sind mit anderen Bestandseigentümern abzustimmen, um einen Lastenausgleich für die Marktbereinigung zu gewährleisten.

Im Wohnumfeld sollten bei der Modernisierung der ca. 250 WE vor den Erdgeschosswohnungen Terrassen angelegt werden. Eine zusätzliche Beleuchtung der Erschließungswege zu den Gebäuden erhöht ohne großen Aufwand die Wohnqualität und das Sicherheitsempfinden der Bewohner. Die parkartige Gestaltung der privaten und öffentlichen Außenflächen sollte aber nicht durch eine zu kleinteilige Nutzung aufgegeben werden, sie ist eine in Wohnsiedlungen selten anzutreffende Qualität. Das in Ansätzen vorhandene Nebenzentrum des Stadtteils am Oberbüssauer Weg/ Sterntalerweg sollte durch eine verbindende Gestaltung des öffentlichen Straßenraums (Querungshilfen, Platzsituation) aufgewertet werden. Die gegenwärtigen eher einkommensschwachen Zielgruppen bilden auch das mittel- und ggf. sogar langfristige Nachfragepotenzial. Die ausgelaufenen Bindungen ermöglichen für einen Teil der Wohnungen eine Neuaufnahme im Rahmen der vereinbarten Förderung. Für diesen Fall sollte für den Gesamtbestand eine Förder- und Belegungsquote (z.B. 20 bis 40 %) vereinbart werden, die eine flexible Zuordnung der Bindungen zu einzelnen Wohnungen ermöglicht. Der Fallbestand ist groß genug, um auch ein eigenes Quartiersmanagement und eine Gemeinschaftseinrichtung zu schaffen und in die vereinbarte Förderung zu integrieren.

Der Fallbestand bietet wenig Ansatzpunkte für eine individuelle Vermarktungs- und Aufwertungsstory und wird sein negatives Außenimage wohl auch nach einer Modernisierung zunächst behalten. Ein Vermarktungshindernis bedeutet dies aber wegen der großen Binnennachfrage nicht. Es sollte gemeinsam mit der Stadt geprüft werden, ob ein Haltepunkt an der Bahnstrecke Lübeck-Hamburg eingerichtet werden kann. Dieser würde die Fahrzeit in

---

die Innenstadt und nach Hamburg für die Moislinger deutlich verkürzen. In der Wohnsiedlung Moisling sind in den 1960er Jahre nicht wie in anderen vergleichbaren Siedlungen Eigentumswohnformen geschaffen worden. Insofern ist zu prüfen, ob eine Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt besteht, die nach Abbruch ausgewählter Gebäude z.B. in Form von Stadthäusern bedient werden kann. Diese sollten aus städtebaulichen Gründen und wegen der Vermarktbarkeit aber eher am westlichen Siedlungsrand liegen (z.B. Eulenspiegelweg).



## 7.2.8 Rendsburg-Mastbrook

### a) Räumliche Einordnung

#### Fallbestandsstadt

<i>Kommune/Kreis:</i>	Rendsburg/Rendsburg-Eckernförde
<i>Zentralörtliche Funktion:</i>	Mittelzentrum
<i>Planungsraum / Raumkategorie:</i>	III – Schleswig-Holstein Mitte Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
<i>BBR-Raumordnungsregion / Siedlungsstruktureller Kreistyp:</i>	3 – Schleswig-Holstein Mitte Verdichteter Kreis im verstärkten Raum

#### Lage des Fallbestands im Stadtgebiet

<i>Stadtbezirk/Stadtteil:</i>	Mastbrook
<i>Lagetyp:</i>	Stadtrand
<i>Lagebeschreibung:</i>	

Die Wohnsiedlung Mastbrook liegt ca. 3 km entfernt vom Zentrum am nordwestlichen Rand der Stadt Rendsburg zwischen der Ausfallstraße Schleswiger Chaussee (K1) und der Bahnstrecke Rendsburg-Schleswig. Direkt westlich der Schleswiger Chaussee grenzt das Gelände der Feldweibel-Schmid-Kaserne an. Im Süden wird die Siedlung von einer kleinteiligen Eigenheimbebauung, im Norden von landwirtschaftlichen Flächen und dem Kronwerker Moor begrenzt.

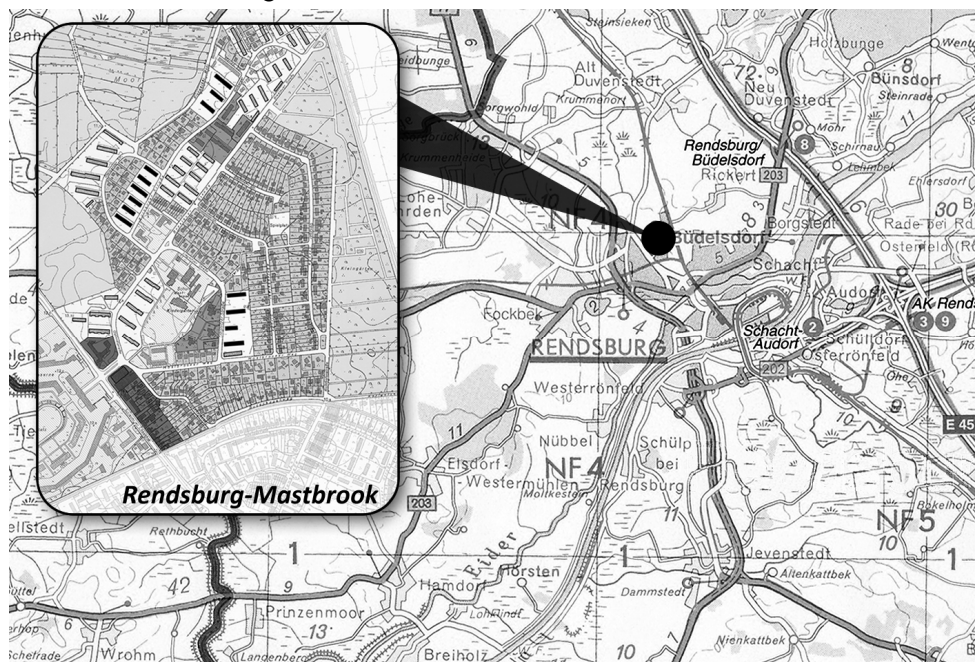


Abb. 116: Lage des Fallbestands im Rendsburger Stadtgebiet

Quelle: Eigene Darstellung

**b) Siedlungstyp Fallbestand***Fläche:*

ca. 5 ha; Wohnsiedlung Mastbrook ca. 50 ha (davon ca. 20 ha Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre).

*Städtebauliche Struktur:*

Weitgehend geschlossen geplante, reine Wohnsiedlung aus den 1960er Jahren mit einer gemischten Struktur aus bauzeitgleichen Geschosswohnbauten, zweigeschossigen Reihenhauszeilen und Einzelhäusern. In der Liegnitzer Straße sind südlich eines Schulgeländes in den frühen 1970er Jahren drei neun-geschossige Hochhäuser ergänzt worden, die aufgrund der Unmaßstäblichkeit der Baukörper und der Architektur als Fremdkörper wirken (Montagebau mit Vorhangfassade aus Faserzementplatten inmitten von Gebäuden mit Backsteinverblendfassaden). Auch im Eingangsbereich in den Stadtteil aus der Schleswiger Straße befindet sich ein später errichtetes Hochhaus (Baujahr 1973, 12 Geschosse, Gewerbeflächen im Erdgeschoss, „Ostlandhochhaus“), das an dieser prominenten Stelle eine städtebauliche Dominante bildet. In der Kolberger Straße ergänzen mehrere Geschosswohnbauten aus den 1980er und 1990er Jahren den älteren Gebäudebestand.

*Erschließung:*

Die äußere Erschließung erfolgt ausschließlich an der Westseite über die Schleswiger Chaussee (in Verlängerung Flensburger Straße/Gerhardstraße), die die Siedlung direkt mit dem Zentrum Rendsburgs verbindet. Die Breslauer Straße verbindet Mastbrook mit der nordöstlich gelegenen Gemeinde Rickert und kreuzt die Bahnstrecke Rendsburg-Schleswig, die in Mastbrook aber keinen Haltepunkt hat.

Die Verkehrserschließung im Inneren leisten eine durchgehende Haupterschließungsstraße (Breslauer Straße, auch Bustrasse) und zwei Straßenringe (Kolberger Straße, Stargarder Straße), an die mehrere Wohnstraßen anschließen, die teilweise als Sackgassen enden. Das Erschließungssystem sowie die abseitige Lage der Siedlung Mastbrook verhindern eine Belastung mit Durchgangsverkehr.

Sämtliche Straßen in der Siedlung sind nach ehemals deutschen Städten im heutigen Polen benannt und verweisen auf die frühere Heimat der nach Schleswig-Holstein Vertriebenen. Der Bau des Stadtteils Mastbrook erfolgte im Zusammenhang mit dem Bau der westlich benachbarten Feldwebel-Schmid-Kaserne (früher: Rüdel-Kaserne) und sollte den dort Beschäftigten Wohnungen bieten.

*Bestandstyp:*

Großflächige, geplante Stadterweiterung auf ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche. Erkennbares, gegenüber der Umgebung deutlich abgegrenztes Siedlungskonzept mit einer aufgelockerten und differenzierten Bebauungsstruktur.



Abb. 117: Struktur des Fallbestands Rensburg-Mastbrook und der ihn umgebenden Nutzungen  
 Quelle: Eigene Darstellung

## Quartier:

Das dem Fallbestand zuzuordnende Quartier wird im Norden durch das Kronwerker Moor, im Westen durch die Schleswiger Chaussee, im Osten durch eine zweigleisige Bahntrasse und im Süden durch den Mastbrooker Weg physisch klar begrenzt. Der Quartiersumgriff entspricht dem Fördergebiet des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt Rendsburg-Mastbrook (§ 171e Abs. 3 BauGB).

**c) Gebäude- und Wohnungsbestand**

<i>Anschriften:</i>	Kolberger Straße 1-23, 49-67 Liegnitzer Straße 2-24 Schleswiger Chaussee 72-84 Stargarder Straße 36-38 Tilsiter Straße 8-14a
<i>Anzahl WE Fallbestand:</i>	351 Wohnungen
<i>Eigentümer Fallbestand:</i>	
<i>Unternehmenstyp:</i>	Ehemals kommunale Gesellschaft. Der Gesellschafter ist gegenwärtig eine börsennotierte Aktiengesellschaft, Geschäftsmodell aktiver Bestandshändler.
<i>WE:</i>	Nicht bekannt, aufgrund des Geschäftsmodells ständig veränderlich.
<i>Bilanzsumme:</i>	Ca. 952 Mio. Euro (2008).
<i>Standorte Bestand:</i>	Das Unternehmen besitzt Wohnungs- und Erbbaurechtportfolios in ganz Deutschland und ist zusätzlich im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilienentwicklung tätig.
<i>Bauzeit:</i>	1962-1971
<i>Gebäude:</i>	Der Fallbestand umfasst 15 reine Wohngebäude <sup>96</sup> . Vorwiegend dreigeschossige Gebäudezeilen mit flachen, nicht ausgebauten Satteldächern. Schlichte Gestaltung der Baukörper mit rotem Verblendmauerwerk. Die Gebäude sind vollunterkellert, an den Giebeln sind separate Zugänge von außen angebracht. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Loggien. Im Fallbestand finden sich auch zwei- und viergeschossige Geschosswohnbauten (Ecke Tilsiter/Kolberger/Elbinger Straße).
<i>Zustand:</i>	Im Fallbestand allgemein mäßiger bis schlechter Erhaltungszustand mit offensichtlichen optischen aber auch technischen Mängeln, z.B. an den Eingangsbereichen. Teilweise sind Gebäudegiebel bereits neu vorgemauert worden, einige Balkone haben neue Anstriche erhalten. Modernisierungsmaßnahmen

<sup>96</sup> Zwei in der am Nordrand Mastbrooks gelegenen Tilsitstraße befindliche Gebäude konnten in der Bestandsübersicht nicht dargestellt werden.

sind nicht erkennbar (auch nicht im Fremdbestand). Mieter beklagen sich über eine mangelnde Instandhaltung an den Wohngebäuden (SHZ, 5. Juli 2007 + 7. November 2008).

**Wohnungsangebot:** Gesamtwohnfläche 17.955,39 qm  
 Ø Wohnungsgröße: 52,7 qm (43 WE unter 40 qm Wohnfläche)

Alle Wohngebäude sind voll unterkellert, werden zentralbeheizt (Gas) und verfügen über eine Isolierverglasung. In mehreren Wohngebäuden sind Balkone bereits in den 1990er saniert worden. Die Badezimmer sind überwiegend Vollbäder. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Gasboiler in den Wohnungen.

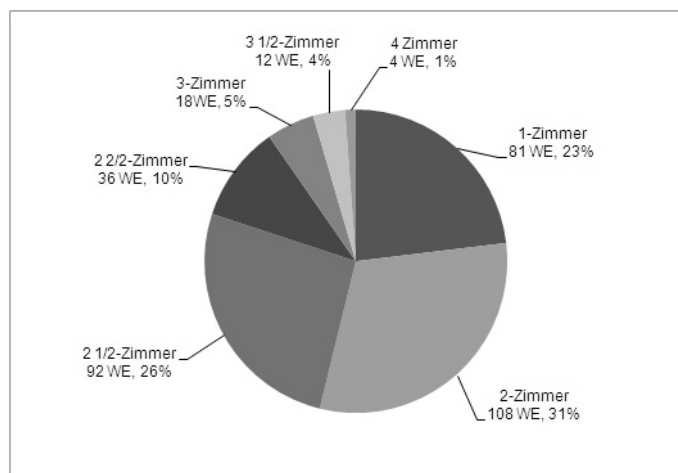


Abb. 118: Wohnungsschlüssel des Fallbestands Rendsburg-Mastbrook  
 Quelle: Eigene Darstellung.

**Belegungsbindungen:** Keine (ursprüngliche Bindungen 2000/2001 ausgelaufen).

**Mieten:** Ø 3,58 €/qm und Monat; Spanne 3,25 bis 3,93 €

**Lageeinordnung und**

**Vergleichsmieten Mietspiegel:** Kein Mietspiegel vorhanden. Die Deutsche Annington Nord GmbH vermietet Wohnungen in Mastbrook neu ab von 3,70 €/qm nettokalt, wobei die Nebenkosten tlw. den gleichen Betrag erreichen. Das WRVK weist für Mastbrook Nettokaltmieten von 3,40-5,00 € aus, für Rendsburg insgesamt von 3,50-8,00 €.

**Betriebskosten:** Ø 1,44 €/qm und Monat; Spanne 1,19 bis 1,83 €

**Heizkosten:** Ø 0,72 €/qm und Monat; Spanne 0,63 bis 0,78 €

**Instandhaltungskosten:** Ø 14,37 €/qm und Jahr; Spanne 8,19 bis 20,68 €

**Buchwerte Gebäude:** Ø 160,12 €/qm; Spanne 64,38 bis 226,63 €

**Buchwerte Grundstücke:** Spanne von 6,28 € bis 27,39 € je qm Grundstücksfläche.

<i>Grundstückswerte:</i>	65 €/qm (Mastbrook – Zone V; 2006). Die Angabe bezieht sich auf Eigenheimgrundstücke bis zu einer Größe von 600 qm, für Geschosswohnungsbauflächen wird kein Wert angegeben. Es handelt sich um den niedrigsten in der Bodenrichtwertkarte 2006 ausgewiesenen Wert in der Stadt Rendsburg.
<i>Fluktuationsrate:</i>	Ø 27,1 %; Spanne 14,7 bis 48,1 %
<i>Leerstand:</i>	Ø 5,7 %; Spanne 3,1 bis 13,6 %. Die Leerstände betreffen überwiegend größere Wohnungen.

#### **d) Wohnumfeld und Freiflächen**

##### *Private Außenanlagen:*

Die teilweise sehr weitläufigen Außenanlagen sind nur an wenigen Stellen gärtnerisch gestaltet, verfügen aber punktuell über einen gewachsenen, bauzeitlichen Baumbestand. Gebäudegiebel sind regelmäßig von Hecken eingefasst. Der Pflegezustand ist befriedigend. Nur an wenigen Gebäuden besteht im Erdgeschoss eine direkte Zugangsmöglichkeit in die Außenanlagen (z.B. Elbinger Straße), ansonsten sind auch die Wohnungen im Erdgeschoss mit Balkonen oder Loggien ausgestattet. Aufgrund der geringen Bepflanzung sind die Abstandsflächen weiträumig einsehbar. Die Privatheit der Balkone und Loggien ist dadurch erheblich eingeschränkt.

Die Müllstandplätze im Fallbestand sind weitgehend ungestaltet und optisch unansehnlich. Wenn überhaupt Einfassungen der Container vorhanden sind, bestehen diese aus einfachen Zäunen. Teilweise finden sich auch ältere, mit Waschbeton verkleidete Boxen für die Unterbringung von Großbehältnissen.

##### *Ruhender Verkehr:*

Im Fallbestand liegen einige unterschiedlich große Garagenhöfe (z.B. Tilsiter Straße, Breslauer Straße) sowie Stellplatzanlagen, die zwischen die Gebäudezeilen eingefügt sind (z.B. Liegnitzer Straße). An der Kolberger Straße werden Stellplätze ausschließlich im öffentlichen Straßenraum, vorrangig in Senkrechtaufstellung, vorgehalten. Der Parkdruck ist aufgrund der aufgelockerten Bebauung auch in den Abendstunden und an Wochenenden mäßig.

##### *Öffentliche (Grün)flächen:*

Im Fallbestand sind bis auf die Spielplätze keine öffentlichen Grünflächen vorhanden. Die Eingangssituation aus den Schleswiger Straße in den Stadtteil hinein ist durch den erweiterten Straßenraum und eine Platzsituation vor der Ladenzeile an der Ostlandstraße besonders betont und durch relativ hohe Fußgängerfrequenz im Vergleich zu anderen Bereichen Mastbrooks ein Kommunikationsraum.

##### *Wegenetz:*

Alle Anliegerstraßen weisen eine nur geringe Verkehrsbelastung auf und verfügen beidseitig über Gehwege. Die Gebäude sind über Stichwege erschlossen, die als einfache

Betonplattenwege ausgeführt sind. Die Erschließungswege zu den Wohngebäuden sind nicht beleuchtet, lediglich in den Eingangsbereichen sind Leuchten (meist in Form der Hausnummernbeleuchtung) vorhanden.

*Spielflächen/-plätze:*

Diverse private Kleinkinderspielplätze im Quartier, allerdings nur sehr wenige mit minimaler Ausstattung (Sandkiste), die im untersuchten Fallbestand den Wohngebäuden zugeordnet sind.

Öffentliche Spielplätze befinden sich an der Danziger Straße, am Kronwerker Moor, am Mastbrooker Weg, hinter der Marienburger Straße, an der Liegnitzer Straße sowie an der Ecke Stargarder Straße/Ostlandstraße. Nachmittags ist der Spielplatz der Grundschule Mastbrook für die allgemeine Nutzung geöffnet.

*Erreichbarkeit naturnaher Räume:*

Das kultivierte Kronwerker Moor mit mehreren Spazierwegen liegt direkt nördlich der Wohnsiedlung Mastbrook und ist über mehrere Zugänge erreichbar. Westlich Mastbrooks liegen weitläufige landwirtschaftliche Flächen in Richtung der Umlandgemeinden Rickert und Alt-Duvenstedt.

*Beeinträchtigungen/Barrieren:*

Keine erkennbaren Beeinträchtigungen des Fallbestands. Potenzielle Lärmbelastung durch die östlich gelegene Bahnstrecke Rendsburg-Schleswig, über die zahlreiche Güterzüge nach Dänemark geführt werden, sowie die Lage in der Einfugschneise zum ca. 6 km westlich gelegenen Bundeswehr-Flughafen Rendsburg-Hohn (betrifft den gesamten Norden von Rendsburg).

Die stark befahrene Schleswiger Straße bildet eine Barriere zum westlich gelegenen, und zukünftig zu entwickelnden Gelände der Feldwebel-Schmid-Kaserne. Die Bahnstrecke Rendsburg-Schleswig kann aus dem Stadtteil lediglich an zwei relativ weit voneinander entfernten Bahnübergängen (ca. 1,1 km) nach Osten überquert werden.

*Nutzungs- und Bebauungsstruktur benachbarter Flächen:*

In der gesamten Wohnsiedlung Mastbrook wechseln sich Flächen mit aufgelockertem Geschosswohnungsbau mit Flächen für Reihen-, Kleinsiedlungs- und Einfamilienhäuser ab. Im Osten schließen hinter der Bahnstrecke Rendsburg-Schleswig landwirtschaftliche Flächen an, die teilweise nicht mehr zum Stadtgebiet Rendsburgs sondern zur Nachbargemeinde Rickert gehören. Im Norden befindet sich das kultivierte, ebenfalls landwirtschaftlich als Grünland genutzte Kronwerker Moor. Im Westen liegt hinter der Schleswiger Chaussee das Areal der aufgegebenen Feldwebel-Schmid-Kaserne, während sich im Süden kleinere Geschosswohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre anschließen (z.B. Richthofenstraße).

*Weitere Eigentümer im Quartier:*

Knapp 700 WE der ca. 1.200 WE im Stadtteil befinden sich im Eigentum gewerblicher Wohnungsunternehmen. Mit der Deutsche Annington Immobilien GmbH und der Pirelli

RE verfügen zwei weitere Unternehmen über Geschosswohnungsbestand in Mastbrook, die neben der Bestandsbewirtschaftung den Wohnungsbestandshandel als Geschäftsmodell betreiben. Die Unternehmenstochter Deutsche Annington Nord GmbH betreibt eine Geschäftsstelle in der Ladenzeile an der Einfahrt nach Mastbrook (Ostlandstraße 9). Kleinere Geschosswohnungsbestände (bis zu je vier Gebäudezeilen), befinden sich im Eigentum der Frank Immobilienmanagement GmbH, der Albert Georg Heinemann Verwaltungs GmbH und der GEWOK Gesellschaft zur Wohnungswirtschaftlichen Förderung und Kreditsicherung AG. Eine klare räumliche Zuordnung ist nicht erkennbar, die Eigentumsverhältnisse sind eher kleinteilig. Drei Hochhäuser an der Liegnitzer Straße haben 2007 den Eigentümer gewechselt. Der Erwerber will die zu 50 % leer stehenden Wohnungen modernisieren und wieder vermieten. Das Hochhaus Ostlandhaus befindet sich zurzeit unter Zwangsverwaltung einer Bank.

### e) Infrastruktur

#### Infrastrukturkarte Rendsburg-Mastbrook

Legende	
<b>Kinder / Ausbildung</b>	
<b>K</b>	Kindertagesstätte
<b>G</b>	Grundschule
<b>F</b>	Förderschule
<b>Wohnumfeld und Erholung</b>	
<b>K</b>	Öffentlicher Platz / Kommunikationsraum
<b>S</b>	Spielfeld
<b>N</b>	Naturnahe Fläche
<b>Verkehr</b>	
<b>H</b>	Bushaltestelle
<b>P</b>	Stellplatzanlage (Garagen / größere Parkplätze)
<b>Freizeit</b>	
<b>K</b>	Kirche / kirchliche Einrichtung
<b>J</b>	Jugendtreff / Jugendfreizeitanlage
<b>S</b>	Sportplatz / Sportverein / Sportstudio
<b>G</b>	Kleingärten
<b>U</b>	Kultureinrichtung
<b>Wohnen im Alter</b>	
<b>A</b>	Ärzte / Apotheke
<b>Versorgung</b>	
<b>R</b>	Restaurant / Imbiss / Gaststätte
<b>G</b>	Ladenzeile (diverse Geschäfte)
<b>Arbeitsstätten</b>	
<b>●</b>	Behörden / Gewerbebetriebe etc.



Abb. 119: Infrastruktur des Fallbestandsquartiers Rendsburg-Mastbrook im Orthophoto

Quelle: Eigene Darstellung

#### ÖPNV-Anbindung:

Der Stadtteil ist mit mehreren Bushaltestellen flächendeckend durch den ÖPNV erschlossen: Feldwebel-Schmid-Kaserne, Danziger Straße, Liegnitzer Straße, Ostlandstraße, Breslauer Straße und Kolberger Straße.



- Buslinien 5, 6 und 7 (Mastbrook-Zentrum-ZOB-Hochbrücke): Die Linie durchfährt den gesamten Stadtteil und endet in der Kolberger Straße. Sie verbindet Mastbrook mit dem Zentrum (Fahrzeit ca. 8 min) und dem Bahnhof/ZOB (Fahrzeit ca. 10 min). Werktags von ca. 6 bis 19 Uhr Fahrten im 20-min.-Takt. Abends Stundentakt, letzte Fahrt gegen 20 Uhr. Samstagvormittag ab 7 Uhr halbstündlich, nachmittags bis 23 Uhr und sonntags von 9 bis 20 Uhr stündlich.
- Buslinie 15 (nur Haltestelle Feldweibel-Schmid-Kaserne; Kreishafen-ZOB-Mastbrook-Eiderpark-REAL): Die Linie verbindet Mastbrook auf einer alternativen Route mit der Innenstadt und dem Bahnhof/ZOB, wichtig ist die Fahrtmöglichkeit zum Eiderpark (Fahrzeit 3 min) bzw. zum Versorger REAL. Fahrtangebot werktags von 7 bis 20 Uhr im Stundentakt.

#### *Schulen/Kindergärten:*

- **Kindertagesstätte Villa Kunterbunt:** Ostlandstraße 42a, Träger ist die Stadt Rendsburg, viergruppige Einrichtung zzgl. Integrationsgruppe, ca. 100 Kinder von zwei bis sechs Jahren, Betreuung ganztags, sehr umfassendes pädagogisches Angebot, im Fallbestand gelegen.
- **Kindertagesstätte Mastbrooker Rasselbande:** Breslauer Straße 1-3, privater Träger Treffpunkte gGmbH, zweigruppige Einrichtung mit ca. 45 Kindern von drei bis sechs Jahren, Betreuung halbtags, im Fallbestand gelegen.
- **Grundschule Mastbrook:** Ostlandstraße 44, ca. 230 Schüler, seit 2006 betreute, offene Ganztagschule, im Fallbestand gelegen.
- **Förderzentrum Sternschule:** Ostlandstraße 44, Schwerpunkt Sprachstörungen, im Fallbestand gelegen.
- **Weiterführende Schulen** ausschließlich Richtung Stadtzentrum gelegen, ab ca. 1,2 km südlich (Gymnasium Kronwerk).

#### *Arbeitsstätten/Bildungseinrichtungen:*

- **Landwirtschaftlicher Hof „Marienhof“** im Kronwerker Moor, Lebens- und Arbeitsgemeinschaft für behinderte Menschen, Arbeitsstätte im Natur- und Landschaftsschutz, Reiterhof; Träger ist das Diakonie-Hilfswerk Schleswig-Holstein, ca. 800 m nördlich.
- **Weitere Arbeitsstätten** im Gewerbegebiet „Büsumer/Friedrichstädter Straße“ beiderseitig der B77 (Stadtumfahrung Rendsburg), ca. 1,2 bis 1,7 km westlich.
- Die direkt westlich des Fallbestands gelegene **Feldweibel-Schmid-Kaserne** wird 2010 von der Bundeswehr aufgegeben. Eine Nachnutzungsplanung wird zurzeit entwickelt.

#### *Einkaufen/Versorgung:*

- **Bäcker/Bistro:** Ladenzeile Ostlandstraße 3, im Fallbestand gelegen.
- **Friseur:** Ladenzeile Ostlandstraße 3, im Fallbestand gelegen.
- **Discounter Aldi + Lidl:** Friesenstraße 2 bzw. Schleswiger Chaussee 31, je ca. 800 m südlich.
- **Einkaufszentrum Eiderpark** mit Vollversorger Familia, Friedrichstädter Straße 55, ca. 1 km westlich in einem Gewerbegebiet (Busanbindung).
- **Vollversorger REAL:** Schleswiger Chaussee 249-257, ca. 1,5 km nordwestlich.

- **Post:** Filiale Friedrichstädter Str. 55, ca. 1 km westlich.

Bis 2005 existierten im Erdgeschoss des Ostlandhochhauses an der Einfahrt zum Stadtteil noch ein Edeka-Markt, eine Bank- und eine Postfiliale. Alle Versuche der Wiederansiedlung eines Lebensmitteleinzelhändlers sind bislang gescheitert.

*Dienstleistungen Wohnen im Alter:*

- **Ambulanter Pflegedienst To huus – Pflege daheim:** Bredstedter Straße 9, ca. 800 m südlich.
- **Pflegeheim „Neue Heimat“ + Tagespflege „Eiderblick“:** Schleswiger Chaussee 42, 90 Plätze + 15 Plätze Tagespflege, ca. 1 km südlich.
- **Apotheke Mastbrook:** Ostlandstraße 3, im Fallbestand gelegen.
- **Allgemeinarzt:** im Hochhaus Ostlandstraße 2, im Fallbestand gelegen.
- **Zahnarzt:** im Hochhaus Ostlandstraße 2, im Fallbestand gelegen.

*Angebote Freizeit, Kultur und Soziales:*

- **Stadtteilhaus Mastbrook:** Breslauer Straße 1-3, Anlauf- und Beratungsstelle für den Stadtteil Mastbrook, sozialpädagogische Familienhilfestelle und offener Jugendtreff, privater Träger ist die Treffpunkte gGmbH, im Fallbestand gelegen.
- **Gemeindehaus der ev. Kirchengemeinde St. Jürgen:** Kolberger Straße 4, Angebote für alle Generationen (kein Kirchengebäude, nur Kindergottesdienst), im Fallbestand gelegen.
- **China-Restaurant:** Ostlandstraße 1, im Fallbestand gelegen.
- **Diverse Sportangebote** verschiedener Vereine für Kinder in der Sporthalle der Grundschule Mastbrook, im Fallbestand gelegen.
- **Spazier-, Rad- und Joggingstrecken** im Kronwerker Moor, direkt nördlich angrenzend.
- **Reiterhof „Marienhof“** im Kronwerker Moor (s.o.).

## f) **Bevölkerungsstruktur und -entwicklung**

Rendsburg verzeichnet seit Jahrzehnten geringe, aber konstante Einwohnerverluste. Lebten 1950 noch 36.813 Personen in der Stadt, ging die Einwohnerzahl bis 1990 auf 31.170 und nach einem kurzen Anstieg Anfang der 1990er Jahre bis 2000 auf 29.321 EW zurück. 2006 hatte Rendsburg noch 28.476 EW. Die Nachbargemeinden im Umland wuchsen u.a. durch Zuwanderungen aus Rendsburg erheblich: Osterrönfelds Einwohnerzahl stieg von 1992 bis 2005 um 32 %, Westerrönfelds um 27 %. Bis 2006 setzte sich dieser Trend fort, bis er 2007 mit einem leichten Einwohnerzuwachs in Rendsburg auf 28.495 EW zunächst unterbrochen wurde. Die Stadt Rendsburg wertete dies umgehend als Beleg für eine Rückwanderung in die Stadt (SHZ, 27. Juli 2007).

Tab. 78: Bevölkerungsentwicklung Rendsburg 2006

	Zahl der Geburten / Zuwanderer	Zahl der Sterbefälle / Abwanderer	Saldo absolut bzw. Zuwachs in %
<b>Natürliche Entwicklung</b>	+285	-317	-32
<b>Wanderungen</b>	+2.364	-2.348	+16
<b>bis 18 Jahre</b>	+446	-405	+41
<b>19 - 25 Jahre</b>	+572	-555	+17
<b>26 - 30 Jahre</b>	+299	-342	-43
<b>31 – 50 Jahre</b>	+762	-785	-23
<b>51 - 65 Jahre</b>	+178	-160	+18
<b>über 65 Jahre</b>	+107	-101	+6
<b>Bevölkerung 2005-2006</b>			-0,3 %
<b>Bevölkerung 2001-2006</b>			-2,6 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Tab. 79: Bevölkerungsstruktur Rendsburg 2006

Alter	Anzahl	Anteil
<b>bis 10 Jahre</b>	2.634	9,2 %
<b>11 - 18 Jahre</b>	2.438	8,6 %
<b>19 - 35 Jahre</b>	6.150	21,6 %
<b>36 – 65 Jahre</b>	11.287	39,6 %
<b>66 – 75 Jahre</b>	3.259	11,5 %
<b>über 75 Jahre</b>	2.708	9,5 %
<b>Einwohner gesamt</b>	28.476	

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Für den Kreis Rendsburg-Eckernförde nimmt die Landesplanung Schleswig-Holstein im Zeitraum 2007 bis 2025 einen Einwohnerverlust von 11.670 Personen an, der natürliche negative Saldo (-22.780 Personen) übersteigt deutlich den noch positiven Wanderungssaldo (+11.110 Personen). Der Anteil der unter 20-Jährigen sinkt deutlich von 22,0 auf 16,8 %, der der 65-Jährigen und Älteren steigt stark an von 19,9 auf 27,4 %. Die Zahl der Haushalte steigt von 120.700 auf 124.200 Haushalte (+3.500 Haushalte; +2,9 %), das Maximum wird 2020 mit 125.100 Haushalten erreicht.

Für 2020 wird für die Stadt Rendsburg eine Abnahme der Einwohnerzahl bis auf ca. 26.000 EW prognostiziert, für die benachbarte und mit Rendsburg städtebaulich und funktional eng verbundene Gemeinde Büdelsdorf ein Rückgang von 10.252 EW (2005) auf dann noch 9.750 EW (ISEK, S. 6). Die Zahl jüngerer Menschen nimmt in der Stadtregion Rendsburg insgesamt ab, die älterer Menschen deutlich zu.

*Stadtteil Mastbrook:*

Der Stadtteil Mastbrook hatte 2007 noch 3.212 Einwohner bei deutlich abnehmender Tendenz (-14% seit 2002). Auffällig ist ein im Vergleich zum Stadtgebiet hoher Anteil der unter 18-Jährigen in Mastbrook (23,3 zu 18,2 %), während der Anteil in der erfassten Gruppe ab 61 Jahre niedriger liegt als im städtischen Durchschnitt (15,9 zu 20,6 %). Der Anteil der unter Sechs-Jährigen ist mit über 8 % der höchste im Stadtgebiet (Ø 6 %). Der Ausländeranteil lag 2007 in Mastbrook mit 11,7 % über den Rendsburger Durchschnitt von 8,5 %, die große Zahl von Aussiedlern mit deutscher Staatsangehörigkeit unter den Bewohnern Mastbrooks ist darin noch nicht erfasst.

**g) Wohnungsmarktentwicklung****Makroebene**

Rendsburg liegt an einer im Entwurf des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2009 ausgewiesenen Entwicklungsachse des Landes Richtung Flensburg und Süddänemark (IMin 2008, S.40) und ist Mitglied der Technologie-Region K.E.R.N.. Rendsburg hat in den vergangenen Jahrzehnten durch einen Arbeitsplatzabbau produzierender Betriebe (z.B. DTW, BASF, Arbeitsplatzverlagerung Schlesweg, DHW-Nobiskrug) viele Beschäftigte verloren. Dagegen konnte die Nachbarstadt Büdelsdorf Arbeitsplätze aufbauen (z.B. Mobilcom AG), die auch von Rendsburgern belegt wurden. Kasernenschließungen (Feldwebel-Schmid-Kaserne ehemals 700 Zivilbeschäftigte, Eider-Kaserne als ehemaliges NATO-Hauptquartier für Nordeuropa) führten in Rendsburg zu weiteren Verlusten, mit der Standortaufgabe bis 2010 ist der Abbau von insgesamt 1.870 Dienstposten verbunden. Diese Entwicklung wirkt sich bereits gegenwärtig erheblich auf den Wohnungsmarkt aus, der als deutlich entspannt bezeichnet werden kann, das Angebot übersteigt die Nachfrage in allen Segmenten. Dennoch war der Pendlersaldo 2006 mit 7.115 Pendlern deutlich positiv, so dass ein Potenzial für eine verstärkte Zuwanderung nach Rendsburg zumindest rechnerisch besteht (11.362 Einpendler, 4.247 Auspendler).

Tab. 80: Wohnungsbestandsstruktur Rendsburg 2006

	Anzahl WE / in qm / Anzahl WE	
<b>Wohnungsbestand</b>	15.741	<b>Anteil</b>
<b>Wohnungen in EFH</b>	3.469	22,0 %
<b>Wohnungen in DHH</b>	1.770	11,2 %
<b>Wohnungen in MFH</b>	10.502	66,7 %
<b>Wohnfläche je WE</b>	72,8	<b>Neubau zu Bestand</b>
<b>Neubau 2006</b>	+25	+0,2 %
<b>Wohnungsbestand 2001-2006</b>	+126	+0,1 %

Quelle: Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008

Die im ISEK enthaltene Wohnungsmarktprognose weist für 2005 einen Wohnungsüberhang von ca. 1.400 Wohnungen aus (15.670 WE bei 14.257 Haushalten; ca. 9 % Überhang = Leerstand (3 % Reserve, Rest struktureller Leerstand). Die Zahl der Haushalte wird für 2020

mit 13.987 prognostiziert (mittlere Variante). Der Neubaubedarf beträgt in der mittleren Variante 388 WE (davon 97 MFH), bei 501 WE Ersatzbedarf. Nicht alle abzubrechenden Wohnungen müssen in Rendsburg zukünftig ersetzt werden, ca. 500 Wohnungen können als Marktberäumung entfallen. Die befragten Experten bestätigen das Überangebot am Wohnungsmarkt, auch bei einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen gäbe es kein quantitatives Versorgungsproblem. Noch 2.032 WE sind öffentlich gefördert, immerhin 13 % des gesamten Wohnungsbestands. Im Jahr 2020 werden noch 1.225 WE gebunden sein, allein Ende 2008 entfallen 568 WE in der Parksiedlung.

#### *Stadtteil Mastbrook:*

Der Wohnungsleerstand im Stadtteil Mastbrook betrug Ende 2006 248 WE (ca. 20 %), eines der Hochhäuser an der Liegnitzer Straße stand komplett leer (56 WE). In den Zeilenbauten an der Kolberger Straße betrug der Leerstand 83 WE, an der Ostlandstraße 42 WE. Die Leerstände sind aufgrund ihrer Größenordnung deutlich sichtbar. Mastbrook ist daher im ISEK als vorrangiges Stadtumbaugebiet mit Rückbaubedarf identifiziert worden, in dem der Abbruch von 150 WE innerhalb von fünf Jahren zur Marktberäumung empfohlen wird.

#### *Entwicklungskonzepte und Förderprogramme:*

- *Gebietsentwicklungsplan für den Stadt-Umland-Bereich Rendsburg (SCHMIDT 2005):* Aus Anlass der abzusehenden Schließungen der Bundeswehrstandorte in Rendsburg und Büdelsdorf mit einem Flächenpotenzial von insgesamt 69 ha erstelltes Baulandkonzept der Stadt Rendsburg und ihrer Umlandgemeinden. Von 78 untersuchten Flächen im Umfang von knapp 400 ha wurden 16 Flächen mit einem Innenentwicklungspotenzial im Umfang von 111 ha für die weitere Siedlungsflächenentwicklung in der Region identifiziert. 15 ha wurden der Nutzungsart Wohnbau zugeordnet, davon 2,5 ha in der Stadt Rendsburg (nur III. Prioritätsstufe). Die Konversionsflächen innerhalb Rendsburg wurden vollständig der Nutzung Sonderbauflächen zugeordnet.
- *Stadtumbau-West Rendsburg:* Erstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes mit integriertem Wohnraumversorgungskonzept. Aus diesem wird ein Stadtumbaukonzept für ausgewählte Teilbereiche abgeleitet, das die Grundlage investiver Maßnahmen bilden soll. Ein räumlicher Schwerpunkt ist die in den späten 1960er Jahren entstandene Geschosswohnsiedlung „Parksiedlung“ nahe der Obereider (Eigentümer: Pirelli RE).
- *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg/Büdelsdorf (BPW 2007a):* Gemeinsames Stadtentwicklungskonzept der Nachbarstädte Rendsburg und Büdelsdorf, das im Wesentlichen die Gebietsentwicklungsplanung fortschreibt. Das ISEK empfiehlt die Aktivierung bislang nicht genutzter Wasserlagen an Ober- und Untereider, um die Städte enger miteinander zu verbinden. Der größte Bedarf für einen Bestandsumbau wird in der Rendsburger Altstadt, in Mastbrook, im Gebiet Hollerstraße-West und in der Parksiedlung Obereider gesehen. Die Wohnbauflächenpotenziale sind für den prognostizierten Bedarf mehr als ausreichend, vorrangig sollen deshalb zentrale Lagen entwickelt werden (z.B. Konversionsfläche Eider-Kaserne).

- *Wohnraumversorgungskonzept Rendsburg/Büdelndorf (BPW 2007b)*: Im Kontext des ISEK erstellte Analyse für den Rendsburger und Büdelndorfer Wohnungsmarkt mit Strategieempfehlungen für die 16 Stadtbereiche. Es wird von einem geringen Haushaltswachstum bei abnehmender Einwohnerzahl ausgegangen, so dass die bestehenden Stadtteile stabilisiert und nur in geringem Umfang noch der Bau von Eigenheimen betrieben werden soll. Für Mastbrook wird der Abbruch von zunächst 150 Wohnungen vorgeschlagen.
- *Soziale Stadt Rendsburg-Mastbrook*: Der Stadtteil Mastbrook wurde im Dezember 2005 Programmgebiet der Sozialen Stadt, um die Voraussetzung für eine finanzielle Förderung aus dem Städtebauförderungsprogramm zu schaffen. Der Gebietsumfang entspricht der hier gewählten Quartiersabgrenzung. Das Programm ist für zunächst fünf Jahre mit einem Fördervolumen von 2,1 Mio. Euro ausgestattet. Das Quartiersmanagement stellt die BIG Städtebau GmbH. Beabsichtigte bauliche Maßnahmen sind der Bau einer Mehrzweckhalle auf dem Gelände der Grundschule Mastbrook sowie die Aufwertung der Spielplatzfläche südwestlich der Grundschule als „Grüne Mitte Mastbrook“. Für die Prüfung und Verortung des Rückbaus von Wohngebäuden soll eine ergänzende Teilstudie zum WRVK Rendsburg für den Stadtteil Mastbrook beauftragt werden (BIG-Städtebau 2007).

#### *Wohnungsbauentwicklungen und Innenentwicklungspotenziale in der Fallgebietsstadt:*

In der jüngeren Vergangenheit wurden in Rendsburg mehrere Bebauungspläne für EFH-Gebiete erlassen, um der Abwanderung in das Umland entgegenzutreten:

- Beispiel 1: Baugebiet „Hochfeld“, B-Plan Nr. 65 (2005) für EFH, DHH, RH: 6,3 ha Bauland, 51 Baugrundstücke, Erschließung 2006, Infrastrukturinvestitionen von 1,05 Mio. Euro, Grundstückspreise von 100 bis 200 Euro/qm. Die Vermarktung hat mehr Zeit in Anspruch genommen als erwartet (SHZ, 7. Januar 2006).
- Beispiel 2: Baugebiet „Kornwerker Moor“, B-Plan Nr. 24: 1999 erstmals, 2003 erneut aufgestellter Bebauungsplan, der bis heute wegen Schwierigkeiten beim Immissionschutz (Nachbarschaft zur Feldweibel-Schmid-Kaserne) nicht umgesetzt wurde. Überbauung von 44.000 qm landwirtschaftlicher Fläche im Kronwerker Moor für ca. 100 Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser geplant; Flächen („Heitmannsche Koppel“) im Eigentum der verkauften stadteigenen Rendsburger Wohnungsgesellschaft mbH. Zwischen der Wohnsiedlung Mastbrook und der Schleswiger Straße (K1) gelegen, eine direkte Anbindung an die Siedlung Mastbrook ist nicht vorgesehen.
- *Sanierungsgebiete am Innenstadtrand*: 2007 wurde das neue Sanierungsgebiet Schlossviertel am Innenstadtrand ausgewiesen (geplanter Sanierungszeitraum: Zehn Jahre, Investition 16 Mio. Euro, auch Stabilisierung der Wohnfunktion geplant). Vorbereitende Untersuchungen laufen für das Gebiet Hollerstraße-West / Eckernförder Straße (Mischnutzung Wohnen/Gewerbe, ca. 1,3 km südöstlich Mastbrooks).

- *Entwicklungsgebiet Obereider:* Stadterneuerungsgebiet am Obereiderhafen, das die Siedlungsbereiche der Städte Rendsburg und Büdelsdorf besser verknüpfen soll. Entstehen soll ein neues Stadtquartier am Wasser (Wohnen und Arbeiten an der Obereider) mit einer neuen Hafensperrmauer. Das Flächenpotenzial beträgt insgesamt 40 ha, die Realisierung ist längerfristig angelegt, da Teile noch gewerblich genutzt sind und die Nachfrage nach den neuen städtischen Nutzungen nur moderat ist. 2004 fand der erste Spatenstich auf ehem. Güterbahnhof mit 5 ha statt. Bei vollständiger Realisierung in einem schrumpfenden Gesamtmarkt könnte die Entwicklung wegen der attraktiven Lage in anderen Stadtteilen zu Abwanderungen führen.
- *Parksiedlung Obereider:* ca. 1,2 km östlich der Innenstadt gelegene Wohnsiedlung der Baujahre 1964 bis 1968 mit Zeilenbauten und Hochhäusern. Eigentümer war früher die landeseigene LEG, heute Pirelli RE. Von den ca. 570 Wohnungen standen 2003 ca. 15 % leer, es bestanden erhebliche soziale Probleme. Die Parksiedlung Obereider ist als Fördergebiet in das Programm Stadtumbau-West aufgenommen worden, die umfassende Aufwertung ist geplant. Der Wohnungsbestand liegt deutlich stadtnäher als Mastbrook (2,5 km) und nahe der Obereider und ist damit potentiell sehr attraktiv.
- *Konversionsflächen:* Im November 2004 gab das Bundesverteidigungsministerium bekannt, dass in Rendsburg von 2006 bis 2010 alle militärischen Einrichtungen mit insgesamt 1.870 Dienstposten geschlossen werden, darunter die Feldwebel-Schmid-Kaserne im Stadtteil Mastbrook und die Eider-Kaserne. Damit werden ab 2010 ca. 75 ha. Flächen im Stadtgebiet als Konversionspotenzial zur Verfügung stehen.

### **Mikroebene**

#### *Struktur der Weg- und Zuziehenden im Fallbestand:*

Unter den 81 wegziehenden Miethaushalten waren lediglich fünf Haushalte mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren. Fast drei Viertel der Ausziehenden lebten bis zu max. fünf Jahre im Fallbestand. Diese Miethaushalte waren zu rund 75 % deutsche und in der Mehrheit Transferleistungsempfänger und waren der Altersgruppe 25 bis 45 Jahren zuzuordnen. Bei den 44 Haushalten mit einer Wohndauer von fünf bis 30 Jahren erreichte die durchschnittliche Zahl der Personen im Haushalt einen ungewöhnlich hohen Wert von fast drei. Diese Haushalte ziehen also noch in der Familienphase weg.

Nach Aussagen des Bestandseigentümers ziehen fast ausschließlich Einzelpersonen und Alleinerziehende in die freien Wohnungen zu. Dies zeigt sich auch in der Haushaltgröße von unter zwei Personen. Während über 80 % der Haushalte deutsch sind, erreicht der Anteil der Transferleistungsempfänger mit rund 70 % einen ähnlichen Wert. Die Zuziehenden sind mit 30 bis 40 Jahren nicht mehr den jungen Haushalten zuzurechnen. Bundeswehrangehörige spielen in der Neuvermietung keine Rolle (mehr), da die benachbarte Feldwebel-Schmid-Kaserne Ende 2010 geschlossen wird.

*Einschätzung Image:*

Der Stadtteil Mastbrook besitzt sowohl aus der Sicht der Rendsburger als auch der Mastbrooker selbst ein negatives Image und ist stigmatisiert („Mastbronx“). Die Ursachen sind die sozial problematische Bewohnerstruktur und der Zustand der Wohngebäude, nicht jedoch die Siedlungsanlage oder die etwas periphere Lage im Stadtgebiet. Die vernachlässigten Hochhäuser an der Liegnitzer Straße strahlen dabei auf den gesamten Stadtteil ab. Der Anteil von Ausländern (vorwiegend Türken und Aussiedler) an den Bewohnern ist höher als im Rendsburger Durchschnitt, es gibt offen ausgetragene Konflikte zwischen den beiden genannten Gruppen im Stadtteil.

Die Wohnzufriedenheit im Fallbestand wird dennoch nur in einem Teil der Wohngebäude (Kolberger Straße 1-13) aufgrund von Vandalismus, Lärmbelästigungen und dauerhaften Leerständen als niedrig eingeschätzt. In allen Wohngebäuden des Fallbestands werden z.B. die nachbarschaftlichen Kontakte, wie in den anderen Fallbeständen auch, mal als freundschaftlich, mal als wenig persönlich eingeschätzt.

*Entwicklungen im Wohnquartier:*

*Konversion der Feldweibel-Schmid-Kaserne:* Ende 2010 schließt die westlich an den Fallbestand anschließende Feldweibel-Schmidt-Kaserne, die Bundeswehr räumt die Einrichtung vollständig. 2006/2007 wurden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs.1 BauGB durchgeführt und 2008 eine Empfehlung zur Festlegung eines Sanierungsgebietes „Suhmsheide-Ost“ in einer Größe von 41,2 ha gegeben. Ein bis 2008 im Auftrag der Stadt Rendsburg erstellter Masterplan sieht eine zivile Nachnutzung für gewerbliche Nutzungen im Bereich Logistik, Dienstleistungen, Bildung und Freizeit sowie teilweise auch Freiflächen (ca. ein Drittel des Geländes) zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner benachbarter Wohnstandorte vor. Ein Teil der Bestandsgebäude soll erhalten bleiben.

*Einschätzungen Zielgruppen aktuell/potentiell:*

Der Anteil älterer Haushalte ist nur noch in wenigen Gebäuden hoch, als Zielgruppe für Neuvermietungen spielen sie keine Rolle. Der Generationswechsel ist weitgehend vollzogen. Neu Hinzuziehende sind Singles, Paare und Kleinfamilien zwischen 30 und 40 Jahren, die über eine sehr geringe Kaufkraft verfügen. Ein relativ großer Anteil der ausziehenden Miethaushalte (60-80 %) bleibt im Stadtteil Mastbrook.

Potenzielle neue Zielgruppen sind angesichts der Entwicklung des Gesamtwohnungsmarktes in Rendsburg und des Zustands und Image des Stadtteils zurzeit nicht erreichbar. Eine Chance könnte die Umnutzung der Feldweibel-Schmidt-Kaserne nach 2010 sein, wenn durch die Schaffung von Arbeitsplätzen dort eine neue Wohnnachfrage für Mastbrook generiert werden könnte.

*Angebote für Auf- oder Absteiger im Bestand/im Quartier:*

Für Aufsteiger mit Interesse am Eigentumserwerb dürften in den südlichen Einfamilienhausgebieten des Stadtteils und in den Reihenhauszeilen im Zentrum bei etwas Warte-



zeit geeignete Gebrauchthäuser angeboten werden. Diese stammen aber überwiegend aus den 1950er bis 1970er Jahren und sind ggf. modernisierungsbedürftig.

#### Flächenpotenziale Fallgebiet:

Im Fallbestand sind Flächenpotenziale für Nachverdichtungen in den sehr weiträumigen Abstandsflächen zwischen und hinter den Wohngebäuden vorhanden (z.B. westlich der Wohnzeilen in der Liegnitzer Straße). Diese sind aber erst nach vereinzelt Gebäudeabbrüchen sinnvoll zu bebauen. Zusätzlich liegt südlich der Schule ein größeres Spielplatzareal, das für eine multifunktionale Nutzung aber auch eine verdichtete Eigenheimbebauung vorgesehen werden könnte.

#### h) Stärken-Schwächen-Analyse

Tab. 81: SWOT-Analyse des Fallbestands in Rendsburg-Mastbrook

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Günstiges Wohnungsangebot, niedrige Kaltmieten (A)</li> <li>• Differenziertes Wohnungsangebot auch für potenzielle Aufsteiger (Bestandseigenheime) (A)</li> <li>• Soziale Stabilisierung durch Eigenheime im Quartier (A)</li> <li>• Hoher Freiflächenanteil (Q)</li> <li>• Gutes Kinderbetreuungsangebot (Schule und Kindergärten ganztags) (Q)</li> <li>• Dichte an sozialen Einrichtungen (Q)</li> <li>• Hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen (Q)</li> <li>• Nähe zu Erholungsflächen (Kronwerker Moor) (Q)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ungünstige Wohnungsstruktur mit hohem Anteil kleiner Wohnungen (A)</li> <li>• Erheblicher Modernisierungsbedarf im Geschosswohnungsbestand (A)</li> <li>• Sehr hohe Fluktuation im Fallbestand (A)</li> <li>• Eigentumsverhältnisse für Mietinteressenten nicht nachvollziehbar (A)</li> <li>• Fallbestand nicht räumlich zusammenhängend (A)</li> <li>• Dürrtige Infrastrukturausstattung, kaum Versorgungseinrichtungen (Q)</li> <li>• Benachteiligte Sozialstruktur (Q)</li> <li>• Schwieriges Image (Q)</li> <li>• Lange ÖPNV-Fahrzeit ins Zentrum, abends stark reduzierte Anbindung (Q)</li> <li>• Keine Kommunikationsräume (Q)</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentliche Investitionen aus dem Programm „Soziale Stadt“ (W)</li> <li>• Gewerbliche Entwicklung der aufgegebenen Feldwebel-Schmid-Kaserne (Q)</li> <li>• Lage an der Bahnstrecke Rendsburg-Schleswig (Haltepunkt möglich) (Q)</li> <li>• Soziale Stadt-Fördergebiet (Q)</li> <li>• Stabile soziale Strukturen in den EFH/RH-Bereichen des Stadtteils (Q)</li> <li>• Lage an einer Bahnlinie bietet Option eines Haltepunktes (Q)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heterogene Eigentümerstruktur mit Bestands-händlern ohne Investitionsabsicht (A)</li> <li>• Bevölkerungsverluste der Stadt Rendsburg und der gesamten Region (W)</li> <li>• Steigender Leerstand aufgrund überschüssiger Wohnungsanzahl in Mastbrook (Q)</li> <li>• Hohe Zahl an Potenzialflächen für Stadtentwicklung, teilweise in besserer Lage (W)</li> <li>• Anknüpfungspunkt/ Keimzelle für eine Stadteilerneuerung nicht identifizierbar (Q)</li> <li>• Verkehrswerte für Bauland in Mastbrook sind die niedrigsten im Stadtgebiet für Wohnnutzung (W)</li> <li>• Sinkende Schülerzahl in der Grundschule Mastbrook gefährdet deren Bestand (Q)</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

### i) Empfehlungen zur Entwicklung/Positionierung

Der Generationswechsel im Fallbestand wird in Kürze endgültig abgeschlossen sein. Die sehr hohe Fluktuation und der hohe Leerstand in einigen Wohngebäuden erzeugen einen dringenden Handlungsbedarf. Aufgrund des Überangebots an Wohnungen im Stadtteil bei weiter sinkenden Bevölkerungszahlen ist voraussichtlich für einen Teil des Fallbestands der ersatzlose Abbruch die einzige Handlungsoption.

Die periphere aber naturnahe Lage spricht von den drei untersuchten Zielgruppen vorwiegend Familienhaushalte an, der Anteil von Einwohnern unter 18 Jahre ist im Stadtteil entsprechend hoch. Für ältere Haushalte ist die Grundversorgungsausstattung zu dürftig, selbst Lebensmittel können nicht im Stadtteil eingekauft werden. Die Wohnungen sind zudem nicht barrierearm. Um diese Haushalte auch als Neumieter zu erreichen, müsste ein neues Wohnangebot geschaffen werden (neues Gebäude). Flächen- der Gebäudepotentiale sind vorhanden, z.B. mit dem Ostlandhochhaus (nach dem Vorbild des Hochhauses Sandkrug 34 in Kiel-Gaarden zu entwickeln; Kap. 7.2.5), im Fallbestand ohne vorherige Abbrüche aber nicht. Jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sind bei Zuzug nach Mastbrook sehr einkommensschwach und stellen für den Bestandseigentümer aufwändige Mietverhältnisse dar. Sie sind daher als Zielgruppe zurzeit, mit Ausnahme der Vermietung der Kleinwohnungen (23 % Ein-Zimmer-Wohnungen), wenig interessant.

Empfohlen wird eine Teilmodernisierung von ca. 50 % der Wohnungen des Fallbestands (ca. 180 WE) zur kurzfristigen Verbesserung der Wohnqualität und um die Bestandsmieter und den Zuzug konstant zu halten (Stabilisierung). Weitere 100 Wohnungen sollten bereits kurzfristig abgebrochen werden, um das Überangebot abzubauen (entspricht auch Empfehlung des ISEK bezogen auf den Bestandsanteil des Eigentümers). Die restlichen 70 Wohnungen sollten mittelfristig ebenfalls auf diese Option geprüft werden, zunächst aber als günstiges Wohnangebot verbleiben. Jede größere Investition im Stadtteil ist mit einem wirtschaftlichen Risiko verbunden. Die Rückbaumaßnahmen sind daher mit der Stadt und anderen Bestandseigentümern abzustimmen, um die organisatorischen und finanziellen Lasten gerecht zu verteilen und geeignete Mikrolagen für einen städtebaulich und funktional verträglichen Abbruch auszuwählen. Eventuell ist ein Gebäudetausch zur besseren Organisation der Bestände erforderlich. Die Nachnutzung durch Eigenheime ist zu prüfen, zur Erhaltung der Bildungsinfrastruktur im Stadtteil sollten diese Flächen vorrangig vor anderen erschlossen werden (Verzicht auf Erschließung des B-Plangebietes „Kronwerker Moor“, keine Wohnbebauung in der Feldweibel-Schmid-Kaserne).

Die großzügigen Freiflächen sollten überwiegend einer privaten Nutzung zugeführt werden, um sie besser zu gliedern und für die Bewohner in Wert zu setzen. Hier können die Programme „Soziale Stadt“ und „Lokales Kapital für soziale Zwecke“ konkrete Maßnahmen der Aneignung fördern. Außerhalb des Fallbestands wäre auch zu prüfen, ob die Öffnung zum Kronwerker Moor verbessert werden kann (Freizeitnutzung, z.B. Inliner-Strecke).

Alle Bestandseigentümer sollten sich gemeinsam für eine Verbesserung der Versorgungsstruktur einsetzen, da der wirtschaftliche Wert ihrer Immobilien von dieser Qualität wesentlich

abhängt. Ggf. ist eine Neuansiedelung befristet finanziell zu unterstützen. Die Eingangssituation in den Stadtteil bietet hier mehrere geeignete Standorte.

Der Fallbestand bietet kaum Ansätze für eine individuelle Vermarktungs- und Aufwertungsstory und wird sein negatives Image voraussichtlich auch nach einer Modernisierung zunächst behalten. Eine gemeinsame Imagekampagne für die gesamte Wohnsiedlung Mastbrook könnte auf das Programm „Soziale Stadt“ aufbauen, aus Programmmitteln unterstützt werden und an die aufgelockerte Bebauung anknüpfen („Viel Platz für...“).

## 8 Handlungsempfehlungen für die Entwicklung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre

Die Grundlage dieses Kapitels bildet die Auswertung der acht Fallstudien zu den an die Wohnungsbestände und -quartiere gerichteten Anforderungen, die in den vorausgegangenen Darstellungen definiert wurden. Dazu werden zunächst die Siedlungsstrukturen und städtebaulichen Merkmale der untersuchten Wohnungsbestände und Siedlungen verglichen und zwei generelle Bestandstypen gebildet. Anschließend werden städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Merkmale beschrieben und diesen beiden Bestandstypen zugeordnet. Ihre Eignung für die in Kapitel 6 benannten drei Nachfragezielgruppen wird ausgewertet und mit Empfehlungen verknüpft.

Die individuell für die untersuchten Bestände gefundenen Handlungsstrategien bilden dann die Basis für die Ableitung allgemeiner Strategien und konkreter Maßnahmen, wobei zunächst die Bestandseigentümer Adressat bleiben. Auch der Bestandsrückbau als Option bzw. Notwendigkeit zur Marktbereinigung gehört dazu, er eröffnet wiederum Möglichkeiten zur Integration neuer, stabilisierender Wohnformen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Allerdings müssen die Infrastrukturen der Wohnquartiere der 1960er Jahre dazu mindestens erhalten, besser noch punktuell ausgebaut werden. Die Bildungs- und die Versorgungsinfrastruktur stellen zwei Schwerpunkte dar. Jede Aufwertung der Bestände muss aktiv vermarktet werden, um den erwünschten Vermietungserfolg bei den Zielgruppen zu erreichen. Dazu werden einige Vermarktungs- und Markenbildungsstrategien für Wohnungen und Wohnquartiere diskutiert, die für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre geeignet scheinen.

Voraussetzung für jeden erfolgreichen Bestandsaufwertungs- oder Umbauprozess ist die Kooperation der Eigentümer mit den Akteuren der Stadtentwicklungsplanung, wobei der kommunalen Ebene eine besondere Bedeutung zukommt. Möglichkeiten und Hemmnisse sowie das zur Verfügung stehende konzeptionelle und planungsrechtliche Instrumentarium werden dargestellt und bewertet, die Bedeutung der öffentlichen Förderung anhand der sozialen Wohnraumförderung und der Städtebauförderungsprogramme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau-West“ verdeutlicht. Das Fazit und Hinweise auf den weiteren Forschungsbedarf schließen die Untersuchung nach einer kurzen Reflektion des kulturellen und bauhistorischen Werts der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre ab.

### 8.1 Ergebnisse der Fallstudien

Die in den acht Fallstudien untersuchten Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre unterscheiden sich grundsätzlich nach der Lage im Stadtgebiet und ihrem Siedlungstyp, die einordnende Beschreibung zeigt im Überblick Tab. 82:

Tab. 82: Fallbestände nach Stadt-, Lage- und Siedlungstyp

	<b>Fallgebietsstadt<sup>97</sup></b>	<b>Lagetyp des Fallbestand</b>	<b>Siedlungstyp</b>
<b>Elmshorn-Langeloh</b>	Mittelzentrum im nord-westlichen Einzugsbereich der Metropolregion Hamburg. 48.279 Einwohner. 23.658 Wohnungen.	Erweiterter Innenstadtrand	Kleiner, städtebaulich und architektonisch unauffälliger Geschosswohnungsbestand ohne besondere Siedlungskonzeption innerhalb einer gering verdichteten, städtischen Einzelhausbebauung.
<b>Flensburg-Rude</b>	Oberzentrum in der nord-deutschen Grenzregion zu Dänemark. 86.630 Einwohner. 47.613 Wohnungen.	Erweiterter Innenstadtrand	Kleiner, städtebaulich und architektonisch unauffälliger Geschosswohnungsbestand ohne besondere Siedlungskonzeption innerhalb einer heterogenen Bebauungsstruktur der Nachkriegszeit.
<b>Glinde-Wiesenfeld</b>	Stadtrandkern 2.Ordnung im verdichteten, westlichen Hamburger Umland. 16.139 Einwohner. 7.725 Wohnungen.	Nahbereich (Glinde zu Hamburg) Stadtrand (Fallbestand in Glinde)	Mittelgroße Geschosswohnsiedlung mit ablesbarer städtebaulicher Konzeption. Aufgelockerte Stadterweiterung am Rand der städtischen Siedlungsfläche.
<b>Hamburg-Lohbrügge</b>	Großstadt und Bundesland als Kern einer Metropolregion. 1.754.182 Einwohner. 880.019 Wohnungen.	Stadtrand	Bestandteil einer größeren, städtebaulich konzeptionell geplanten Siedlungseinheit, die als aufgelockerte Stadterweiterung am Stadtrand angelegt wurde.
<b>Kiel-Gaarden</b>	Oberzentrum und Landeshauptstadt im mittleren Schleswig-Holstein. 235.366 Einwohner. 130.660 Wohnungen.	Innenstadtrand	Spätes Wiederaufbaugelände der 1960er Jahre in innenstadtnaher Lage mit heterogener und relativ dichter Bebauung.
<b>Lübeck-Kücknitz</b>	Oberzentrum im westlichen Schleswig-Holstein an der Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern. 211.213 Einwohner. 113.466 Wohnungen.	Stadtrand	Großflächige, geplante Stadterweiterung auf ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche am Stadtrand mit gemischten Bauformen.

<sup>97</sup> Die Angaben zur Zahl der Einwohner und Wohnungen beziehen sich in allen Städten auf das Jahr 2006 (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2008).

<b>Lübeck-Moisling</b>	Oberzentrum im westlichen Schleswig-Holstein an der Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern. 211.213 Einwohner. 113.466 Wohnungen.	Stadtrand	Großflächige, geplante Stadterweiterung auf ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche am Stadtrand mit homogenen Bauformen.
<b>Rendsburg-Mastbrook</b>	Mittelzentrum und Kreisstadt im Zentrum Schleswig-Holstein. 28.476 Einwohner. 15.741 Wohnungen	Stadtrand	Großflächige, geplante Stadterweiterung auf ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche am Stadtrand mit gemischten Bauformen.

Quelle: Eigene Darstellung

Auf der Basis der Fallstudien können die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre zwei Bestandstypen zugeordnet werden:

- **Kleinere Bestände in zentrumsnaher Lage (Ergänzungstyp)**, die gut integriert und von heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen umgeben sind. Die Gebäudeanordnung ist leitbildkonform aufgelockert, ohne eine eigenständige Siedlungskonzeption abzubilden. Die zentrumsnahe Lage ist das wesentliche Potenzial der weiteren Entwicklung, Flächenpotenziale für eine bauliche Erweiterung sind jedoch nicht oder nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Der Fallbestand umfasst den bauzeitlichen Geschosswohnungsbestand fast vollständig. Zum Ergänzungstyp gehören die Fallbestände Elmshorn-Langeloh, Flensburg-Rude und Kiel-Gaarden,
- **größere Bestände in Siedlungserweiterungen an den ehemaligen Stadträndern (Erweiterungstyp)**, die nach ihrer Entstehung baulich aber nicht funktional ergänzt wurden. Die Bebauungsstruktur ist aufgelockert und Bestandteil eines größeren Siedlungsorganismus, der sich am Modell der gegliederten und aufgelockerten Stadt orientiert. Das Flächenangebot und der gartenstadtähnliche Charakter sind das wesentliche Potenzial der weiteren Entwicklung. Über den Fallbestand hinaus existieren weitere bauzeitgleiche Geschosswohnungsbestände. Zum Erweiterungstyp gehören die Fallbestände Glinde-Wiesenfeld, Hamburg-Lohbrügge, Lübeck-Kücknitz und -Moisling sowie Rendsburg-Mastbrook.

Beide Bestandstypen waren in ausreichender Zahl unter den Fallstudien vertreten (fünf bzw. drei Bestände), so dass eine gute Basis für die vergleichende Auswertung zu den Zielgruppen, den Strategien und den Handlungsfeldern gegeben ist.

### 8.1.1 Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Merkmale

Im Folgenden werden ausgewählte, in den Fallstudien gefundene Merkmale beschrieben und die vorgefundenen Qualitäten und Missstände grundsätzlich bewertet. Zur Orientierung sind diese in Anlehnung an die Gliederung der Fallstudien zusammenfassenden Kategorien zugeordnet. Die Ergebnisse der Bestandserhebung aus Kap. 3.3 sind berücksichtigt.

- *Gebäudetypen und baulicher Zustand:*

Der Grundtypus der drei- bis viergeschossigen Wohnzeile mit zwei bis drei Treppenhäusern fand sich unabhängig von der Siedlungskonzeption in allen Beständen. Seine Konstruktionsweise, die Architektur, die Wohnungsgrundrisse und auch die Gestaltung des gebäudebezogenen Wohnumfelds unterschieden sich bis auf wenige Ausnahmen kaum (Gebäudesonderformen im Fallbestand Holstenkamp in Glinde und im Teilbestand Raaschstraße in Kiel-Gaarden). Alle gebäude-, wohnungs-, und wohnumfeldbezogenen Lösungen (Mikroebene) im Zuge von Teil- oder Vollmodernisierungen sind wegen übereinstimmender Standardmerkmale ortsunabhängig übertragbar.

Der bauliche Zustand der Gebäude war trotz des fast identischen Baualters sehr unterschiedlich und zeigt die Bedeutung einer stetigen Instandhaltung und Instandsetzung für den Sachwert und die Lebensdauer eines Wohnungsbestands. Tendenziell waren die Bestände der Eigentümer ohne langfristige Bestandsorientierung in einem schlechteren Zustand als die der bestandshaltenden Unternehmen (hier: Genossenschaften). Folgende vier Zustandskategorien wurden festgestellt:

<i>Sehr guter Zustand:</i>	Fallbestand Hamburg-Lohbrügge.
<i>Guter Zustand:</i>	Fallbestände Elmshorn-Langeloh, Flensburg-Rude, Lübeck-Kücknitz (Teilbestand).
<i>Befriedig. Zustand:</i>	Fallbestände Lübeck-Kücknitz (Teilbestand), Lübeck-Moisling (Teilbestand), Glinde-Langeloh, Kiel-Gaarden.
<i>Mäßiger Zustand:</i>	Fallbestände Rendsburg-Mastbrook, Lübeck-Moisling (Teilbestand).

Der Zustand der Bausubstanz bestimmt Umfang und Dringlichkeit des Handlungsbedarfs und ist eine relevante Rahmenbedingung zur Auswahl der Bestandsstrategie. Tendenziell werden Eigentümer bei einem mäßigen Gebäudezustand eher zu einem Abbruch als zu einer Form der Modernisierung neigen.

- *Wohnungsangebot / Wohnungsgrößen:*

Das Wohnungsangebot aller Fallbestände ist bezogen auf die Größe der Wohnungen differenziert. Es überwiegen Wohnungen mit zweieinhalb und drei Zimmern, die sich für die Nutzung durch unterschiedliche Haushaltstypen eignen. In keinem Fallbestand liegt der Anteil der auch für Einpersonenhaushalte nicht mehr zeitgemäßen Kleinwohnungen (Ein- und Eineinhalb-Zimmer-Wohnungen) über 25 %. Tab. 83 zeigt die Anteile der Wohnungsgrößen in vier Kategorien.

Tab. 83: Wohnungsgrößen / Wohnungsschlüssel der Fallbestände

	WE mit 1 oder 1 ½ Zimmern	WE mit 2 Zimmern	WE mit 2 ½ oder 3 Zim- mern	WE mit > 3 Zimmern*	Ø Wohn- fläche je WE
<b>Elmshorn-Langelohe</b>	7 %	26 %	<b>41 %</b>	26 %	64,5 qm
<b>Flensburg-Rude</b>	0 %	6 %	<b>66 %</b>	28 %	64,9 qm
<b>Glinde-Wiesenfeld</b>	1 %	17 %	<b>63 %</b>	19 %	66,3 qm
<b>Hamburg-Lohbrügge</b>	15 %	17 %	<b>55 %</b>	13 %	68,1 qm
<b>Kiel-Gaarden</b>	9 %	18 %	<b>48 %</b>	25 %	55,1 qm
<b>Lübeck-Kücknitz</b>	12 %	29 %	<b>48 %</b>	11 %	57,2 qm
<b>Lübeck-Moisling</b>	25 %	24 %	<b>29 %</b>	22 %	55,0 qm
<b>Rendsburg- Mastbrook</b>	23 %	<b>31 %</b>	<b>31 %</b>	15 %	52,7 qm
<b>Bestandserhebung</b>	12 %	23 %	<b>50 %</b>	15 %	59,6 qm

\* darunter auch 2 2/2-Zimmer-Wohnungen.

Quelle: Eigene Darstellung

Überraschend ist der Anteil der kleineren Wohnungen (bis zwei Zimmer) gerade in den einbezogenen Erweiterungstypen hoch (Lübeck-Moisling 49 %, Rendsburg-Mastbrook 54 %), am niedrigsten dagegen in einem Ergänzungstyp (Flensburg-Rude 6 %). Die Wohnungsgrößen der Fallbestände sind Hartz-IV-fähig, d.h. die zulässigen Wohnflächen werden in den entsprechenden Größentypen (Anzahl der Zimmer) nicht überschritten. Dies ist ein Vorteil gegenüber jüngeren Wohnungsbeständen (z.B. der 1970er Jahre), bei denen die Wohnungen bei nochmals großzügigeren Grundrissen vergleichsweise hohe Wohnflächen aufweisen und die Überschreitung der Obergrenzen zu einer eingeschränkten Gesamtnachfrage führt.

- *Eigentümerstruktur Bestand / Wohnsiedlung:*

Die Eigentümerstruktur der Immobilien in einer Wohnsiedlung kann Hinweise auf die Umsetzbarkeit übergreifender Bestandskonzepte geben, wie sie in den weiteren Abschnitten noch beschrieben werden. Drei Fallbestände befanden sich im Eigentum bestandshandelnder Unternehmen (Glinde-Wiesenfeld, Kiel-Gaarden, Rendsburg-Mastbrook). In allen Fallgebieten waren die Eigentümer des Fallbestands nicht alleinige Eigentümer des gesamten Immobilienbestandes. In fünf Fällen war der Wohnungsbestand des Fallgebietes bis zu drei Haupteigentümern und privaten Einzeleigentümern (EFH/DHH/RH) zuzuordnen, in drei Fällen einer höheren Zahl von Eigentümern auch des Geschosswohnungsbestands (Lübeck-Kücknitz, Lübeck-Moisling, Rendsburg-Mastbrook). Besonders komplex stellt sich die Eigentümerstruktur in Rendsburg-Mastbrook dar, wo die Geschosswohnungsbestände fast ausschließlich bestandshandelnden Unternehmen gehören und das private Einzeleigentum auf mehrere dazwischen befindliche Siedlungsflächen verteilt ist.



- *Wohnumfeld (Mikroebene):*

In den Fallbeständen des Ergänzungstyps war das Wohnumfeld auf die den Wohngebäuden zugeordneten Grundstücksflächen und die erschließenden öffentlichen Straßenräume beschränkt. In den Fallbeständen des Ergänzungstyps wurden diese durch öffentliche Grünzüge ergänzt. Generell unterschied sich das enge, gebäudebezogene Wohnumfeld nur im Erhaltungs- und Gestaltungszustand, die Grundanlage war weitgehend identisch (Ausnahme Gebäudesonderformen Glinde-Wiesenfeld, Teilbestand Holstenkamp): Zwischen den Gebäudezeilen lagen die erforderlichen Abstandsflächen, an den Giebeln straßenseitig die Müllstandplätze und entweder in zentralen Garagenhöfen oder an den straßenseitigen Enden der Abstandsflächen kleinere Stellplatzanlagen. Generell war eine mäßige Aufenthaltsqualität und entsprechend geringe Nutzungsintensität festzustellen, die dem Flächenangebot nicht gerecht wird. Eine private Aneignung von Flächen war nur in Teilbeständen von Flensburg-Rude, Hamburg-Lohbrügge und Lübeck-Kücknitz festzustellen, wo die Erdgeschosswohnungen über eigene Terrassen verfügten.

Das Nutzungspotenzial der Freiflächen ist gegenwärtig in keinem der Fallbestände voll aktiviert, viele Flächen sind lieblos gestaltet und befinden sich in einem schlechten Pflegezustand. Die Aneignung durch die Mieter wird von den Eigentümern nicht aktiv unterstützt (z.B. Anmietung von Mietergärten). Dennoch tragen die Freiflächen zu einer hohen Wohnqualität bei. Sie sichern den Abstand zu Lärmquellen (z.B. Straßenverkehr), zur Nachbarbebauung (Intimität), das Erlebnis von Natur und Jahreszeiten und sorgen durch den geringen Versiegelungsgrad für ein ausgeglichenes Mikroklima. Flächenpotenziale für eine Nachverdichtung ergeben sich auf den privaten Abstandsflächen wegen der Stellung der baulichen Anlagen kaum, allerdings ließen sich diese Flächen bei einer Neubebauung nach Abbruch ohne Qualitätsverlust effizienter und dichter bebauen. In den Fallbeständen des Erweiterungstyps sind in geringem Umfang Flächenpotenziale für eine bauliche Ergänzung des Bestands vorhanden, die planungsrechtlich abgesichert werden müssten (z.B. Genehmigung nach § 34 BauGB oder geringfügige Änderung eines vorhandenen Bebauungsplans).

- *Nutzungen im Wohnumfeld (Mesoebene):*

Bei den Nutzungen im Wohnumfeld unterscheiden sich die zentrumsnahen, kleineren Bestände (Ergänzungstyp) von den größeren Stadterweiterungen (Erweiterungstyp). Die Fallbestände des Ergänzungstyps entstanden in bereits zur Bauzeit integrierten Lagen innerhalb der städtischen Siedlungsfläche und bezogen sich auf die Umfeldnutzungen. Dieser Bezug hat sich bis in die Gegenwart noch verstärkt, da im Umfeld eine Verdichtung und Differenzierung der Nutzungen stattgefunden hat (z.B. Gewerbeflächen um Flensburg-Rude, Campus der Technischen Fakultät der Universität Kiel neben dem Fallbestand Kiel-Gaarden).

Die Fallbestände des Erweiterungstyps erschlossen vormals unbebaute Flächen und bildeten nach Fertigstellungen jeweils die neuen Siedlungsråder in ihren Städten. Durch den räumlichen Umfang der Siedlungseinheiten und die Anzahl der neuen Wohnungen bezogen sich diese kaum auf vorhandene Umfeldnutzungen und benötigten eine eigene Infrastruktur. Bis heute definieren sie einen Rand der städtischen Siedlungsfläche, auch wenn sie durch

jüngere Ergänzungen geringfügig erweitert wurden. Daher befinden sich im Umfeld des Erweiterungstyps nach wie vor naturnahe und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Lagequalität ist bei einer teilweise sogar geringer verdichteten Bebauung mit Umlandgemeinden der ersten Siedlungsringe um die Kernstädte vergleichbar und stellt damit bei einer zentrumsnäheren Lage ein signifikantes Rückwanderingspotenzial dar.

- *Infrastruktureinrichtungen im Wohnumfeld (Mesoebene):*

Die Infrastrukturausstattung der Fallgebiete wurde in folgenden Kategorien erfasst: Bildungsinfrastruktur (Schulen/Kindergärten), Beschäftigungsinfrastruktur (Arbeitsstätten/berufliche Bildungseinrichtungen), Versorgungsinfrastruktur, Dienstleistungsinfrastruktur für ein Wohnen im Alter und Freizeitinfrastruktur (Freizeit-, Kultur- und soziale Angebote).

Die Bildungsinfrastruktur war überall ausreichend bis sehr gut. Der Bestandstyp spielte dabei keine Rolle, die beste Ausstattung wiesen die Fallbestände Elmshorn-Langelohe (Ergänzungstyp) sowie Glinde-Wiesenfeld und Hamburg-Lohbrügge auf (Erweiterungstypen).

Die Beschäftigungsinfrastruktur war erwartungsgemäß in den Ergänzungstypen durch die zentralere Lage durchgängig besser als in den Erweiterungstypen. Alle Ergänzungstypen wiesen in nahem Umfeld (Mesoebene) eine differenzierte Struktur von Arbeitsstätten auf, die die enge räumliche Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Die Fallbestände des Erweiterungstyps lagen weiter entfernt von gewerblichen Flächen oder Kerngebieten, eine nachträgliche Ansiedelung von Arbeitsstätten war in keinem Fall festzustellen (Ausnahme: Glinde-Wiesenfeld, hier sind ab den 1980er Jahren in einer Entfernung ab ca. 500 m gewerbliche Flächen für Produktion und Großhandel entstanden).

Die Versorgungsinfrastruktur (hier: Waren des täglichen Bedarfs) war in den Fallbeständen, unabhängig vom Bestandstyp, von unterschiedlicher Qualität. Die ehemaligen Lebensmittelverkaufsstellen, die auch in allen Ergänzungstypen zu finden waren, beherbergen heute kleine Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe bzw. gastronomische Einrichtungen. Leerstände in diesen meist eingeschossigen Gebäudezeilen waren in keinem Fallbestand festzustellen. In Fallgebieten, die in der Nähe größerer und bauzeitlich deutlich jüngerer Einzelhandelsstandorte lagen (SB-Warenhäuser), war das Angebot von Discountern und Vollversorgern gering bzw. es war keines vorhanden (Elmshorn-Langelohe, Flensburg-Rude, Glinde-Langelohe, Lübeck-Kücknitz, Rendsburg-Mastbrook). Der Fallbestand Kiel-Gaarden wies durch die Lage an einem städtischen Nebenzentrum eine für Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre untypische Sondersituation auf, die Versorgung in Hamburg-Lohbrügge und Lübeck-Moisling war durch ein benachbartes EKZ bzw. mehrere über die Wohnsiedlung verteilte Discounter/ Vollversorger sehr gut.

Die Freizeitinfrastruktur in den Fallgebieten und in ihrem Wohnumfeld wies eine typenunabhängige, unterschiedliche Qualität auf. Bei den Ergänzungstypen, die aufgrund des begrenzten Umfangs über eine geringe Anzahl eigener Angebote verfügten, war die Lage im Stadtgebiet ausschlaggebend für das Angebot. Die Nähe zu Schwimmbädern, Parks, Kir-

chen oder Sportplätzen war eher zufällig. Die Fallbestände des Erweiterungstyps verfügten alle in ihrem Nahumfeld über ein breites Spektrum an Freizeitangeboten, darunter waren erwartungsgemäß kaum institutionalisierte, kommerzielle Angebote zu finden. Die Nähe zu öffentlichen Parks und Grünflächen sowie zu siedlungseigenen Sportanlagen eröffnet in den Erweiterungstypen ein alltäglich nutzbares Freizeitangebot. Alle Erweiterungstypen verfügten zudem im Umfeld über Kleingartenanlagen, in denen die Bewohnerhaushalte den Mangel an privat nutzbaren Garten- und Freizeitflächen kompensieren können. In den Ergänzungstypen war ein solches Angebot, allerdings in größerer Entfernung, nur in Flensburg-Rude zu finden.

Alle Fallbestände waren eng in die städtischen ÖPNV-Netze eingebunden und damit auch für Haushalte ohne eigenen PKW als Wohnstandort geeignet. Während die Ergänzungstypen von Buslinien lediglich tangential gestreift wurden, fahren diese in den Erweiterungsgebieten auch in die Siedlungen hinein und erschließen diese zusätzlich im Inneren. Hier wird es darauf ankommen, die Bedienungsqualität auch in den Beständen mit einer abnehmenden Zahl von Einwohnern bzw. bei Rückbau von Wohnungen zu erhalten bzw. auszubauen. Gerade bei der Ergänzung der Geschosswohnsiedlungen mit Eigentumswohnformen ist eine vorhandene ÖPNV-Anbindung ein Standortvorteil gegenüber Neuerschließungen.

- *Bewohnerstruktur und -wechsel:*

Der Generationswechsel war in allen Fallbeständen bereits weitgehend abgeschlossen, der Anteil älterer Haushalte mit einer langen Wohndauer nur noch gering (unter ca. 20 %). Die Fluktuationsrate war lediglich im Fallbestand Rendsburg-Mastbrook signifikant erhöht (27,1%), ansonsten bewegte sie sich in einem üblichen Rahmen von 9,3 bis 14,4 %. In allen Fallbeständen waren sowohl Familien als auch jüngere Haushalte nachgezogen, die aber zu den einkommensschwächeren Anteilen ihrer Gesamtgruppe gehören dürften, wie der teilweise hohe Anteil der Transferleistungsempfängerhaushalte belegt (zum Beispiel Fallstudien Glinde, Kiel, Lübeck-Moisling). Einkommensstärkere Familien verbesserten nach kurzer Wohndauer oder der Geburt eines weiteren Kindes durch einen erneuten Umzug ihre Wohnsituation in derselben Stadt, jüngere Haushalte waren berufsbedingt zu Umzügen auch in andere Regionen gezwungen. Ein gesonderter Handlungsbedarf ergab sich aus der Veränderung der Bewohnerstruktur für die Eigentümer bislang mit Ausnahme der Fallbestände Kiel-Gaarden (Leerstand 8 %) und Rendsburg-Mastbrook (5,7 %) bislang nicht, die Leerstände lagen in vier der acht Fallgebiete sogar unter 1 %. Die häufigen Mieterwechsel führen einerseits zu einem erhöhten Instandhaltungs-, Verwaltungs- und Vermarktungsaufwand, eröffnen aber andererseits auch Möglichkeiten zu einer flexiblen, marktorientierten Mietengestaltung im Zuge der Wiedervermietungen.

### **8.1.2 Eignung der Fallbestände für die vorausgewählten Zielgruppen**

Alle untersuchten Fallbestände erreichen aufgrund ihrer Lage in Ober- oder Mittelzentren bzw. in Stadtrandkernen ein höheres Nachfragepotenzial als lediglich die Bewohner bzw. die Haushalte innerhalb der administrativen Kernstadtgrenzen. Hamburg, Lübeck und Kiel verfügen als Oberzentren über weiträumige Einzugsbereiche und stark positive Pendlersalden. Elmshorn und Glinde liegen im Einzugsbereich von Hamburg und profitieren von Zuwande-

rungen aus der wachsenden Kernstadt und von Fernwanderungen in die Stadtregion insgesamt. Lediglich die Städte Flensburg und Rendsburg haben durch die Lage im ländlichen Raum geringere Einwohnerpotenziale in ihren funktionalen Einzugsbereichen, können in diesen mangels Konkurrenz anderer Zentren aber eine hohe Anziehungskraft entfalten. In den ausgewerteten Wohnraumversorgungskonzepten (Städte Elmshorn, Flensburg, Kiel und Rendsburg) wurden die im Umland lebenden älteren Haushalte als potenzielle Rückwanderer in die Kernstädte benannt, für die entsprechende Wohnangebote zu schaffen sind.

In den acht Fallstudien wurde die Eignung und Attraktivität der untersuchten Geschosswohnungsbestände für die in Kap. 6.3 ausgewählten Nachfragegruppen anhand deren Präferenzstruktur überprüft. Tab. 84 zeigt die Ergebnisse in komprimierter Form.

Tab. 84: Eignung der untersuchten Fallbestände für die vorausgewählten Zielgruppen

	<b>Ältere Haushalte</b>	<b>Familienhaushalte</b>	<b>Junge Haushalte</b>
<b>Elmshorn-Langeloh</b>	Attraktive, zentrumsnahe Lage mit ÖPNV-Anbindung und nahe gelegenen Dienstleistungsangeboten für das Wohnen im Alter. Keine Einkaufsmöglichkeiten im Quartier. Das Wohnungsangebot ist nur in Bezug auf die Wohnflächen geeignet.	Sehr gute Bildungsinfrastruktur im Umfeld (alle Schulformen), aber Mangel an Freiflächen und Freizeitmöglichkeiten. Geeignetes Wohnungsangebot für kleine Familien (Drei Personen) und Möglichkeit der Eigentumsbildung im Quartier.	Geeignete Lage zwischen Zentrum und zahlreichen Arbeits- und Ausbildungsstätten. Passendes Wohnungsangebot durch großen Anteil von 2- und 2 ½-Zimmer-Wohnungen..
<b>Flensburg-Rude</b>	Attraktive Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung. Mangel an Dienstleistungsangeboten für das Wohnen im Alter. Nur begrenzte Einkaufsmöglichkeiten im Quartier. Das Wohnungsangebot ist nur in Bezug auf die Wohnflächen geeignet.	Wenige geeignete Lage zwischen mehreren Hauptstraßen und gewerblichen Flächen. Kaum Freiräume für die Freizeitgestaltung. Geeignetes Wohnungsangebot aufgrund des hohen Anteils größerer Wohnungen.	Geeignete Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung, Nähe zum Hauptbahnhof und zu zahlreichen Arbeitsstätten sowie zur Universität. Geeignetes Wohnungsangebot im älteren Bestand des Eigentümers.
<b>Glinde-Wiesenfeld</b>	Die periphere Lage im Stadtgebiet ist wenig geeignet, Versorgungseinrichtungen sind im gesamten Wohnquartier kaum vorhanden. Das Wohnungsangebot ist nur in Bezug auf die Wohnflächen geeignet.	Sehr gut geeignete Lage mit hervorragender Bildungsinfrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Gute ÖPNV-Anbindung nach Hamburg. Gutes Wohnungsangebot mit tlw. sehr großen Wohnungen und Möglichkeit der Eigentumsbildung im Umfeld.	Eingeschränkt geeignete Lage zwar in der Nähe zu diversen Arbeitsstätten (Gewerbegebiet), aber geringe Attraktivität des eher familienorientierten Wohnquartiers für die Freizeitgestaltung. Geeignetes Wohnungsangebot.

<b>Hamburg-Lohbrügge</b>	Geeignete Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung ins Bergedorfer Zentrum. Nahe Einkaufsmöglichkeiten und diverse Dienstleistungsangebote für das Wohnen im Alter im Quartier. Bis auf ein zweigeschossiges Gebäude mit Innenhof ist das Wohnangebot nur in Bezug auf die Wohnflächen geeignet.	Geeignete Lage mit hervorragender Bildungsinfrastruktur und zahlreichen Spielplätzen und Freizeitmöglichkeiten. Sehr gute ÖPNV-Anbindung an das Schnellbahnnetz. Geeignetes Wohnungsangebot für kleinere Familien (Drei Personen).	Eingeschränkt geeignete Lage zwar mit sehr guter ÖPNV-Anbindung zu diversen Arbeitsstätten (Zentrum Bergedorf, FH-Bereich), aber geringe Attraktivität des stark wohnorientierten Stadtteils für die Freizeitgestaltung. Geeignetes Wohnangebot im Fallbestand und im Wohnquartier.
<b>Kiel-Gaarden</b>	Geeignete Lage in Zentrumsnähe mit allen benötigten Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten für das Wohnen im Alter. Das Wohnungsangebot ist nur in Bezug auf die Wohnflächen geeignet. Direkt benachbart befindet sich ein betreutes Wohnangebot.	Wenig geeignete Lage mit hoher baulicher Verdichtung und offensichtlichen sozialen Problemen im Quartier. Keine Schulen im Wohnumfeld. Wohnungsangebot aufgrund geringer Zahl großer Wohnungen nur eingeschränkt geeignet.	Geeignete Lage in Nachbarschaft zu diversen Arbeits- und Ausbildungsstätten. Urbanes Flair und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Stadtteil. Geeignetes Wohnungsangebot durch hohe Zahl kleinerer Wohnungen (2- und 2 ½-Zimmer).
<b>Lübeck-Kücknitz</b>	Wenig geeignete, periphere Lage; aber gute ÖPNV-Anbindung an das Stadtzentrum und Travemünde. Eingeschränktes Versorgungsangebot, einige Dienstleistungsangebote für das Wohnen im Alter. Das Wohnungsangebot ist tlw. nur in Bezug auf die Wohnflächen geeignet, eine Ausnahme bilden drei Hochhäuser mit Aufzug.	Geeignete Lage mit einem zwar eingeschränkten Bildungsangebot (weiterführende Schulen im Kücknitzer Zentrum) aber hervorragenden Freizeit- und Spielmöglichkeiten. Für kleinere Familien gut geeignetes Wohnungsangebot. Im Quartier umfangreiche Möglichkeit zum Eigentumserwerb.	Wenig geeignete, periphere Lage; aber gute ÖPNV-Anbindung an die Arbeitsstätten in Herrenwyk und Travemünde. Geringe Attraktivität des wohnorientierten Stadtteils für die Freizeitgestaltung. Geeignetes Wohnungsangebot mit großem Anteil kleinerer Wohnungen (55 % sind 2- oder 2 ½-Zimmer-Wohnungen)
<b>Lübeck-Moisling</b>	Wenig geeignete, periphere Lage; aber gute ÖPNV-Anbindung an das Zentrum. Sehr gute Versorgungsinfrastruktur, diverse Dienstleistungen für Wohnen im Alter. Das Wohnungsangebot ist nur in Bezug auf die Wohnflächen geeignet, aber Eigentümer bietet betreutes Wohnangebot im Quartier.	Geeignete Lage mit hervorragendem Bildungsangebot und Freizeitmöglichkeiten. Vielfältige Freiräume und Nähe zu Naturräumen. Sehr gute Versorgungsinfrastruktur. Für kleine und mittlere Familien geeignetes Wohnungsangebot. Wenige Möglichkeiten zur Eigentumsbildung im Stadtteil.	Wenig geeignete, periphere Lage; aber gute ÖPNV-Anbindung an die Arbeitsstätten in mehreren Gewerbegebieten. Geringe Attraktivität des wohnorientierten Stadtteils für die Freizeitgestaltung (außer Sport). Geeignetes Wohnungsangebot (24 % sind 2-Zimmer-Wohnungen).
<b>Rendsburg-Mastbrook</b>	Wenig geeignete, periphere Lage. Stark reduzierte Versorgungsinfrastruktur, kaum Dienstleistungen für das Wohnen im Alter. Das Wohnungsangebot ist nur in Bezug auf die Wohnflächen geeignet.	Geeignete Lage mit einem zwar eingeschränkten Bildungsangebot (keine weiterführenden Schulen) aber guten Freizeit- und Spielmöglichkeiten. Nur eingeschränkt geeignetes Wohnungsangebot (wenige große Wohnungen). Im Quartier diverse Möglichkeiten zur Eigentumsbildung.	Wenig geeignete, periphere Lage. Geringe Attraktivität des wohnorientierten Stadtteils für die Freizeitgestaltung. Geeignetes Wohnungsangebot mit hohem Anteil kleiner, günstiger Wohnungen (57 % sind 2- oder 2 ½-Zimmer-Wohnungen).

Quelle: Eigene Darstellung

In keinem der Fallbestände sind gegenwärtig mit dem vorhandenen Wohnungsangebot alle drei Nachfragegruppen zu erreichen. Die Ergänzungstypen sind zwar grundsätzlich attraktive Standorte für junge und ältere Haushalte, gerade die älteren Haushalte benötigen aber eine Grundausstattung an Versorgungsinfrastruktur, die z.B. in Elmshorn-Langeloh nicht und in Flensburg-Rude nur eingeschränkt vorhanden ist. Das Wohnungsangebot ist mit wenigen Ausnahmen derzeit noch in allen Fallbeständen ungeeignet für ein lebenslanges Wohnen auch in der Lebenssituation eines ambulanten Pflegebedarfs. Die Erweiterungstypen bieten sich besonders als Wohnstandort für Familien an, sofern sie über eine geeignete Bildungsinfrastruktur verfügen. Die Freizeitinfrastruktur war an allen untersuchten Erweiterungsstandorten für Familien attraktiv (z.B. Spielplätze, Grünräume, Sportplätze, Kleingärten).

Grundsätzlich sind aus den Fallstudien folgende Einschränkungen und Empfehlungen zu den drei Nachfragegruppen festzuhalten:

- **Altengerechtes Wohnen**

Obwohl insbesondere die Standorte der Ergänzungsgebiete wegen ihrer zentralen aber lärmunbelasteten Lage für ältere Haushalte attraktiv sind, können in den mehrgeschossigen Zeilenbauten der 1960er Jahre aufgrund baulicher Restriktionen keine barrierefreien bzw. nur unter großem Aufwand barrierearme Wohnangebote realisiert werden. Selbst Erdgeschosswohnungen verfügen wegen des herausgehobenen Kellergeschosses nicht über einen ebenerdigen Zugang. Dieser kann zwar über die Anlage von Terrassen zumindest rückwärtig hergestellt werden (GERLACH 2005, S. 57), doch für die oberen Geschosse ist dies keine Lösung. Ein nachträglicher, außen an das Gebäude gestellter Aufzug, der jeweils die Podeste zwischen zwei Geschossen bedient, führt zu einer Verbesserung der Erreichbarkeit, diese dient aber eher dem allgemeinen Wohnkomfort, da sie ebenfalls noch kein barrierearmes Wohnen ermöglicht. Sonderformen, wie der Aufzugseinbau in das Gebäude hinein oder eine nachträglich vorgestellte Laubengangschließung, wie von Erdinger und Lerch vorgeschlagen (ERDINGER & LERCH 2003, S. 72) (Abb. 20), stellen zwar eine technische Lösung dar, werden aufgrund des hohen finanziellen Aufwandes im Verhältnis zu den Gesamtkosten einer Gebäudemodernisierung aber Ausnahmen bleiben.



Abb. 120: Fahrstuhl nachrüstung Adlershorst Marienhöhe Quickborn (l.) und Frank Heimbau Laubengang vor Gebäude in Eckernförde-Wilhelmstal  
Quelle: Eigene Aufnahmen

Altengerechte Wohnungen, die barrierearm oder barrierefrei sind, müssen dem Bestand in Neubauten oder durch Umbau besser geeigneter Gebäudeformen, z.B. der in einigen Geschosswohnungsbeständen ergänzten Hochhäuser, hinzugefügt werden. Dafür bieten sich im Erweiterungstyp die Eingangsbereiche in die Siedlungen hinein vor peripheren Standorten am Rand an (z.B. das Ostlandhochhaus in Rendsburg-Mastbrook, die beiden Hochhäuser am südlichen und nördlichen Eingang der Wohnsiedlung „Roter Hahn“ in Lübeck-Kücknitz). Begleitende Dienstleistungsangebote (z.B. Büros ambulanter Pflegedienste, Physiotherapie) können in den vorhandenen Ladenzeilen oder in Erdgeschosswohnungen des Bestands angesiedelt werden. Eine gute ÖPNV-Anbindung, Möglichkeiten der zielgruppenspezifischen Freizeitgestaltung und eine nahe Einzelhandelsversorgung sind für eine nachhaltig erfolgreiche Vermietung an ältere Haushalte unerlässlich.

- **Wohnen für Familien**

Weniger einkommensstarke Familien finden in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre ausreichend große und vergleichsweise günstige Wohnungen, sofern die Zahl der Personen im Haushalte lediglich drei oder vier beträgt. Wohnungszusammenlegungen sind auch wegen des erheblichen technischen Aufwandes (Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2005, S. 71) nicht erforderlich. Eine Einschränkung stellen die geringen Raumgrößen von tlw. unter zehn qm Grundfläche dar, die aber zu einer niedrigen Gesamtmietbelastung beitragen. Die vorhandenen großzügigen Grün- und Erschließungsflächen können durch eine zielgruppen-gerechte Gestaltung und die Schaffung privater und halböffentlicher Räume zwischen den Gebäudezeilen von Eltern (Erholen, Garten) und Kindern (Spielen, Erleben) gleichermaßen genutzt werden. Eine gute ÖPNV-Anbindung sowie soziale und Bildungseinrichtungen (Kindertagesstätte, zumindest Grundschule) in der Nähe sind unerlässlich, konnten aber in fast allen Fallstudien nachgewiesen werden. Bei einer Haushaltsvergrößerung oder dem Wunsch nach Eigentumsbildung sollten im Wohnquartier oder seinem nahen Umfeld entsprechende Angebote vorhanden sein oder ggf. nach Abbruch nicht erhaltenswürdiger Geschosswohn-gebäude geschaffen werden.

- **Wohnen für junge Haushalte**

Junge Haushalte können mit dem vorhandenen Wohnungsangebot überall erreicht werden. Alle Fallbestände verfügen über kleinere, günstige Wohnungen von Ein- bis Zweieinhalb-Zimmern. Die Attraktivität der peripheren Lagen des Erweiterungstyps ist geringer als die des Ergänzungstyps, sofern nicht auch bei einzelnen jungen Haushalten eine Präferenz für ein ruhiges Wohnen innerhalb von Grünräumen besteht. Für die Bestandseigentümer stellen die jungen Haushalte die strategisch bedeutendste Zielgruppe dar, da sie sich anders als die älteren Haushalte noch in einer Frühphase ihrer Wohnbiographie befinden und es mit einem geeigneten Wohnangebot für die anschließenden Lebenszyklusphasen gelingen kann, diese Haushalte für einen wesentlich längeren Zeitraum an den Wohnstandort zu binden. Aus den jungen Haushalten kann bei ausreichender Bindung an den Wohnungsbestand oder den Eigentümer als Vermieter eine nachhaltige Nachfrage generiert werden.

**Lebenszyklusorientierung als Bestandsstrategie**

Eine universelle Bestandsstrategie kann sein, durch die Modernisierung und/ oder eine Ergänzung des Wohnungsangebots an jedem der untersuchten Standorte alle drei Zielgruppen erreichen zu wollen. Auf die zielgruppenspezifische Infrastrukturausstattung und andere Lagespezifika besitzen die Eigentümer jedoch keinen oder einen sehr limitierten Einfluss, so dass immer Attraktivitätsdefizite verbleiben, die die Position in der Konkurrenz der Angebote schwächen. Alternativ kann sich aber die Ausrichtung des Wohnungsangebots auch stark an den vorhandenen, nachfragegruppenspezifischen Qualitäten des Wohnstandorts orientieren. Knabe beschreibt eine solche Strategie für ostdeutsche Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre. Sie definiert nach der grundsätzlichen Eignung zwei Wohngebietstypen, die sie aber nicht als Ergebnis empirischer Erhebungen verstanden sehen will, sondern als „kommunizierte Vision im Sinne einer Profilierung der Quartiere“ (KNABE 2008, S. 121):

- **Lebensabschnitts-Wohngebiete**, die Bewohnern bzw. neuen Nachfragern in einem bestimmten Lebenszyklus als temporärer Wohnstandort dienen und in denen sie ein auf ihre Bedürfnisse ausgerichtetes Wohnungs-, Dienstleistungs- und Infrastrukturangebot vorfinden. Knabe unterscheidet die „Gereiften-Lebensabschnitts-Wohngebiete“ für ältere Haushalte und die „Jungen Lebensabschnitts-Wohngebiete“ für junge Haushalte, zu denen sie auch die jungen Paare in der Familiengründungsphase zählt.
- **Mehr-Generationen-Wohngebiete**, in denen Haushalte aller Lebenszyklusphasen in einer stark nachbarschaftlichen Orientierung und mit hoher Quartiersbindung wohnen. Die Generationen profitieren voneinander, indem sie Netzwerke, z.B. für die Kinderbetreuung oder Einkaufshilfen, bilden. Knabe schränkt selbst ein, dass eine solche idealistische Lebensform nicht für alle Lebensstilgruppen geeignet ist (a.a.O., S. 124), sieht aber gerade in den aufgelockerten Siedlungen mit hohem Freiflächenpotenzial ideale Voraussetzungen für eine gesteuerte Entwicklung in Richtung dieses Gebietstyps.

Erste Wohnungsunternehmen nutzen im Ansatz vergleichbare Visionen kommerziell für die Positionierung und Vermarktung ihres Angebots. Beispiele sind:

- Das Lebensphasen-Marketing der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, das aber lediglich vorhandene Eigenschaften für die zielgruppenorientierte Vermarktung an bestimmten Mikrostandorten nutzt (LOIBL 2007, S. 15),
- Das Interboden-Lebenswelten-Konzept, nach dem die Düsseldorfer Interboden-Gruppe standortspezifisch differenzierte Angebote bzw. ganze Wohnquartiere für verschiedene Haushaltstypen und Lebensstilgruppen realisiert (z.B. das „Kreativ-Viertel“ Quartiers Les Halles auf dem ehemaligen Güterbahnhof Düsseldorf-Derendorf. 2008 hat die Interboden-Gruppe das Institut für Lebenswelten (ILW) gegründet, das Umsetzungsstrategien für die Erkenntnisse der modernen Wohnforschung in konkreten Wohnungsbauprojekten erarbeiten soll (<http://www.interboden.de/d/3453/>; Abruf am 28. Oktober 2008).



## 8.2 Handlungsempfehlungen für die Entwicklung der Wohnungsbestände

Handlungsempfehlungen für einen Wohnungsbestand müssen unabhängig von seinem Baualter aus dem Kontext der Lage, des Wohnquartiers, in das er eingebunden ist, und der konkurrierenden Angebote am Markt entwickelt werden. Diese Aspekte wurden in den Fallstudien berücksichtigt. Auch in Abhängigkeit von der Struktur und vom bautechnischen Zustand des Wohnungsbestands wurden für jede Fallstudie eine grundlegende Strategie benannt und optionale Handlungsempfehlungen an den Bestandseigentümer ausgesprochen, die einen Zeitraum von max. zehn Jahren umfassen. Länger sollte in keinem der Fallbestände mit Aufwertungs-, Umbau- oder Rückbaumaßnahmen abgewartet werden.

### 8.2.1 Strategien für die Geschosswohnungsbestände in den Fallstudien

Die in den acht Fallstudien empfohlenen Strategien fasst Tab. 85 mit Bezug auf die Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte zusammen.

Tab. 85: Handlungsstrategien für die untersuchten Fallbestände

	Entwicklung des Wohnungsmarktes	Handlungsstrategie	Handlungsfrist
<b>Elmshorn-Langeloh</b>	Mittelfristige stabile Nachfrage, geringe Zahl konkurrierender Wohnbauentwicklungen.	Schrittweise Teil- oder Vollmodernisierung des Gebäudebestands.	Fünf bis zehn Jahre.
<b>Flensburg-Rude</b>	Mittelfristig wachsende Nachfrage, überschaubare Zahl konkurrierender Wohnbauentwicklungen, tlw. sogar Desinvestition in anderen Beständen.	Schrittweise Teil- oder Vollmodernisierung des Gebäudebestands; punktuell Bestandsabbruch und angebotsergänzender Neubau.	Fünf bis zehn Jahre
<b>Glinde-Wiesenfeld</b>	Mittelfristig stabile bis wachsende Nachfrage, punktuell starke Konkurrenzentwicklung.	Instandsetzung des Gebäudebestands und Aufwertung des Wohnumfelds.	Ein bis fünf Jahre
<b>Hamburg-Lohbrügge</b>	Mittelfristig wachsende Nachfrage, geringe Zahl konkurrierender Wohnbauentwicklungen.	Schrittweise Teil- oder Vollmodernisierung des Gebäudebestands und punktuelle Ergänzung von Wohnangeboten.	Fünf bis zehn Jahre
<b>Kiel-Gaarden</b>	Mittelfristig stabile bis wachsende Nachfrage, geringe Zahl konkurrierender Wohnbauentwicklungen.	Modernisierung eines Teils des Gebäudebestands; Abbruch einzelner Wohngebäude und Ersatzneubau in geringem Umfang.	Ein bis fünf Jahre
<b>Lübeck-Kücknitz</b>	Mittelfristig abnehmende Nachfrage, starke allgemeine Konkurrenzentwicklung.	Modernisierung eines Teils des Gebäudebestands.	Ein bis fünf Jahre

<b>Lübeck-Moisling</b>	Mittelfristig abnehmende Nachfrage, starke allgemeine Konkurrenzentwicklung.	Teil- und Vollmodernisierung von Teilen des Gebäudebestands; Rückbau und punktueller Ersatz von Wohngebäuden in geringem Umfang zur Marktberreinigung.	Ein bis fünf Jahre
<b>Rendsburg-Mastbrook</b>	Mittelfristig abnehmende Nachfrage, potenzielle starke Zahl konkurrierender Wohnbauentwicklungen.	Teil- und Vollmodernisierung von Teilen des Gebäudebestands; ersatzloser Rückbau von Wohngebäuden zur Marktberreinigung.	Ein bis fünf Jahre

Quelle: Eigene Darstellung

Anhand der acht Fallbestände konnten zwei grundsätzliche Strategien entworfen werden:

- Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen an nachfragegerechten Standorten unter Ausrichtung auf neue Nachfragegruppen (innenstadtnahe Bestände, ältere und jüngere Haushalte; Modernisierung und maßvolle Nachverdichtung nach Abbruch). Der individuelle Gebäudezustand entscheidet über eine Modernisierung oder den Abbruch an gleicher Stelle, ggf. mit veränderten städtebaulichen Mustern. Der Kontext der Siedlung bzw. des Quartiers bleibt dominierende Bezugsebene.
- Erhalt in Kombination mit einem mittelfristigen Rückbau an nicht nachfragegerechten Standorten unter Berücksichtigung der Nachentwicklungspotenziale (Stadtranderweiterungen, geringe Verdichtung nutzen für Ansiedelung von Familien; Modernisierung, Rückbau, Eigenheime). Es dominiert der Kontext der allgemeinen Marktentwicklung der Stadt oder Stadtregion.

Für die Geschosswohnungsbestände stellt sich angesichts der in den Kap. 3.4 und 3.6 formulierten wirtschaftlichen und bautechnischen Herausforderungen die Frage: Wann wird aus der Möglichkeit zum Agieren ein Zwang zum Reagieren? Es ist zu berücksichtigen, dass zwischen den ersten Überlegungen bis zum Beginn baulicher Maßnahmen ein längerer, bei größeren Beständen oder der Erfordernis eines neuen Planungsrechts durchaus mehrjähriger Zeitraum verstreicht. Die Arge hat bei der Analyse der Entscheidungsfindungs- und Abstimmungsprozesse für neun Wohnsiedlungen der 1950er Jahre Zeiträume von eineinhalb bis zu vier Jahren festgestellt (Arge 2007, S. 91). Besonders lang waren die Zeiträume vor geplanten Abbrüchen, da bei dieser Handlungsstrategie zusätzlich das Problem der vollständigen Entmietung von Wohngebäuden gelöst werden musste. Die strategischen Entscheidungen für den Umgang mit seinen Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre sollte jeder Eigentümer daher umgehend treffen, auch wenn ein Handlungsbedarf erst mit einer Perspektive von fünf bis zehn Jahren besteht.

### **Der Einfluss der Wohnungsmärkte**

Es besteht eine starke Abhängigkeit der größeren Geschosswohnungsbestände von den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen der Stadt und ihrer Region. So auch

Bielefeld und Spars: „[...] lässt sich doch die Erkenntnis finden, dass die Bewertung der Zukunftsfähigkeit konkreter Siedlungen nur im Gesamtzusammenhang des lokalen bzw. regionalen Wohnungsmarktes vorgenommen werden sollte“ (BIELEFELD & SPARS 2008, S. 45). Trotz des in Kap. 4.2.2 dargestellten Rückgangs der Bevölkerung in Hamburg und Schleswig-Holstein empfehlen alle für die Fallstudienanalyse herangezogenen Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungskonzepte einen nicht unbedeutenden Wohnungsneubau, vorwiegend im Segment der Eigenheime. Das Problem ist der den Prognosen zugrundeliegende Prognosehorizont, ganz überwiegend wird das Jahr 2020 verwendet. Bis dahin geht zwar bereits die Bevölkerung gegenüber den gewählten Bezugsjahren 2004 bis 2006 in fast allen Städten zurück, doch durch die Veränderung der Altersstruktur nimmt die Zahl der Haushalte noch geringfügig zu. Nach 2020, in einigen Städten bereits früher, sinkt dann auch die Zahl der Haushalte und damit die quantitative Wohnungsnachfrage, so dass es ohne eine Angebotsanpassung und Marktberreinigung schnell zu einer Zunahme von Wohnungsleerständen kommen wird. Es ist deshalb kritisch zu betrachten, ob die Kommunen und die bestandsorientierten Wohnungsunternehmen gut beraten sind, den Wohnungsbestand noch durch Zubau auszuweiten oder ob sie nicht besser innerhalb eines überschaubaren Zeitraums von zehn bis 15 Jahren Wohnungsmärkte akzeptieren, die etwas angespannter sind als gegenwärtig und sich ausschließlich auf die Bestandsoptimierung konzentrieren. Auch in einem schrumpfenden Markt kann ein einzelnes Unternehmen wachsen, nur ist dies deutlich schwieriger als in einem positiv dynamischen Umfeld. Auch ein genereller Rückbau schließt Neubau nicht aus, nur muss diesem der Abbruch von nicht mehr nachfragegerechten Wohngebäuden in einer vergleichbaren Größenordnung vorausgehen.

Die untersuchten acht Fallstudien können zwei Markttypen zugerechnet werden:

- **Langfristig weitgehend nachfragestabiler Markt.** Zu diesem Typ gehören die Wohnungsmärkte der Stadt Hamburg und mit Einschränkungen auch die Wohnungsmärkte von Glinde, Elmshorn, Kiel und Flensburg (Bestandsstrategie: Erhalt/ Ausbau/ Nachverdichtung/ Modernisierung),
- **Langfristig nachfragereduzierter Markt.** Dazu gehören die Wohnungsmärkte der Städte Lübeck und Rendsburg (Bestandsstrategie: Rückbau/ Modernisierung/ Diversifizierung/ Ersatz durch Eigentum)

Es besteht das Risiko, dass Bestandseigentümer auch in schrumpfenden Märkten in langfristig ungeeigneten Lagen mit einer aufwändigen Modernisierung ihres Angebots den Erfolg am Wohnungsmarkt um jeden Preis erzwingen wollen. Gründe dafür können betriebswirtschaftliche Zwänge sein, die eine Investition kurzfristig vorteilhafter als eine rückbauinduzierte Abschreibung erscheinen lassen oder ein örtlich aufgestauter, z.B. politischer Druck, im Interesse der Mieter „endlich zu handeln und zu modernisieren“. Eine vollständige Neuvermietung wird die Strategie kurzfristig auch bestätigen, da immer Miethaushalte aus benachbarten, älteren Wohnungsbeständen zuziehen. Damit ist aber für den Gesamtmarkt und für die Stadtentwicklung insgesamt nur wenig gewonnen, da sich an anderer Stelle schnell negative Effekte wie eine hohe Fluktuation und Leerstände zeigen werden. Zudem soll sich die getätigte Investition für den Bestandseigentümer über mehrere Jahrzehnte rentieren, die

fühlbaren Nachfragerückgänge in den schrumpfenden Märkten stehen diesen aber erst bevor. Bei einem tatsächlichen, nicht bilanziellen Lebenszyklus der Wohngebäude von ca. 50 Jahren liegen mindestens 30 in der Phase deutlichen Bevölkerungsrückgangs.

Die bisherigen Ausführungen verdeutlichen, dass aufgrund der komplexen, auch innerhalb einer Raumeinheit parallel unterschiedlich dynamischen und teilweise gegenläufigen Prozesse für die regionale und kommunale Handlungsebene verfeinerte und differenzierte Prognosen zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung erforderlich sind. Immer weniger sind bundes- oder landesweite Prognose- und Beobachtungssysteme geeignet, die Grundlage für Entscheidungen auf den kommunalen Wohnungsmärkten zu bilden, sie können allenfalls verbindliche Trends beschreiben. Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung wird zukünftig an Bedeutung gewinnen (BIZER U. A. 2007, S. 135). Als positives Beispiel ist die Hansestadt Lübeck zu nennen, die zwar noch kein eigenes Wohnungsmarktmonitoring betreibt aber regelmäßig stadtteilbezogene Bevölkerungsprognosen erstellt, die bei der Modellierung innerstädtischer Wanderungsbewegungen auch die Entwicklungen am Wohnungsmarkt berücksichtigt (z.B. die Erschließung und den Zuzug in neue Baugebiete) (BENDER 2009).

### **8.2.2 Maßnahmenkatalog für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre**

Nach einer Entscheidung für den Erhalt und eine grundlegende Aufwertung bieten sich für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre individuelle Ansatzpunkte für eine Modernisierung der Gebäude sowie funktionale und gestalterische Verbesserungen im Wohnumfeld. Der folgende Handlungskatalog gibt ein Überblick über mögliche Einzelmaßnahmen und bezieht sich dabei auch auf konkrete Beispiele im Untersuchungsraum. Er beschränkt sich auf eine Auswahl, die sich an den Spezifika der Baualtersklasse orientiert.

#### ***Anpassung des Wohnungsangebots***

- *Wohnungszusammenlegungen:* Bereits seit zwei Jahrzehnten wird die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen zu größeren Einheiten propagiert (z.B. MUTSCHLER 1987) und von den Unternehmen im Zuge von Vollmodernisierungen vorwiegend in Beständen der 1950er Jahre auch durchgeführt. Mittlerweile mehren sich aber warnende Stimmen, die für die nahe Zukunft die Gefahr einer zu geringen Zahl kleiner Wohnungen an vielen Wohnungsmärkten sehen. So z.B. die Landestreuhandstelle Niedersachsen, die anhand ihres Wohnungsmarktbarometers (200 befragte Kommunen und Akteure der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen) aufgrund der schlechten Arbeitsmarktsituation eine steigende Nachfrage nach Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen prognostiziert. Insbesondere Bezieher staatlicher Transferleistungen sowie Alleinerziehende könnten sich die nach Modernisierung steigenden Mieten der größeren Wohnungen nicht leisten (ImmobilienZeitung, 21. Juli 2004). Auch der erhebliche technische Aufwand von Wohnungszusammenlegung insbesondere in Dreispännern (aus drei Wohnungen werden zwei neue) lässt viele Unternehmen vor einer weiteren Zusammenlegung absehen (Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2005, S.71; F+B 2005, S. 51).

Diese Untersuchung hat gezeigt, dass in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er die Zahl kleinerer Wohnungen (Ein- und Eineinhalb-Zimmer-Wohnungen) mit 12 % sehr gering ist, es dominieren Zweieinhalb- und Dreizimmer-Wohnungen (21 bzw. 29 %). Wohnungszusammenlegungen sind daher in den Geschosswohnungsbeständen kein Thema. In Wohnungsbeständen mit einer sinkenden Nachfrage größerer Haushalte besteht eher das Risiko, dass Wohnungen ab einer Größe von dreieinhalb Zimmern zukünftig nicht mehr nachgefragt sein könnten bzw. nach einer Modernisierung für die als Nachfrager in Frage kommenden, eher einkommensschwachen Haushalte nicht bezahlbar sind (z.B. relativ hoher Anteil im Fallbestand Lübeck-Moisling).

- *Wohnungsgrundrisse:* Die Grundrisse der 1960er Jahre-Wohnungen entsprechen überwiegend auch der zukünftigen Nachfrage und müssen nur im Einzelfall modifiziert werden. Der planerische Ruf nach der Flexibilität von Grundrissen scheint überbewertet, wie Kaltenbrunner feststellt: „Für ein bedürfnisgerechtes Wohnen ist wohl weniger die Variabilität des Grundrisses als vielmehr die Anzahl unterschiedlicher Angebote innerhalb des Hauses oder der Nachbarschaft ausschlaggebend“ (KALTENBRUNNER 2003, S. 9). An Stelle einer Zusammenlegung, die in den Beständen der 1950er Jahre erforderlich war, sollten im Bedarfsfall zusätzliche Wohnungsgrößen und -formen (z.B. Maissonette, Loft) dem Bestand besser durch Neubau hinzugefügt werden. Ein Defizit vieler Wohnungen der 1960er Jahre stellen die relativ kleinen Küchen und Bäder dar. Sie können nicht ohne Verkleinerung anderer Räume erweitert werden. Für die Küchen ist die Öffnung zu einem benachbarten Wohnraum eine geeignete Lösung, um die räumliche Enge aufzulösen und Verkehrsflächen einzusparen. Bei den Bädern bleibt lediglich eine optimierte Organisation der Ausstattungselemente und eine den Raum in seiner Wirkung vergrößernde Material- und Farbauswahl. Halbe Zimmer können durch die Entfernung nicht tragender Innenwände anderen Räumen zugeschlagen werden.

### **Modernisierung der Bausubstanz und der Haustechnik**

- *Aufrüstung/Erneuerung der Haustechnik:* Wie in Kap. 3.6 dargestellt, besteht in vielen Wohngebäuden der Bedarf nach einer Erneuerung der Haustechnik sowie einer Anpassung an die technischen Erfordernisse der Haushalte. Diese Anpassung kann als Teilmodernisierung oder als Bestandteil der Vollmodernisierung vorgenommen werden. Es ist sehr sorgfältig zu prüfen, welche Anforderungen die Zielgruppen tatsächlich an die haustechnische Ausstattung stellen (z.B. W-LAN-Ausstattung für junge Haushalte) und zu welchem Mietenniveau die erforderlichen Einrichtungen führen, denn viele zusätzliche Ausstattungen führen zu dauerhaft hohen Wartungs- und Betriebskosten. Kirchhoff & Jacobs warnen: „Optimale Standards möchte man niemanden verwehren, aber ein großer Teil der Bevölkerung kann – oder will – sie nicht bezahlen, wenn sie mit „Neubau-Mieten“ erkaufte werden müssen“ (Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2005, S. 3).

- *Neugestaltung der Gebäude im Zuge der Fassadendämmung:* Eine zusätzliche Wärmedämmung der Fassade wird bei den bisher in der Konstruktion nicht veränderten Wohngebäuden der 1960er Jahre sowohl aus energetischen als auch bautechnischen Gründen kurz- bis mittelfristig erforderlich. Im Untersuchungsraum sind bisher in der betrachteten Baualtersklasse vollverblendete Rotsteinfassaden üblich und stadtbildprägend. Diese Gestaltung sollte auch nach einer energetischen Modernisierung nicht aufgegeben werden, weil sie die Wertigkeit und Langlebigkeit eines Wohnhauses dokumentiert und mietrelevant sein kann. Neue Verblendungen können mit Vollverblenden (evtl. Fundament erweitern) oder Flachverblenden ausgeführt werden, wobei eine neue Verblendung aus optischen Gründen stärker farbig strukturiert sollte (rot-bunt statt rot). Durch das Absetzen der obersten Geschosse durch Aufbringen der neuen Verblendung nur bis zum vorletzten Geschoss (im Obergeschoss z.B. heller, farbiger Strukturputz) und die Betonung der vertikalen Treppenhauserschließungen kann eine Fassade nachträglich stärker gegliedert werden. Sie verliert ihre ursprüngliche Monotonie, das Gebäude wird optisch in der Höhe reduziert. Beispiele für die Modernisierung von Wohngebäuden der 1960er Jahre mit einer Neugestaltung der Fassaden finden sich aktuell in Lübeck - St. Jürgen (Bürgerweide; Abb. 121) sowie in Elmshorn (Raboisenstraße 25-31), Wedel (Kronskamp 78-80) und Quickborn (Am Ahrensfeld 23-27).



Abb. 121: Beispiel einer Fassadengliederung nach Wärmedämmung und Neuverblendung  
Quelle: Eigene Aufnahme

Strukturen unter Verwendung von Edelstahl und lichtdurchlässigem, vor Einblicken schützendem Milchglas in den Brüstungen die Nutzbarkeit der Balkone und die Wohnqualität verbessern. In diesem Zuge können im Erdgeschoss oder noch im ersten Geschoss Zugänge in den Außenbereich und zu Mietergärten realisiert werden (Gartenbezogenes Wohnen; Bremerhaven, STÄWOG-Siedlung „Am Twischkamp“; GERLACH 2005, S. 70f.).

- *Anbau/Einbau von Aufzügen:* dazu Kap. 8.1.2.

Alternativ oder ergänzend ist bei einem allgemein guten Bauzustand der Wohnungen und Gebäude auch die Unterstützung von Anpassungsmaßnahmen durch Mieter zu empfehlen,

- *Erneuerung der Balkone:* In den Fallbeständen verfügten fast alle Wohnungen über Balkone oder Loggien, die oft aber nur geringe Grundflächen aufweisen. Viele Balkone sind aufgrund von Betonschäden kurzfristig sanierungsbedürftig, bei anstehenden Baumaßnahmen sollte daher eine grundsätzliche Erneuerung und Vergrößerung geprüft werden. Nach Heraustrennung der alten Balkone und Loggien können standardisierte Konstruktionen unter Verwendung von

die in Form vereinfachter Genehmigungen oder finanzieller Investitionszuschüsse geleistet werden kann (Beispiele dafür geben: Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2005, S. 89f.).

### ***Gestaltung und Nutzung des Wohnumfelds***

Das wichtigste Potenzial der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre sind die zwischen, vor und hinter den Wohngebäuden liegenden, überwiegend privaten Freiflächen. Diese Qualität gilt es gegenüber allen anderen Siedlungstypen zu entwickeln, die wie die Gründerzeitviertel aber auch neuere Wohngebiete über ein geringes Freiflächenangebot verfügen. Gerlach beschreibt die Qualität für eine Aufwertung so: „Viele der aufgelockerten und durchgrünten Wohngebiete haben über die Jahre parkähnliche Qualitäten erhalten. Das ist eine gute Basis für Weiteres. [...] In der Regel gibt es reichliche Flächenreserven für die Einbettung fehlender Nutzungsangebote für alle Altersgruppen, meist ist Platz für Ergänzungsbauten vielfältiger Art“ (GERLACH 2005, S. 33). Der Berliner Architekt Moritz Henning regt an, einen Grundgedanken der Moderne wieder aufzugreifen: „Außenanlagen, die über die Schemata simpler Blockrandbebauung hinaus sensibel mit dem Raum umgehen, eröffnen Perspektiven für eine vielfältige und freie Nutzung. Mit dem Außenraum korrespondierende Gebäude versuchen die Verflechtung mit einer in die Stadt hineingezogenen Natur“ (HENNING 2007, S. 27). Eine solche Verflechtung wurde mit der Umgestaltung der Freiflächen der Siedlungen Neue Vahr und Gartenstadt Vahr in Bremen in eine Garten- und Parklandschaft mit Landmarken, Alleen und Themengruppen vollzogen. Sie benötigt aber einen großen Siedlungskörper und zusätzliche öffentliche Freiräume (GERLACH 2005, S. 103f.). In den kleineren Wohnungsbeständen sind bereits weniger aufwändige Maßnahmen geeignet, den Wohnwert durch eine Überarbeitung der Freiflächen im Wohnumfeld deutlich zu steigern:

- *Umgestaltung der Zuwegungen und Hauseingangsbereiche:* Die Fallstudien haben, unabhängig vom Bestandstyp, erhebliche Defizite in der Gestaltung und beim Zustand der Zuwegungen, Hauseingangsbereiche und der Müllstandplätze gezeigt. Handlungsbedarf besteht bezüglich der Neubefestigung und Verbeiterung der Zuwegungen, einer zumindest punktuellen Beleuchtung sowie der optischen Aufwertung der für die Bewohneridentifikation wichtigen Hauseingangsbereiche. Diese Maßnahmen können zeitlich und organisatorisch unabhängig umgesetzt werden.
- *Gestaltung und Nutzung der privaten Freiflächen:* Besonders in zentralen Lage, in denen andere Freiflächen oder naturnahe Räume fehlen (z.B. Fallgebiete Kiel-Gaarden, Elmshorn-Langeloh und Flensburg-Rude) kommt den wohnungsnahen Freiflächen eine besondere Bedeutung zu. Sie tragen zur Regeneration und zum Wohlbefinden der Bewohner bei und entscheiden bei Mietinteressenten mit über die Akzeptanz des Wohnstandortes (KNABE 2008, S. 132). Die teilweise parkartige Gestaltung der Außenanlagen mit den seit der Bauzeit hoch aufgewachsenen Bäumen lässt die Gebäude zwar optisch zurücktreten, nimmt ihnen bei zu dichter Stellung aber das Tageslicht. Sie erfordert einen hohen Unterhaltungsaufwand, der in den Fallbeständen nicht überall geleistet wird. Die bisher oft als Abstandsgrün (miss)verstandenen Freiflächen sind daher in private (z.B. Gärten an Terrassen), halböffentliche (Gemeinschaftsgarten der Hausgemeinschaft) oder öffentliche Flächen zu gliedern. Die Qualität wird in einem differen-

zierten Nutzungsangebot liegen und nicht – wie in einigen Beständen beobachtet – in einer brachialen Einzäunung, die die Flächen optisch und funktional unterbricht und die Privatheit und ein Sicherheitsbedürfnis überbetont

- *Anlage von Terrassen oder Mietergärten:* Nur in drei Fallbeständen (Flensburg-Rude, Lübeck-Kücknitz und Hamburg-Lohbrügge) verfügten die Wohnungen im Erdgeschoss über Terrassen, die direkt erreichbar sind. Nach Aussage einiger Bestandseigentümer mit Beständen ohne Terrassen fürchten Mieter angeblich die Zugangsmöglichkeit aus Sicherheitsgründen (Gefahr von Einbrüchen). Andere haben bereits sanierte Balkone nachträglich zu Terrassen umgebaut und erzielen mit der zusätzlichen Wohnqualität bis zu 40 Euro monatlich mehr Miete (Quelle: Expertengespräch FAB). Bestandseigentümer zeigen sich skeptisch gegenüber der Anlage von Mietergärten, da sie befürchten, dass nur wenige Mieter die Gärten dauerhaft pflegen. Zudem behindern die in die Abstands- oder Gemeinschaftsflächen hineinragenden Mietergärten den Einsatz günstiger Großgeräte in der Pflege der Außenanlagen (Quelle: Expertengespräch Adlershorst). Das Beispiel Hamburg-Lohbrügge widerlegt diese Befürchtungen, alle Terrassen und die erweiterten Gartenbereiche sind aufwändig gestaltet und gepflegt. Kleinere Mietergärten mit einer Nettofläche von 40-50 qm bieten Familien ausreichend Möglichkeiten für einen Sitzplatz und Spielflächen für kleinere Kinder und sind annähernd vergleichbar mit den Gartengrößen verdichteter Reihenhäuser (RICHTER 1981, S. 144).
- *Zonierung in öffentliche, halböffentliche und private Nutzungszonen:* „Zur Entfaltung seiner Persönlichkeit und zu einem Leben in der Gemeinschaft benötigt der Mensch sowohl einen ungestörten Privatbereich als auch die Möglichkeit in dessen Umgebung zwischenmenschliche Kontakte aufbauen zu können. Beides ist je nach dem Grad der individuellen Bedürfnisse, nach den lokalen und ethnischen Bedingungen und nach Lebensalter und Bildungsstand unterschiedlich wichtig“ (KORDA 1999, S. 174). Die Kombination der generellen Ansprüche (Intimität/Privatheit/Öffentlichkeit) an das Wohnumfeld sowie die Berücksichtigung der individuellen Gewichtung hat Stadtplaner und Architekten immer vor eine schwierige Aufgabe gestellt. In den offenen Wohnsiedlungen der 1960er Jahre besteht außerhalb der geschlossenen Wohnung, selbst auf den Balkonen und Loggien für einen Bewohner kaum die Möglichkeit, seine Privatheit zu sichern. Die offenen Freiflächen und die überwiegend parallele Stellung der Gebäude führen zu einer hohen Einsehbarkeit (und damit zu einer sozialen Kontrolle im negativen Sinn) des gesamten Wohnumfelds. Gleichzeitig existieren an den Gebäuden keine halböffentlichen Räume oder Plätze<sup>98</sup>, in denen Kommunikation und soziale Interaktion – auch zufällige – ermöglicht werden. In Treppenhäusern fehlen z.B. großzügige Vorräume, in denen ein Gespräch unter Nachbarn auch bei schlechtem Wetter möglich ist. Mangels täglich aufzusuchender, fußläufig erreichbarer Infrastrukturangebote (z.B. Bäcker) sinkt die Wahrscheinlichkeit, Nachbarn im Wohnquartier zu treffen und kennenzulernen. Dadurch nimmt die Anonymität zu, die wiederum die für die dauerhafte Bindung der Bewohner an das Wohnquartier wichtigen Empfindungen Identifikation und Geborgenheit verhindert.

<sup>98</sup> Als halböffentlich bezeichnet man Bereiche, die funktional und gestalterisch Privatheit und Öffentlichkeit miteinander verbinden (z.B. Eingangsbereich eines Mehrfamilienhauses).



Einen Lösungsansatz stellt die Zonierung in private, halböffentliche und öffentliche Bereiche dar, die auch als solche identifiziert werden können. Private Außenbereiche, die in visueller Beziehung zur Wohnungen stehen, sind durch Pufferzonen (halböffentliche Flächen oder Pflanzungen) von den öffentlichen Flächen zu trennen. Eine besondere Bedeutung für die Kommunikation, die nachbarschaftlichen Kontakte und die Transmission zwischen Privatheit und Öffentlichkeit kommt den Hauseingangsbereiche zu, die für diese Funktionen gestaltet werden müssen (SCHNEIDER 1997, S. 33):

- *Schaffung neuer Spiel- und Aktivflächen für verschiedene Bewohnergruppen (z.B. Senioren):* In allen Fallbeständen sind ausreichende Flächenangebot für die Einrichtung größerer Spiel- und Aktivflächen als Ersatz oder Erweiterung der kleinen Spielplätze vorhanden. Der Fallbestand Hamburg-Lohbrügge verfügt bereits über eine solche in den Gebäudebestand eingebundene Zone. In den Spiel- und Aktivflächen können unterschiedliche Bewohnergruppen für Freizeitaktivitäten zusammenkommen. Das Angebot kann u.a. Spielflächen, Aktivflächen (z.B. Fitnessgeräte für Senioren), eine Liegewiese, einen Grillplatz oder einen Themengarten umfassen (eine Aufstellung weiterer Angebote findet sich z.B. in RICHTER 1981, S. 147). Wohnernetzwerke können den Bestandseigentümer in der Anlage und Pflege unterstützen und Verantwortung für diese Bereiche übernehmen.
- *Bau von Gemeinschaftseinrichtungen:* Die Förderung funktionierender Nachbarschaften nicht nur zur sozialen Stabilisierung, sondern als Angebot zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität haben die meisten Wohnungsunternehmen mittlerweile als eine Kernaufgabe verinnerlicht, viele verfügen über ein professionelles Sozialmanagement oder eigene Vereinen und Stiftungen (vorwiegend Genossenschaften). Für größere Geschosswohnungsbestände sind eigene Nachbarschaftstreffpunkte einzurichten, die bei einer geringen Betreuungsintensität durch den Bestandseigentümer von selbstorganisierten ehrenamtlichen Wohnernetzwerken und/oder professionellen Trägern betrieben werden können. Die Freiräume in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre bieten ideale Voraussetzungen für die Verknüpfung solcher Einrichtungen mit dem Außenraum und die Aneignung von Grünflächen. Im Untersuchungsraum sind zwei Beispiele von modernisierten Wohnsiedlungen der 1960er Jahre zu nennen, bei denen die Bestandseigentümer die Gemeinschaftseinrichtungen als wesentlichen Baustein ihrer Aufwertungskonzepte begriffen haben: Flensburg-Engelsby mit mehreren Gemeinschaftsbereichen (TORNOW 2005, S. 56ff.) und Eckernförde-Wilhelmshöhe mit einem separaten, zentral gelegenen Gemeinschaftshaus (Arge 2008).

### 8.2.3 Rückbaubedarf und -organisation

Aus den in Kap. 4 skizzierten Entwicklungen ist ablesbar, dass mittelfristig auch in den alten Bundesländern in vielen Stadtregionen in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre ein ersatzloser Rückbaubedarf für eine Marktbereinigung entstehen wird. Nur in wenigen Städten können brach gefallene Gewerbe- oder militärische Flächen in Konversionsprojekten auch für Wohnzwecke entwickelt werden, ohne damit gleichzeitig ein Überangebot und eine Konkurrenz für vorhandene Wohnungsbestände der Nachkriegszeit zu schaffen.

Die Lösung dieses potenziellen Konfliktes wird zukünftig verstärkt Aufgabe der Stadtentwicklungsplanung und des Stadtumbaus sein: Punktuell Wachstum oder Konversion ermöglichen, ohne andere Wohnquartiere und Wohnungsbestände, besonders die der Nachkriegszeit, nachhaltig zu schwächen.

Der Bestandsrückbau ohne Ersatzneubau, wie er z.B. in der Fallstudie Rendsburg-Mastbrook für einen Teil der Geschosswohngebäude empfohlen wird, ist zwar in den alten Bundesländern kein Tabu mehr, für die Eigentümer aber noch keine wirkliche Handlungsoption: „Viele Eigentümer scheuen derzeit noch drastische Veränderungen, sehen in der Bestandspflege ihre zentrale Aufgabe und können Häuser oder virtuelle künftige Erträge nicht ausbuchen, hoffen vielleicht auf bessere Zeiten oder eine Verbesserung der Standortqualitäten. Dies gilt insbesondere für solche Unternehmen, die den Gemeinnützigkeitsgedanken noch nicht über Bord geworfen haben und über eine Querfinanzierung auch weniger lukrative Bestände halten (müssen) – im Gegensatz zu jenen Wohnungsunternehmen und branchenfremden Investoren, die das Portfoliodenken konsequent betreiben und auf die Rendite jedes *einzelnen* Objekts schauen“ (Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2006, S. 69). Auch in Rendsburg-Mastbrook haben signifikante Leerstände (Ende 2006: ca. 20 % im Geschosswohnungsbestand) bisher keinen Eigentümer zu einem ersten Schritt der Marktberreinigung veranlasst. Aber das längere Abwarten in einem schrumpfenden Wohnungsmarkt birgt die Gefahr negativer Konsequenzen für die Refinanzierungsoptionen der Eigentümer und die Stabilisierung eines Wohnstandorts. Wenn sich das übrige Wohnungsangebot weiter ausdifferenziert, an Qualität und Marktanteilen gewinnt, sinken die Chancen, an den Rückbaustandorten überhaupt noch ein marktgerechtes Ersatzangebot realisieren zu können. „Wenn die Grünfläche als Alternative bleibt, wird dies selbst notwendige Abrisse eher bremsen“ (a.a.O., S. 72). Abwarten kann also allenfalls für einen absehbar ersatzlosen Abbruch eine geeignete Strategie sein, bei der bis zum dem Zeitpunkt, ab dem die verbleibenden Mieterlöse den Aufwand endgültig nicht mehr decken, das Gebäude „abgewohnt“ wird.

Viele Unternehmen besitzen durch den Umgang mit den Wohnungsbeständen der frühen 1950er Jahre umfassende Erfahrungen im Umzugsmanagement und der Belegungsorganisation bei schrittweisem Abbruch- und Neubaumaßnahmen. Bei einem hohen Problemdruck besteht auch bei den Mietern die Bereitschaft zu abbruchinduzierten Umzügen, wie Peter in einer Untersuchung von Vorhaben in den Städten Wolfen und Hoyerswerda zeigt (PETER 2006, S. 288). Zudem hat der Bundesgerichtshof (BGH) den Eigentümern von Wohngebäuden kürzlich ein Kündigungsrecht von Mietverhältnissen für den Fall zugesprochen, dass der Abbruch einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks dient und die Verwertung von vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen geleitet ist. Damit ist die unsichere rechtliche Position von Bestandseigentümern auch in Stadtumbaumaßnahmen verbessert worden (Urteil vom 28. Januar 2009, AZ VIII ZR7/08).

In den Fallstudien wurde gezeigt, dass zumindest in großen Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre ab ca. 1.000 WE (Fallbestände Hamburg-Lohbrügge, Lübeck-Kücknitz, Lübeck-Moisling, Rendsburg-Mastbrook) mehrere Eigentümer über die Bestände verfügen.

Hier werden marktnotwendige Abbrüche, sofern sie nicht betriebswirtschaftlich zwingend sind, wohl nur zögerlich realisiert werden, da jeder Eigentümer positive externe Effekte für die anderen Eigentümer befürchtet, während er selbst die vollständigen Lasten der Marktreinigung trägt. Beerman hat dieses als *Freerider-Problem* bezeichnete Verhalten untersucht und Lösungsansätze für einen Lastenausgleich entwickelt. Dazu gehören die formalisierten Standorteigentümergeinschaften, die in Kap. 8.3.2.2 noch vorgestellt werden.

Eine grundsätzliche, bislang kaum untersuchte Fragestellung ist, wie in einem Geschosswohnungsbestand oder einer Wohnsiedlung der 1960er Jahre der Abbruch von Baukörpern städtebaulich zu organisieren ist, wenn gleich ein größerer Teil der Bausubstanz nicht mehr benötigt wird (z.B. Rendsburg-Mastbrook). Erfahrungen liegen bisher nur aus Stadtumbaugebieten in den neuen Bundesländern vor, für die Jonas einen „qualifizierten Rückzug“ beschreibt (JONAS 2006, S. 292). Er nennt folgende Gebietstypen für einen Stadtumbau:

- *Konsolidierungsgebiete* mit einer gefestigten Baustruktur und geringem Eingriffsbedarf,
- *Potenzialgebiete* mit einer Profilierungsmöglichkeit für Baustruktur, Nutzung und Wohnumfeld aufgrund dynamischer Entwicklungen,
- *Sicherungsgebiete*, in denen die Stadtstruktur und das urbane Milieu im Zuge einer Erneuerung erhalten werden sollen,
- *Perforations-/Fragezeichengebiete* in besonderen, benachteiligten Lagen, in denen zunächst abgewartet und beobachtet werden muss,
- *Rückbaugebiete*, in denen aufgrund einer absehbaren Aufgabe der Nutzung ein Rückbau erfolgen wird, der auch eine Begrünung der verbleibenden Flächen folgen kann.

Die untersuchten Fallgebiete können in einer ersten Einschätzung den Konsolidierungsgebieten (Elmshorn-Langelohe, Glinde-Wiesenfeld, Hamburg-Lohbrügge), den Potenzialgebieten (Kiel-Gaarden), den Sicherungsgebieten (Flensburg-Rude, Lübeck-Kücknitz, tlw. Lübeck-Moisling) aber in zwei Fällen auch den Rückbaugebieten (tlw. Lübeck-Moisling, Rendsburg-Mastbrook) zugeordnet werden. Hier besteht für die kommenden Jahre Forschungsbedarf, ob die genannten Stadtumbaukategorien auf die Wohnsiedlungen der 1960er übertragbar sind und wie der Umbau und Rückbau organisatorisch, städtebaulich und technisch (Infrastruktur) bewältigt werden kann. Kommt es zur Perforation der Siedlungsfläche durch selektiven Rückbau und Zwischennutzungen oder zu einem konsequenten Rückbau „von außen nach innen“? Sollte eine Stadterweiterung der 1960er Jahre im städtischen oder wohnungswirtschaftlichen Kontext als Gebiet für einen selektiven Bestandsrückbau identifiziert werden, muss in jedem Fall gewährleistet sein, dass diese Siedlungseinheiten nicht zu viele Einwohner verlieren, da ansonsten die vorhandene Infrastrukturausstattung nicht nur in ihrer Kapazität und Funktionalität, sondern in ihrer Existenz gefährdet wird. Dies kann nicht im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung liegen.

### 8.2.4 Zubau von Eigentumswohnformen

Gerade die Bestände des Erweiterungstyps bieten eine Reihe von Qualitäten, die zu den Wohnpräferenzen von Familien gehören. Da deren Zahl zukünftig stark abnimmt, müssen Bestandseigentümer versuchen, neben Miethaushalten auch eigentumsaffine Familienhaushalte für ihre Wohnquartiere zu gewinnen. Der Rückbau von Geschosswohngebäuden eröffnet im Idealfall ein Potenzial für Baulandflächen für Eigenheime oder eigentumsähnliche Formen (z.B. Mietreihenhäuser) in integrierten Lagen. Der Verkauf der Baugrundstücke oder schlüsselfertiger Häuser kann zur Refinanzierung der Um- und Rückbaumaßnahmen beitragen. Die Häuser müssen das Wohnungsangebot durch große Wohnungen über ca. 80 qm Wohnfläche, die in den Geschosswohnungsbeständen nur in geringer Zahl vorhanden sind, sinnvoll ergänzen, damit das Wohnquartier einen zusätzlichen Lebenszyklus abdecken kann.

Der in Verbindung mit einer falsch verstandenen Innenentwicklung kommunalpolitisch oft geäußerten Forderung nach der Ausweisung neuer Baugebiete am Siedlungsrand der Kernstädte, ggf. noch zu subventionierten Baulandpreisen (KOOP 2007, S. 57), ist aus der Perspektive der Eigentümer der älteren Geschosswohnungsbestände entgegenzutreten. Ein zusätzlicher Eigenheimbau auf neuen Flächen verschärft die Konkurrenz von Angeboten für eine Binnenmigration auch innerhalb der Kernstädte. Diese würde die Geschosswohnungsbestände und, angesichts eines sicheren Rückgangs größerer Haushalte als Nachfrager, auch die bestehenden älteren Einfamilienhausgebiete durch Abwanderung, Leerstände und einen Preisverfall schwächen. Für die Kernstadt wäre damit auch im Verhältnis zum Stadtumland nichts gewonnen. Eine Alternative stellt eine intelligente Kombination aus Nachverdichtung und Umbau in den Beständen dar. In fast allen Städten sind nach wie vor potenzielle, bisher nicht entwickelte Konversionsflächen vorhanden. Die vorhandene Infrastruktur kann an diesen Standorten angepasst und effizienter ausgelastet werden, während neue Baugebiete zusätzliche Infrastrukturen erfordern, die die Kommunen angesichts der prekären Situation ihrer Haushalte nicht finanzieren und betreiben können. In schrumpfenden Wohnungsmärkten kann allerdings bereits die Entwicklung von ehemaligen Brachflächen für Wohnnutzungen zu einer Schwächung des Bestands führen. Vorrang für eine Entwicklung sollten daher grundsätzlich, auch unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten, bestehende Siedlungsflächen haben.

In den acht Fallstudien wurden das Angebot an Eigentumswohnformen im Umfeld der Geschosswohnungsbestände sowie mögliche Flächen- und Marktpotenziale für ergänzenden Zubau recherchiert. Tab. 86 zeigt die Auswertung im Überblick.

Tab. 86: Eigentumsangebote im Bestand und als Zubaupotenzial in den acht Fallgebieten

	<b>Eigentumsangebote Bestand Wohnsiedlung</b>	<b>Eigentumsangebote Neubau im Fallbestand</b>
<b>Elmshorn-Langeloh</b>	Im Fallgebiet sind keine Eigenheime vorhanden. Im Wohnquartier und seinem direkten Umfeld sind Einfamilien- und Doppelhäuser älterer, bauzeitgleicher (Kettenhäuser) und jüngerer Altersklassen (verdichtete Stadthäuser) in größerer Zahl vorhanden.	Im Fallgebiet existiert ohne Abbruch kein Flächenpotenzial für den Neubau von Eigenheimen. Das Angebot im Umfeld und die stagnierende Nachfrage nach verdichteten Eigentumswohnformen in Elmshorn lassen eine Ergänzung kurz- bis mittelfristig nicht sinnvoll erscheinen.
<b>Flensburg-Rude</b>	Im Fallgebiet und im Wohnquartier ist eine geringe Zahl tlw. bauzeitgleicher und älterer Einfamilienhäuser vorhanden.	Im Fallbestand existiert ohne Abbruch kein Flächenpotenzial für den Neubau von Eigenheimen. Eine Nachfrage auch nach verdichteten Bauformen wird im WMK ausgewiesen, so dass die Ergänzung an einem geeigneten Mikrostandort nach Abbruch geprüft werden sollte.
<b>Glinde-Wiesenfeld</b>	Im Fallgebiet sind tlw. Reihen- und Kettenhäuser aus der Bauzeit des Bestands vorhanden (Teilbestand Robert-Schuman-Weg). Im Wohnquartier und im Umfeld sind zusätzlich jüngere Einfamilien- und Reihenhäuser in großer Zahl vorhanden.	Im Teilbestand Holstenkamp besteht die Möglichkeit einer Ergänzungsbebauung am südlichen Rand (Parkplatz). Die Erschließung eines größeren Neubaugebietes in Glinde (Alte Wache/ Depotgelände) könnte die Nachfrage aber in den nächsten Jahren vollständig abschöpfen.
<b>Hamburg-Lohbrügge</b>	Im Fallgebiet gibt es keine Eigenheime. Im Wohnquartier ist eine geringe Anzahl bauzeitgleicher und älterer Einfamilienhäuser vorhanden.	Im Fallgebiet bestehen ohne Abbruch keine Flächenpotenziale für den Neubau von Eigenheimen. Am östlichen Rand könnten mittelfristig Teile einer Kleingartenanlage für eine verdichtete Stadthausbebauung erschlossen werden.
<b>Kiel-Gaarden</b>	Im Fallgebiet und im Wohnquartier sind keine Eigenheime vorhanden. Wohnungen in Einfamilien- und Doppelhäusern stellen im gesamten Stadtteil Gaarden-Ost lediglich 1,5 % des Wohnungsangebots.	Im Fallgebiet bestehen ohne Abbruch keine Flächenpotenziale für neue Eigenheime. Einen geeigneten Mikrostandort für die Ergänzung nach Abbruch bildet die nördliche Seite der Straße Sandkrug. Der Bedarf ist laut WMK vorhanden, wäre für den Standort aber zu prüfen (Migrantenhaushalte als Zielgruppe).
<b>Lübeck-Kücknitz</b>	Im Fallgebiet und im Quartier sind Eigenheime aus der Bauzeit des Bestands in Form kleiner Reihen- und Kettenhäusern vorhanden. Die Gebäude verfügen über geringe Wohnflächen (max. 80 qm) und sehr kleine Grundstücke. Südlich des Quartiers liegen reine Wohngebiete mit Siedlungshäusern der Nachkriegszeit auf großen Grundstücken.	Im Fallgebiet bestehen ohne Abbruch keine Flächenpotenziale für den Eigenheimbau. Angesichts des Bestandsangebots wäre der Ergänzungsbedarf zu prüfen (ggf. größere Wohnflächen, Passivhäuser). Einen geeigneten Mikrostandort bilden die Grundstücke südlich der Straße Westpreußenring an einem Kleingartengelände
<b>Lübeck-Moisling</b>	Im Fallgebiet sind keine Eigenheime vorhanden. Im Wohnquartier ist in den 1980er und 1990er Jahren eine geringe Zahl von Eigenheimen am westlichen und nördlichen Siedlungsrand ergänzt worden.	Im Fallgebiet bestehen ohne Abbruch nur geringe Flächenpotenziale für den Neubau (Nachverdichtung auf öffentlichen und privaten Grünflächen). Verdichtete Bauformen könnten nach Abbruch ausgewählter Geschosswohngebäude

		auf deren Grundstücken entstehen. Ob angesichts der starken Konkurrenz durch Neubaugebiete im Lübecker Süden (Hochschulstadtteil/ Bornkamp) Eigenheime auch in Moisling vermarktet werden können, wäre zu überprüfen (Zielgruppe: Migrantenhaushalte).
<b>Rendsburg-Mastbrook</b>	Im Fallgebiet und im Wohnquartier sind Eigenheime aus der Bauzeit des Bestands in Form kleiner Reihen- und Kettenhäuser in großer Zahl vorhanden. Die Gebäude verfügen über geringe Wohnflächen und kleine Grundstücke. Südlich des Wohnquartiers liegen größere Eigenheimgebiete mit Siedlungshäusern der Nachkriegszeit auf großen Grundstücken.	Im Fallgebiet bestehen ohne Abbruch keine Flächenpotenziale für den Neubau von Eigenheimen. Angesichts der sinkenden Gesamtnachfrage in Rendsburg-Büdelndorf wäre die Vermarktbarkeit eines Angebots an Eigenheimen zunächst zu prüfen. Der Standort Mastbrook könnte dann vorrangig vor anderen auch für den Eigenheimbau entwickelt werden.

Quelle: Eigene Darstellung

Die Untersuchung zeigt, dass viele Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre in ihren Siedlungen oder im nahen Umfeld über einen Gebrauchtimmobiliendarbestand an Eigenheimen, vorrangig verdichteter Formen (Reihenhäuser, Kettenhäuser, Bungalows), verfügen. Die Wohnstandorte besitzen damit ein signifikantes Potenzial für den Zuzug neuer, jüngerer Haushalte im Zuge eines Generationswechsels in den Eigenheimen. Allerdings weisen die Bestandsgebäude oft nur geringe Wohnflächen, dafür aber baualtersbedingte Mängel und

Nutzungsdefizite auf und sind dadurch nur eingeschränkt marktgerecht (z.B. steile Treppen in schmalen Reihenhäusern, überholter energetischer Standard).



Abb. 122: Reihenhauszeile der 1960er Jahre in Rendsburg-Mastbrook

Quelle: Eigene Aufnahme

Das Interesse potenzieller Erwerber könnte durch Förderprogramme der Länder oder der Kommunen gesteigert werden, mehr noch aber durch eine Verbesserung der lokalen Infrastrukturen und eine Aufwertung des mit den Gebäuden gealterten öffentlichen Raums. Interessante Ansätze zur Erhaltung und Aufwertung

kleinerer Bestandsobjekte (Einfamilien- und Doppelhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser) aus den 1950er und 1960er Jahren mit Fallbeispielen aus europäischen Ländern (z.B. Österreich, Dänemark) enthält ein 2008 für das BBR von UrbanPlus Droste & Partner erstelltes Gutachten (BBR 2008b). Es hebt die Notwendigkeit der Entwicklung geeigneter Kommunikations- und Informationsprozesse im Umgang mit privaten Kleinbestandseigentümern hervor.

Sollten keine oder keine geeigneten Bestandsangebote verfügbar sein, können Neubaueigenheime oder ggf. auch Eigentumswohnungen den älteren Geschosswohnungsbestand sinnvoll ergänzen. Für Kommunen und Bauträger ist ein solches Flächenrecycling gegenüber der Baulanderschließung am Stadtrand oder in Umlandgemeinden aus mehreren Gründen vorteilhaft:

- Die technische Erschließung ist vorhanden (Kosten entstehen lediglich für den Anschluss an die übergeordneten Ver- und Entsorgungssysteme sowie bei deren Kapazitätserweiterung oder Erneuerung),
- die Grundstücke sind ausreichend dimensioniert für unterschiedliche Anordnungen der neuen Baukörper (z.B. auf den alten Baulinien der Geschosswohngebäude),
- eine Grundausstattung an Infrastruktureinrichtungen ist vorhanden und kann durch die höhere Nutzerzahl besser ausgelastet und wirtschaftlicher betrieben werden,
- die geringen Buchwerte der Grundstücke und Geschosswohngebäude ermöglichen den veräußernden Eigentümern auch bei niedrigen Verkaufspreisen eine Refinanzierung der vorangehenden Desinvestition (Abbruch Bestandsgebäude) oder sogar eine Modernisierung der verbleibenden Bestandsgebäude,
- vor Ort ist ein mit dem Wohnstandort und seinen Qualitäten vertrautes Nachfragerpotenzial vorhanden (Mieter/ andere Quartiersbewohner),
- die Umsetzung einer konkreten Maßnahme der Innenentwicklung sollte den Eigentümer in eine günstige Position gegenüber der Kommune bringen (z.B. bei der Schaffung von Planungsrecht).

Auch zur Verbesserung der sozioökonomischen Struktur sollte in jedem Geschosswohnungsbestand der 1960er Jahre die Schaffung zusätzlicher Wohneigentumsangebote überprüft werden. Alternativ entweder durch Abbruch von Geschosszeilen, durch Nachverdichtung oder auf nahegelegenen anderen Flächen. Während Paare und ältere Haushalte eher Eigentumswohnungen nachfragen werden, können Familienhaushalten Reihen- oder Kettenhäuser angeboten werden, die mit geringen Grundstücksflächen niedrige Kaufpreise ermöglichen. Vorrangige Zielgruppe sind sog. Schwellenhaushalte aus dem Bestand der Wohnungsmieter, die durch ein solches Angebot als Stabilisatoren zwar nicht im Wohnungsbestand aber zumindest am Standort gehalten werden. Für Wohnungsunternehmen bieten die Eigentumsangebote eine Möglichkeit des Flächenrecyclings im Zuge des Rückbaus von Geschosswohnbauten und gleichzeitig der Refinanzierung von Modernisierungsmaßnahmen im verbleibenden Bestand.

Ein geeigneter Bautyp ist das zwei- bis dreigeschossige Stadthaus, eine städtische Form des Reihenhauses. Der Stadhaustyp, der einem dreigeschossigen Reihnhaus auf relativ schmalen Grundstücken entspricht, erreicht Dichtewerte, die mit dem Geschosswohnungsbau durchaus vergleichbar sind. Dadurch wird eine auch ökonomisch tragfähige Verwertung der Grundstücke ermöglicht. Stadthäuser können z.B. in der Breite oder im Ausbaustandard (Dachgeschoss) variabel ausgebildet werden und damit verschiedene Einkommensgruppen

erreichen (ADLBERT 2005, S. 15). Aber auch andere verdichtete Bauformen, wie das Atrium- oder das Kettenhaus beanspruchen lediglich Parzellen von ca. 150-300 qm. Ihre Vorbilder aus den 1960er Jahren sind in vielen Siedlungen bereits vorhanden. Das Stadthaus muss kein Haus sein, das lebenslang genutzt wird. Es steht als Lebensabschnittshaus, „für stadtnahes Wohnen ohne verpflichtende Nachbarschaft; [...] seine Bewohner sind nicht mehr „Häuslebauer“, die ein Leben lang an einem Traum arbeiten, sondern erlebnishungrige Konsumenten, die bei biografischen Veränderungen den Wechsel in eine neue Umgebung nicht scheuen“ (KALTENBRUNNER 2003, S. 10). Zielgruppe müssen deshalb nicht ausschließlich eigentumsbildende Familien sein, auch Ein- und Zwei-Personenhaushalte mittleren und höheren Alters sind mittlerweile Nachfrager solcher Bautypen.



Abb. 123: In eine Wohnsiedlung der 1950er Jahre eingefügte Stadthauszeile in Lübeck

Quelle: Eigene Aufnahme

Erste Projekte von Stadthausneubauten auf nach Gebäudeabbrüchen in Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre frei gewordenen Grundstücksflächen sind bereits erfolgreich umgesetzt worden (z.B. in Lübeck-St. Lorenz-Nord, Modernisierungsgebiet Bergensstraße/ Ritterstraße). Es hat sich überraschend gezeigt, dass diese Angebote aufgrund der stadtnahen und bekannten Standorte besonders auch von wohneigentumsbildenden Haushalten mit Migrationshintergrund nachgefragt werden, die eine Abwanderung in das Umland wegen der damit verbundenen Schwächung ihrer Netzwerke scheuen.

Zwei Probleme beim Bau von Eigenheimen in den Geschosswohnungsbeständen sind zu beachten, die eine Einbindung in integrierte Quartiersaufwertungskonzepte nahe legen:

- Die Standorte der Wohnsiedlungen der 1960er Jahre könnten zunächst im Wettbewerb mit anderen Lagen und Bauprojekten für kaufkräftige Erwerber nicht besonders attraktiv erscheinen. Selbst wenn Stadtplaner, Architekten und Investoren sich das zukünftige Aussehen des Quartiers bis ins Detail vorstellen können, bildet die Basis der Betrachtung der Kaufinteressenten eventuell nur die gegenwärtige, möglicherweise trostlose Realität. Es sollten also zunächst erste Aufwertungen und Modernisierungen im Wohnungsbestand erfolgen, um die Attraktivität – und damit auch den erzielbaren Preis – des Wohnquartiers zu erhöhen. Das Investitionsrisiko kann auf Bauträger übertragen werden, die den Eigenheimbau als Kerngeschäft betreiben, der Bestandseigentümer veräußert dann lediglich die entsprechenden Flächen,
- die Bewohner im Geschosswohnungsbestand könnten den Bau von zusätzlichen Gebäuden nicht als Aufwertung, sondern als Verschlechterung ihrer Wohnqualität (z.B. bei Verlust von Grünflächen) oder sogar als Verdrängung empfinden, wenn Bestandseigen-



tümer den Eigenheimbau als soziale Stabilisierung des Quartiers preisen. Jede Verdichtung muss also auch bei den Bestandskunden begleitet werden.

### 8.2.5 Erhalt und Optimierung der Infrastrukturen

Eine zielgruppenorientierte Infrastrukturausstattung ist nicht nur ein wichtiges Qualitätskriterium in der Konkurrenz von Städten untereinander, sondern auch im Wettbewerb der Wohnstandorte innerhalb einer Stadt oder Stadtregion. Sie wird zukünftig an Bedeutung gewinnen, da ein flächendeckendes Angebot wie in den vergangenen Jahrzehnten nicht mehr in allen Kategorien (z.B. Einzelhandel, medizinische Versorgung, Kinderbetreuung) aufrecht erhalten werden kann. Viele Kommunen sind angesichts der Unterdeckung ihrer Verwaltungshaushalte und einer Ausgabenremanenz bei sinkender Bevölkerungszahl genötigt, öffentliche Angebote und Einrichtungen zusammenzulegen oder zu schließen, und auch im privaten Sektor drohen weitere Konzentrationsprozesse (z.B. Fusion von Lebensmitteleinzelhandelsketten).

Die für die Neubausiedlungen der 1960er Jahre konzipierten, an der Einwohnerzahl und den Bedarfen junger Zuzugshaushalte orientierten Ausstattungskataloge für die verschiedenen Infrastrukturen haben zwar angesichts der soziodemographischen Veränderungen in den Wohnquartieren, der Konzentrationsprozesse von Angebotsformen und der gesteigerten Mobilität der Haushalte ihre Gültigkeit weitgehend verloren. Das Revitalisierungs- und Flächenpotenzial der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre kann aber nur dann im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung aktiviert werden, wenn die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleiben und zusätzlich neue Bedarfe, z.B. für das Wohnen im Alter, wohnstandortnah abgedeckt werden. Anhand der Anforderungen der drei untersuchten Haushaltstypen wurde in Kap. 6.3 gezeigt, dass der Infrastrukturausstattung eines Wohnquartiers von den nachfragenden Haushalten eine hohe Bedeutung zugemessen wird. Bestandsmieter gewöhnen sich durchaus an eine Erosion von Einrichtungen im Lebenszyklus eines Wohnquartiers und arrangieren sich bei einer sonst hohen Wohnzufriedenheit mit unbequemen Alternativen, ohne den Standort und ihre Wohnung zu verlassen. Nachfragende Haushalte jedoch, besonders solche ohne eigenen PKW, orientieren ihre Entscheidung für ein Wohnungsangebot an der gegenwärtig nutzbaren Ausstattung mit bedarfsspezifischen Infrastrukturen. Viele Wohnungsunternehmen haben die Bedeutung des lokalen Infrastrukturangebotes für die Wohnstandortentscheidungen ihrer Kunden erkannt und ihre Vermarktung um Quartiersbeschreibungen und Übersichten des Infrastrukturangebotes ergänzt.

Grundsätzlich war die infrastrukturelle Ausstattung, die für die acht Fallstudien in Kap. 7.2 dokumentiert ist, in allen der untersuchten Fallgebiete ausreichend bis sehr gut. In keinem der Fallgebiete war die gesamte Infrastrukturausstattung als unzureichend einzustufen, es waren jeweils nur einzelne Kategorien, bei denen eine lokale Unterversorgung festzustellen war: Zum Beispiel in Rendsburg-Mastbrook die Lebensmittelversorgung und in Kiel-Gaarden ein Defizit an Bildungseinrichtungen. In mehreren Fallgebieten waren erst in den letzten Jahren langjährige Einrichtungen geschlossen worden, so der letzte Lebensmittelmarkt in Rendsburg-Mastbrook sowie ein Kleinkaufhaus und die Sparkassen-Filiale im Fallgebiet Lübeck-Kücknitz. Andere Fallgebiete konnten wiederum von neuen Angeboten profitieren, z.B. Lü-

beck-Moisling von einem Gesundheitszentrum mit Ärzten, Apotheke und Café oder Flensburg-Rude und Glinde-Wiesenfeld durch benachbarte Fachmarktzentren.

Insbesondere im Erweiterungstyp zeigt sich die Qualität der Siedlungskonzeption der 1960er Jahre anhand der zahlreichen, kurzen Ladenzeilen, die an Stelle singulärer Versorgungszentren (in den Großwohnsiedlungen der 1970er Jahre) eine wohnortnahe Versorgung sicherstellten. In keiner dieser Ladenzeilen waren zum Zeitpunkt der Begehungen der Fallgebiete Leerstände zu beobachten. Das Angebot der Gewerbetreibenden deckte aber im Vergleich zu den 1960er Jahren nur noch einen Ausschnitt des täglichen Bedarfs der Bewohner ab. Die Ladenzeilen stellen nach wie vor eine Basisstufe der lokalen Ökonomie dar, die im besten Fall Bewohnern eine berufliche Selbstständigkeit ermöglichen. Die noch vorhandene Struktur bietet die Chance, durch eine Steuerung und Unterstützung der Angebote flächendeckend die Ansprüche der Bewohner und zukünftiger Zielgruppen abzudecken und so eine „Stadt der kurzen Wege“ auch in den aufgelockert bebauten Erweiterungstypen umzusetzen. Über die Ladenzeilen hinaus bieten sich auch Erdgeschosswohnungen und giebelseitige Anbauten für kleingewerbliche Nutzungen (z.B. ambulanter Pflegedienst, Tagesmutter) und damit eine Stärkung der Quartiersversorgung an. Dabei muss das finanzielle Risiko der Kleingewerbetreibenden angemessen berücksichtigt werden (z.B. durch umsatzabhängige Mieten, kurze Vertragslaufzeiten mit einseitigen Verlängerungsoptionen).

Bezüglich der mittelfristigen Entwicklung der lokalen Infrastrukturen war bei allen befragten



Abb. 124: Ladenzeile in Lübeck-Kücknitz

Quelle: Eigene Aufnahme

Experten Unsicherheit festzustellen, da die zukünftige Trägerstrukturen und Betriebsformen und z.B. im Fall des Einzelhandels die Wirkung des Konzentrationsprozesses zurzeit nicht sicher abzusehen sind (Difu 2008b, S. 11). In vielen Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre tritt mit der technischen Überalterung der öffentlichen infrastrukturellen Alterung ein weiteres Problem hinzu: Zwar konnte der bauliche Erneuerungsbedarf bei den öffentlichen Gebäuden (z.B. Schulen), die in den meisten Fallgebieten aus der Bauzeit des

Wohnungsbestands stammten, nicht erfasst werden, doch war er auf den ersten Blick offensichtlich. Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) hat den kommunalen Investitionsbedarf in Deutschland im Zeitraum 2006 bis 2020 mit 704,1 Mrd. Euro ermittelt, davon 545,8 Mrd. Euro (77,5 %) in den alten Bundesländern ohne Berlin (Difu 2008b). Der größte Investitionsbedarf entsteht mit 59 % des Bedarfs durch den notwendigen Ersatz altersbedingt abgängiger Infrastrukturen (sog. Ersatzbedarf; alte Bundesländer 63 %), während der Nachholbedarf nur 10 % und der Erweiterungsbedarf auch bei leicht zurückgehender Bevölkerungszahl noch 31 % ausmachen. Nach Sachbereichen sind die größten Investitionen für Straßen

(161,6 Mrd. Euro, vorwiegend Ersatzbedarf) und Schulen (73,0 Mrd. Euro, vorwiegend Anpassungsbedarf) erforderlich. Städte und Gemeinden, deren Infrastrukturbedarf aufgrund der Bevölkerungszunahme und der Ausweitung der Siedlungsflächen in der Nachkriegszeit stark anstieg, sind von der Notwendigkeit des Ersatzes wegen der begrenzten Lebensdauer der Anlagen und Gebäude heute besonders betroffen. So ist allein in der Hansestadt Lübeck bei den 750 stadteigenen Gebäuden ein Sanierungsstau in Höhe von 50 bis 60 Mio. Euro aufgelaufen, der vor allem Schulbauten aus den 1960er Jahren betrifft (LN, 11. Dezember 2008).

Zwei Infrastrukturen sollen wegen ihrer besonderen Bedeutung für Wohnquartiere herausgegriffen und kurz in Bezug auf ihren Erhaltungs- und Weiterentwicklungsbedarf beschrieben werden:

- **Schulen und Kindergärten:**

Die Ausstattung mit Kindertagesstätten und verschiedenen Schulformen war in allen Fallbeständen mindestens befriedigend, teilweise sogar sehr gut. Es besteht kein Bedarf nach zusätzlichen Einrichtungen, sondern ein baulicher Erneuerungs-, Erhaltungs- und Anpassungsbedarf auch bei abnehmender Bevölkerung. Kann in einem Kindergarten oder einer Grundschule die erforderliche Nutzerzahl für eine volle Auslastung nicht mehr erreicht werden, sollte eine solche Einrichtung möglichst nicht geschlossen werden, da die Aufgabe für die verbleibenden Nachfrager einen erheblichen Qualitätsverlust ihres Wohnstandortes bedeuten würde. Möglich ist fast immer eine Nutzungsergänzung für andere Bevölkerungsgruppen oder z.B. die Umwandlung in eine Gemeinschaftseinrichtung, die die soziale Situation im Wohnquartier befördert (z.B. ein Mehrgenerationenhaus, BBR 2006b, S. 7). Gerade Schulen können eine wichtige Vernetzungsfunktion im Stadtteil übernehmen und Partner der Bestandseigentümer im Wohnquartier sein. So sind nach Auffassung von Frank Bielka, Vorstand des Berliner Wohnungsunternehmens Degewo, schlechte Bildungsangebote nicht nur ein Integrationshemmnis, sondern auch ein Grund dafür, dass die für das bürgerliche Engagement wichtigen Familien aus Wohnquartieren wegzögen. Schulen und Kindergärten mit geringem Ansehen tragen im Sinne einer kulturellen Segregation als Push-Faktor zur sozialen Segregation bei. Die Degewo hat deshalb als Wohnungsunternehmen in zwei sozial benachteiligten Quartieren Bildungsverbände organisiert (Berliner Morgenpost, 29. Oktober 2008). In allen Fallstudien, besonders aber in den Erweiterungstypen, bieten sich solche Verbände zur Stärkung der Wohnquartiere ebenfalls an.

- **Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel):**

Da in der Mehrzahl der Fallbestände die Versorgungssituation mit Waren des täglichen Bedarfs allenfalls als ausreichend einzustufen war, besteht unter der Prämisse einer Stadt der kurzen Wege, die einen Verzicht auf den eigenen PKW ermöglicht, ein Bedarf nach zusätzlichen Versorgungseinrichtungen. Diese müssen die räumliche Lücke vom Wohnstandort zu den zentralisierten Einzelhandelsstandorten innerhalb der Fallgebiete oder deren Wohnumfeld (Mesoebene) schließen. Sowohl die befragten Bestandseigentümer als auch die Mitarbeiter der Planungsämter verwiesen wiederholt auf den Bedarf nach einer Nahversorgung in den Wohnquartieren, die „zwischen Aldi und Tante-Emma“ angesiedelt sein sollte. Kleine Supermärkte mit Zusatzfunktion (z.B. Post, Lotto) wurden als geeignete Form genannt. Es

wäre zu prüfen, welche Angebotsform unterhalb der Ebene der Discounter/Vollversorger (mit Verkaufsflächen ab ca. 700 qm und einem Stellplatzbedarf ab ca. 80 Stellplätze) existiert bzw. entwickelt werden müsste, um die Nahversorgung zu verbessern.

Burmeister nennt eine ganze Reihe von Modellen, auch aus dem ländlichen Raum Schleswig-Holsteins (BURMEISTER 2009). Eine besonders innovative Form der lokalen Nahversorgung in der geforderten Dimension wurde 2008 in Gelsenkirchen entwickelt. Der Handelskonzern REWE und die Caritas Gelsenkirchen schufen in einem Modellprojekt den integrativen Supermarkt „carekauf“ in der stark von Abwanderung betroffenen Großwohnsiedlung Gelsenkirchen-Tossehof. Unter Leitung und Belieferung durch REWE arbeiten in dem neu geschaffenen Vollsortimenter, der an das REWE-Nahkauf-Konzept angelehnt ist (Märkte ca. 150 bis 500 qm Verkaufsfläche), behinderte Menschen und bieten darüber hinaus einen Lieferservice innerhalb des Quartiers an. Der Markt wird in gemeinnütziger Trägerschaft betrieben und übernimmt neben der Versorgungs- auch eine sozial-integrative Funktion (HARDERS & STOCKMANN 2007). Ein solches Modell wäre z.B. auch für den Fallbestand in Rendsburg-Mastbrook denkbar, zumal dieser zurzeit ein Programmgebiet des Förderprogramms „Soziale Stadt“ ist, was eine finanzielle Unterstützung ermöglicht.

### **8.2.6 Zielgruppenorientiertes Marketing – 1960er-Jahre-Bestände als „Wohnmarke“?**

#### ***Die Ansprache unterschiedlicher Zielgruppen***

Das Zielgruppenpotenzial muss zunächst von den Bestandseigentümern im lokalen Markt selbst ermittelt werden. Dabei helfen Wohnungsmarktkonzepte oder ein kommunales Wohnungsmarktmonitoring zur Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen und Haushaltstypen ggf. ergänzt um eigene lokale Milieu- oder Lebensstilanalysen. Grundsätzlich können dann bei der Ausrichtung der Wohnungsbestände, z.B. im Zuge einer Modernisierung, auf zukünftige Nachfrageerfordernisse hin zwei gegensätzliche Strategien verfolgt werden:

- Fokussierung auf eine oder wenige Zielgruppen und Ausrichtung des Wohnungsangebots und z.B. zusätzlicher Service-Leistungen auf diese Zielgruppen,
- Erhalt oder Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots ohne Fokussierung auf einzelne Zielgruppen.

Sollen bisher nicht erreichte Zielgruppen angesprochen werden, muss das Wohnungsangebot entsprechend angepasst werden. Dies kann, wenn im Bestand nicht möglich, auch durch ergänzenden Neubau geschehen. Eine zu starke Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes auf einzelne Zielgruppen birgt die Gefahr einer neuen, gesteuerten Segregation und schränkt die Flexibilität in der zukünftigen Wiedervermietung der Wohnungen bei einem Nachfragewechsel erheblich ein. F+B stellte bei einer Befragung von acht Wohnungsunternehmen fest, dass diese zwar durchaus unterschiedliche Wohnstandards entwickelt haben, die je nach Lage angewendet werden, sie werden aber bisher nicht zur gezielten Angebotsdifferenzierung innerhalb eines Bestands genutzt (F+B 2005a, S. 60+74).

### **Angebotsdifferenzierung durch Customizing**

Eine Möglichkeit, ein relativ uniformes Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen, hier nicht unter dem Aspekt von Haushaltsgrößen oder -typen, sondern von Lebensstilen und Wohnumilieus (Kap. 6.1), zu differenzieren, ist das Customizing. Die uniformen Gebäude und Wohnungen der 1960er Jahre lassen sich durch eine Differenzierung der Gestaltung und Wohnungsausstattung für unterschiedliche Nachfragegruppen aufwerten. Was z.B. PKW-Hersteller seit Jahren mit verschiedenen Ausstattungslinien auf einer identischen Plattform praktizieren, hat bislang nur bei der Vermarktung von Eigentumswohnungen und Eigenheimen Anwendung gefunden (z.B. für den Wohnungsbau in neuen Eigenheimsiedlungen in Holland beschrieben von RAITH u. a. 2003, S. 22ff.). Ein deutsches Beispiel für das Customizing ist das Wohnwelten-Konzept des Unternehmens Centacon für rund 400 zu privatisierende Mietwohnungen in der Gartenstadt Haselhorst in Berlin-Spandau. Hier wurden für eine eher traditionell orientierte Nachfragegruppe drei Ausstattungslinien entwickelt, die sich vor allem in den Bädern, Küchen und Bodenbelägen unterscheiden: „Klassik“, „Modern“ und „Trend“ (ImmobilienZeitung, 25. Januar 2007, S. 14). Selbst eine zunächst so profan erscheinende Differenzierung des Angebots ist bisher in der Wohnungswirtschaft nicht üblich, von der Auswahl von Materialien und Farben bei ansonsten standardisierten Modernisierungen abgesehen. Inhaltlich schlüssig und kostendeckend lassen sich solche Maßnahmen nur in größeren Wohnungsbeständen umsetzen, die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre sind daher grundsätzlich gut geeignet. Loibl berichtet, dass in konkreten Projekten nur aufgrund der Zielgruppenorientierung ohne weitere Investitionen Mietmehrerlöse von bis zu 0,50 Euro je qm Wohnfläche und Monat erzielt werden konnten (LOIBL 2008, S. 82). Bei einem Beispielswohnungsbestand von 100 Wohnungen und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 60 qm ergeben sich Mehrerlöse von jährlich 36.000 Euro. Wissenschaftlich fundierte und nachvollziehbare Untersuchungen zur Wirksamkeit liegen allerdings noch nicht vor, zum langfristigen Erfolg und zur breiten Anwendung des Customizing in der Wohnungswirtschaft besteht noch Forschungsbedarf.

Weitere Formen der Differenzierung des Angebotes in größeren Wohnungsbeständen sind:

- *Eine wohnwertorientierte Mietpolitik:* Innerhalb eines größeren Wohnungsbestands können die Nettokaltmieten nach Mikrolagen differenziert werden. Dabei wird die individuelle Attraktivität eines Wohngebäudes in einem Bestand oder die Lage einer Wohnung innerhalb eines Wohngebäudes bewertet. Kriterien der Differenzierung könnten z.B. die Ausrichtung in eine Himmelsrichtung oder die Lage in einem bestimmten Geschoss sein (z.B. Mietabschlag für Wohnungen in oberen Geschossen in einem Gebäude ohne Aufzug),
- *das Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen:* Wohnbegleitende Dienstleistungen haben zwar als Zusatzwert bisher nicht die anfangs propagierte Bedeutung erreicht, dies könnte sich aber in Zukunft angesichts der steigenden Zahl älterer Miethaushalte ändern. Eine 2002 durchgeführte Befragung des Institutes InWIS unter Mietern des Berliner Unternehmens DEGEWO hat z.B. ergeben, dass bei 27,7 % der Mieter eine zahlungsbereite Nachfrage nach Handwerksdiensten in der Wohnung besteht, bei immerhin noch 13,1 % nach einer Wohnungsreinigung (BBU 2008, S. 34). Große, geschlossene

Geschosswohnungsbestände besitzen wegen des Kundenpotenzials gute Voraussetzungen für ein zielgruppengerechtes Angebot.

### ***Bedeutung der Vermarktung und der Markenbildung***

Bis auf wenige Ausnahmen mangelt es allen Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre an einem wesentlichen Kriterium für eine erfolgreiche Vermarktung bei anspruchsvollen Zielgruppen, das am besten mit dem Begriff „Wohnatmosphäre“ umschrieben ist. Ursächlich sind sowohl die städtebaulich vorgegebene, streng gegliederte Anordnung der Baukörper sowie deren schlichte bis einfallslose Gestaltung und offensichtlich rationalisierte Bauweise (Kap. 2.4). Ein Gebäude oder eine Wohnung, die auf den ersten Blick den Zwang zu Rationalisierung und Typenbau erkennen lassen, werden lediglich in Bezug auf ihre Wohnansprüche bescheidene oder mit geringer Kaufkraft ausgestattete Zielgruppen erreichen können. „Die Individualisierung der heutigen Gesellschaft findet in der seriellen Architektur keine Entsprechung“ (Forschungsgruppe Stadt+Umwelt 2005, S. 1-5). „Kunden wollen kein anonymes Massenprodukt, sondern Produkte erwerben, zu denen sie über positive Assoziationen eine persönliche Beziehung aufbauen können“ (BBU 2007, S. 41). Eine Bestandsaufwertungsstrategie muss daher versuchen, die Uniformität der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre durch ein Gestaltungskonzept zu durchbrechen (z.B. Farbkonzepte, Balkongestaltungen, Öffnen oder Verglasen von Fassadenelementen, vorspringende Zugangsbereiche). Auch die bereits beschriebene Differenzierung der Ausstattungsstandards sollte Bestandteil eines solchen Konzepts bereits auf Gebäudeebene sein.

Ein Vermarktungskonzept für einen Wohnungsbestand muss darüber hinaus den Nachfragern eine Vision vermitteln, die die zu erwartende Lebensumwelt des Wohnstandortes in den Mittelpunkt stellt. Hier denken viele Bestandseigentümer noch zu sehr in technischen Kategorien: „Der Stellenwert von Ausstattung und technischen Standard für die Attraktivität des Bestands wird zudem vielfach überschätzt. Bewohner und Interessenten bewerten Wohnung und Umfeld auch nach der „sozialen Brauchbarkeit“; Nachbarschaft, Aneignungsmöglichkeiten von Haus und Garten, Sicherheit, Infrastruktur und soziale Netze sowie der Service des Vermieters spielen oft eine größere Rolle“ (Arge KIRCHHOFF & JACOBS 2005, S. 62).

### ***Vermarktungsansätze***

Eine Bestandsaufwertung muss umfassend kommuniziert werden, da Erfahrungen und Einschätzungen der Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt eine hohe Persistenz besitzen und sich die Kenntnis über ein neues Wohnangebot zunächst verbreiten muss. Die Umgestaltung größerer Wohnungsbestände ist nicht nur für deren Mieter, sondern auch für die Bewohner des Stadtteils mit einem Informationsbedarf und ggf. mit starken Emotionen verbunden. Die aktive Information der Öffentlichkeit und die Kommunikation sind gleichzeitig auch ein Instrument der Vermarktung, die auf unterschiedliche Qualitäten des Angebotes aufbauen kann (KARHOFF 2008, S. 457). Mögliche Ansätze sind:

- *Wohnformorientierte Vermarktung:*

Eine wohnformorientierte Vermarktung ist die klassische Form der Immobilienvermarktung (Wohnen im Eigenheim, Loftwohnen etc.), ungewöhnlich aber die Kreation einer Wohnmarke

„Siedlungswohnen“, wie sie mehrere Berliner Wohnungsunternehmen gemeinsam definiert haben (BBU 2007, S. 42ff.). Diese Wohnmarke stellt nicht das eher gewöhnliche Wohnangebot in den Vordergrund, sondern den „*gefühlten Nutzen des Wohnens*“ in großen Siedlungen, der sich über eine gute Infrastruktur, ein grünes und lärmfreies Wohnen und ein zusätzliches Dienstleistungs- und Betreuungsangebot der Bestandseigentümer für den Miethaushalt als Kunden ergibt. Das „Siedlungswohnen“ stellt einen interessanten Vermarktungsansatz für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre dar, leider nehmen die von den beteiligten Berliner Unternehmen entwickelten konkreten Marketingmaßnahmen kaum Bezug auf die spezifischen Siedlungsqualitäten sondern entsprechen eher einer zielgruppenorientierten Vermarktung (a.a.O., S. 45f.).

- *Unternehmensbezogene Vermarktung:*

Eine unternehmensbezogene Vermarktung kann entweder an dem Image oder den Qualitätsstandards eines einzelnen Wohnungsunternehmens ansetzen oder an einer Unternehmensform, die einen nachvollziehbaren Mehrwert für den Kunden vermitteln kann. Ein Beispiel für eine Kampagne eines Einzelunternehmens ist die Entwicklung eines Qualitätssiegels für „Geprüfte Lebensqualität in Siedlungen“ durch das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen THS Wohnen GmbH in Zusammenarbeit mit dem TÜV Rheinland. Bewertungsfelder der Zertifizierung sind der Städtebau, das Wohnumfeld, die Architektur, Soziales, die Identifikation, die Mitwirkungsmöglichkeiten, Ökologie sowie die Infrastruktur (dazu <http://www.ths.de>; Abruf 15. September 2008). Eine unternehmensunabhängige, quartiersbezogene Zertifizierung stellt das Leadership in Energy and Environmental Design for Neighbourhood Development (LEED-ND) des US Green Building Councils dar, das ab 2009 in den USA zu einem Nachhaltigkeitsstandard im Städte- und Wohnungsbau ausgebaut werden soll (ImmobilienZeitung, 4. Oktober 2007).

Ein Beispiel für eine unternehmensformbezogene Kampagne ist die gemeinsame Marketingkampagne von Wohnungsbaugenossenschaften auf Bundes- und auf regionaler Ebene (Schleswig-Holstein), die die Aspekte Gemeinschaft, Sicherheit und Mitbestimmung in den Mittelpunkt des Wohnens bei den teilnehmenden Unternehmen rückt (<http://www.wohnungsbaugenossenschaften-sh.de>, Abruf am 20. September 2008).

- *Zielgruppenorientierte Vermarktung:*

Hierzu gehört das „Lebensphasen-Marketing“, das Loibl anhand der gezielten Ansprache von Studenten, Auszubildenden oder älteren Haushalten in der Ruhephase beschreibt (LOIBL 2008, S. 80). Biographisch orientierte Konzepte wurden bereits in Kap. 8.1.2 vertieft.

- *Quartiersbezogene Vermarktung:*

Noch einen Schritt weiter geht die Vermarktung ganzer Wohnquartiere als Wohnmarke. Wenn städtische Wohnquartiere „innerhalb einer hierarchischen Stadtraumposition bewertet und determiniert“ werden, wie Katschnig-Fasch annimmt (KATSCHNIG-FASCH 1998, S. 109), dann wirken sie auf Außenstehende ähnlich wie Marken, die bereits bei der Nennung des Namens negative, neutrale oder positive Assoziationen hervorrufen. Folglich muss es umgekehrt möglich sein, städtische Quartiere und als deren Bestandteil auch Wohnungsbestände als Marken zu entwickeln und zu managen. Auf der Basis der Klassifizierungsansätze zu Lebensstilen und Wohnwelten hat sich zuerst in Holland das „Neighbourhood-Branding“ ent-

wickelt, frei übersetzt die Markenbildung über eine Nachbarschaft im Sinne eines Quartiers. Es handelt sich zwar um ein vorrangig marketingorientiertes Verfahren, gerade bei einem Quartier im Umbruch müssen die Akteure aber an einem vorab definierten „Branding“ sämtliche Entwicklungsschritte sowie ihre konkreten Handlungen und Investitionen orientieren (FASSELT & ZIMMER-HEGMANN 2008, S. 254). Dazu treten dann neben die „weichen“ Aktivitäten eines Quartiers- und Sozialmanagements auch die baulichen Maßnahmen. Der Branding-Ansatz geht weit über eine klassische Imagekampagne hinaus. Ein gelungenes Beispiel für eine Quartiersvermarktung, die von Beginn an die umfassende Aufwertung eines Wohnungsbestandes aus den 1960er Jahren in Hamburg-Rahlstedt begleitet hat, ist ein eigenes Internetangebot für ein Wohnquartier mit nur 156 Wohnungen. Ein vorher unauffälliger Wohnungsbestand mit 108 Wohnungen wurde 2006 modernisiert, teilweise aufgestockt (+15 WE) und durch vier Neubauten ergänzt (+33 WE). Eine ungewöhnliche Architektur bildet die Grundlage der Neupositionierung, die im Internet mit einer eigenen Seite vermarktet wird (<http://www.altenhagener-weg.de>; Abruf 14. September 2008).

*Die individuelle „Standort-Story“:* Ein wichtiges Instrument der quartiersbezogenen Vermarktung größerer Wohnungsbestände ist eine individuelle „Standort-Story“. Ansatzpunkte dafür gibt es fast in jedem Quartier, wie Korda betont: „Alle landschaftlichen, historischen und gebauten Gegebenheiten, die geeignet sind, dem Bereich einen unverwechselbaren Eigencharakter zu geben und die den Neubürgern das Gefühl geben können, sich in dem Viertel zu Hause zu fühlen, stellen ein städtebauliches Kapital dar, das auf keinen Fall vertan werden sollte“ (KORDA 1999, S. 176). Der Kern einer „Standort-Story“ kann z.B. auch in der Siedlungshistorie oder der individuellen Gestaltung von Wohngebäuden zu finden sein.



Abb. 125: Ansicht der Wohnanlage Altenhagener Weg in Hamburg

Quelle: <http://www.altenhagener-weg.de>

Ein Beispiel ist die Ende der 1950er Jahre gebaute Lübecker „Papageiensiedlung“ mit rund 700 Wohnungen, in der alle Gebäudezeilen auch nach einer umfassenden Modernisierung (2002 bis 2004) ihr altes Farbleid aus roten, grünen, braunen und gelben Putzfassaden tragen und ein an zentraler Stelle aufgestellter Papagei aus Stahl zum Wahrzeichen des Quartiers geworden ist. Aber auch die Modernisierung selbst kann bei Betonung eines Schwerpunktes, z.B. der energetischen Verbesserung, das Thema vorgeben, ebenso wie

eine bewusste Zielgruppenfokussierung (z.B. „Städtisches Wohnen für junge Familien“). In Tab. 87 werden für die acht Fallstudienbestände erste Ideen für die Ansatzpunkte einer Quartiersvermarktung gezeigt.



Tab. 87: Ansätze einer standortorientierte Bestandsvermarktung in den Fallbeständen

Fallbestand	Ansatz für eine standortorientierte Bestandsvermarktung
Elmshorn-Langeloh	<b>Lage:</b> Zentral aber ruhig zwischen Innenstadt und den wichtigsten Ausbildungs- und Arbeitsstätten in der Stadt gelegen.
Flensburg-Rude	<b>Geschlossener Quartierscharakter und Lage:</b> Auf einer Anhöhe südlich der Innenstadt gelegen. Überschaubarer, geschlossener Wohnungsbestand mit guter Verkehrsanbindung und Quartierscharakter.
Glinde-Wiesenfeld	<b>Infrastrukturausstattung:</b> Optimale Bedingungen für Familien mit zahlreichen Schulen, Spielplätzen, Freizeitangeboten und Freiflächen.
Hamburg-Lohbrügge	<b>Architektur und Eigentümer:</b> Solide Bauweise in regionaler Tradition, die deutlich wertiger als die der Konkurrenzangebote im Umfeld ist. Vermieter mit umfangreichen Service-Leistungen und Mitbestimmung (Genossenschaft).
Kiel-Gaarden	<b>Quartier und Lage:</b> Nahe am lebendigen Zentrum Gaardens, dennoch ruhig und an der Kante zur Kieler Innenförde.
Lübeck-Kücknitz	<b>Geschichte und Naturnähe:</b> Stadtteil mit Tradition und gut ausgestatteten Ortskern, Nähe zu naturnahen Räumen an der Trave und der Ostsee.
Lübeck-Moisling	<b>Nähe zu Freiräumen und Infrastrukturausstattung:</b> Nähe zu naturnahen Räumen (Trave, Elbe-Lübeck-Kanal) und Freizeitangeboten (Fluss, Schwimmbad, Sportverein), vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und alle Ärzte.
Rendsburg-Mastbrook	<b>Nähe zur Freiräumen:</b> Nähe zum Kronwerker Moor, gering verdichtete Bebauung mit „dörflichen“ Qualitäten und viel Platz zur individuellen Nutzung.

Quelle: Eigene Darstellung

### 8.3 Handlungsempfehlungen für die Kooperation zwischen Bestandseigentümern und der (kommunalen) Stadtentwicklungsplanung

#### 8.3.1 Kooperationsbedarf

Die Wohnungswirtschaft hat wegen der wirtschaftlichen und technischen Zwangssituation die Herausforderungen erkannt, die eine nicht nur bautechnische Erneuerung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre mit sich bringt: „Neben der Modernisierung der Wohngebäude im Zusammenhang mit einer zielgruppenspezifischen Anpassung des Bestands an die gewandelte Nachfrage, einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität von öffentlichen Plätzen und des Wohnumfelds bildet dabei auch die Verbesserung der sozialen Infrastruktur und der Grundversorgung einen Schwerpunkt“ (GdW 2008a, S. 89). Hauptakteure im Wohnungsbestand sind zunächst die Eigentümer, die den rechtlichen Zugriff besitzen und ihre finanziellen Mittel für Investitionen disponieren. Ihre wirtschaftlich determinierten Handlungsoptionen und Handlungszwänge beim Umgang mit den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre sind letztlich entscheidend für die Zukunft der Wohnquartiere. Dennoch müssen sie aus mindestens vier Gründen Interesse an einer verbindlichen Abstimmung und Kooperation mit der Kommune haben:

- Die Umsetzung größerer Bestandsveränderungen bedürfen einer politischen Unterstützung, Änderungen des hoheitlichen Planungsrechtes sowie häufig einer finanziellen Förderung durch die öffentliche Hand,

- die Steuerungsmöglichkeiten und der direkte Einflussbereich enden zunächst an der eigenen Grundstücksgrenze, für Veränderungen im öffentlichen Raum oder bei der kommunalen Infrastruktur sind die entsprechenden Verwaltungsbereich einzubinden, die durch die Stadtentwicklungsplanung repräsentiert werden (können),
- alternative Entwicklungen im relevanten Marktsegment müssen zur Entscheidungsfindung bekannt sein, berücksichtigt und zur Risikominimierung ggf. gesteuert und begrenzt werden (Absicherung der Investitionen),
- die erforderlichen kommunalen Investitionen in den öffentlichen Raum und die Infrastruktur sollten mit den privaten Investitionen, z.B. in die soziale Infrastruktur und den öffentlichen Verkehrsraum, synchronisiert werden, um einen möglichst hohen Aufwertungseffekt zu erreichen.

Umfassendere Eingriffe in Wohnungsbeständen durch die Eigentümer führen umgekehrt zu Konsequenzen für den Städtebau, für funktionale Zusammenhänge, für den lokalen bzw. regionalen Wohnungsmarkt sowie für die soziodemographische Struktur eines Stadtteils oder einer ganzen Stadt. Daraus lässt sich wiederum ein legitimer öffentlicher Steuerungs- oder Mitwirkungsanspruch ableiten, der von den Eigentümern zu akzeptieren ist.

Die Komplexität der nachhaltigen Aufwertung von Wohnquartieren und deren Einbindung in die Stadtentwicklungsprozesse erfordert daher eine Kooperation der Bestandseigentümer untereinander aber auch mit den Institutionen der kommunalen Stadtentwicklungsplanung. Diese gewinnt angesichts der Folgen der demographischen Entwicklung für die Gesellschaft, für die Wohnungsmärkte und für die Chancen der Städte im Wettbewerb untereinander zukünftig an Bedeutung. So sind die Städte nicht zuletzt auch aufgrund der eigenen Überschuldung auf private Investitionen angewiesen: „Wir müssen lernen, den „privaten Reichtum“, private Investoreninteressen stärker in das Kalkül städtebaulicher Lösungen einzubinden“ (GÜLDENBERG 2002, S. 20). Es ist anzunehmen, dass diese Kooperationserfordernis unabhängig vom kommunal gewählten Ansatz der Stadtentwicklungsplanung, z.B. einem integrativen oder einem stadtteilorientierten Planungsverständnis, besteht.

Im optimalen Fall führt die Kooperation zu einer Win-Win-Situation für die privaten Bestandseigentümer und die kommunale Stadtentwicklungsplanung. Eine solche Situation wäre durch folgende Merkmale gekennzeichnet (eigene Thesen):

These 1: Die nachhaltige Erneuerung der Wohnungsbestände beseitigt die städtebaulichen Defizite und schafft ein dauerhaft marktgerechtes Wohnungsangebot,

These 2: Die Stärkung der gesamtstädtischen Situation (als Summe ihrer Teile) geht einher mit der Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Situation des Bestandseigentümers,

These 3: Private und öffentliche Investitionsmittel erreichen zusammen die größtmögliche Effektivität sowie eine transparente und gerechte Zuordnung der Kosten,

These 4: Die negativen Folgen der sozialen Segregation können gestoppt oder kompensiert werden; innerstädtische Disparitäten werden abgebaut,

These 5: Das Wohnquartier oder der Stadtteil erfahren eine deutliche Imageverbesserung in der Bewertung durch Bewohner und Außenstehende,

These 6: Es sind dauerhafte Grundlagen für eine weitere Zusammenarbeit geschaffen; im Nachgang der Kooperation wird ein gemeinsames Monitoring installiert.

Mögliche Hemmnisse einer Kooperation von Wohnungsunternehmen und der kommunalen Stadtentwicklungsplanung sind in allen Kooperationsmodellen zu berücksichtigen. Bizer u.a. verweisen in der Beurteilung von Chancen und Grenzen der von ihnen entwickelten Instrumente eines Nutzungszyklusmanagements auf zwei mögliche Hemmnisse bezüglich der kooperativen Steuerung von Aufwertungsprozessen in Wohnquartieren (BIZER U.A. 2007, S. 135), der angesichts der gegenwärtigen Wirtschafts- und Finanzkrise noch ein drittes hinzugefügt werden muss:

- Konkurrierende Motivationen kommunaler Entscheidungsprozesse durch Gliederung der Verwaltung in Fachbereiche und zusätzlichen Steuerungsanspruch der kommunalen Selbstverwaltungsorgane,
- unterschiedliche Einschätzungen der ökonomischen Situation von öffentlichen und privaten Akteuren, die unterschiedlichen Zielsetzungen werden nicht akzeptiert (Gewinnerzielungsabsicht vs. Allgemeinwohl),
- fehlende finanzielle Basis für die als notwendig erkannten Investitionen, vorrangig aufgrund der Überschuldung der kommunalen Haushalte. Die Konsequenz ist eine geringe Sachinvestitionsquote.

Von entscheidender Bedeutung für die Bereitschaft zu einer informellen oder formellen Kooperation ist das Problembewusstsein bezüglich der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre. Nur wenn sich die Priorität der kommunalen Stadtentwicklungsplanung für diese Bestände halbwegs mit der der Bestandseigentümer deckt, wird eine Kooperation mit dem gleichen Engagement betrieben und erfolgreich sein können. Die Arge Forschungsgruppe Stadt+Umwelt hat in einer parallel bei 39 Wohnungsunternehmen und 114 Planungsbehörden in Baden-Württemberg durchgeführten schriftlichen Befragung zu Nachkriegssiedlungen festgestellt, dass zwar der gegenwärtige Zustand noch übereinstimmend mit befriedigend bis gut bewertet wurde, aber die zukünftigen Entwicklungen und Aussichten von den Wohnungsunternehmen als Eigentümern deutlich stärker problematisiert wurden als von den Planungsbehörden. Als Konsequenz sprachen sich die Planungsbehörden auch in geringerem Maße für ein kommunales Engagement in den Nachkriegssiedlungen aus (Arge Forschungsgruppe Stadt+Umwelt 2005, S. 3-16ff.). Es gilt also zunächst, auch die kommunale Stadtentwicklungsplanung für den untersuchten Bestandstyp zu sensibilisieren, der über Jahrzehnte im Tagesgeschäft der Stadtplanung keine Rolle gespielt hatte.

### ***Wohnungsbestandshandel erschwert den Stadtumbau und Kooperationen***

Die Dimension des Wohnungsbestandshandels in Deutschland im vergangenen Jahrzehnt und die Strategien der neuen Eigentümer wurden in Kap. 3.2.1 erläutert (dazu auch das BBR zum Thema Stadttrendite, BBR 2008g). Die Grundlagen für Akteurskooperationen zwischen

Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklungsplanung haben sich dadurch verändert. Die Verkäufe größerer Wohnungsbestände oder ganzer Unternehmen haben in vielen Geschosswohnungsbeständen und Wohnquartieren der 1960er Jahre heterogene Eigentümerstrukturen hervorgebracht. Ein Beispiel ist die als Fallstudie untersuchte Wohnsiedlung Mastbrook in Rendsburg. Mehrmalige Eigentümerwechsel fast aller Geschosswohngebäude führten dazu, dass bis auf eine Ausnahme kein Eigentümer mehr den langfristig bestandsorientierten Unternehmen zuzurechnen ist. Eine solche Entwicklung birgt zwar vereinzelt die Chance der Bereitschaft eines Erwerbers zu umfassenden Bestandsinvestitionen (wie im Beispiel der Fallstudie Flensburg-Rude: Hochhäuser am Lundweg), eher aber das Risiko der Unterlassung dieser Investitionen aufgrund des Anspruchs einer hohen Eigenkapitalrendite und erlösoptimierter Exit-Strategien. Die heterogenen und nicht immer klaren Eigentümerstrukturen – Eigentümer sind oft nicht Unternehmen, sondern nur für den Erwerb gegründete Immobilienfondskonstrukte – behindern wegen der großen Zahl zu berücksichtigender Einzelinteressen die konzertierte Umsetzung von Aufwertungsstrategien für ganze Wohnquartiere. Als besonders problematisch könnte sich dabei in Zukunft die sog. Mieterprivatisierung erweisen, für die Mehrfamilienhäuser – vorzugsweise der 1950er und 1960er Jahre – in Wohnungseigentum aufgeteilt und anschließend an Selbstnutzer und Kleinanleger veräußert werden. Wohnungseigentümergeinschaften können nach § 22 Abs. 2 WEG zwar mit einer Mehrheit von 75 % aller Wohnungseigentümer bei gleichzeitiger Mehrheit der Miteigentumsanteile eine Modernisierungsmaßnahme beschließen (z.B. Fassadendämmung auf Putzfassade). Wenn allerdings die Eigenart der Wohnanlage verändert werden soll (z.B. Solaranlage auf Dachfläche), muss die Zustimmung sämtlicher betroffener Wohnungseigentümer vorliegen. Fast ausgeschlossen scheint da eine grundlegende Bereitschaft von Wohnungseigentümergeinschaften für größere Stadtumbaumaßnahmen, die punktuell mit unwirtschaftlichen Einzelmaßnahmen oder gar einem Bestandsrückbau verbunden sein können.

Eine erste Untersuchung zu den Motivationen und zur Einbindung privater Eigentümer in den Stadtumbau in den alten Bundesländern kommt dann auch zu dem Resümee, dass Aufwertungsstrategien in solchen Wohnquartieren leichter umzusetzen sind, die durch wenige große Eigentümer, z.B. Wohnungsunternehmen geprägt sind. Dazu gehören nach wie vor Wohnsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre. Sollten diese jedoch verstärkt durch den Bestandshandel aufgeteilt werden, wird eine konzertierte Intervention deutlich erschwert und mit längeren Vorlauf- und Umsetzungszeiten und einem hohen Personalaufwand verbunden sein: „Die heterogene Eigentümerstruktur und die problematische Einnahmesituation von Immobilienbesitzern verstärken die städtebaulichen Missstände in von privaten Eigentümern geprägten Stadtumbau-Quartieren und erschweren Aufwertungsbemühungen erheblich. [...] mindestens zehn Jahre intensiver Zusammenarbeit von Kommune und Eigentümern im Stadtumbau wird notwendig sein, um in von privaten Eigentum dominierten Quartieren sichtbare Erfolge über punktuelle Einzelmaßnahmen hinaus zu erzielen“ (BBR 2007d, S. 21).

Je heterogener und komplexer die Eigentümerstruktur, umso schwieriger die Koordination der Akteure in Aufwertungsprozessen und umso geringer die Wahrscheinlichkeit, dass ein

einzelner Bestandseigentümer über sein punktuelles Eigeninteresse hinaus Investitionen zugunsten aller Eigentümer vornehmen wird.

### **8.3.2 Formen und Instrumente der Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklungsplanung**

Aus den Ausführungen zum Rückbau, dem Zubau von Eigentumswohnformen und den Kooperationsbedarf gerade in Wohnquartieren mit heterogener Eigentümerstruktur wurde deutlich, dass Kooperationen im Stadtumbau eines geeigneten abgestuften Instrumentariums bedürfen. Bis vor rund eineinhalb Jahrzehnten stand lediglich das hoheitlich gesteuerte, formelle Verfahren der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht (§ 136ff. BauGB) zur Verfügung, um ein vorhandenes Wohnquartier auf der Basis eines Handlungskonzepts aufzuwerten und dabei die Ziele mittels eines planungsrechtlichen Instrumentariums durchzusetzen, das auch die Grundlage für die öffentliche Finanzierung bildet. Mittlerweile stehen weitere Verfahren zur Verfügung, die neben hoheitlich-privaten Mischformen auch vorrangig private Initiativen umfassen.

Im Folgenden soll grundsätzlich zwischen den informellen und formellen Kooperationsformen unterschieden werden. Die informellen Formen oder Instrumente sind eher als konzeptionelle Vorstufe geeignet, während die formellen Formen als planungsrechtliche Instrumente des Städtebaurechts verbindlich und umsetzungsorientiert darauf aufbauen.

#### **8.3.2.1 Konzeptionelle Steuerungsinstrumente**

##### ***Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK)***

Ein relativ neues Planungsinstrument sind die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte, bei denen die Wohnraumversorgung nur einen Teilaspekt unter vielen darstellt. „Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) sollen unter den Bedingungen des demographischen, sozialen und wirtschaftsstrukturellen Wandels die strategische Planungsgrundlage für eine zeitgemäße Steuerung der Stadtentwicklung darstellen“ (Iman 2008b, S. 137). Als Form einer in einem Beteiligungsprozess der relevanten Akteure und Bürger erarbeiteten Rahmenplanung soll ein ISEK ein mittelfristiges Entwicklungsleitbild für eine Stadt und ihre Teilräume vorgeben und auf der Basis eines politischen Beschlusses die verbindliche Steuerung des Verwaltungshandelns gewährleisten. In den Städten Schleswig-Holsteins, die bereits über ein ISEK verfügen (Fallstudienstädte Elmshorn, Flensburg, Rendsburg-Büdelndorf) oder gegenwärtig erarbeiten (Lübeck), bilden die Entwicklungserwartungen angesichts des demographischen Wandels den Hintergrund für die auf Wachstum, Stagnation oder Schrumpfung ausgerichteten Strategien. Obwohl punktuell und kleinräumig weiterhin Wachstum und Expansion möglich sind, tun sich nach den bisherigen Erfahrungen die kommunalen Selbstverwaltungsgremien schwer mit dem Eingeständnis, dass das jahrzehntelange Wirtschafts-, Einwohner- und Flächenwachstum ein Ende gefunden hat. So hat der Rat der Stadt Neumünster das 2006 als erstes ISEK in Schleswig-Holstein abgeschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Neumünster lediglich zur Kenntnis genommen, nicht aber beschlossen.

**Wohnraumversorgungskonzepte (WRVK)/Wohnungsmarktkonzepte (WMK)**

Das zum 1. Januar 2002 in Kraft getretene Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ermöglicht es den Ländern, als Fördervoraussetzung von den Kommunen kommunale Wohnraumversorgungskonzepte (WRVK) zu verlangen (§ 3 Abs.3 WoFG). Die ersten kommunalen Konzepte waren stark auf die soziale Wohnraumversorgung ausgerichtet und damit vorrangig wohnungspolitische Instrumente. Zukünftig sollen sie als Wohnungsmarktkonzepte (WMK) auf der Basis mittelfristiger Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen Aussagen zu stadträumlichen und sachlichen Teilmärkten sowie zur Haushaltsstrukturentwicklung enthalten und damit die Grundlage für verbindliche Stadt- und Stadtteilentwicklungskonzepte bilden können: „Kommunale Wohnungsmarktkonzepte (WMK) sind Bestandteile der strategischen Stadtentwicklungsplanung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Sie sollen die Wohnungsmärkte (Geschosswohnungsbau, Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mietobjekte) innerhalb einer Kommune sowie die wohnungsmarktbezogenen Verflechtungen mit dem Umland darstellen und bewerten“ (IMin 2008b, S. 138). Das Innenministerium Schleswig-Holstein hat eine Arbeitshilfe zu den WRVK/ WMK erstellen lassen, um den Kommunen die Umsetzung zu erleichtern und einen einheitlichen Qualitätsstandard zu gewährleisten. Grundlage und Instrument der Verstetigung der lokalen Wohnungsmarktbeobachtung kann zusätzlich ein Wohnungsmarktmonitoring sein, das die Grundlagen und Ergebnisse der WMK zwischen den Erstellungszeitpunkten fortschreibt.

In den meisten Fallstudienstädten lagen je nach Erstellungszeitpunkt WRVKs und WMKs vor (Elmshorn, Flensburg, Rendsburg-Büdelndorf, Kiel). In der Stadt Lübeck haben die Stadtverwaltung und mehrere Wohnungsunternehmen im Jahr 2004 im gemeinsamen Auftrag eine Wohnungsmarktprognose erarbeiten lassen, in der vier ausgewählte Stadtteile (Buntekuh, Kücknitz, Moisling, St. Lorenz) mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre vertieft untersucht wurden (InWis 2004). Auf Basis der Ergebnisse wurden Handlungskonzepte für diese Stadtteile entwickelt, der Stadtteil Buntekuh wurde 2006 als Programmgebiet „Soziale Stadt“ ausgewiesen.

Für eine Kooperation zwischen Bestandseigentümern und der kommunalen Stadtentwicklungsplanung können ISEK und WMK einen verbindlichen Rahmen setzen:

- Akzeptierte Entscheidungsgrundlage für den Erhalt und die Aufwertung oder den Rückbau und die Nachnutzung in Bezug auf die Funktion, die Bausubstanz und die Infrastruktur von Wohnquartieren,
- Investitionssicherheit für alle Beteiligten auf einer seriösen Datenbasis und Prognose,
- Abstimmung mit sämtlichen mittelfristig geplanten infrastrukturellen Maßnahmen in einer Kommune oder Stadtregion,
- auf den Konsens der Akteure begründete positive Grundstimmung für die geplanten Maßnahmen,
- legitimierte Grundlage für eine finanzielle Förderung aus Bundes- und Landesmitteln.

### 8.3.2.2 Planungsrechtsbezogenes Steuerungsinstrumentarium

Das planungsrechtliche Instrumentarium ist in den vergangenen Jahren erheblich erweitert worden. Zu den klassischen Verfahren zur Ordnung des Baugeschehens (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) und zur abgestimmten Umsetzung von Bauprojekten (z.B. Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag) sind im Besonderen Städtebaurecht neue Instrumente getreten, deren Anwendung in Verbindung mit Förderprogrammen steht. Im Folgenden kann nur ein kleiner Ausschnitt vorgestellt werden, der für die Aufwertung und den Umbau in Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre relevant ist.

- *§ 34 BauGB - Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:*  
Möglichkeit des Bauplanungsrechts, Bauvorhaben innerhalb bebauter Ortsteile auch ohne Bebauungsplan zu genehmigen, wenn die Erschließung gesichert ist und sich die Bebauung nach dem Maß der Grundstücksausnutzung sowie der Bauweise und Eigenart in die umgebende Bebauung einpasst (§ 34 Abs. 1 BauGB). Übliches und für die Bestandsentwicklung wichtigstes Verfahren, um z.B. einzelne oder mehrere alte Gebäude durch Neubauten zu ersetzen, die sich an der vorhandenen Bebauung orientieren. Beispiel: Eine Gebäudezeile der 1960er Jahre wird abgebrochen und durch einen ähnlichen Neubau (Kubatur, Geschossfläche, Höhe) ersetzt. Auch der Zubau einzelner Gebäude mit ergänzenden Wohnangeboten kann vorrangig nach § 34 BauGB genehmigt werden, um den Bestandseigentümern Zeit, Kosten und das aufwändige Beteiligungsverfahren eines Bebauungsplans zu ersparen.

- *Bebauungspläne der Innenentwicklung*  
2007 wurde das neue Instrument der Bebauungspläne der Innenentwicklung geschaffen (§ 13a BauGB). Damit können Bebauungsplanverfahren im Innenbereich der Städte gegenüber solchen mit einer Inanspruchnahme von neuen Flächen beschleunigt durchgeführt werden. Das Ziel ist, innerhalb bestehender Siedlungsbereiche die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu vereinfachen. Das Verfahren ist auf eine zu überplanende Grundfläche von max. 70.000 qm begrenzt. Bei einer Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm ist eine überschlägige Prüfung mit Trägerbeteiligung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen voranzustellen, die dann über die Anwendungsmöglichkeit entscheidet. Wird das Verfahren angewendet, kann auf Umweltprüfung und Umweltbericht sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger verzichtet werden. Außerdem darf der B-Plan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, dieser wird nachträglich berichtigt. Wichtig ist der Wegfall des Ausgleichserfordernisses bei B-Plänen, die eine zulässige Grundfläche von 20.000 qm nicht überschreiten<sup>99</sup>.

Für die Geschosswohnungsbestände der 1960er wird das Verfahren der Bebauungspläne der Innenentwicklung dann relevant, wenn vorhandene Flächen in signifikantem Umfang nachverdichtet werden sollen oder nach einem Abbruch für die Neubebauung ein Bebauungsplan für eine Teilfläche neu aufgestellt werden muss. Dies wird regelmäßig in Rückbaugebieten der Fall sein, wenn eine Nachnutzung möglich ist.

---

<sup>99</sup> Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein – IV 649 -510.2.2.1 – vom 26. September 2007.

- *Stadtumbaumaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht*

Das Besondere Städtebaurecht wurde 2004 um neue Instrumente erweitert, die die rechtliche Grundlage für die Ausweisung der Programmgebiete der „Sozialen Stadt“ auf kommunaler Ebene (§ 171d BauGB) aber auch für Stadtumbaumaßnahmen im Zusammenhang mit den Programmen „Stadtumbau-Ost“ und „Stadtumbau-West“ umfassen (§ 171a-c BauGB). Die Festlegungen von Gebieten des Stadtumbaus sind von Entwicklungskonzepten zu begleiten und gewinnen im Zusammenhang mit der Aufnahme in die entsprechenden Städtebauförderungsprogramme an Bedeutung. Die gesetzliche Regelung spricht ausdrücklich auch von „Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen [...] wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist“ (§ 171a Abs. 2 BauGB) und soll damit auch einen geordneten Rückbau regeln.

- *Private Initiativen zur Stadtentwicklung nach § 171f BauGB*

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Festlegung von Gebieten, in denen in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Private selbst Maßnahmen durchführen können, die der Entwicklung zum Beispiel auch von Wohnquartieren dienen (§ 171f BauGB). Die Förderung und die Verteilung der Lasten können die Länder selbst rechtlich bestimmen.

Unter dem Oberbegriff der Urban Improvement Districts (UIDs) werden Gebiete zusammengefasst, in denen Grundeigentümer in privater finanzieller Initiative Maßnahmen zur Aufwertung und zum Umbau umsetzen<sup>100</sup>. Die Festlegung erfolgt aber durch die Kommune, die auch die Finanzierungsumlage von den Teilnehmern erhebt. Die ersten UIDs in Deutschland waren die in den 1970er Jahren in Amerika erfundenen Business Improvement Districts (BIDs), in denen sich Gewerbetreibende und Grundeigentümer zu Standort- und Finanzierungsgemeinschaften in Geschäftsbereichen zusammenschlossen. „Ein BID ist also ein Instrument zur Förderung der privaten Initiative, um städtebauliche und weitere Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung eines begrenzten Gebiets zu organisieren, zu koordinieren und vor allem zu finanzieren (KREUTZ & KRÜGER 2007, S. 38). Beermann beschreibt die grundsätzlichen Mechanismen der BIDs, die auch auf andere Gebietstypen übertragen werden können (BEERMANN 2008, S. 410):

- Die Gründung und das Konzept des BID werden von den Betroffenen initiiert (Umkehr des klassischen „top down“-Prinzips),
- die Konstituierung erfolgt durch kommunalen Beschluss (§ 171f BauGB), der auch die Zulassung einer Trägergesellschaft umfassen kann (sofern Beauftragung beabsichtigt),
- die Kommune erhebt bei den Teilnehmern die Finanzierungsbeiträge und leitet diese an die Trägergesellschaft weiter,
- das BID ist zeitlich begrenzt festgelegt und kann nur bei Mehrheitsbeschluss der Teilnehmer verlängert werden.

---

<sup>100</sup> Die Hafen City Universität betreibt innerhalb eines Forschungsprojektes zu den UIDs die Internetseite <http://www.urban-improvement-districts.de>; Abruf 29. Oktober 2008.



Mehrere Bundesländer haben seit 2004 eigene BID-Gesetze erlassen, darunter auch Hamburg und Schleswig-Holstein. Während die Festlegung der BIDs auf der Grundlage der Geschäftsinteressen von Gewerbetreibenden und Eigentümern in Gebieten mit entsprechender Nutzung erfolgt, beziehen sich die aus den BIDs abgeleiteten NIDs (Neighbourhood Improvement Districts) und die HIDs (Housing Improvement Districts) auf andere städtische Teilräume: Mischgebiete bzw. reine und allgemeine Wohngebiete. Da die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre fast überwiegend in monofunktionalen Wohngebieten liegen, soll nur das Modell der HIDs erläutert werden.

Ein HID funktioniert organisatorisch ähnlich wie ein BID, mit einer Ausnahme: Es kommt zu Eingriffen in die Lebensumwelt der Bewohner eines Wohnquartiers. Diese müssen daher ebenso wie weitere lokale Akteure stärker eingebunden werden als in einem nur an Wirtschaftsinteressen orientierten BID. Den idealtypischen Prozess zur Vorbereitung und Einführung eines HID beschreibt ausführlich Gorgol (GORGOL 2008, S. 281). Die Handlungsfelder eines HID können vielfältig sein und vom Umbau des Wohnungsangebots über ein soziales Management, eine gemeinsame Quartiersvermarktung bis zum Bau und Betrieb von Infrastruktureinrichtungen reichen. Pflichtaufgaben der Kommunen gehören aber nicht dazu. HIDs sind grundsätzlich in allen Wohngebietstypen vorstellbar, allerdings muss neben der professionellen Organisationsfähigkeit der Eigentümer auch ein gewisses finanzielles Potenzial vorhanden sein, über das z.B. die gewerbliche Wohnungswirtschaft verfügt (KREUTZ 2008, S.13). Geeignet scheinen HIDs besonders zur Unterstützung öffentlicher Förderprogramme (z.B. „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau-West“), um parallel zu öffentlichen Investitionen auch die privaten Ressourcen zu aktivieren und zu bündeln. Hamburg hat im Dezember 2007 als erstes Bundesland eine eigene HID-Gesetzgebung erlassen (Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen) und mit der Großwohnsiedlung Steilshoop ein gewichtiges lokales Pilotprojekt.

### **Bewertung**

Die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts der in das Baugesetzbuch neu aufgenommenen Stadtumbauaßnahmen (§ 171 BauGB) bietet sich für die beschriebenen Aufwertungsstrategien für Wohnungsbestände der 1960er Jahre besonders an, wenn in diesen ein umfassender Umbaubedarf besteht, der nur über einen längeren Zeitraum und durch eine größere Zahl von Akteuren realisiert werden kann. Im Gesetzestext heißt es zur Definition „Stadtumbauaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden“ (§ 171a Abs. 2 BauGB). Durch die Ausweisung eines Stadtumbaugebietes können öffentliche Mittel zielgerichtet räumlich und zeitlich konzentriert eingesetzt werden. Die konzeptionelle Einbindung der privaten Eigentümer und die Zeitgleichheit der öffentlichen und privaten Investitionen sind entscheidend für den Erfolg eines solchen Stadtumbauprozesses. Das noch neue Instrument der HIDs bietet eine Möglichkeit, die Finanzierung von Aufwertungs-, Umbau- und Rückbaumaßnahmen auf alle Bestandseigentümer zu verteilen. Der komplexe, inhaltliche Strategiefindungsprozess wird aber wie bisher auch in einem HID geleistet werden müssen („Mit einem hohen Organisationsgrad und neuartigen Finanzierungsmodus bietet es eine geeignete Plattform zur effizienteren

Durchführung altbekannter Maßnahmen und Ansätze“, GORGOL 2008, S. 294). Einschränkend ist zudem anzumerken, dass die Verfassungsmäßigkeit der BIDs und HIDs noch nicht endgültig geklärt ist und mehrere Klagen anhängig sind.

Die noch weitgehend homogenen Eigentümerstrukturen in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre bieten daher gute Voraussetzungen für Stadtumbaumaßnahmen nach dem BauGB. Wohnungsunternehmen wie auch Kommunen sollten daher kurzfristig, z.B. mit den Instrumenten des ISEK und des WMK, die entsprechenden Standorte identifizieren und geeignete Aufwertungsstrategien entwickeln, bevor der Strukturwandel in den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre für eine nachhaltige Aufwertung sozial und ökonomisch zu weit fortgeschritten ist.

### **8.3.3 Förderprogramme des Wohnungs- und Städtebaus**

Die Wohnungsbestände der 1960er Jahre spielen bereits eine Rolle in der Wohnungspolitik des Landes Schleswig-Holstein, die differenzierten Qualitäten der Baualtersklassen der 1950er und 1960er werden wahrgenommen und bestätigt<sup>101</sup>. In den letzten Jahren wurden erste Wohnsiedlungen mit Wohnungsbeständen der 1960er Jahre in die Programme der Städtebauförderung aufgenommen. Sie sollen hier neben dem Instrument der sozialen Wohnraumförderung in ihrer Bedeutung für die betrachteten Bestände dargestellt werden. Förderprogramme gewinnen immer dann an Bedeutung, wenn die notwendigen Aufwertungs- oder Rückbaumaßnahmen von den Bestandseigentümern eigenwirtschaftlich nicht zu leisten sind, aber ein öffentliches Interesse an der Umsetzung besteht. Im Gegenzug zur Bereitstellung finanzieller Ressourcen erfolgt eine direkte (z.B. von den Kommunalparlamenten zu beschließende Stadtumbaukonzepte) oder indirekte (z.B. Vorgabe von Standards) Einflussnahme der öffentlichen Hand, die wiederum eine Kooperation voraussetzt.

#### **8.3.3.1 Kooperationsvertrag der sozialen Wohnraumförderung**

Die grundsätzliche Neuausrichtung der sozialen Wohnraumförderung mit Erlass des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) in Nachfolge des 2. WoBauG im Jahr 2001 wurde in Kap. 3.5 beschrieben. Einige Bundesländer haben die finanzielle Förderung des Wohnungsbaus anschließend stark reduziert oder eingestellt, in Hamburg und Schleswig-Holstein war sie politisch weiterhin gewollt, wurde aber stärker auf die Modernisierung des Geschosswohnungsbestands ausgerichtet. Die rechtliche Grundlage der Wohnungsbauförderung bilden unterhalb des WoFG nun landeseigene Gesetze, in Schleswig-Holstein ist ein solches noch im Abstimmungsverfahren, in Hamburg mit dem Gesetz über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (HmbWoFG) vom 19. Februar 2008 bereits in Kraft. Die Kopplung der Wohnraumförderung an lokale Wohnraumversorgungs- und Wohnungsmarktkonzepte betont die kommunale als entscheidende Ebene für die räumliche Steuerung des geförderten Wohnungsbaus.

---

<sup>101</sup> Expertengespräch mit Katrin Siebeck-Rauscher, Leiterin des Referats Wohnungsbauförderung im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein am 19. April 2004.

Die soziale Wohnraumförderung bietet in Kombination mit den Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur energetischen Sanierung ein finanzielles Potenzial für die Bestandserneuerung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre. Sie kann:

- den Bestandseigentümern in unattraktiven Lagen mit einer geringen Mietzahlungsfähigkeit der Haushalte die Modernisierung durch zinsvergünstigte Darlehen betriebswirtschaftlich überhaupt erst ermöglichen,
- in attraktiven Lagen mit einer auch am Markt möglichen Refinanzierung einer Modernisierung einkommensschwächeren Haushalten den Verbleib oder Zuzug in die erneuerten Wohnungsbestände ermöglichen.

Beide Varianten können förderpolitisch beabsichtigt sein. Für die Kooperation der Privateigentümer mit den fördernden staatlichen Institutionen sind aber nicht die standardisierten, mit den Finanzierungsrichtlinien geregelten Förderbedingungen entscheidend, sondern das mit dem WoFG eingeführte Instrument des Kooperationsvertrags (§§ 14, 15 WoFG bzw. § 11 HambWoFG). Er stellt eine Mischform hoheitlich-privater Zusammenarbeit dar (KREUTZ & KRÜGER 2007, S. 38) und ist eine formelle Vereinbarung zwischen Bestandseigentümern, Kommunen und der zuständigen Stelle für die Wohnraumförderung der Länder (z.B. in Schleswig-Holstein die Investitionsbank Schleswig-Holstein). Während im Regelfall der geförderte Wohnraum gebäude- und wohnungsbezogen belegungs- und mietpreisgebunden ist, ermöglicht der Kooperationsvertrag die flexible Handhabung der Bindungen und von Gegenleistungen des Bestandseigentümers als Fördermittelempfänger. Zu diesen Gegenleistungen können z.B. quartiersbezogene soziale Zusatzleistungen, Maßnahmen des Bestandsumbaus und der Wohnumfeldverbesserung oder der Bau und Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen gehören. Während die Wohnraumförderung in den vergangenen Jahrzehnten durch die räumliche Konzentration von Belegungsbindungen die soziale Segregation eher befördert hat, stehen im Fokus nun gleichwertig neben der Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen auch die soziale Stabilisierung und städtebauliche Aufwertung von Wohnquartieren, in denen diese Gruppen vorrangig leben. Die Arge spricht von einer Win-Win-Situation, die durch die Kooperationsverträge erreicht werden kann: „Im Gegensatz zur herkömmlichen Wohnraumförderung [...] wird durch Vereinbarung umfassender Begleitmaßnahmen das ganze Quartier nachhaltig gestärkt. [...] Die Kommunen gewinnen neben der Wohnraumversorgung der Zielgruppe funktionierende Stadtteile, die Wohnungsunternehmen sichern langfristig den Werterhalt ihrer Bestände und damit ihre zu erwirtschaftenden Renditen“ (Arge 2007, S. 113).

Für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre sind Kooperationsverträge nach den Landeswohnraumförderungsgesetzen aus drei Gründen ein geeignetes Kooperationsinstrument:

- Die meisten Bestände waren in der Vergangenheit belegungs- und mietpreisgebunden, müssen jedoch im Interesse einer heterogenen Bewohnerstruktur zukünftig in der Belegung flexibilisiert werden,

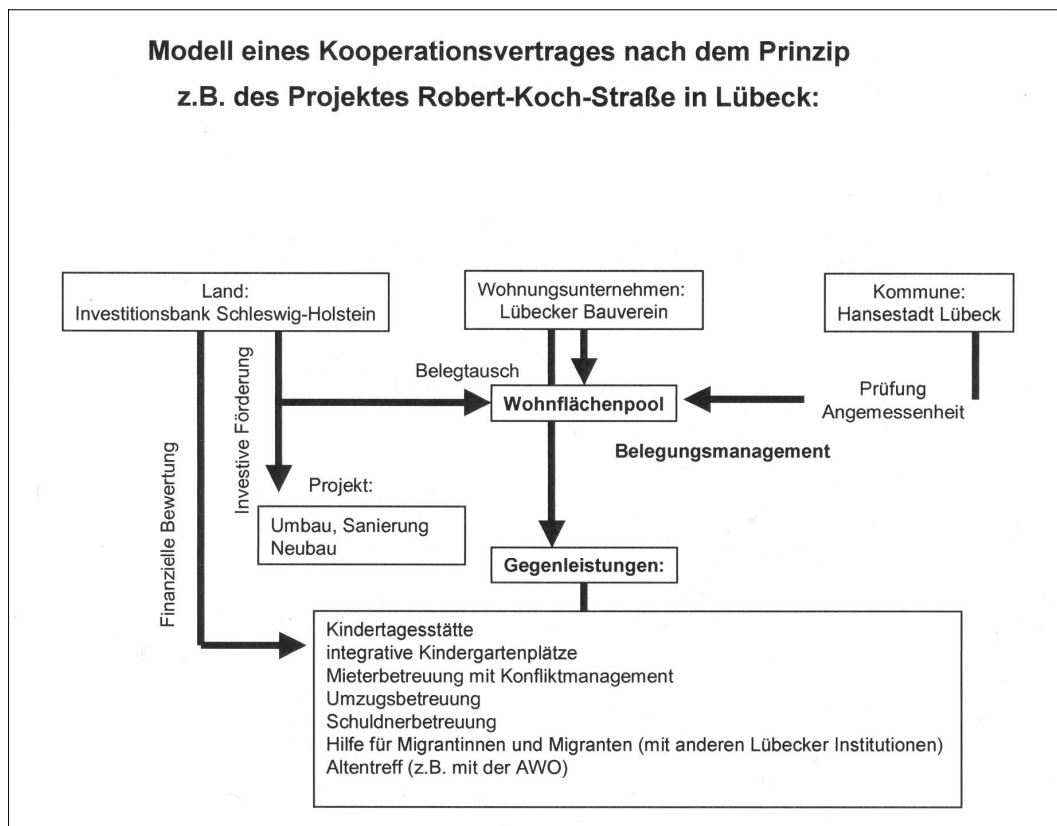


Abb. 126: Modell eines Kooperationsvertrags aus Schleswig-Holstein

Quelle: Arge 2007, S. 114

- das Investitionsvolumen der Bestandsaufwertung erfordert die Inanspruchnahme von Förderprogrammen, da eine vollständige Refinanzierung zzgl. Rendite aus den zu erwartenden Mieterlösen in den meisten Fällen nicht realistisch ist,
- um die in den Wohnquartieren vorhandenen sozialen und funktionalen Defizite zu beseitigen, werden angesichts der Finanzlage der meisten Kommunen zusätzliche private Investitionen benötigt.

### 8.3.3.2 Programme der Städtebauförderung

Zur Städtebauförderung des Bundes und der Länder gehören gegenwärtig die Programme Stadtumbau-Ost und Stadtumbau-West, Soziale Stadt, Städtebaulicher Denkmalschutz<sup>102</sup> sowie Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Im Programmjahr 2008 standen 505 Mio. Euro allein an Bundesmitteln für diese Programme zur Verfügung, für 2009 strebt das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) eine Summe von 530 Mio. Euro an (WI 44/2008). Die Städtebauförderung ist ein klassisches Instrument zur Integration öffentlicher und privater Interessen in der Stadterneuerung: „Die Städtebauförderung hat sich als Instrument eines integrierten Handlungsansatzes sowie der Bündelung verschiedener öffent-

<sup>102</sup> Das Programm gab es bisher nur in den neuen Bundesländern, es ersetzt ab 2009 auch in den alten Bundesländern das bisherige Programm „Sanierung und Entwicklung“.

licher Förderprogramme und privater Investitionen bewährt“ (GÜLDENBERG 2002, S. 21). Bis Ende der 1990er Jahre blieb sie aber auf einen klassischen, vorwiegend baulich investiven Sanierungsansatz begrenzt. Für den Umbau von Geschosswohnungsbeständen bzw. Wohnsiedlungen der 1960er Jahre sind zwei neue Programme der Städtebauförderung von größerer Bedeutung:

- **Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt**

1999 für alle Bundesländer eingeführtes Bund-Länder-Programm, das die Entwicklung der sozialen Infrastruktur, die allgemeine Wohnumfeldverbesserung sowie neue Steuerungsformen der Stadtteilentwicklung(spolitik) in abgegrenzten Programmgebieten fördert. Die Forschungstransferstelle ist beim Difu angesiedelt. 2007 waren 498 Gebiete in 318 Kommunen in das Programm aufgenommen (<http://www.sozialestadt.de/programm/>; Abruf am 30. Oktober 2008). Im Zeitraum von 1999 bis 2007 war das Programm mit über 2 Mrd. Euro aus Bundes-, Landes- und Kommunalmitteln ausgestattet. Das Programm „Soziale Stadt“ soll zur Stabilisierung und Aufwertung benachteiligter Stadtteile und –quartiere beitragen und kann mit anderen Förderprogrammen (z.B. der EU) kombiniert werden. Fester Bestandteil jeder Gebietsausweisung ist die Installation eines Quartiersmanagements für den Förderzeitraum. Das Programm ist allein nicht zur Erneuerung oder zum Umbau von Wohnungsbeständen geeignet, da private Baumaßnahmen nicht als Fördertatbestand vorgesehen sind. Nur in Kombination mit privaten Investitionen (bauliche Maßnahmen) können die typischen Projekte der Sozialen Stadt, also die Verbesserung der sozialen Infrastruktur und des öffentlichen Raums sowie die Bildung von Akteursnetzwerken (nichtbauliche Maßnahmen), einen nachhaltigen Stabilisierungs- und Aufwertungseffekt erzielen. Der Einsatz des Programms scheint deshalb in solchen Wohnquartieren angezeigt, in denen das Aufwertungsziel und nicht ein städtebaulicher Um- oder Rückbau im Vordergrund steht.

In der Vergangenheit haben die Kommunen im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ überwiegend Wohnquartiere der 1950er Jahre sowie jüngere Großwohnsiedlungen zur Förderung angemeldet. Allerdings sind 2006 allein in den acht Fallbestandsstädten mit Lübeck-Buntekuh und Rendsburg-Mastbrook zwei reine Wohnsiedlungen der 1960er Jahre Programmgebiete geworden. Gerade Bestände des Erweiterungstyps bieten sich aufgrund ihres Flächenumfangs als geschlossene Programmgebiete an.

- **Stadtumbau-West**

Das Programm „Stadtumbau-West“ wurde 2002 zunächst als Forschungsfeld im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) mit Pilotvorhaben in elf Projektstädten eingeführt (darunter z.B. die Wohnsiedlungen Lübeck-Buntekuh und Bremen Osterholz-Tenever). Seit 2004 ist es ein Regelprogramm der Städtebauförderung in den alten Bundesländern. Bis 2007 waren bereits 280 Kommunen in das Programm aufgenommen, in Hamburg und in Schleswig-Holstein aber erst 13 Städte (4,6 %). Länderschwerpunkte bilden Hessen (84 Kommunen), Bayern (72 Kommunen) und Nordrhein-Westfalen (52 Kommunen). Die Forschungstransferstelle ist die Forum GmbH in Oldenburg. Einschließlich des Programmjahrs 2007 standen bisher bundesweit Mittel in Höhe von ca. 188,0 Mio. Euro zur Ver-

fügung, in Hamburg 4,0 Mio. Euro und in Schleswig-Holstein 12,0 Mio. Euro. Das Programm war 2008 seitens des Bund mit 58 Mio. Euro und 2009 mit 76 Mio. Euro ausgestattet.

Das Programm Stadtumbau-West befindet sich in den meisten Ländern noch in einer Frühphase, die zunächst auf die Erstellung der als Grundlage geforderten, gesamtstädtischen Entwicklungskonzepte ausgerichtet ist (BMVBS 2008b, S. 111). Die möglichen Fördertatbestände sind ebenso vielfältig wie die Problemlagen in den Programmstädten und reichen von der Wieder- oder Zwischennutzung von Brachflächen über die Stärkung innerstädtischer Zentren durch die Aufwertung des öffentlichen Raums bis zum Bestandsrückbau in Geschosswohnsiedlungen (a.a.O., S. 91). Nach Aussage der Forschungstransferstelle Forum GmbH sind bisher nur wenige Wohnsiedlungen Programmgebiete „Stadtumbau-West“, die meisten davon in Nordrhein-Westfalen. Aber auch dort findet sich keine Wohnsiedlung der 1960er Jahre, die nach dem Vorbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt errichtet wurde also dem Erweiterungstyp entspricht<sup>103</sup>.

Gerade die Wohnsiedlungen der 1960er Jahre sind aber geeignet, um das Stadtumbauinstrumentarium mit Hilfe der finanziellen Förderung des Programms „Stadtumbau-West“ dort auszuspielen. Zum Beispiel wäre die in das Programm „Soziale“ Stadt aufgenommene Wohnsiedlung Rendsburg-Mastbrook (Fallstudie) besser Programmgebiet „Stadtumbau-West“ geworden, da eine nachhaltige Aufwertung nur in Verbindung mit der Organisation und Finanzierung eines nicht unerheblichen Rückbaus von Wohngebäuden möglich sein wird. Diese kann aber nur im Programm „Stadtumbau-West“ geleistet werden.

#### **8.4 Erhalt und Modernisierung oder Abbruch und Neubau – welchen kulturellen Wert messen wir den Wohnbauten der 1960er Jahre zu?**

Ohne Zweifel ist dem Wohnungs- und Städtebau der 1960er Jahre ein eigener bau- und wohnkultureller Wert beizumessen, der auch die unauffälligen Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre und ihre Standardwohnungstypen einschließt. Die ausgereiften Wohnsiedlungsmodelle der gegliederten und aufgelockerten Stadt, verbesserte Wohnungsgrundrisse und eine gegenüber den 1950er Jahren bautechnisch moderne Ausstattung stehen für die Überwindung der Not der Nachkriegsjahre und den materiellen Aufstieg der demokratischen Gesellschaft in der jungen Bundesrepublik. Auch Wohnungsbestände der 1960er Jahre sind unverwechselbar, authentisch und damit wertvoll als Zeitzeugen. Dennoch haben es die Stadt der Nachkriegsmoderne und ihre Wohnsiedlungen schwer, in der Stadterneuerungsdiskussion eine eigenständige Bedeutung oder gar Sympathien zu erlangen. Zu fest verankert scheint die Schuldzuweisung, im 20. Jahrhundert die historische europäische Stadt aufgelöst zu haben. Der Stadtsoziologe Harald Bodenschaft fasst die Attribute zusammen, die in diesem Zusammenhang mit den Wohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne assoziiert werden (BODENSCHAFT 2002, S. 5):

---

<sup>103</sup> Aussage von Martin Karsten, Geschäftsführer der Forum GmbH, auf eine E-Mail-Anfrage am 22. Dezember 2008. Die Programmstädte Nordrhein-Westfalens sind auf der Internetseite <http://www.staumumbaunrw.de> aufgeführt; Abruf 22. Dezember 2008.

- Auflösung der historischen Stadt,
- Auflösung der geschlossenen Bebauung zugunsten von Solitären,
- Auflösung der kleinteiligen Parzellenstruktur,
- Auflösung der Korridorstraße zugunsten der Entmischung von Verkehrsarten,
- Auflösung der funktionalen und sozialen Mischung.

Während fast alle diese von Bodenschaft als Vorwurf angedeuteten Entwicklungen gerade die als fortschrittlich geltenden Ziele des Städtebaus der 1950er und 1960er Jahre und nicht ihre unerwünschten Nebenwirkungen bildeten, war die soziale Entmischung gerade kein beabsichtigter Effekt, wie die Fülle an Bau- und Wohnformen in den größeren Siedlungen zeigt. Dennoch wird an der Aufzählung deutlich, dass die Siedlungsform der 1960er Jahre kaum mit den Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung in Einklang zu bringen ist und diese damit – als Paradoxon der Geschichte – zu den Verlierern einer „Renaissance des Wohnens in der (europäischen) Stadt“ gehören könnte.

Auch in der Wohnungswirtschaft gelten die Geschosswohnungsbestände angesichts ihrer großen Zahl und der schlichten Gestaltung und Ausstattung ideell nicht viel. „Die Architektur der sechziger Jahre wird im Allgemeinen überwiegend als hässlich empfunden und ist häufig zum Abriss verurteilt“, so Seeböck über die ästhetische Bewertung von Architektur der 1960er Jahre (SEEBÖCK 2006, S. 1). Auch Henning hat wenig Hoffnung auf eine zukünftige Wertschätzung: „Mit Widerstand aus der Bevölkerung oder den Reihen der Verantwortlichen ist bei einem geplanten Abriss also kaum zu rechnen“ (HENNING 2007, S. 25). Geschosswohnbauten der 1960er Jahre werden voraussichtlich lediglich dann erhalten, wenn sich ihre Modernisierung wirtschaftlich vorteilhafter darstellt als ein Abbruch und Ersatzneubau. Der Originalzustand wird aber auch in diesen Fällen vollständig verloren gehen, denn gerade die energetische Modernisierung verändert Gebäude und Wohnungen von Grund auf: Alle wesentlichen Bauteile sowie die Haustechnik und Ausstattungen werden ausgetauscht und selbst die wenigen baukünstlerischen Details, z.B. im Mauerwerk, verschwinden hinter einer ausdruckslosen Wärmedämmung – bestenfalls mit einer neuen Vollverblendung.

Doch gibt es erste Stimmen, die zumindest für einen Teil der baugeschichtlichen Zeugnisse der 1960er Jahre den Erhalt fordern, darunter das Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz: „Ganz egal ob Ost oder West, die Stellung der Nachkriegsmoderne ist derzeit nicht sonderlich gut. [...] Bundesweit steht die Architektur des Wiederaufbaus unter Druck. Und mit ihr die städtebaulichen Konzepte der fünfziger und sechziger Jahre. Was einmal als Vision von einer neuen Stadt begonnen hatte, hat seinen Glanz verloren. Der Traum von der autogerechten Stadt ist als Albtraum erkannt worden. Doch das bedeutet im Gegenzug keineswegs, dass die gesamte Nachkriegsmoderne zur Disposition gestellt werden sollte. Schließlich ist die Architektur der Jahre zwischen 1945 und 1975 besser als ihr Ruf“ (Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz 1997, S. 52). Auch die Arge Forschungsgruppe Stadt+Umwelt kommt bei ihrer Untersuchung von Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit zu einer ähnlichen Betrachtungsweise: „Das Thema ‚Denkmalschutz und

Qualität der Gestaltung' bildet ein Konfliktpotenzial mit Klärungsbedarf. Denn die Nachkriegssiedlungen sind typische architektonische, städtebauliche und soziale Zeugnisse der Wiederaufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg. Eine Diskussion um die Frage des Denkmalschutzes erscheint unumgänglich. Bei einer Umstrukturierung des Bestands für den heutigen Wohnungsstandard ist es jedoch beinahe unmöglich, tiefgreifende Veränderungen der Gebäudehülle oder der Wohnungszuschnitte zu verhindern. Der Umgang mit diesem Thema ist nicht abschließend geklärt und bedarf einer weitergehenden Vertiefung“ (Arge Forschungsgruppe Stadt+Umwelt 2005, S. 1-11).



Abb. 127: Wohngebäude der 1960er Jahre in Hamburg-Lohbrügge

Quelle: Eigene Aufnahme

Denkmalschutz auch für die spröden Wohnbauten der 1960er Jahre? Noch handelt es sich um wenige Ausnahmen. Auch wenn die 1960er Jahre in Kultur und Medien ihr Revival bereits hinter sich haben, konnten bislang nur wenige aus der Masse herausragende Bauten einen Schutzstatus erlangen. Wohnungsbauten sind bislang kaum darunter<sup>104</sup>. Doch es gilt auch für die 1960er Jahre, was die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. für die 1950er Jahre festhält: „Gleichzeitig sind die städtebaulichen Qualitäten dieser Siedlungen bzw. ihr denkmalpflegerischer Wert nicht zu unterschätzen. Viele Siedlungen prägen die Identität westdeutscher Städte und stellen räumliche und bauliche Qualitäten dar, die zum festen architektonischen Erscheinungsbild unserer Baukultur gehören“ (Arge 2007, S. 100). Und selbst wenn die Gebäude nicht in ihrem Ursprungszustand erhalten bleiben können, weil sie sonst nicht mehr bewohnt würden, liegt ein besonderer Wert immer noch in den städtebaulichen Grundrissen, so dass statt Denkmälern bauliche Veränderungen zulassende Denkmalbereiche ausgewiesen werden können (KRUPINSKI 2005, S. 259f.).

Hier deutet sich Potenzial für einen Konflikt an, der aber erst zu einem Zeitpunkt ausgetragen werden dürfte, wenn sich die Zahl der Bestandswohnbauten der 1960er Jahre durch Abbrüche oder Vollmodernisierungen deutlich reduziert hat. Insofern ist noch ausreichend Zeit, bau- oder wohn geschichtlich besonders wertvolle Bestände zu definieren und geeignete Erhaltungskonzepte zu entwickeln.

<sup>104</sup> Ein Beispiel in Schleswig-Holstein ist die Neutra-Siedlung in Elmshorn, eine Eigenheimsiedlung mit 67 Häusern nach Entwürfen des 1970 verstorbenen Architekten Richard Josef Neutra. Die Eintragung in das Denkmalsbuch erfolgte 2006 und wurde unter den privaten Einzeleigentümern kontrovers diskutiert (BEHRENS 2006, S. 59).



### 8.5 Fazit und weiterer Forschungsbedarf

In Kap. 4 konnte gezeigt werden, dass der demographische Wandel mit seinen strukturverändernden Prozessen die Kommunen in unterschiedlicher Weise trifft. Zwar wird es wie in der Vergangenheit einige wachsende Städte und Gemeinden geben, die eine Expansion ihrer Siedlungsfläche bewältigen müssen, doch die Mehrzahl der Kommunen wird bereits kurzfristig von einer Stagnation oder Schrumpfung der Einwohner- und Haushaltszahl und in der Folge von einem nachlassenden Siedlungsdruck und einer deutlichen Entspannung am Wohnungsmarkt betroffen sein. Diese Entwicklung ist nach Jahren wachstumsorientierter Kommunalpolitik und Stadtentwicklungsplanung eine Herausforderung, die aber auch als „Chance zur Stärkung der Innenentwicklung, einer kompakteren Nutzung der Stadt mit mehr Urbanität und gleichzeitig einem sorgsameren Umgang mit der Umwelt in Bezug auf Verkehrsleistung und Ressourcenschonung“ begriffen werden muss (BODE 2007, S. 136).

Angesichts der dargestellten Komplexität der Struktur der gegenwärtigen und der zukünftigen Nachfrage besteht die größte Gefahr einer Bestandsmodernisierung in den Geschosswohnungsbeständen darin, die bekannten Wohnvorstellungen und –ansprüche des 20. Jahrhunderts aufzunehmen und für die nächsten Jahrzehnte zu zementieren. Der Wohnungswirtschaft muss der Spagat – oder besser eine Gleichgewichtung – zwischen einerseits sichtbarer Veränderung und andererseits einer orientierenden Stabilität in den Wohnquartieren gelingen. Einige Siedlungen, insbesondere die geplanten, aufgelockert bebauten Stadterweiterungen, die in den Jahrzehnten von der Bauzeit bis heute in den Stadtorganismus integriert werden konnten, befinden sich in ihrem Lebenszyklus in einer Art „Dornröschenschlaf“. Städtebauliche Potenziale sind vorhanden, die Wohnqualität bedarf aber einer deutlichen Nachbesserung, um diese Siedlungen wieder zu attraktiven Wohnstandorten und lebendigen Stadtquartieren zu machen.

Gegenwärtig bestehen noch gute Voraussetzungen, rechtzeitig geeignete Konzepte für die Zukunft der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre zu entwickeln und umzusetzen. Der bauliche Zustand der Gebäude ist ausreichend bis befriedigend (bei früheren Teilmodernisierungen) für die weitere Nutzung. Trotz eher geringer Mieterlöse sind die Bestände angesichts geringer Leerstände und eines steuerbaren Instandhaltungsaufwands nach einer weitgehenden Tilgung der Finanzierungsmittel wirtschaftlich rentierbar. Die Wohnungen sind auch bei einer einfachen Ausstattungsqualität aufgrund der Wohnungsgrößen und -grundrisse marktgängiger als vergleichbare Geschosswohnungen der 1950er Jahre. Die mit der öffentlichen finanziellen Förderung des Neubaus von den Unternehmen eingeräumten, befristeten Sozialbindungen der Wohnungen der 1960er Jahre sind vor kurzem abgelaufen oder entfallen in den nächsten Jahren, so dass die direkte Zugriffsmöglichkeit der Kommunen auf die Wohnungen zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte wegfällt und die Eigentümer unabhängiger mit den ungebundenen und meist auch entschuldeten Beständen umgehen können (z.B. freie Vermietung auf dem Wohnungsmarkt, Umbau oder Abbruch). Diese Tatsache ermöglicht es den Eigentümern, in den nächsten fünf bis zehn Jahren Strategien zur nachfrage- und wertorientierten Bestandsentwicklung zu entwickeln.

Bei einer tendenziell positiven Einschätzung der Chancen einer Aufwertungsstrategie müssen zielgruppengerechte Angebote entwickelt werden. Diese können sowohl durch Modernisierungsmaßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand geschaffen werden, aufgrund der geringen Dichte in den Siedlungen der 1960er Jahre sind aber oft Flächen für ergänzende Neubauten für spezifische Wohnangebote und Folgeeinrichtungen vorhanden. Solche Flächenreserven wurden in einigen untersuchten Fallgebieten identifiziert, am besten könnten sie durch den Abbruch einzelner Bestandsgebäude ausgenutzt werden. Obwohl es sich bei den Freiflächen zwischen den Wohngebäuden nicht selten um ungestaltete Abstandsflächen handelt, stellen sie das größte Potenzial für die Weiterentwicklung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre dar. Sie bieten Raum für neue Nutzungen und Gebäude und sind für eine Orientierung auf die Zielgruppen Familien und ältere Haushalte unerlässlich.

In den letzten Jahren haben Verkäufe von Wohnungsunternehmen oder Wohnungsbeständen die ursprünglich relativ homogene Eigentümerstruktur in den Wohnsiedlungen der 1960er Jahre nachhaltig verändert. Die von den Aufkäufern als Teil ihres Geschäftsmodells praktizierte Mieterprivatisierung von Wohnungen oder der blockweise Weiterverkauf an kleinere institutionelle Käufer haben bereits zu einer Zersplitterung der Eigentumsverhältnisse und damit zu einer zunehmenden Zahl von Akteuren (Einzeleigentümer, Wohnungseigentümergeinschaften) geführt, die zukünftig bei allen Vorgängen in diesen Beständen eingebunden werden müssen. Ein abgestimmtes Vorgehen in Revitalisierungsprozessen wird erschwert, insbesondere wenn auch Rückbaumaßnahmen Bestandteil zukünftiger Stadtbaukonzepte sein sollten. Die Förderprogramme und Kooperationsmodelle müssen auf diese heterogenen Eigentümerstrukturen ausgerichtet werden.

Als Nachteil der Wohnsiedlungen der 1960er Jahre haben sich deren Planung vom Reißbrett und die Umsetzung des Geplanten in kürzesten Zeiträumen erwiesen. Die Entstehung dauerhaft belastbarer Stadtstrukturen wurde auf diese Weise verhindert, erst nach Umsetzung deutlich werdende Defizite konnten aufgrund der abgeschlossenen Planungsprozesse nicht mehr oder nur mit erheblichen Aufwand korrigiert werden. Dieser Fehler muss in den zukünftigen Aufwertungsprozessen vermieden werden. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der privaten und öffentlichen Investitionen sind wesentlich unsicherer als in den wachstumsgeprägten 1960er Jahren, dies gilt auch für die zunehmend trendgeprägte Wohnungsnachfrage mit ihren ausdifferenzierten Ansprüchen. Gerade in größeren Wohnungsbeständen kann durch eine mehrjährige Umsetzung der Aufwertungsprozesse flexibler auf die tatsächliche Nachfrageentwicklung und die Veränderung des Standortes reagiert werden.

Neben dem Gebäudebestand ist in den Wohnsiedlungen der 1960er Jahre vielfach auch die straßen- und leitungsgebundene technische Infrastruktur erneuerungsbedürftig. In den untersuchten Fallgebieten gilt dies auch für die soziale Infrastruktur, da öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen oder Bücherhallen aus der gleichen Bauzeit stammen und dringend dem Bedarf der veränderten Bewohnerstrukturen angepasst werden müssen. Während der Umbau der Wohnungsbestände letztlich ein marktgesteuerter Anpassungsprozess ist, sind seitens der Kommunen Konzepte zur Funktionsanreicherung und verbesserten Ein-

bindung der Wohnsiedlungen der 1960er Jahre in die Stadtstruktur zu entwickeln. So lagen einige der untersuchten Fallgebiete zwar am Rand der jeweiligen Innenstädte (z.B. Kiel-Gaarden, Elmshorn-Langelohe), wiesen aber keine Funktions- oder Erschließungsverflechtung mit dieser auf.

Die Wohnungswirtschaft kann durch die Aufwertung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre einen Beitrag zur nachhaltigen Stadt- und Siedlungsentwicklung leisten. Erforderlich ist aber die Synchronisation privater und öffentlicher Investitionen im Umbau der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre. Allerdings haben die Städte und ihre Stadtentwicklungsplanungen vielfach die stadtentwicklungspolitische Bedeutung der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre noch nicht erkannt. Die Tatsache, dass sich gerade in diesen Beständen eine Politik der stärkeren Berücksichtigung nachhaltigkeitsorientierter Ansätze verwirklichen und bestätigen muss, bedarf der intensiven Diskussion und Vermittlung. Die in Kap. 5.5 gestellte Frage, ob es sich bei den Geschosswohnungsbeständen um „Stadtquartiere auf Zeit“ handelt, kann nach Auswertung der Fallstudien mit einem deutlich „Nein“ beantwortet werden. Sie befinden sich aber in einem Wartezustand zwischen „nicht mehr aber noch nicht“ (PETER 2006, S. 281), wobei sich die Hoffnung bezüglich des „noch nicht“ auf eine Aufwertung und nachhaltige Revitalisierung und nicht auf die vollständige Aufgabe der Wohnungsbestände und –quartiere richtet.

### **Weiterer Forschungsbedarf**

Aus der Untersuchung haben sich mehrere Fragestellungen ergeben, die zur Zukunft der Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre auf einen weiteren Forschungsbedarf hinweisen. Die gegenwärtig vorliegenden lokalen Wohnraumkonzepte arbeiten in ihren Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognosen mit einem Prognosehorizont um das Jahr 2020. Sie betrachten also genau den Zeitraum von zehn bis 15 Jahren, in dem auch in Städten mit einer bereits leicht schrumpfenden Bevölkerung die noch steigende Zahl der Haushalte zum Ausweis eines zusätzlichen Neubaubedarfs und nicht lediglich eines Ersatzbedarfs führt. Wird der Neubaubedarf realisiert, werden nach 2020 schnell Überhänge an den städtischen Wohnungsmärkten wirksam werden, da die Zahl der Haushalte in fast allen Städten und Regionen dann zu sinken beginnt. Die WMK sollten also zumindest um Szenarien ergänzt werden, die einen Ausblick in die weitere Zukunft geben und den Neubaubedarf auf die Konsequenzen eines Wohnungsangebotsüberhangs hin bewerten. Hierfür sind geeignete Modelle zu entwickeln.

Eine sich ebenfalls aus der Alterung und dem Haushaltsrückgang ergebene Problematik stellen die Einfamilienhausgebiete der 1960er bis 1990er Jahre dar, die teilweise noch innerhalb der Stadtgrenzen, häufiger aber in den Umlandgemeinden der Städte einen großen Teil der Siedlungsfläche einnehmen. Im Gegensatz zu den Geschosswohnbeständen der Nachkriegszeit verfügen sie meist nicht über eine vergleichbare, hinreichende Infrastrukturausstattung, die eine langfristige Attraktivität sichert. Die Wohnstandortentscheidungen der älteren Haushalte als Eigentümer bestimmen zukünftig wesentlich die Wanderungsbewegungen, die gegenwärtig stark als Potenzial für eine „Renaissance des Wohnens in der Stadt“ betont

werden. Ob angesichts eines drohenden Preisverfalls gebrauchter Eigenheime bei einem Überangebot nach 2020 die Eigentümer tatsächlich in großer Zahl ausziehen und kleinere Mietwohnungen nachfragen oder ob nicht eher innovative, internetbasierte Versorgungsmodelle für den Verbleib im eigenen Haus entwickelt werden, ist eine wichtige Forschungsfrage, mit der sich auch im Untersuchungsraum erste Studien beschäftigt haben (z.B. NIERHOFF 2006 zu EFH-Quartieren in der Stadt Kiel).

Sollte der Trend der „Renaissance der Stadt“ aber nicht stark genug sein, auch eine zusätzliche wanderungsbereite Nachfrage aus dem Stadtumland für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre zu aktivieren, dann ist voraussichtlich in zehn bis 15 Jahren ein verstärkter Rückbau erforderlich, der städtebaulich, funktional, sozial und wirtschaftlich bewältigt werden muss. Hierfür sind Lösungen zu entwickeln, die sich an anderen Ausgangsbedingungen orientieren müssen als die Stadtumbau- und Rückbaukonzepte in den Plattenbau- und Gründerzeitquartieren Ostdeutschlands.

## 9 Literatur- und Quellenverzeichnis

### Veröffentlichungen/ Aufsätze

- ADLBERT, G. (2005): Neue Chancen für das Wohnen in der Stadt. In: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2005): *Abseits – mittendrin: Wohnen in Bonn. Sommerakademie 2004. ZukunftswerkstadtWohnen*. Ludwigsburg. S. 10-17.
- AG Energiebilanzen e.V. (AGEB) (2008): *Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2008*. Berlin.
- ALBERTS, K. & PIEHLER, H. (Hrsg.) (2002): *Stadtplanung. Neue Aspekte in Schleswig-Holstein. Aktuelle Beiträge zu Stadtplanung und Dorfentwicklung in Schleswig-Holstein*. Flensburg.
- Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG (ADSG)(1994): *Die Wohnwertmiete*. Hamburg.
- Allianz Dresdner Bauspar AG (Hrsg.) (2002): *Weiter wohnen wie gewohnt? Bad Vilbel*.
- Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Arge) (2008): *Eckernförde Wilhelmstal. Eine zukunftsfähige Siedlung*. Mitteilungsblatt September 2008. Kiel.
- Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Arge) (2007): *Siedlungen der 1950er-Jahre – Modernisierung oder Abriss? Methodik zur Entscheidungsfindung über Abriss, Modernisierung oder Neubau in Wohnsiedlungen der 50er Jahre*. Endbericht. Kiel.
- Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Arge) (1996): *50 Jahre Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. - Ein Rückblick 1946-1996*. Kiel.
- Arbeitsgruppe Kooperation des Deutschen Städtetages, des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen und des Bundes deutscher Architekten (2004): *Zukunftsfähige Modernisierung von Wohnsiedlungen der 50er Jahre als Gemeinschaftsaufgabe von Wohnungswirtschaft und öffentlicher Hand*. In: *Mitteilungen des Deutschen Städtetages*, Heft 8/2004, Nummer 360. Berlin/Köln.
- Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (VGRDL) (Hrsg.) (2008): *Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands 1995 bis 2006*. Reihe 2 Kreisergebnisse Band 3. Frankfurt a.M.
- Arge Forschungsgruppe Stadt + Umwelt (2005): *Pilotstudie zur nachhaltigen Entwicklung von Nachkriegssiedlungen (1945-65) unter besonderer Berücksichtigung von Flächenökonomie und Flächenmanagement*. Ludwigsburg.
- Arge KIRCHHOFF, J. & JACOBS, B. (2006): *Erhalt oder Abriß? Perspektiven für nicht marktfähige Wohngebäude aus den späten 1960er und den 1970er Jahren*. Hamburg
- Arge KIRCHHOFF, J. & JACOBS, B. (2005): *Konzepte für den Nachkriegs-Wohnungsbestand. Konzepte zur Anpassung des Mietwohnungsbestands aus den 50er und frühen 60er Jahren zum Abbau von Vermietungsschwierigkeiten und Leerständen*. Hamburg.
- ARING, J. (2001): *Der Reifeprozess im Umland der Großstädte. Entwicklungen neu bewerten*. In: *Forum Wohneigentum*, Heft 3/2001. Berlin. S. 124-129.
- ARING, J. & HERFERT, G. (2001): *Neue Muster der Wohnsuburbanisierung*. In: BRAKE, K. & DANGSCHAT, J.S. & HERFERT, G. (2001): *Wohnsuburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen*. Opladen. S. 43-56.

- BECK, S. & PERRY, T. (2007): Migranten-Milieus. Erste Erkenntnisse über Lebenswelten und wohnungsmarktspezifische Präferenzen von Personen mit Migrationshintergrund in Deutschland. In: Forum Wohneigentum, Heft 4/2007. Berlin. S. 187-195.
- BEERMANN, F. (2008): Strategien zur Lösung des Leerstandsproblems. Der BID-Gedanke bei der Aufwertung von Wohnquartieren: In: Taschenbuch für den Wohnungswirt, Ausgabe 2008. Hamburg. S. 399-418.
- BEHRENS, H. (2006): Denkmalschutz für Neutra-Siedlung in Quickborn bei Hamburg. In: Denkmalschutz Informationen, Ausgabe 2/2006. Bonn. S. 59.
- BELLEGARDT, E. (2001): Bau und Besitzform von Wohnungen in Deutschland. Frankfurt.
- BENDER, G. (2009): Konzept eines kleinräumigen Indikatoren- und Prognosesystems zur Beobachtung des demographischen Wandels – das Beispiel der Hansestadt Lübeck. Kiel.
- Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2006): Wegweiser Demographischer Wandel 2020. Analysen und Handlungskonzepte für Städte und Gemeinden. Lizenzausgabe für die Bundeszentrale für politische Bildung. Bonn.
- BIELEFELD, B. & SPARS, G. (2008): Wohnungsbauten der Nachkriegszeit. In: Bundesbaublatt, Nr.5.2008. Gütersloh. S. 43-47.
- BIG-Städtebau GmbH (2007): Integriertes Entwicklungskonzept Rendsburg-Mastbrook im Programm „Soziale Stadt“. 1.Fassung. Kronshagen.
- BIZER, K. & EWEN, C. & KNIELING, J. & OTHENGRAFEN, F. & STIEß, I. (2007): Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement. Flächensparen und Infrastrukturkosten senken durch Modernisierung von Wohnquartieren. In: Raumforschung und Raumordnung, Heft 2/2007. Köln. S. 128-137.
- BPW Hamburg (2007a): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg/ Büdelsdorf. Hamburg.
- BPW Hamburg (2007b): Wohnraumversorgungskonzept Rendsburg/ Büdelsdorf. Hamburg.
- BODE, H.-H. (2007): Die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Kommunen. Kurzfristige Orientierung und langfristige Notwendigkeiten. In: Forum Wohneigentum, Heft 3/2007. Berlin. S. 135-138.
- BODENSCHATZ, H. (2002): Strategien zur Revitalisierung. Plädoyer für einen europäischen Städtebaureformdiskurs. In: PlanerIn Fachzeitschrift für Stadt-, Regional- und Landesplanung, Heft 1-02. Berlin. S. 5-8.
- BOSCH, S. & WEEBER, R. (2004): Wohnen in den Zentren – Wohnwünsche und Realität. In: Bundesbaublatt, Nr. 6.2004. Gütersloh. S. 20-25.
- BRACHAT-SCHWARZ, W. & SCHMIDT, H. & SCHWARCK, C. (2007): Neue regionalisierte Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg bis 2025. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, Ausgabe 7/2007. Stuttgart. S. 13-21.
- BRAKE, K. & DANGSCHAT, J.S. & HERFERT, G. (2001): Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen. Opladen.
- BRAUM, M. (Hrsg.) (2003): Berliner Wohnquartiere – Ein Führer durch 70 Siedlungen. Berlin.
- BRAUER, K.-U. (2008): Wohnen, Wohnformen, Wohnbedürfnisse. Soziologische und psychologische Aspekte in der Planung und Vermarktung von Wohnimmobilien. Wiesbaden.

- BREUER, B. (1997): Großwohnsiedlungen: von der Nachbesserung zur Zukunftsfähigkeit. In: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (1997), S. 593-606.
- BRÜHL, H. & ECHTER, C.-P. & FRÖLICH VON BODELSCHWINGH, F. & JEKEL, G. 2005: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 41. Berlin.
- BUCHER, H. & SCHLÖMER, C. (2003): Der demographische Wandel und seine Wohnungsmarktrelevanz. In: Forum Wohneigentum, Heft 3/2003. Berlin. S. 121-126.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2008a): Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere. Fallstudien im europäischen Ausland – ein Überblick. ExWoSt-Informationen 32/4 - 11/2008. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2008b): Umgang mit Bestandsobjekten im europäischen Ausland. Sondergutachten im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“. BBR-Online-Publikation, Nr. 15/2008. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2008c): Transaktionen großer Wohnungsportfolios in Deutschland. BBR-Berichte kompakt, Ausgabe 1-2008. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2008d): Raumordnungsprognose 2025. BBR-Berichte Kompakt, Ausgabe 2/2008. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2008e): Neue Trends beim Handel von Wohnungsportfolios in Deutschland. BBR-Berichte kompakt 3/2008. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2008f): Einschätzung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren. BBR-Online-Publikation, Nr.13/2008. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2008g): Expertise „Stadttrendite durch kommunale Wohnungsunternehmen“. Abschlussbericht. BBR-Online-Publikation, Nr.1/2008. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007a): Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. ExWoSt-Informationen 32/1. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007b): Veränderung der Anbietersstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. BBR-Forschungen, Heft 124. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007c): Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. Motive des Wegzugs – Einfluss der Verkehrsinfrastruktur auf das Ansiedelungs- und Mobilitätsverhalten. BBR-Online-Publikation, Nr. 21/2007. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007d): Private Eigentümer im Stadtumbau. Werkstatt:Praxis, Heft 47. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2006a): LebensRäume. Wohn- und Lebensbedingungen aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner. Berichte Band 24. Bonn.

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2006b): Stadtquartiere im Umbruch. Infrastruktur im Stadtumbau – Chancen für neue Freiräume. Schriftenreihe Werkstatt:Praxis, Heft 42. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2006c): Raumordnungsprognose 2020/2050. Kurzfassung. Bonn
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2006d): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2004): Wohnungsmärkte in Deutschland, Ergebnisse der regionalisierten Wohnungsmarktbeobachtung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung – Ausgabe 2004. Berichte, Band 18. Bonn
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2003a): Erneuerung älterer Wohnungsbestände in Stufen. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2003b): Potenziale der Wohneigentumsbildung für die soziale Stabilität von Stadtvierteln. BBR-Forschung, Heft 110. Bonn.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2000): Stadtentwicklung und Städtebau in Deutschland. Ein Überblick. BBR-Bericht, Band 5. Bonn.
- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.) (1997): Stadterneuerung und Stadtumbau: Erfahrungen aus der Praxis. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 8/9.1997. Bonn.
- Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (BMWSR) (Hrsg.) (1965): Wohnen in neuen Siedlungen – Demonstrativbauvorgaben der Bundesregierung. Stuttgart.
- Bundesministerium für Bildung und Forschung (2004): Hintergrundpapier zur Bekanntmachung von Förderrichtlinien zum Schwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“. Bonn.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2008a): Attraktives Wohnen im Quartier. Dokumentation der Fallstudien im Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“. Schriftenreihe Werkstatt:Praxis, Heft 59. Bonn.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2008b): Stadtumbau-West. Stadtumbau in 16 Pilotstädten – Bilanz im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau-West. Berlin.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2007a): Stadtquartiere für jung und alt. Das ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Wohnquartiere“. Berlin.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2007b): Wohnen und Bauen in Zahlen 2007. Berlin.
- Bundesregierung der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.) (2004): Städtebaulicher Bericht der Bundesregierung 2004. Nachhaltige Stadtentwicklung – ein Gemeinschaftswerk. Drucksache 15/4610 des Deutschen Bundestags, 15. Wahlperiode. Berlin.
- Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (BDEW) (2008): Endenergieverbrauch in Deutschland 2007. Berlin.



- Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI)(Hrsg.)(2008): Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen für die selbst genutzte Wohnimmobilie und den vermieteten Bestand. Berlin.
- BUNGE, H. & GORGS, H.-J. (1970): Moising – Vorstadt zum Wohnen und Schlafen. In: Der Wagen, Lübeckisches Jahrbuch 1970. Lübeck. S. 42-48.
- BÜRGER, S. (2008a): SWOT-Analyse bei der Quartiersentwicklung: Chancen nutzen – Risiken meiden. In: Die Wohnungswirtschaft, Heft 11/2008. Hamburg. S. 36-38.
- BÜRGER, S. (2008b): Quartiersentwicklungsmanagement als Wettbewerbsvorteil. Potenziale von Wohnsiedlungen neu entdecken, stärken und entwickeln. In: Die Wohnungswirtschaft, Heft 10/2008. Hamburg. S. 48-50.
- BÜRGER, S. (2008c): Handlungsfelder in der Quartiersentwicklung – der Weg zum Masterplan. In: Die Wohnungswirtschaft, Heft 12/2008. Hamburg. S. 46-47.
- CLAUSNITZER, K.-D. (2003): Win-Win-Situation bei Mietern und Wohnungsgesellschaft. In: Die Wohnungswirtschaft, Heft 5/2004. Hamburg. S. 16-21.
- CURDES, G. (1997): Stadtstruktur und Stadtgestalt. Stuttgart.
- DANGSCHAT, J.S. (1997): Wohnraum, Stadtraum, Agglomerationsraum – wer wohnt wo, wie und warum in Hamburg? In: ROSCHER & STAMM 1997, S. 58-74.
- Deutsche Bau- und Bodenbank AG (Hrsg.) (1973): Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft 1923-1973. Frankfurt.
- Deutscher Städtetag (2003): Leitbild für die Stadt der Zukunft. Köln, Berlin.
- Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2008a): Difu-Berichte 4/2008. Berlin.
- Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (2008b): Der kommunale Investitionsbedarf 2006-2008. Endbericht. Berlin
- Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)(2005): Difu-Berichte 1-2/2005. Berlin.
- Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.) (1997): Wiederaufbau und Expansion westdeutscher Städte 1945-1960 im Spannungsfeld von Reformideen und Wirklichkeit. Schriftenreihe des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz, Band 39. Bonn.
- DE VRIES, J. & PERRY, T. (2007): Der demografische Wandel und die Zukunft der Gesellschaft. Szenarien für den Umgang mit einer alternden und schrumpfenden Bevölkerung. In: Forum Wohneigentum, Heft 3/2007. Berlin. S. 115-119.
- DUTH, W. (1999): Vom Überleben zwischen Totalem Krieg und Währungsreform. In: Flagge, I. (1999), S. 17-80.
- Econcept AG (2007): Checkliste nachhaltige Gebäudeerneuerung für gemeinnützige Wohnbauträger. Zürich.
- EICHENER, V. (2008): Wirtschaftliche Vertretbarkeit der Verschärfung der EnEV-Anforderungen für den Mietwohnungsbestand. Bochum.
- EICHSTÄDT-BOHLIG, F. (2002): Stadtumbau und soziale Stadt. Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt. In: PlanerIn Fachzeitschrift für Stadt-, Regional- und Landesplanung, Heft 1-02. Berlin. S. 13-15.
- Empirica (2005a): Wohnflächennachfrage in Deutschland. Berlin
- Empirica (2005b): Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt- Motive, Potentiale, Konsequenzen. Berlin.

- Empirica (1998): Überforderte Nachbarschaften. Soziale und ökonomische Erosion in Großsiedlungen. Bonn.
- ERDINGER, S. & LERCH, H. (2003): Barrierearme Wohnkonzepte für Geschosswohnbauten der 50er Jahre. Leinfelden-Echterdingen.
- ESCHERICH, M. (2005): Zur Problematik der Denkmalpflege bei Bauten der 1960er und 1970er Jahre. In: Kunsttexte.de, Heft 1/2005. Berlin.
- ESSER, I. & GEBHARDT, C. (2008): Die Abgrenzung von vorübergehenden und dauernden Wertminderungen bei Wohngebäuden im Anlagevermögen. In: Taschenbuch für den Wohnungswirt, Ausgabe 2008. Hamburg. S. 208-221.
- FAMIRA, A. & REIMANN, V. (2005): Bedarfsgerechte Sanierung. In: Bundesbaublatt, Nr.11.2005. Gütersloh. S. 18-21.
- FASSELT, J. & ZIMMER-HEGMANN, R. (2008): Ein neues Image für benachteiligte Quartiere: Neighbourhood Branding als wirksamer Ansatz? In: Schnur, O. (Hrsg.) (2008), S. 233-255.
- FELDTKELLER, A. (Hrsg.) (2001): Städtebau: Vielfalt und Integration. Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen. Stuttgart/München.
- FENSKE, H. (2002): Deutsche Geschichte. Vom Ausgang des Mittelalters bis heute. Darmstadt.
- FLADE, A. (2004): Wohnwünsche der jungen Generation. In: Die Wohnungswirtschaft, Heft 8/2004. Hamburg. S. 8-10.
- FLAGGE, I. (Hrsg.) (1999): Geschichte des Wohnens – Von 1945 bis heute. Aufbau – Neubau – Umbau. DVA – Band 5. Stuttgart.
- FÖBKER, S. (2008): Wanderungsdynamik in einer schrumpfenden Stadt. Eine qualitative Untersuchung innerstädtischer Umzüge. Schriften des Arbeitskreises Stadtzukünfte der Deutschen Gesellschaft für Geographie, Band 5. Münster u. a..
- F+B Forschung+Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2005a): Bedarfsgerechte Modernisierung von Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre. Abschlussbericht. Hamburg.
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2005b): Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Flensburg. Hamburg.
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2004): Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Flensburg. Hamburg.
- F+B Forschung + Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) (2000): Wohnungsnachfrage in Hamburg und Umgebung. Status quo und Trends der nächsten Jahre. Hamburg.
- Fraunhofer Institut für Bauphysik (Hrsg.) (1990): Verbesserung des baulichen Schallschutzes in Mehrfamilienhäusern der 50er und frühen 60er Jahre. Abschlussbericht. Stuttgart.
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) (2007a): Hamburger Mietenspiegel 2007. Hamburg.
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) (2007b): Räumliches Leitbild. Entwurf. Hamburg.
- Freie und Hansestadt Hamburg, Amt für Wohnungswesen (Hrsg.) (1999): 80 Jahre öffentlich geförderter Wohnungsbau in Hamburg. Hamburg.

- FRIEDRICHS, J. (Hrsg.) (1978): Stadtentwicklungen in kapitalistischen und sozialistischen Ländern. Reinbek.
- FRITZ, A. & WEEBER, R. (2004): Eigenheimqualitäten in der Stadt. In: Bundesbaublatt, Nr. 9.2004. Gütersloh. S.16-21.
- GAGFAH Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten (Hrsg.)(1993): Gagfah 1918/1993. Berlin, Essen.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2008a): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2008/2009 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2008b): Studie Wohntrends 2020. GdW Branchenbericht 3. Berlin.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2005b): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2005/2006 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.
- GELLHORN, A. (1959): Städtebau durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Heimstätten. Sonderdruck aus der Zeitschrift „Gemeinnütziges Wohnungswesen“, Organ des Gesamtverbandes Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Hamburg.
- GERBENS, F.-J. (2009): Modernisierungsstandards im Praxistest: Wie logisch ist Öko? In: Die Wohnungswirtschaft, Heft 1/2009, Hamburg. S. 50-52.
- GERLACH, U. (2005): Siedlungen der 50er und 60er Jahre. Ursprung – Qualitäten – Erneuerung. Hannover.
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2008): Entwicklung der Wohnungsmärkte in Niedersachsen und Bremen 2020. Hamburg.
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2007): Kieler Wohnungsmarktkonzept. Hamburg.
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2005): Elmshorn 2015/2030. Wohnraumversorgungskonzept. Hamburg.
- GNEWUCH, J. (2005): Verwertung modernisierungsbedürftigen Siedlungsbestandes bei einer Vermietungsgenossenschaft. In: Taschenbuch für den Wohnungswirt, Ausgabe 2005, Hamburg. S. 210-220.
- GOEDERITZ, J. & RAINER, R. & HOFFMANN, H. (1957): Die gegliederte und aufgelockerte Stadt. Tübingen.
- GORGOL, A. (2008): Housing Improvement Districts (HIDs): Ein neues Instrument für die Quartiersentwicklung? In: Schnur, O. (Hrsg.)(2008), S. 277-298.
- GRÜNDLER, B. (2007): Beleihungswerte im Fokus. In: Taschenbuch für den Wohnungswirt, Ausgabe 2007. Hamburg. S. 9-17.
- GÜLDENBERG, E. (2002): Zur Situation von Stadtentwicklung und Städtebau in Schleswig-Holstein. In: ALBERTS, K. & PIEHLER, H. (Hrsg.)(2002). Stadtplanung. Neue Aspekte in Schleswig-Holstein. Aktuelle Beiträge zu Stadtplanung und Dorfentwicklung in Schleswig-Holstein. Flensburg. S. 11-22.
- GÜNTHER, M. (2009): Pestel: Deutschland braucht jährlich 400.000 neue Wohnungen. In: Wohnungswirtschaft heute, Ausgabe Februar 2009. Bosau. S. 4-7.

- HABERMANN-NIEßE, K. (2009): Energieeffizienz und Verbraucherverhalten. In: Die Wohnungswirtschaft, Sonderheft Green Building. Hamburg.
- HAESE, U. & PRAWITT-HAESE, T. (1999): Jedem seine Wohnung. 50 Jahre Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG. Lübeck.
- HAFNER, T. (1993): Vom Montagehaus zur Wohnscheibe – Entwicklungslinien im deutschen Wohnungsbau 1945-1970. Reihe Stadt, Planung, Geschichte, Nr.13. Basel.
- HALLENBERG, B. (2005): Zur Entwicklung der Wohnsituation von Ausländern in Deutschland. In: Forum Wohneigentum, Heft 3/2005. Berlin. S. 168.
- HALLENBERG, B. & PODDIG, B. (2005): Wissen, wer wo wohnt – Das Beratungsangebot WohnWissen. In: Forum Wohneigentum, Heft 4/2005. Berlin. S. 212-218.
- Hammonia Verlag GmbH (Hrsg.)(1966, ): Taschenbuch für den Wohnungswirt. Hamburg.
- Hammonia Verlag GmbH (Hrsg.)(1964): Taschenbuch für den Wohnungswirt. Hamburg.
- Hansestadt Lübeck, Bereich Logistik, Statistik und Wahlen (2008): Statistisches Jahrbuch 2007. Lübeck.
- Hansestadt Lübeck, Bereich Wirtschaft und Soziales (2007): Gesamtkonzept Leben und Wohnen im Alter. Lübeck.
- Hansestadt Lübeck (2006): Mietspiegel 2006. Lübeck
- HARLANDER, T. (1999): Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik. In: Flagge, I. (1999), S. 233-418.
- HARLANDER, T. (1998): Stadtplanung und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland: Entwicklungsphasen seit 1945. In: DISP, Nr. 132. Zürich, S. 4-9.
- HÄUSEL, N. (2006): Regionale Wohnungsmarktbeobachtung – Vergleich verschiedener Systeme. In: SPARS, G. (HRSG.) (2006). S. 205-236.
- HÄUßERMANN, H. (2005): Soziologische Aspekte des Wohnens. In: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2005): Abseits – mittendrin: Wohnen in Bonn. Sommerakademie 2004. ZukunftsWerkstadtWohnen. Ludwigsburg. S. 36-39.
- HÄUßERMANN, H. & SIEBEL, W. (2004): Stadtsoziologie. Eine Einführung. Frankfurt, New York.
- HÄUßERMANN, H. & SIEBEL, W. (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim, München.
- HÄUßERMANN, H. & SIEBEL, W. (1987): Neue Urbanität. Frankfurt.
- HEINEBERG, H. (2007): Städte in Deutschland zwischen Wachstum, Schrumpfung und Umbau aus geographischer Perspektive. Münster.
- HEINEBERG, H. (1989): Stadtgeographie. Paderborn.
- HENNING, M. (2007): 50-60-70: Abriss oder Neustart? In: Bundesbaublatt, Heft 3/2007. Gütersloh. S. 24-27.
- HERLYN, U. (1995). Lebenszyklus und Wohnen. In: LOESCHKE, G. (Hrsg.) (1995). S. 15-19.
- HESSE, M. (2008): Reurbanisierung? Urbane Diskurse, Deutungskonkurrenzen, konzeptuelle Konfusion. In: Raumforschung und Raumordnung, Heft 5/2008. Köln. S. 415-428.
- Hildner, C. & Schönwetter, C. (2007): Upgrade Wohnen. In: Metamorphose, Heft 02/07. Leinfelden-Echterdingen. S. 16-17.

- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2008a): Wohnen mit Kindern in der Stadt. Eine Studie im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein zur inhaltlichen Vorbereitung des Modellprojektes. Kiel.
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) (2008b): Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 für das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gemäß § 7 Absatz 1 Landesplanungsgesetz. Kiel.
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) (Hrsg.) (2007): Nachhaltigkeit von Investitionsentscheidungen in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Dortmund.
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) (Hrsg.) (2003): Potenziale der Wohneigentumsbildung von Migranten in benachteiligten Stadtteilen. Kurzfassung. Dortmund.
- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) (2008a): Aktuelle Tendenzen bei den Verkäufen großer Wohnungsbestände in Deutschland und Schleswig-Holstein. Expertise zu quantitativen Entwicklungen und Auswirkungen auf das kommunale Handeln in Zusammenhang mit der Erstellung und Umsetzung von kommunalen Wohnungsmarktkonzepten. Berlin.
- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) (2008b): Arbeitshilfe für den Aufbau eines Monitorings Wohnen. Berlin.
- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) (2008c): Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Flensburg. Kurzfassung für Investoren. Berlin.
- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) (2006): Wohnen im Alter – Chancen für die Städte? Berlin.
- Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) (2005): Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020. Langfassung. Berlin.
- Institut Wohnen und Umwelt (IWU) (2005): Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte. Abschlussbericht. Darmstadt.
- Institut Wohnen und Umwelt (IWU) (2003): Deutsche Gebäudetypologie. Systematik und Datensätze. Darmstadt.
- Investitionsbank Schleswig-Holstein Energieagentur (I-Bank)(1998): Gebäudetypologie für das Land Schleswig-Holstein. Kiel.
- InWIS Forschung & Beratung GmbH (2005): Handlungskonzept Wohnen 2015 – Hamm. Bochum.
- InWIS Forschung & Beratung GmbH (2004): Wohnungsmarktanalyse und –prognose für die Hansestadt Lübeck. Endbericht. Bochum.
- JAKOBSMEYER, J. (2005): Mikrostandortrating – Ein Modell zwischen unternehmensbezogener Portfolioanalyse und gesamtstädtischen Standort- und Marktanalysen zur Bestimmung kleinräumlicher Potenziale und Risiken. In: Taschenbuch für den Wohnungswirt, Ausgabe 2005. Hamburg. S. 53-68.
- JENKIS, H.W. (1996): Kompendium der Wohnungswirtschaft. München, Wien.
- JOST, J. (2008): Kommunales Wohnungsunternehmen entwickelt eigenes Portfoliotool. In: Die Wohnungswirtschaft, Heft 10/2008. Hamburg. S. 58-59.

- JOST, F. & PODDIG, B. (2008): Wissen, wer wo wohnt – Qualitative Nachfrageanalyse als neues Instrument für Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung. In: Schmidt & Selle 2008. S. 107-123.
- JONAS, C. (2006): Die Stadt und ihr Grundriss. Zu Form und Geschichte der deutschen Stadt nach Entfestigung und Eisenbahnanschluss. Tübingen/Berlin.
- KAISER, A. & POHLAN, J. (2008): Wachsenden Stadt, schrumpfende Quartiere. Kleinräumige Analyse der demografischen Entwicklung in Hamburg. In: MARETZKE (2008), S. 65-74.
- KALTENBRUNNER, R. (2003): Wohnwelten, Denkwelten. In: archithese, Zeitschrift und Schriftenreihe für Architektur, Nr.4.2003. Zürich. S. 6-13.
- KARHOFF, B. (2008): Wege für eine qualitätvolle Weiterentwicklung von Siedlungen und Stadtteilen. In: SCHMITT, G. & SELLE, K. (Hrsg.) (2008), S. 447-460.
- KATSCHNIG-FASCH, E.(1998): Möblierter Sinn. Städtische Wohn- und Lebensstile. Wien.
- KAUFMANN, F.-X. (2005): Schrumpfende Gesellschaft. Frankfurt/Main.
- KIESOW, G. (2008): Städtebau mit Notbremse. Entwürfe für ein menschliches Wohnen. In: Monumente, Heft 5/6-2008. Bonn. S. 56-58.
- KIRCHHOFF, G. & SÜSS, S. (2009): Internationale Stadtgesellschaft – Neue Herausforderungen für das Leben und Wohnen in unseren Städten. In: vnw-Magazin, Heft 1/2009. Hamburg. S. 21-25.
- KNABE, S. (2008): Entwicklungsperspektiven für Wohngebiete der 1960er Jahre in Ostdeutschland – Ein großstädtisches Wohnungsmarktsegment unter Anpassungsdruck. Forschungen zur deutschen Landeskunde, Band 256. Leipzig.
- KOFNER, S. (2008): Angemessene Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II. In: Taschenbuch für den Wohnungswirt, Ausgabe 2008. Hamburg. S. 373-383.
- KOOP, T. (2007): Demografischer Wandel und Wohnungsmarktentwicklung. Auswirkungen, Einflüsse und Prognosen. Saarbrücken.
- KORDA, M. (Hrsg.) (1999): Städtebau. Stuttgart, Leipzig.
- KRÄMER, K. (1962): Siedlungen und Städte. Architektur Wettbewerbe, Schriftenreihe für richtungsweisendes Bauen, Heft 34. Stuttgart.
- KREUTZ, S. (2008): Stärkung von Wohnquartieren durch formelle private Initiativen. In: RaumPlanung, Nr.136. Dortmund. S. 11-15.
- KREUTZ, S. & KRÜGER, T. (2007): Neue Partnerschaften für Wohnquartiere – Housing Improvement Districts. In: vnw-magazin, Heft 4/2007. Hamburg. S. 37-41.
- KRINGS-HECKEMEIER, M.-T. & AMMANN, I. (2008): Attraktives Wohnen im Quartier – Forschungsfeld zeigt vielseitige Ansätze auf. In: Die Wohnungswirtschaft, Heft 3/2008. Hamburg. S. 30-33.
- KRISCH, R. (2007): Vision und Alltag, oder: Wie kommt die Zukunft ins Wohnen? In: Informationszentrum Beton (Hrsg.) (2007): Architekturpreis Zukunft Wohnen 2007. Erkrath. S.13-15.
- KRUPINSKI, H.-D. (2005): Aufwertung und Umstrukturierung der Wohnsiedlungen der 50er Jahre in Nordrhein-Westfalen. In: Forum Wohneigentum, Heft 5/2005. Berlin. S. 255-260.
- LAMMERSKITTEN, P. (2007): Private-Equity-Fonds (PEF) in der Wohnungswirtschaft und ihr unternehmerisches Handeln. In: vnw-magazin, Heft 4/2007. Hamburg. S. 21-26.

- Landeshauptstadt Kiel, Amt für zentrale Informationsverarbeitung, Abteilung Statistik (2008): Kieler Zahlen 2007. Statistischer Bericht Nr. 192. Kiel.
- Landeshauptstadt Kiel (2006): Mietspiegel 2006. Kiel.
- Landeshauptstadt Kiel, Amt für Wirtschaft, Verkehr, Stadt- und Regionalplanung (2005): Struktur- und Entwicklungskonzept für den Wirtschaftsstandort Kiel. Kiel.
- Landeshauptstadt Kiel, Amt für Wirtschaft, Verkehr, Stadt- und Regionalplanung (2001): Die Ergebnisse der Fragebogenaktion „Wegzüge aus Kiel“. Kiel
- Landesregierung Schleswig-Holstein (2005): Schleswig-Holstein im demographischen Wandel. Ein Beitrag zur Diskussion. Kiel.
- LANGE, R. (2003): Architektur und Städtebau der sechziger Jahre. Planen und Bauen in der Bundesrepublik Deutschland und der DDR von 1960 bis 1975. Schriftenreihe des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz, Band 65. Bonn.
- Lawaetz-Stiftung (2007): 8 Jahre Quartiersentwicklung in Lohbrügge-Nord. Loni-Info Dezember 2007. Hamburg
- LICHTENBERGER, E. (2002): Die Stadt. Von der Polis zur Metropolis. Darmstadt.
- LOESCHKE, G. (Hrsg.) (1995): Sozialer Wandel – Wohnen im Alter. Darmstadt.
- LOIBL, R. (2008): Mit Milieustudien die richtigen Kunden gewinnen. In: Taschenbuch für den Wohnungswirt, Ausgabe 2008. Hamburg. S. 73-84.
- LOIBL, R. (2007): Passgenaues Angebot für eine individualisierte Gesellschaft. In: Die Wohnungswirtschaft, Heft 9/2007. Hamburg. S. 10-19.
- LORENZEN, L. (2002). Flensburg-Weiche: Rückbesinnung auf die Gartenstadt. In: ALBERTS, K.; PIEHLER, H. (Hrsg.) (2002). Stadtplanung. Neue Aspekte in Schleswig-Holstein. Aktuelle Beiträge zu Stadtplanung und Dorfentwicklung in Schleswig-Holstein. Flensburg.
- LÜDECKE, H. (2008): Energetisches Portfoliomanagement als Teil strategischer Unternehmensführung. In: Die Wohnungswirtschaft, Heft 11/2008. Hamburg. S. 40-42.
- MARETZKE, S. (Hrsg.) (2008): Städte im demografischen Wandel. Wesentliche Strukturen und Trends des demografischen Wandels in den Städten Deutschlands. Materialien zur Bevölkerungswissenschaft, Heft 125. Wiesbaden.
- MICHEL, W. (2007): Innenstadtnah und gut gerüstet. In: Bundesbaublatt, Heft 5/2007. Gütersloh. S.27-30.
- MITSCHERLICH, A. (1965): Die Unwirtlichkeit unserer Städte – Anstiftung zum Unfrieden. Frankfurt.
- MÜLLER, U. (1987): Kücknitz. Ein Stadtteil im Wandel vom Klosterdorf zum Industrieviertel. Kleine Heft zur Stadtgeschichte, herausgegeben vom Archiv der Hansestadt Lübeck, Heft 3. Lübeck.
- MUTSCHLER, Martin (1987): Städtebauliche Nachbesserung von Zeilen-Geschosswohnungsbau der Fünfziger Jahre. Dargestellt an Siedlungen im Großraum Stuttgart. ISR-Arbeitshefte, Nr. 37. Berlin.
- NARTEN, R. & SCHERZER, U. (2007): Älter werden – wohnen bleiben. Strategien und Potenziale der Wohnungswirtschaft in einer alternden Gesellschaft. Hamburg.
- NIEFERT, M. (2004): Räumliche Mobilität und Wohnungsnachfrage. Eine empirische Analyse des Umzugsverhaltens in Westdeutschland. Empirische Wirtschaftsforschung und Ökonometrie, Band 10. Münster.

- NIERHOFF, S. (2006): Alternde Einfamilienhausquartiere – Strategien zum Umgang mit den Folgen des demographischen Wandels in Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er – Jahre am Fallbeispiel Kiel. Hamburg.
- NIEJAHR, E. (2001): Die Alten sind die anderen. Eindrücke aus einer Republik der Alten. In: Schader-Stiftung (Hrsg.) (2001): wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt. S. 168-173.
- NUTZ, M. (2006): Demographischer Wandel und Wohnungsmarktentwicklung. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Heft 3.2006. Leipzig. S. 257-274.
- ODDEY, M. & RIIS, T. (Hrsg.) (2000): Zukunft aus Trümmern. Wiederaufbau und Städtebau in Schleswig-Holstein nach dem Zweiten Weltkrieg. Kiel.
- ODERMATT, A. & WIEßNER, R. (2006): Wohnungsmarktentwicklung im Zeichen des demographischen Wandels: eine Einleitung. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Heft 3.2006. Leipzig. S. 253-256.
- OSTERMEYER, T. (2005): Siedlungen der 50er und 60er Jahre: Der Sanierungsfall: „Lifting the fifties“. In: Stadt und Raum, Heft 3/2005. Winsen/Aller. S. 128-130.
- PELZL, W. (1999): Das Portfoliomanagement als Instrument zur Vermeidung von Leerständen. In: Schriftenreihe der Lübecker Kongresstage der Wohnungswirtschaft, Band 5. Berlin. S. 255-279.
- PESCH, F. (2002): Städtebauliche Leitbilder in der Kontroverse – Was sagt uns die Moderne heute? Tagungsdokumentation „Von der Moderne zur europäischen Stadt“. Weissenhof Architektur Forum 2002. Stuttgart.
- PETER, A. (2006): Stadtquartiere auf Zeit in einer alternden Gesellschaft. Detailstudien in Wolfen-Nord und Hoyerswerda-Neustadt. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Heft 3.2006. Leipzig. S. 275-293.
- PODDIG, B. (2006): Die „Neuen Alten“ im Wohnungsmarkt – Aktuelle Forschungsergebnisse über eine stark wachsende Zielgruppe. In: Forum Wohneigentum, Heft 3/2006. Berlin. S. 211-217.
- RAITH, F.-B. & HERTELT, L. & VAN GOOL, R. (2003): Inszenierte Architektur. Wohnungsbau jenseits des Standards. Stuttgart/München.
- Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozeßmanagement GmbH (2007): Stadt-Umland-Konzept Elmshorn. Grundsätze und Handlungsfelder. Wedel
- Raum & Energie Institut für Planung, Kommunikation und Prozeßmanagement GmbH (2006): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Elmshorn im Programm Stadtumbau West. Wedel.
- RASCH, M. (2000): 100 Jahre Wohnen im Bereich des VNW – Vom Ende des 2. Weltkriegs bis heute. In: Die Wohnungswirtschaft, Heft 11/2000. Hamburg. S. 20-29.
- RASCH, M. & VON ROHR, G. (2006): Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre im Spannungsfeld von demographischen Wandel und nachhaltiger Stadtentwicklungspolitik. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Heft 3.2006. Leipzig. S. 341-364.
- REIMANN, I. & WILDHAGE, I. (2004): Townhouses in Dresdens Innenstadt. In: Bundesbaublatt, Nr. 6.2004. Gütersloh. S. 26-29.
- RENNER, M. (1997): Zum Stand von Stadterneuerung und Stadtumbau. In: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (1997): S. 529-542.



- RICHTER, G. (1981): Handbuch Stadtgrün. Landschaftsarchitektur im städtischen Freiraum. München.
- ROSCHER, V. & STAMM, P. (1997): Wohnen in der Stadt – Wohnen in Hamburg. Leitbild – Stand – Tendenzen. Hamburg.
- SACK, M. & THÖNS, H. (1997): SAGA – 75 Jahre Siedlungsaktiengesellschaft Hamburg 1922-1997. Düsseldorf/München.
- SANDFUCHS, K. (2008): Die Wohnstandortwahl und die Bewohnerstruktur innenstadtnaher Neubaugebiete am Beispiel von Hannover. In: MARETZKE, S. (Hrsg.)(2008), S. 83-92.
- SCHLÖMER, C. (2004): Die privaten Haushalte in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland zwischen 1990 und 2020. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4. 2004. Bonn. S. 127-149 + 201-282 (Datenanhang).
- SCHMALS, K.M. (2003): Nachfrageorientierte Wohnungspolitik – Das Forschungskonzept. In: Forum Wohneigentum, Heft 1/2003. Berlin. S. 13-16.
- SCHMIDT, G. & SELLE, K. (Hrsg.) (2008): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund.
- SCHMIDT, T. (2005): Gebietsentwicklungsplanung für den Stadt-Umland-Bereich Rendsburg. Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale. Hamburg.
- SCHMITT, G. & SELLE, K. (Hrsg.) (2008): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt. Dortmund.
- SCHNEIDER, F. (Hrsg.) (1997): Grundrissatlas Wohnungsbau – Floor Plan Housing. Basel u. a.
- SCHNEIDER, N. & SPELLERBERG, A. (1999): Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen.
- SCHNUR, O. (Hrsg.) (2008): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden.
- SCHÖFFEL, J. (2003): Symbol und Bühne der Stadt – Die historische Mitte im Wandel städtebaulicher Leitbilder. Eine Untersuchung bundesdeutscher Städte seit ihrer Kriegszerstörung. Dissertation. Darmstadt.
- SCHUBERT, D. (2005) : Hamburger Wohnquartiere – Ein Stadtführer durch 65 Siedlungen. Hamburg/Berlin.
- SEEBÖCK, T. (2006): Ästhetische Bewertung von Architektur der sechziger Jahre. In: kunsttexte.de, Nr. 2, 2006, 7 Seiten. <http://www.kunsttexte.de>, Abruf am 10. März 2008.
- SEIDEL, Y. (2003): Die Zukunftsfähigkeit der Geschosswohnungsbestände der 1920er-/30er-Jahre – Eine Untersuchung vor dem Hintergrund aktueller Wohnungsmarktentwicklungen in den neuen Ländern am Beispiel der Stadt Dresden. Diplomarbeit am Institut für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin. Berlin.
- SEWING, W. (2003): Die reflexive Moderne, eine Besinnung auf die erste Moderne. In: db deutsche bauzeitung, Heft 12/2003. Leinfelden-Echterdingen. S. 28ff.
- SIDKI-LUNDIUS, C. (2007): 50 Jahre jung: Die Riesen vom Grindel. In: vnw-Magazin, Heft 4/2007. Hamburg. S. 13-18.
- SIEDLER, W.J. & NIGGEMEYER, E. (1964): Die gemordete Stadt. Abgesang auf Putte und Straße, Platz und Baum. Berlin.

- SIEMENS, U.T. (2002): Moderne Wohnformen in der Stadt. In: ALBERTS, K.; PIEHLER, H. (Hrsg.)(2002). Stadtplanung. Neue Aspekte in Schleswig-Holstein. Aktuelle Beiträge zu Stadtplanung und Dorfentwicklung in Schleswig-Holstein. Flensburg. S. 31-33.
- SOLT, J. (2003): Wohnungsbau für wen?. In: archithese, Zeitschrift und Schriftenreihe für Architektur, Nr. 4.2003. Zürich. S. 6-13.
- SPARS, G. (HRSG.) (2006): Wohnungsmarktentwicklung Deutschland. Trends, Segmente, Instrumente. ISR-Diskussionsbeiträge, Heft 58. Berlin.
- SPENGENMANN, K. L. (1955): Grundrissatlas. Eine Typenkunde für den Wohnungsbau. Gütersloh.
- SPIEGEL, E. (2007): Die Zukunft des Wohnens bei abnehmender Bevölkerung – ein Wettbewerbsthema?. In: Informationszentrum Beton (Hrsg.)(2007): Architekturpreis Zukunft Wohnen 2007. Erkrath. S. 10-12.
- STANDL, H. (2006): Wohnungsmarktprobleme im ländlichen Raum Westdeutschlands. Das Beispiel der Schrumpfungsregion NO-Bayern In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Heft 3.2006. Leipzig. S. 295-314.
- Stadt Flensburg (2002a)(Hrsg.): Flensburger Zahlenspiegel 2001. Flensburg.
- Stadt Flensburg (2002b) (Hrsg.): Sozialatlas 2002. Flensburg
- Stadt Reinbek (2005): Mietspiegel Reinbek 2005. Reinbek.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2008): Statistik lokal. Daten für die Gemeinden, kreisfreien Städte und Kreise Deutschlands. Ausgabe 2008. Düsseldorf.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2007): Demografischer Wandel in Deutschland. Heft 1: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern. Wiesbaden.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2008a): Statistisches Jahrbuch Schleswig-Holstein 2008/2009. Hamburg, Kiel.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2008b): Wohngeld in Hamburg und Schleswig-Holstein 2007. Hamburg, Kiel.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2008c): Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg 2007. Hamburg, Kiel.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2008d): Statistisches Jahrbuch Hamburg 2008/2009. Hamburg, Kiel.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2007a): Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holstein bis 2025. Statistische Berichte A18 – 2007 S. Hamburg, Kiel.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2007b): Einwohnerentwicklung in den Hamburger Stadtteilen von 1998 bis Ende 2006. Statistik informiert, III/2007. Hamburg.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2007c): Der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Schleswig-Holstein am 31.12.2007. Hamburg, Kiel.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2005a): Bevölkerung. Strukturen und Trends Hamburg 1950 bis 2003. Hamburg, Kiel.

- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2005b): Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003. Ergebnisse für Hamburg und Schleswig-Holstein. Hamburg, Kiel.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2004): Bevölkerungsvorausschätzung für Hamburg bis 2020. Hamburg, Kiel.
- Statistisches Bundesamt (2009): Zuhause in Deutschland. Ausstattung und Wohnsituation privater Haushalte. Ausgabe 2009. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2008a): Statistisches Jahrbuch 2007. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2008b): Gebäude und Wohnungen. Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden. Abgang von Wohnungen und Wohngebäuden. Lange Reihen ab 1968-2007. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2008c): Bautätigkeit und Wohnungen. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2007a): Bevölkerung Deutschlands nach Bundesländern bis 2050. Ergebnisse der 11. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung nach Ländern. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2007b): Geburten in Deutschland. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2006): 11. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Annahmen und Ergebnisse. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2000): 50 Jahre Wohnen in Deutschland. Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt / Gesellschaft Sozialwissenschaftlicher Infrastruktureinrichtungen (GESIS-ZUMA) / Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB) (Hrsg.) (2008): Datenreport. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Wiesbaden.
- Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein (Hrsg.): Statistische Jahrbücher Schleswig-Holstein 1957 bis 1965, 1966/1967, 1968 bis 1970. Kiel.
- STEFFEN, G. & BAUMANN, D. (2008): Die älter werdenden werden mehr. In: Bundesbaublatt, Heft 12/2008, S. 17.
- STOLTE, C. (2005): Die 50er Jahre Siedlung im 21. Jahrhundert – Umbaukonzept für die Papeiensiedlung in Lübeck. Master Thesis an der Hochschule Wismar, Fachbereich Architektur. Unveröffentlicht.
- STRICKRODT, L. (2006): Entwicklung einer Methodik der mitarbeitergestützten Mieterstruktur-analyse. Diplomarbeit. Kiel.
- SZAMEITAT, R. (2009): Was bringt die Zukunft? In: vnw-Magazin, Heft 1/2009. Hamburg. S.40-44.
- Techem AG (2008): Energiekennwerte. Hilfen für den Wohnungswirt. Eschborn.
- THALGOTT, C. (2008): Wohnungssanierung von 1970 bis heute - Was hat sie gebracht für Klimaschutz und Lebensqualität? In: Forum Wohneigentum, Heft 5/2008. Berlin. S.231-234.

- TORNOW, B. (2005): Neue, selbst verwaltete Treffpunkte in einem Wohnquartier der 60er Jahre – das Beispiel Flensburg-Engelsby. In: Wohnbund-Informationen, Heft II+III/05. München. S. 56-59.
- VAN WEZEMAEL, J.E. (2006): Wohnbauerneuerung unter den Bedingungen des demographischen Wandels. Eine lösungsorientierte Analyse am Beispiel der Schweiz. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Heft 3.2006. Leipzig. S. 315-339.
- VATER, D. & ZACHRAJ, E. (2008): Wohnquartiere im Kontext demographischer und baulicher Alterung. In: Schnur, O. (Hrsg.) (2008), S. 319-335.
- Verband berlin-brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) (Hrsg.) (2007): Neuer Kurs für große Siedlungen. Ergebnisse des BBU-Siedlungsforums 2005/2006. Berlin.
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (1957-1970): Tätigkeitsberichte für die Jahre 1956 bis 1969 (14 Jahrgangshefte). Hamburg.
- Vermessungsamt Hamburg (Hrsg.) (1989): Hamburg und sein Umland in Karte und Luftbild. Hamburg.
- VOGELPOH, A. (2008): Stadt der Quartiere? Das Place-Konzept und die Idee von urbanen Dörfern. In: SCHNUR, O. (Hrsg.) (2008), S. 69-86.
- WALLENHORST, H.-J. (1993): Die Chronik der GEWOBA 1924 bis 1992. Bremen.
- WEEBER, H. & WEEBER, R. & FRITZ, A. & DÖRRIE, A. (2005): Besser wohnen in der Stadt. Konzepte und Beispiele für Familienwohnungen. Karlsruhe.
- WELLERSHOFF, M. (2005): Das zentrale Nervensystem. Warum die Städte eine große Zukunft haben. In: KulturSpiegel, Heft 10/2005. Hamburg. S.8-14.
- WENDORF, G. (2005): Wohnsiedlungen im Umbruch. In: Forum Wohneigentum, Heft 5/2005. Berlin. S. 271-275.
- WERESCH, K. (2005): Wohnungsbau im Wandel der Wohnzivilisierung und Genderverhältnisse. Hamburg/München.
- WINKEL, R. (2002): Bestandsentwicklung und schrumpfende Stadt. Wie ist damit konzeptionell umzugehen? In: PlanerIn Fachzeitschrift für Stadt-, Regional- und Landesplanung, Heft 1-02. Berlin. S. 16-18.
- Wischer, R. & Kliemke, C. (1995): Zur Situation der alten Menschen in ihrem räumlichen Umfeld. In: Loeschke (Hrsg.) (1995).
- Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2005): Abseits – mittendrin: Wohnen in Bonn. Sommerakademie 2004, ZukunftsWerkstattWohnbauten. Ludwigsburg.
- ZIERKCKE, C. (2008): WertV und DCF-Verfahren: Licht im Dschungel unterschiedlicher Bewertungungsverfahren. In: Taschenbuch für den Wohnungswirt, Ausgabe 2008. Hamburg. S. 59-71.

### **Zeitungsartikel**

Bergedorfer Zeitung:

4. Dezember 2008: *Der Lindwurm verwaht.*

9. März 2006: *Von Maklerfrust und Mieterlust.*

Berliner Morgenpost online:

29. Oktober 2008: *Vermieter profitieren von guten Schulen*

([http://www.morgenpost.de/printarchiv/berlin/article966424/Vermieter\\_profittieren\\_von\\_guten\\_Schulen.html](http://www.morgenpost.de/printarchiv/berlin/article966424/Vermieter_profittieren_von_guten_Schulen.html); Abruf am 30. Oktober 2008)

Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung (FAS):

8. Juni 2003, S. V17: *Multikulti auf dem Wohnungsmarkt.*

Hamburger Abendblatt (HA):

6. Mai 2008; *Noch mehr Neubaugebiete? Nein, danke!*

28. Januar 2008: *Ist Hamburg bald keine rote Stadt mehr?*

20. Oktober 2005: *Elmshorner Stadtteil zu verkaufen.*

23. März 2005: *Senatsplan: 5.500 neue Wohnungen.*

4. März 2004: *Immer mehr Wohnungen privatisiert.*

Immobilienzeitung:

8. Januar 2009: *Transaktionsmarkt flaut weiter ab* (Ausgabe 1/2009, S. 6)

8. Januar 2009: *Nebenkosten treiben die Warmmiete* (Ausgabe 1/2009, S. 6)

11. Dezember 2008: *Mietbelastungsspiegel: Ein Drittel des Einkommens für die Miete* (Ausgabe 49/2008, S. 7)

4. September 2008: *Nationalitäten kann man nicht umwälzen* (Ausgabe 35/2008, S.22)

4. September 2008: *Der tägliche Stress mit Lidl, Plus und Penny* (Ausgabe 35/2008, S. 14)

4. Oktober 2007: *Fünf Sterne für Wohnföhl-Quartiere* (Ausgabe 39-40/2007, S. 28).

25. Januar 2007: *Wohnwelten-Konzept. Das Highlight im Bad kann kaufentscheidend sein* (Ausgabe 3/2007, S. 14).

21. Juli 2004: *Kleine Mietwohnungen werden in Niedersachsen bald knapp* (Online-News).

Lübecker Nachrichten (LN):

23. Januar 2009: *Eltern alarmiert: Teuer sanierter Kücknitzer Schule fehlen die Erstklässler*

11. Dezember 2008, S. 12: *Sanierungsstau: 60 Millionen Euro fehlen für Gebäude.*

22. August 2008: *Wenn das Häuschen an Wert verliert*

17. November 2007: *Stadt Glinde hofft auf 2.000 Neubürger*

27. Februar 1962, S. 4: *Lübecks verzweifelter Kampf gegen die Wohnungsnot immer noch nicht beendet.*

Schleswig-Holsteinische Landeszeitung (SHZ):

7. November 2008: *Ehemalige RWG-Mieter föhlen sich im alleingelassen.*

27. Juli 2007: *Trendwende: Rendsburg stoppt die Stadtflucht.*

5. Juli 2007: *Mieter fluchen über Zustände bei der RWG.*

7. Januar 2006: *Schwierige Vermarktung eines exklusiven Baugebiets am Kanal.*

Spiegel-Online (<http://www.spiegel.de>):

2. Juli 2001: *Ein Denkmal edler Einfalt – Die „Neue Vahr“ in Bremen*

(<http://www.spiegel.de/sptv/reportage/0,1518,142913,00.html>; Abruf am 13. Mai 2007)

Welt am Sonntag:

2. Mai 2005: *Lieber warten mit dem eigenen Haus.*

## Welt-Online:

11. Januar 2009: „*Neue Kleider für die Wohnhöhlen der 60er-Jahre*“

([http://www.welt.de/wams\\_print/article3005786/Neue-Kleider-fuer-Wohnhoehlen-der-60er-Jahre.html](http://www.welt.de/wams_print/article3005786/Neue-Kleider-fuer-Wohnhoehlen-der-60er-Jahre.html); Abruf am 12. Januar 2009).

18. April 2008: „*Senioren abgehängt vom Tempo der Großstadt*“

([http://www.welt.de/berlin/article1913655/Senioren\\_abgehaengt\\_vom\\_Tempo\\_der\\_Grosstadt.html](http://www.welt.de/berlin/article1913655/Senioren_abgehaengt_vom_Tempo_der_Grosstadt.html); Abruf am 18. April 2008).

## Wohnungspolitische Informationen (WI):

Ausgabe 44/2008: *Bund will für die Städtebauförderung 2009 530 Mio. Euro bereitstellen.*

Ausgabe 34/2008: *Flächenverbrauch liegt bei 113 Hektar pro Tag – Bundesregierung um Reduzierung bemüht.*

Ausgabe 44/2005: *Wohnfläche wächst bis 2030 stetig weiter.*

## Die ZEIT:

30. September 1948: Organischer Wiederaufbau der Städte.

**Dokumentierte Vorträge**

ARING, J. (2001): Alterung der Bevölkerung und Auswirkung auf den Wohnungsbau. Vortrag auf dem Europakongress der Europäischen Bausparkassenvereinigung am 27. September 2001 in Palma (<http://www.empirica-institut.de/kufa/ja16.pdf>; Abruf am 12. Dezember 2007).

BURMEISTER, U. (2009): Nahversorgung im Quartier. Ein Thema für Wohnungswirtschaft und Kommunen. Vortrag auf der Fachtagung des VdW und des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen am 4. Februar 2009 in Gelsenkirchen ([http://www.intern.nwstgb.de/intranet/fortbildung/uebersicht/kommunen\\_und\\_wohnungswirtschaft\\_im\\_wettbewerb\\_um\\_einwohner\\_4\\_februar\\_2009\\_gelsenkirchen/va\\_040209\\_burmeister.pdf](http://www.intern.nwstgb.de/intranet/fortbildung/uebersicht/kommunen_und_wohnungswirtschaft_im_wettbewerb_um_einwohner_4_februar_2009_gelsenkirchen/va_040209_burmeister.pdf); Abruf am 18. Februar 2009).

DAPPEN, C. & KNIELING, J. (2007): Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement. Ein Instrument für die Flächen sparende und kosteneffiziente Entwicklung von Wohnquartieren. Vortrag im Rahmen des REFINA-Workshops Akteursperspektiven und zielgerichtete Kommunikation am 22. Oktober 2007 in Berlin. ([http://www.nutzungszyklusmanagement.hcu-hamburg.de/fileadmin/inhalte\\_website/Downloads\\_nzm/NZM-Praesentation\\_REFINA\\_WS\\_Kommunikation.pdf](http://www.nutzungszyklusmanagement.hcu-hamburg.de/fileadmin/inhalte_website/Downloads_nzm/NZM-Praesentation_REFINA_WS_Kommunikation.pdf); Abruf am 22. Februar 2008).

EICHENER, V. (2003): Zukunft des Wohnens. Konsequenzen des demographischen und gesellschaftlichen Wandels für Produkte und Märkte. 18. Juli 2003, Münster (<http://www.inwis.de/pdf/vortraege/Muenster.pdf>; Abruf am 12. Februar 2008).

HARDERS, S. & STOCKMANN, C. (2007): Nahversorgung im Quartier. Modellprojekt „Bonus-Lebensmittelladen in GE“. Vortrag auf der Jahrestagung „Wir bauen um“ des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen am 22. November 2007 in Gelsenkirchen (<http://www.urbano.de/stadtumbau/pdf/tagung/stockmannharders.pdf>; Abruf am 12. Februar 2008).

- IWANOW, I. (2006): Wohnungsnachfrageentwicklungen in den Wohngebieten der 1950/60er Jahre am Beispiel Reutlingen. Vortrag im Rahmen eines Arbeitskreises Wohnungsmarktbeobachtung am 17. November 2006 in Hamm ([http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/download/BAK-Treffen/BAK\\_21\\_HAM/BAK21\\_Iwanow\\_Wohnungsnachfrage\\_BaWue.pdf](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/download/BAK-Treffen/BAK_21_HAM/BAK21_Iwanow_Wohnungsnachfrage_BaWue.pdf); Abruf am 12. Februar 2008).
- JOCHIMSEN, K. (2008): Ergebnisse und Einordnung der Pestel-Studie „Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebotes in Nordrhein-Westfalen 2005 bis 2025“. Vortrag im Rahmen des 19. Treffens der AG Methoden am 18. Juni 2008 in Düsseldorf.
- RASCH, M. (2005): Wohnquartiere der 1960er und 1970er Jahre. Vortrag im Rahmen der 5. Projektwerkstatt Stadtumbau-West am 28/29. April 2005 in Albstadt ([http://stadtumbauwest.de/konzept/PW\\_Albstadt\\_Rasch.pdf](http://stadtumbauwest.de/konzept/PW_Albstadt_Rasch.pdf); Abruf am 14. März 2007).
- SIEBECK-RAUSCHER, K. & BUHSE, H. (o.J.): Der wohnungspolitische Schwerpunkt: Siedlungen der 50er/60er Jahre.
- SPELLERBERG, A. (2003): Lebensstilspezifische Wohnverhältnisse und Wohnbedürfnisse. Vortrag beim Innovationsforum Wohnungsbau an der Universität Karlsruhe am 5. November 2003 ([http://www.ifw.uni-karlsruhe.de/vortrag/ws\\_03\\_04/speller.DOC](http://www.ifw.uni-karlsruhe.de/vortrag/ws_03_04/speller.DOC); Abruf am 14. März 2007).
- SZAMEITAT, R. (2007): Veränderungen des Wohnungsmarktes – Trends und Entwicklungen. Vortrag im Rahmen der Tagung der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger (ADS) am 22. Oktober 2007 in Lübeck ([http://www.ads-stadtentwicklung.de/pdf/20\\_jahre\\_ads/4%20-%20Szameitat%20Tendenzen%20im%20Wohnungsbau.pdf](http://www.ads-stadtentwicklung.de/pdf/20_jahre_ads/4%20-%20Szameitat%20Tendenzen%20im%20Wohnungsbau.pdf); Abruf am 10. März 2008).
- THRUN, T. (2007): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt. Vortrag im Rahmen der Frühjahrstagung des Initiativkreises KomWoB am 25. April 2008 ([http://wohnungsmarktbeobachtung.de/komwob/erfahrungsaustausch/forum-plenum/halbjahtestagungen-des-initiativkreises/dokumentation-fruehjahrstagung-2007-nrw-bank-duesseldorf-in-kuerze/FT2007\\_Doku\\_BeitragThrunIfS.pdf](http://wohnungsmarktbeobachtung.de/komwob/erfahrungsaustausch/forum-plenum/halbjahtestagungen-des-initiativkreises/dokumentation-fruehjahrstagung-2007-nrw-bank-duesseldorf-in-kuerze/FT2007_Doku_BeitragThrunIfS.pdf); Abruf am 25. Mai 2008).
- VOGLER, I. (2008): Was bedeutet die EnEV 2009 für die Wohnungswirtschaft? Integriertes Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung im Gebäudebereich. Vortrag im Rahmen der VNW-Arbeitstagung am 23. September 2008 in Lübeck.
- WALTERSBACHER, M. (2008): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand. Vortrag im Rahmen des Arbeitskreises Bau- und Wohnungsprognostik, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, am 21./22. April 2008 in Berlin ([http://www.bbsr.bund.de/nn\\_22388/BBSR/DE/Fachthemen/Wohnungswesen/Wohnungsmarkt/Dokumente/Vortragsliste/Downloads/Vortrag\\_Bauprog\\_Berlin\\_2008\\_MW,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Vortrag\\_Bauprog\\_Berlin\\_2008\\_MW.pdf](http://www.bbsr.bund.de/nn_22388/BBSR/DE/Fachthemen/Wohnungswesen/Wohnungsmarkt/Dokumente/Vortragsliste/Downloads/Vortrag_Bauprog_Berlin_2008_MW,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/Vortrag_Bauprog_Berlin_2008_MW.pdf); Abruf am 12. Mai 2008).
- WILKINS, M. (2005): Neues Leben für die Stadtprothesen der 50/60er Jahre. Vortrag im Rahmen des vdw-Verbandstages am 31. August in Bad Lauterberg.

## **Expertengespräche**

### ***Geschäftsführer/ Vorstände von Wohnungsunternehmen***

- Dietmar Jonscher, Vorstand GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, 16. März 2004
- Michael Kohnagel, Vorstand, Flensburger Arbeiter-Bauverein eG, 17. März 2004
- Wolfgang Rauschenberg, Vorstand, Adlershorst Baugenossenschaft eG, 22. März 2004
- Holger Reißweck, Vorstand, Adlershorst Baugenossenschaft eG, 7. Juni 2004
- Matthias Demuth, Leiter Vermietung, Adlershorst Baugenossenschaft eG, 7. Juni 2004
- Anke Duwe, Geschäftsstellenleiterin der Geschäftsstelle Bergedorf der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, 22. März 2004
- Eberhard Brandt, Vorstand, Allgemeine deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG, 23. März und 21. Juni 2004
- Roland Matthias Zell, Leiter Hausbewirtschaftung, Allgemeine deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG, 21. Juni 2004
- Raimund Dankowski, kommissarischer Geschäftsführer Rendsburger Wohnungsgesellschaft mbH, 14. Juni 2004
- Jürgen Benecken, Geschäftsbereichsleiter Hausbewirtschaftung LEG Schleswig-Holstein, 7. April und 11. Juni 2004
- Andreas Markgraf, Geschäftsführer Kieler Wohnungsbaugesellschaft mbH, 25. März 2004
- Thomas Köchig, Vorstand, Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG, 19. April und 10. Juni 2004
- Volker Skroblied, Technischer Leiter, Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG, 10. Juni 2004
- Hartmut Sörensen, Geschäftsführer Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH, 10. Juni 2004

### ***Vertreter von Planungs- und Wohnungsämtern der Fallgebietsstädte***

- Dietmar Brüscke, Stellv. Bauleiter Kreisbauamt Nordfriesland, 16. März 2004
- Herr Kessler, Stadtplanungsamt Husum, 16. März 2004
- Herr Brenger, Baubehörde Hamburg, 23. März 2004
- Christoff Adloff, Gebietsmanager Gaarden, 25. März 2004
- Herr Wagner, Wohnungsamt der Stadt Kiel, 25. März 2004
- Frank Thomsen, Fachbereich Bau und Umwelt der Stadt Rendsburg, 5. April 2004
- Frau Wiechmann-Liese, Kreis Rendsburg-Eckernförde, 5. April 2004

### ***Weitere Experten***

- Peter Röper, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen (ASHW; bis 2003), 13. September 2004
- Christoph Kostka, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen (ASHW; seit 2003), 13. September 2004
- Kathrin Siebeck-Rauscher, Innenministerium Schleswig-Holstein, Abteilung Wohnungs- und Städtebauförderung, Referatsleiterin Wohnungsbauförderung, 23. September 2006
- Dr. Bernd Leutner, Andrea Famira, Geschäftsführer und Projektleiterin Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, 10. August 2006
- Michael Neitzel, Geschäftsführer, InWis Forschung & Beratung GmbH, 29. März 2004



**10 Anhang****Datenerhebung zu den 1960er Jahre-Wohnungsbeständen Ihres Unternehmens****Erfassungsbogen** (bitte je Bestand einen eigenen Erfassungsbogen ausfüllen!)

Unternehmen: \_\_\_\_\_  
 Laufende Nummer des Bestandes: \_\_\_\_\_  
 Bestandsname (z.B. VE): \_\_\_\_\_

Eine Übersichtskarte ist beigelegt: ja  nein

Liegt der Bestand in einem Sanierungsgebiet  Gebiet Soziale Stadt

Baujahre bzw. Bezugsjahr(e): \_\_\_\_\_

Jahr(e) wesentlicher Modernisierungen: \_\_\_\_\_

Anzahl der Wohnungen im Bestand: \_\_\_\_\_ WE

Gesamtwohnfläche: \_\_\_\_\_ qm

Anzahl der gewerbl. Einheiten: \_\_\_\_\_ GE

Gesamtnutzfläche: \_\_\_\_\_ qm

Anzahl Stellplätze: \_\_\_\_\_ oberirdische Stellplätze

\_\_\_\_\_ Garagenplätze /Carports

\_\_\_\_\_ Tiefgaragenstellplätze

Anzahl der Gebäude im Bestand: \_\_\_\_\_ Gebäude

Anschriften / Anzahl WE / Wohnfl. qm  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Wohnungsschlüssel: \_\_\_\_\_ 1- / 1,5-Zi. mit \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ qm Wfl.

\_\_\_\_\_ 2- / 2,5-Zi. mit \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ qm Wfl.

\_\_\_\_\_ 3- / 3,5-Zi. mit \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ qm Wfl.

\_\_\_\_\_ 4- / 4,5-Zi. mit \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ qm Wfl.

\_\_\_\_\_ 5- / > 5-Zi. mit \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ qm Wfl.

Fluktuationsrate des Bestandes: 2000: \_\_\_\_\_ %

2001: \_\_\_\_\_ %

2002: \_\_\_\_\_ %

Leerstand (Anzahl WE): 31.12.2000: \_\_\_\_\_ WE

31.12.2001: \_\_\_\_\_ WE

31.12.2002: \_\_\_\_\_ WE

Anzahl nicht vermieteter Wohnungen: \_\_\_\_\_ WE

(Stichtag heute)

Anzahl nicht vermieteter Gewerbe: \_\_\_\_\_ GE

Anzahl nicht vermieteter Stellplätze: \_\_\_\_\_ Stellplätze

Ursachen des Leerstandes: \_\_\_\_\_

## **Städtebauliche Kennzahlen der Bestände**

---

### **Bauliche Dichte**

*Sind städtebauliche Kennzahlen verfügbar, ggf. aus einem Bebauungsplan: z.B. Grundflächen- oder Geschossflächenzahl (GRZ bzw. GFZ), Angaben zur Geschossigkeit, Ausbau von Dachgeschossen etc.*

*Gesamtgrundstücksgröße der zugeordneten Grund- bzw. Flurstücke.*

### **Gebietscharakterisierung / Image**

*Hier bitten wir um eine kurze Einschätzung eines Sachbearbeiters der Vermietung und/oder der Bestandsbewirtschaftung, ggf. auch anderer Unternehmensbereiche, die über entsprechende Kenntnisse verfügen. Bitte geben Sie auch eine kurze Einschätzung zum öffentlichen Image des Wohnungsbestandes.*

## **Technische Daten der Bestände**

---

### **Bauweise**

*(Kurze) Beschreibung der Bauweise (z.B. Geschossigkeit, Dachform, Unterkellerung?, Art der Erschließung der Wohnungen, wesentliche Materialien).*

*Wie sind die Außenwände aufgebaut, sind Energiekennziffern zu den Gebäuden verfügbar?*

### **Ausstattungsmerkmale**

*(Kurze) Beschreibung wesentlicher gegenwärtiger Ausstattungsmerkmale (z.B. Balkone, Duschbad/Vollbad, Wohnküche. Bitte berücksichtigen Sie auch Modernisierungen und kennzeichnen diese entsprechend, z.B. mit einem M.! Geben Sie bitte unbedingt die Beheizungsart und den Eigentümer der Heizungsanlagen an.*

### **Besondere technische Merkmale**

*Weist der Bestand oder Teile davon besondere technische Merkmale auf, z.B. Bauweisen oder Ausstattungen? Bitte nennen Sie diese.*

### **Zustandsbeschreibung / Frühere Modernisierungen**

*Bitte geben Sie hier eine kurze Einschätzung des baulichen Zustandes und der wesentlichen Instandsetzungsbedarfe. Welche wesentlichen Arbeiten sind in den letzten 3 Jahren vorgenommen worden? Sind bereits weitere Instandsetzungsarbeiten oder Modernisierungen geplant?*

## **Ökonomische Daten der Bestände**

---

### **Belegungsbindungen**

*Bitte geben Sie die Anzahl und die Art der Belegungsbindungen (Mietpreisbindung, Belegungsrechte des Wohnungsamtes) im Bestand an. Außerdem das Jahr bzw. die Jahre des Auslaufens der Belegungsbindungen. Ggf. auch Art und Umfang und zeitliche Begrenzung von Freistellungen.*

### **Mieterlöse je qm Wohnfläche**

*Monatliche Nettokaltmiete je qm Wohnfläche. Bei unterschiedlichen Miethöhen geben Sie bitte die Spanne (min- und max-Werte) und den Durchschnitt des Wohnungsbestandes an.*

### **Betriebskosten je qm Wohnfläche**

*Monatliche durchschnittliche Betriebskosten je qm Wohnfläche. Angabe der enthaltenen Kostenarten (z.B. Wasser/Abwasser, Kabelfernsehen).*

**Heizkosten je qm Wohnfläche**

*Monatliche Heizkosten je qm Heizfläche. Ggf. Trennung nach durchschnittlichen Verbrauchskosten und Grundgebühren. Wenn möglich, geben Sie bitte auch die verbrauchte Energiemenge über den Zeitraum der letzten drei Jahre an, evtl. auch nur für Teilbestände.*

**Instandhaltungsaufwendungen je qm Wohnfläche**

*Durchschnittliche jährliche Instandhaltungsaufwendungen des Zeitraumes 2000 bis 2002 je Wohnung und je qm Wohnfläche in Euro. Wenn möglich, nehmen Sie bitte eine Trennung nach den wesentlichen Kostenarten vor.*

**Buchwerte je qm Wohnfläche / Belastungen je qm Wohnfläche**

*Wie hoch liegen die aktuellen Buchwerte der Gebäude in Euro je qm Wohnfläche und der Grundstücke je qm Grundstücksfläche (Stichtag 31.12.2002). Sollte es sich bei den Grundstücken um Erbbaugrundstücke handeln, geben Sie bitte das Jahr des Heimfalls an.*

**Verkehrswerte**

*Sollten gutachterliche oder eigene Verkehrswertermittlungen für die betreffenden Bestände vorliegen, bitten wir um die Angabe des Verkehrswertes getrennt nach Bodenwert und Wert der Gebäude. Geben Sie bitte unbedingt die entsprechende Anschrift der Gebäude an, wenn die Verkehrswerte nur einen Teil des Bestandes betreffen.*

**Wohnungsbestände der 1960er Jahre**

Gesprächsleitfaden zum Expertengespräch ASHW

13.09.2004, 9 Uhr – 11 Uhr

Herr Christoph Kostka, Geschäftsführer ASHW

- Welche Rolle spielen die Wohnungsbestände der 1960er Jahre bereits heute in der Verbandsarbeit (im Vergleich mit anderen Erstellungszeiträumen)?
- Welche Rolle spielen Sie nach Ihrer Auffassung in den schleswig-holsteinischen Wohnungsunternehmen, sind sie bereits ausreichend im Fokus der Unternehmen?
- Inwiefern unterscheiden sich die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen der 1960er Jahre-Bestände von denen anderer Bestände in SH (Vergleichsmieten, Daten Betriebsvergleich? etc.)
- Wie bewerten Sie persönlich die Wohnungsbestände der 1960er Jahre in Bezug auf Defizite, Potentiale und zukünftige Marktchancen?
- Welches sind die wesentlichen Aspekte in Bezug auf die Verbesserung der Wohnqualität im Zuge von Bestandserneuerungsmaßnahmen (neben der Einschätzung der Unternehmenswertung interessiert besonders auch Ihre persönliche Einschätzung)?
- Sind Ihnen konkrete größere Modernisierungs- oder Abbruchmaßnahmen an Wohnungsbeständen der 1960er Jahre in Schleswig-Holstein bekannt?
- Sind Ihnen in der jüngeren Vergangenheit größere Bestandsverkäufe von Wohnungen der 1960er Jahre in Schleswig-Holstein bekannt geworden (auch geplante Transaktionen)?
- Welche Rolle werden Ihrer Meinung nach die Wohnungsbestände der 1960er Jahre zukünftig in der Wohnungspolitik, der Verbandsarbeit bzw. in Förderprogrammen spielen? Gibt es Präferenzen seitens des Verbandes für den Umgang mit diesen Beständen?
- Sind Ihnen Studien oder Untersuchungen zu beliebigen Aspekten der Wohnungsbestände der 1960er Jahre bekannt (Schleswig-Holstein oder bundesweit)?

### Untersuchungs- und Auswertungsmuster der Fallstudien

Das folgende Untersuchungs- und Auswertungsmuster beschreibt die Struktur der erfassten Daten, Merkmale, Zustände und Entwicklungen. Trotz einer nicht vollständig identischen Datenbereitstellung durch die befragten Wohnungsunternehmen und statistischen Quellenlage in den Fallgebietsstädten, waren für alle Fallgebiete belastbare Aussagen in der SWOT-Analyse und zu den abgeleiteten Handlungsempfehlungen möglich.

#### a) Räumliche Einordnung

##### Fallbestandsstadt

*Kommune/Kreis:* Name der Kommune, in der der Fallbestand liegt. Kreis, dem die Fallgebietsstadt zugehörig ist.

*Zentralörtliche Funktion:* Ausweisung im System der zentralen Orte nach der schleswig-holsteinischen Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche (Verordnung zum zentralörtlichen System) vom 16. Dezember 1997. Für Hamburg erfolgt keine Zuordnung. Die Einstufung erfordert eine Mindestausstattung von Versorgungseinrichtungen auf der jeweiligen zentralörtlichen Stufe bzw. führt zu einer solchen (Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998, S.52).

*Planungsraum/  
Raumkategorie:*

Lage in einem der fünf Landesplanungsräume der schleswig-holsteinischen Landesplanung, für die periodisch Regionalpläne zur Konkretisierung der raumordnerischen Vorgaben erstellt werden. Als deskriptive und strategische Raumkategorien werden „Ordnungsräume“, „ländliche Räume“ und „Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen“ aus den Indikatoren Verdichtung und Arbeitsplatzzentralität abgeleitet (Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998, Anlage B2).

*BBR-Raumordnungs-  
region/ Siedlungs-  
struktureller Kreistyp:*

Die BBR-Raumordnungsregionen orientieren sich an den fünf schleswig-holsteinischen Landesplanungsräumen, sind aber anders nummeriert. Hamburg bildet eine eigene Raumordnungsregion. Die siedlungsstrukturellen Kreistypen dienen dem BBR als Grundlage für den intraregionalen Vergleich von Raumentwicklungsprozessen. Die Einordnung in drei Grundtypen (Kernstadt, verdichtet, ländlich) erfolgt anhand der Bevölkerungsdichte. Die Grundtypen werden anschließend den siedlungsstrukturellen Regionsgrundtypen der jeweiligen Region zugeordnet (Agglomerationsräume, Verstädterte Räume, Ländliche Räume).

## Lage des Fallbestands im Stadtgebiet

- Stadtbezirk/Stadtteil:** Lage innerhalb einer administrativen oder statistischen Teileinheit der Stadt. Als Sonderfall sind in Lübeck die Stadtteile in kleinere Stadtbezirke aufgeteilt, während sonst die Gliederung von Stadtbezirken in Stadtteile üblich ist (z.B. Hamburg, Berlin).
- Lagetyp:** Zuordnung zu einem BBR-Lagetypus der Innerstädtischen Raumbeobachtung (IRB) nach der geographischen Zentralität in Bezug auf das Hauptzentrum einer Stadt.

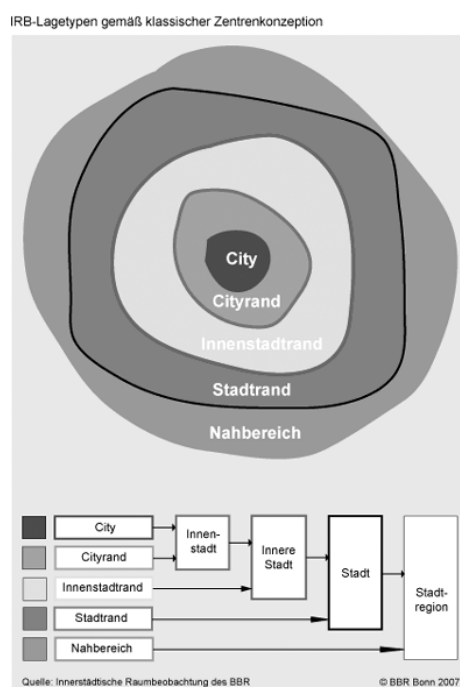


Abb. 128: IRB-Lagetypen

Quelle: [http://www.bbsr.bund.de/nn\\_23688/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Komponenten/LaufendeStadtbeobachtung/Raemliches/LagetypenIRB/Downloadblatt,templateID=raw,property=publicationFile.pdf/Downloadblatt.pdf](http://www.bbsr.bund.de/nn_23688/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Komponenten/LaufendeStadtbeobachtung/Raemliches/LagetypenIRB/Downloadblatt,templateID=raw,property=publicationFile.pdf/Downloadblatt.pdf); Abruf am 20. März 2009.

- Lagebeschreibung:** Beschreibung und Einordnung der Lage in das Stadtgebiet anhand von Entfernungen, topographischen Gegebenheiten, Verkehrswegen und relevanten Einrichtungen oder Funktionen.

## b) Siedlungstyp Fallbestand

- Fläche:** Ungefährer Umfang der Bruttobauflächen in Hektar.
- Städtebauliche Struktur:** Beschreibung des städtebaulichen Gebietstyps und der wesentlichen Bebauungsformen und seiner engeren Umgebung.
- Erschließung:** Form der äußeren und inneren Verkehrserschließung.
- Bestandstyp:** Einordnung auf der Basis der städtebaulichen Merkmale.

*Quartier:* Abgrenzung eines dem Fallbestand zugehörigen Wohnquartiers anhand objektiver städtebaulicher und ergänzender subjektiver Merkmale (z.B. Informationen aus Expertengesprächen, eigene Begehungen, erkennbare Interdependenzen).

### c) Gebäude- und Wohnungsbestand

*Anschriften:* Adressen des untersuchten Fallbestands.

*Anzahl WE Fallbestand:* Anzahl der Wohnungen

*Eigentümer Fallbestand:*

*Unternehmenstyp:* Rechtliche Unternehmensform, Strategietyp (z.B. bestandshaltendes und bestandshandelndes Unternehmen)

*WE:* Anzahl der bewirtschafteten, eigenen Wohnungen

*Bilanzsumme:* Bilanzsumme des letzten verfügbaren Geschäftsjahres.

*Standorte Bestand:* Lage weiterer Wohnungsbestände des Unternehmens in der Fallgebietsstadt und ggf. wesentliche weitere Standorte.

*Bauzeit:* Erstbezugsjahre der Gebäude.

*Gebäude:* Beschreibung wesentlicher baukonstruktiver und gestalterischer Merkmale des Wohnungsbestands.

*Zustand:* Beschreibung des aktuellen Bauzustandes und von Modernisierungen/Instandsetzungen der Vergangenheit.

*Wohnungsangebot:* Gesamtwohnfläche und durchschnittliche Wohnungsgröße.

*Ausstattungsmerkmale:* Besondere Ausstattungsmerkmale, z.B. Beheizungsart, Balkone, Angebot eines Service-Büros im Fallbestand.

*Belegungsbindungen:* Umfang und Art sowie voraussichtlicher Auslauf von Belegungsbindungen aus der Wohnraumförderung.

*Mieten<sup>105</sup>:* Höhe der Nettokaltmieten.

*Lageeinordnung und Vergleichsmiete:* Einordnung der Wohnlage nach Mietspiegel. Mietspiegel waren verfügbar für die Städte Hamburg, Lübeck und Kiel. Ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB der Baualtersklasse (Mittelwert, Spanne, Ø Wohnfläche im Fallbestand; normale Ausstattung in Küche und Bad; korrigiert um die individuelle Lageeinstufung; ohne weitere Zu- und Abschläge für individuelle Ausstattungsmerkmale). Auch wenn Mietspiegel nur ein grobes Bild der tatsächlich gezahlten Mieten an den unter-

<sup>105</sup> Die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wurden von den Unternehmen je Verwaltungseinheit (VE) angegeben. Eine Verwaltungseinheit kann ein oder mehrere Gebäude umfassen. Um Durchschnittswerte zu bilden, die einen Vergleich unterschiedlich großer Fallbestände erlauben, wurden die Kennzahlen auf die Wohnfläche bezogen und gewichtet. Bei einem Fallbestand der mehrere VE umfasst, wird nach dem Durchschnittswert noch die Spanne der Einzelwerte der VE angegeben.

schiedlichen Standorten einer Stadt wiedergeben, kommt ihnen in der qualifizierten Form eine rechtliche Bedeutung in Mieterhöhungsverfahren zu.

<i>Betriebskosten:</i>	Höhe der kalten Betriebskosten je qm und Monat.
<i>Heizkosten:</i>	Höhe der Heizkosten je qm und Monat.
<i>Instandhaltungskosten:</i>	Höhe der jährlichen Instandhaltungskosten je qm Wohnfläche.
<i>Buchwerte Gebäude:</i>	Summe der Gebäuderestbuchwerte und Grundstücksbuchwerte je qm Wohnfläche.
<i>Grundstückswerte:</i>	Angabe der Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse der Kommunen bzw. Kreise für die Grundstücke des Fallbestands. Die Werte wurden in den Online-Bodenrichtwertkarten der Gutachterausschüsse recherchiert. Zum Bodenrichtwert wird die der Wertermittlung zugrunde liegende Ausnutzung angegeben (als Geschossflächenzahl GFZ) <sup>106</sup> . Einschränkung: Bodenrichtwerte in Bereichen mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbau werden anhand weniger, teilweise weit in der Vergangenheit liegender Verkäufe gebildet. Die im Veräußerungsfall realisierbaren Preise hängen von den Erwartungen der Käufer und bei größeren Flächen von der Art der planungsrechtlich möglichen Ausnutzung ab. Z.B. kalkulieren Bauträger beim Bau von Reihenhäusern mit festen Grundstücksanteilen je Haus. Die Anzahl der auf einem Grundstück realisierbaren Häuser bestimmt den möglichen Ankaufspreis.
<i>Fluktuationsrate:</i>	Quote der Auszüge innerhalb eines Kalenderjahres aus den Wohnungen.
<i>Leerstand:</i>	Anzahl der Wohnungen mit einem Leerstand über eine Dauer von mindestens drei Monaten zu einem Stichtag.

#### **d) Wohnumfeld und Freiflächen:**

<i>Private Außenanlagen:</i>	Umfang, Gestaltung und Zustand der privaten Außen- und Grünanlagen.
<i>Ruhender Verkehr:</i>	Lage und Kapazität privater und öffentlicher Stellplatzanlagen. Beurteilung des Aufkommens des ruhenden Verkehrs im Abgleich mit den Parkmöglichkeiten.
<i>Öffentliche (Grün)flächen:</i>	Lage, Gestaltung und Zustand öffentlicher Grünflächen und anderer Flächen (z.B. Plätze) im Quartier.

<sup>106</sup> Eine Erläuterung zur Ermittlung und Umrechnung der Bodenrichtwerte nach der Ausnutzung von Bauflächen findet sich im Internetangebot des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck: [http://www.gutachterausschuesse-sh.de/hl/bodenrichtwerte\\_erl.html](http://www.gutachterausschuesse-sh.de/hl/bodenrichtwerte_erl.html); Abruf: am 6.Februar 2009.



<i>Wegenetz:</i>	Hierarchie und Führung der Verkehrswege im Inneren des Fallbestands / Quartiers.
<i>Spielflächen/-plätze:</i>	Lage, Ausstattung und Zustand öffentlicher Kinderspielplätze im Wohnquartier.
<i>Erreichbarkeit naturnaher Räume:</i>	Lage der nächsten aus dem Fallbestand erreichbaren naturnahen Räume.
<i>Beeinträchtigungen/Barrieren:</i>	Beschreibung wesentlicher Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes z.B. durch Lärm oder Emissionen und von physischen Barrieren gegenüber anderen Nutzungen (z.B. für Kinder und ältere Menschen).
<i>Nutzungs- und Bebauungsstruktur benachbarter Flächen:</i>	Beschreibung der Struktur benachbarter Nutzungen und ggf. ihrer Wechselwirkung zum Fallbestand/Quartier.
<i>Weitere Eigentümer im Quartier:</i>	Nennung weiterer gewerblicher Wohnungsbestandseigentümer im Quartier.
<b>e) Infrastruktur</b>	
<i>ÖPNV-Anbindung:</i>	Beschreibung der Anbindung des Fallbestands an den ÖPNV.
<i>Schulen/Kindergärten:</i>	Lage und Typ von Schulen und Kindergärten im Quartier <sup>107</sup> .
<i>Arbeitsstätten/ Berufliche Bildungseinrichtungen:</i>	Lage und Typ größerer Arbeitsstätten oder Einrichtungen der beruflichen Weiterbildung im oder nahe des Wohnquartiers.
<i>Einkaufen/Versorgung:</i>	Lage und Typ von Versorgungseinrichtungen für den täglichen oder langfristigen Bedarf im Wohnquartier.
<i>Dienstleistungen Wohnen im Alter:</i>	Lage und Typ spezifischer Dienstleistungen (z.B. Ärzte, Pflegedienste, Altentagesstätten) für ältere Haushalte.
<i>Angebote Freizeit, Kultur und Sport:</i>	Lage und Typ privater, institutioneller und frei zugänglicher Freizeitangebote sowie sozialer, kultureller und kirchlicher Angebote im oder nahe des Fallbestands.

<sup>107</sup> Die Schülerzahlen in Schleswig-Holstein sind den Verzeichnissen des Statistischen Landesamtes für Hamburg und Schleswig-Holstein 2007/2008 der entsprechenden Schulformen entnommen.

### f) **Bevölkerungsstruktur und -entwicklung**

Beschreibung der wesentlichen Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturmerkmale der Stadt und des Stadtteils bzw. Stadtbezirks, in dem der Fallbestand liegt. Darstellung von Prognosen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung, sofern diese gesondert oder als Bestandteil von Wohnungsmarktkonzepten vorliegen.

### g) **Wohnungsmarktentwicklung**

#### **Makroebene (Stadt / Stadtregion)**

##### *Allgemeine Situation:*

Kurzbeschreibung der Situation des regionalen Wohnungsmarktes und der erwarteten Entwicklung von Angebot und Nachfrage. Für die meisten Fallbestandsstädte konnten relativ aktuelle Wohnungsmarkt- oder Wohnraumversorgungskonzepte ausgewertet werden.

##### *Entwicklungskonzepte und Förderprogramme:*

Beschreibung anderer kommunaler Entwicklungskonzepte, die Aussagen zu Wohnbauland- oder Stadtentwicklungsstrategien enthalten, z.B. Stadtentwicklungskonzepte oder Stadtumlandkonzepte. Kurzbeschreibung von Programmen der Städtebauförderung oder vergleichbarer Programme in der Fallgebietsstadt und ggf. für den Fallbestand (Stand 2008).

##### *Wohnungsbauentwicklungen und Innenentwicklungspotenziale in der Fallgebietsstadt*

Beschreibung wesentlicher Entwicklungsprojekte, die Wohnungsbau einschließen und die aufgrund von Umfang und Struktur (z.B. Zielgruppen) Einfluss auf die Nachfrage in den Fallbeständen haben könnten. Beschreibung größerer Flächenpotenziale, die in der Zukunft noch für eine Wohnbauentwicklung genutzt werden könnten und deren Realisierung zu einem späteren Zeitpunkt Einfluss auf die Nachfrage in den Fallbeständen haben würde.

#### **Mikroebene (Bestand/ Quartier)**

##### *Struktur der Weg- und Zuziehenden im Fallbestand:*

Ergebnisse einer Auswertung der Merkmale aus- und zuziehender Miethaushalte im Fallbestand anhand von Mieterakten und Hauswartbefragungen (siehe Hinweise zu den Quellen: STRICKRODT 2006, S. 39-59 sowie Originaldaten).

##### *Einschätzung Image:*

Einschätzung des Images des Fallgebiets unter Verwendung der Quellen Expertengespräche, Hauswartbefragungen und eigene Begehungen.

##### *Entwicklungen im*

##### *Wohnquartier:*

Beschreibung zum Zeitpunkt der Erhebung bekannter Entwicklungen im Fallbestand, im Quartier oder seiner näheren Umgebung (z.B. Straßenbau, Bau von Einzelhandelseinrichtungen).

*Einschätzungen**Zielgruppen aktuell/**potenziell:*

Beschreibung der gegenwärtigen Zielgruppen des Fallbestands und der potenziell erreichbar erscheinenden Zielgruppen aufgrund der Lage und Infrastrukturausstattung.

*Flächenpotenziale**Fallgebiet:*

Ermittlung von Flächenpotenzialen im Fallbestand und im Wohnquartier, die sich aus der Umnutzung von Freiflächen, gewerblichen Brachflächen oder einer optimierten Ausnutzung der Baugrundstücke ergeben könnten. Beschreibung potenzieller Wohnungsangebote für soziale Auf- oder Absteiger im Fallbestand bzw. im Wohnquartier. Ziel ist festzustellen, ob ein Wohnungswechsel den Wegzug aus dem Fallbestand oder Wohnquartier erforderlich macht.

**h) Stärken-Schwächen-Analyse** (Zusammenfassung aus a-g)

Darstellung der Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken als Zusammenfassung der Ergebnisse der Punkte a-g in einer SWOT-Matrix. Die Stärken und Schwächen werden mit ihrer räumlichen Bezugs- bzw. Einflussebene gekennzeichnet: Lokaler Wohnungsmarkt (W), Quartier und Lage (Q) und Wohnungsangebot (A).

**i) Empfehlungen zur Entwicklung / Positionierung**

Ableitung einer individuellen Handlungsstrategie erweitert um Empfehlungen zu konkreten Maßnahmen und zur Vermarktung des Fallbestands aus den Ergebnissen der Punkte a-j. Die Handlungsempfehlung richtet sich zunächst nur an den Bestandseigentümer.