

Matthias RASCH, Lübeck  
Götz VON ROHR, Kiel

## **Die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre im Spannungsfeld von demographischem Wandel und nachhaltiger Stadtentwicklungspolitik**

### **Summary**

Most of the residential buildings of the 1960s, part of which are housing for rent constructed between 1957 (the year the second German act on public subsidies for the construction of low-rental flats came into force) and 1969, is situated in inconspicuous settlements near the inner cities. The economic significance for their owners, the superannuated fabric of building and the not predictable demand of the future make these flats and residential quarters an important field of action for housing companies and communities. The authors analysed nine examples of housing of the 1960s in Hamburg and Schleswig-Holstein and show which potentials are existing and how it can be used for a sustainable urban development.

Especially the settlements of the 1960s with blocks of flats near the inner cities have a good fundamental basis for future development depending on the conditions of the local housing markets. Their modernization for different target groups has to come along with a user-orientated arrangement of the surrounding area and has to overcome the often monofunctional usage-structures of the settlements. Instead of town planning models integrated planning conceptions are needed. Only if the constructional as well as other measures are coordinated and investments are synchronized between housing companies and communities, the revitalisation of the 1960s' housing settlements will be successful.

### **1 Einführung**

Aufgrund von über 6 Mio. Einheiten und eines hohen Anteils am Gesamtwohnungsbestand in Westdeutschland sind die Wohnungsbestände der 1960er Jahre von herausragender Bedeutung sowohl für die regionalen Wohnungsmärkte und für ihre bewirtschaftenden Eigentümer als auch für die kommunale Stadtentwicklungsplanung. Die meisten Wohnungen ent-

standen in den 1960er Jahren als öffentlich geförderte Geschossmietwohnungen in neu angelegten Siedlungen, sie werden im Folgenden als Untersuchungsgegenstand „Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre“ zusammengefasst. Als solche sind sie vom Wohnungsbau des ersten Nachkriegsjahrzehnts bis ca. 1956/1957, der noch unter dem Druck akuter Wohnungsnot und Wohnungszwangswirtschaft entstand, abzugrenzen. Mittlerweile ist nicht nur die Bausubstanz der rund 40 bis 50 Jahre alten Siedlungen und Wohngebäude der 1960er Jahre in die Jahre gekommen. Insbesondere die gegenwärtig und zukünftig ablaufenden demographischen Prozesse stellen ein Risiko für ihre Bewirtschaftung aber auch die soziale Stabilität in diesen Beständen dar, sollten sich ihre Eigentümer und die Stadtentwicklungsplanung nicht aktiv dieser bislang unauffälligen Quartiere annehmen. Durch die stadtnahen Standorte sind meist gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Revitalisierung gegeben, die Wohnungsbestände der 1960er Jahre sind damit potenziell Gebiete einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Der Wandertrend aus dem weiteren Umland zurück in die Städte, wie ihn jüngst das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) in einer Studie belegte (BRÜHL u.a. 2005), ermöglicht in integrierten Lagen die Etablierung neuer Bewohnergruppen. Dies wird allerdings nur gelingen, wenn die Attraktivität der gegenwärtig dafür noch ungeeigneten Wohnungsbestände der 1960er Jahre deutlich gesteigert werden kann.

Im Auftrag von neun norddeutschen Wohnungsunternehmen, begleitet vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) untersuchten die Autoren die wohnungswirtschaftlichen Handlungsbedarfe in Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre vor dem Hintergrund der sich verändernden Nachfragepräferenzen. Anhand von neun Fallbeispielen in Hamburg und sieben schleswig-holsteinischen Städten wurden repräsentative Wohnungsbestände unterschiedlicher Größenordnung analysiert, Einschätzungen zur Entwicklung des Standortes und der spezifischen Nachfrage getroffen und auf dieser Basis Handlungsempfehlungen entwickelt. Eine Bestandsaufnahme sämtlicher Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre bei den an der Untersuchung beteiligten neun Wohnungsunternehmen beinhaltete die Analyse von Einzeldaten von 18.700 Wohnungen der Unternehmen und die Begehung der neun ausgewählten Fallgebiete mit zusammen 3.255 Wohnungen. Zusätzlich wurden Expertengespräche mit den Vertretern von Wohnungsunternehmen und Kommunen geführt. Zentraler Ansatz der Untersuchung und der Empfehlungen war nicht die technische oder energetisch optimierte Gebäudemodernisierung, sondern die nachhaltige Inwertsetzung der Wohnungsbestände durch einen umfassenden Ansatz, der neben der Entwicklung des Gebäudebestandes auch die Rolle der Standorte im jeweiligen Stadtgefüge sowie die vorhandenen und zu gewinnenden Bewohnerstrukturen berücksichtigt.

Die Bandbreite der Fallgebiete reichte vom innerstädtischen Wiederaufbauquartier (Kiel-Gaarden) bis zur großflächigen, abgeschlossenen Siedlungserweiterung mit mehreren Tausend Wohneinheiten (Lübeck-Moisling). Bauzeitlich waren Wohnungsbestände von ca. 1955 (Husum) bis 1969 (Glinde bei Hamburg) vertreten (vgl. Tab. 2). Gemeinsam war den ausgewählten Wohnungsbeständen eine „Unauffälligkeit“, einbezogen wurden bewusst weder Wohnungsbestände mit zeitgenössischem Modellcharakter noch besonders vernachlässigte Bestände oder solche mit multipler sozialer Problemlage. In keinem der Fallgebiete war es bereits zu einer grundlegenden Modernisierung einzelner Gebäude gekommen. Es bestand jedoch ein starkes Interesse der beteiligten Unternehmen an der frühzeitigen Entwicklung integrierter Aufwertungsansätze, um erwarteten negativen Entwicklungen vorzubeugen.

## **2 Zwischen Leitbild und Norm – Wohnungs- und Städtebau in den 1960er Jahren**

Zwischen den Jahren 1950 und 1969 entstanden in Westdeutschland ca. 10,9 Mio. neue Wohnungen, davon im Jahrzehnt der stärksten Bautätigkeit 1957 bis 1967 ca. 6,3 Mio. Wohnungen (vgl. Abb. 1 und ergänzend Tab. 1). Der Vergleich mit der Zahl von nur 3,1 Mio. in den Jahren von 1980 bis 1990 in Westdeutschland gebauten Wohnungen veranschaulicht die enorme Produktivität der Wohnungs- und Bauwirtschaft in den 1960er Jahren, die ihren Höhepunkt mit 623.847 Wohnungen 1964 erreichte und deren Kehrseiten ein hoher Flächenverbrauch und stetig steigende Bodenpreise und Baukosten bildeten.

Der Wohnungsbau der 1960er Jahre war durch den Anspruch hoher Fertigstellungszahlen stark von Normierung geprägt. Der in den Nachkriegsjahrzehnten vorwiegend von der Funktion Wohnen bestimmte deutsche Städtebau orientierte sich am Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“. Entwickelt bereits in den 1920er Jahren, wurde es in der Nachkriegszeit zur Maxime der Stadtplanung bis weit in die 1960er Jahre hinein, bevor es vom konträren Leitbild „Urbanität durch Dichte“ und den daraus abgeleiteten Großwohnsiedlungen des Montagebaus abgelöst wurde. Das bereits 1944/45 vorbereitete und 1957 erschienene Buch „Die gegliederte und aufgelockerte Stadt“ der Architekten Göderitz, Hoffmann und Rainer gilt noch heute als Standardwerk dieses „organischen Städtebaus“ der 1950er und 1960er Jahre. Die Erschließung unerschöpflich erscheinender Flächenreserven an den unbebauten Stadträndern und die zunehmende Mobilität der Arbeitnehmer durch den Ausbau von Straßen und Vorortbahnen ermöglichte nach dem ersten Wiederaufbaujahrzehnt die Auflösung der bekannten kom-

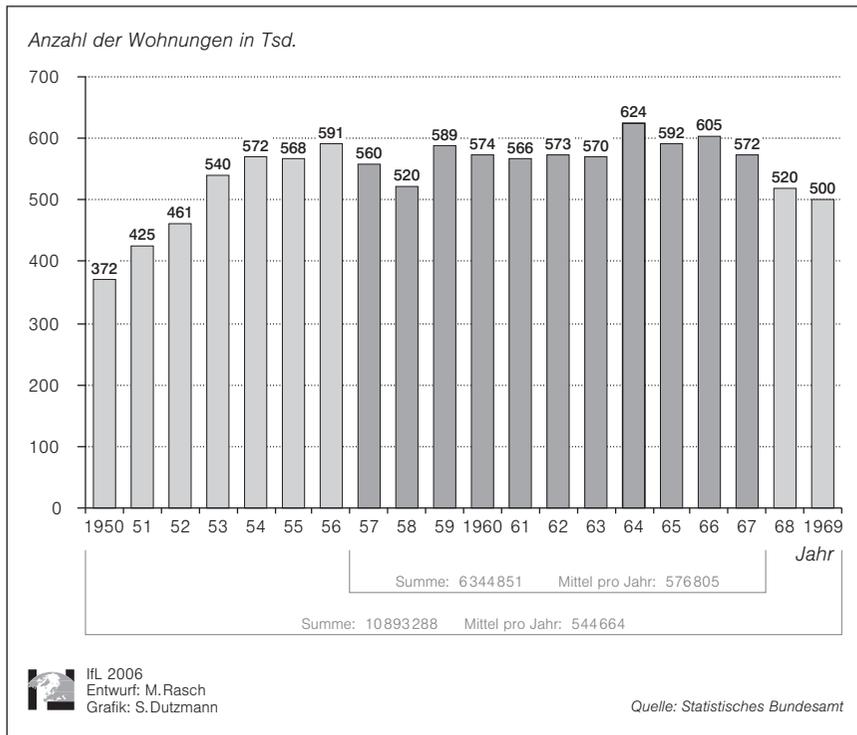


Abb. 1: Wohnungsfertigstellungen in Westdeutschland 1950-1969

	Hamburg	Schw.-Holst.	Flensburg	Husum	Kiel	Lübeck	Rendsburg
<b>Wohnungsneubau</b>							
1956-1959	89025	88521	3758	1844	12732	9584	5976
1960-1964	99792	133520	5119	2773	10735	14104	7858
1965-1969	85513	135486	4015	2535	11275	12447	6878
1956-1969	274330	357527	12892	7152	34742	36135	20712
<b>Bestandszuwachs in % 1956-1969</b>	66	70	57	50	54	64	60
<b>Geschoss- wohnungen</b>	226000	199000	10200	2400	29700	27000	8400

Quelle: Statistisches Bundesamt Nord, eigene Berechnungen

Tab. 1: Wohnungsbau in Hamburg und Schleswig-Holstein 1956-1969

pakten Stadtstruktur. Nutzungen und unter ihnen vorrangig das Wohnen wurden stadträumlich neu organisiert.

Städtebaulich trat an die Stelle der dominierenden Blockrandbebauung die frei stehende Gebäudezeile, deren Wiederholung lediglich durch das ein oder andere Punkthochhaus gebrochen wurde (vgl. Abb. 2). Geringe Bebauungsdichten und weitläufige Abstandsflächen zwischen den vornehmlich ost-west-orientierten Baukörpern führten zum Gegenbild der bekannten gründerzeitlichen Stadt mit schmalen Straßenräumen und geschlossen bebauten Blockrändern. Die bereits 1953/54 von der Neuen Heimat in Hamburg-Bramfeld realisierte Gartenstadt Hohnerkamp mit 1.410 Wohnungen auf ca. 27 ha Fläche (SCHUBERT 2005, 228ff.) war das erste herausragende Beispiel für diesen organischen Siedlungsbau, der kleinere und später entstandene Siedlungen in ganz Deutschland prägte. Dass sich die aus Baukörpern und Grünräumen komponierte künstliche Stadt als nur wenig urban und lebendig erweisen sollte, war vorrangig auf die Funktionstrennung und die geringe Dichte zurückzuführen, die soziale Interaktion und ökonomische Prozesse auf der Mikroebene eher verhinderte denn förderte.

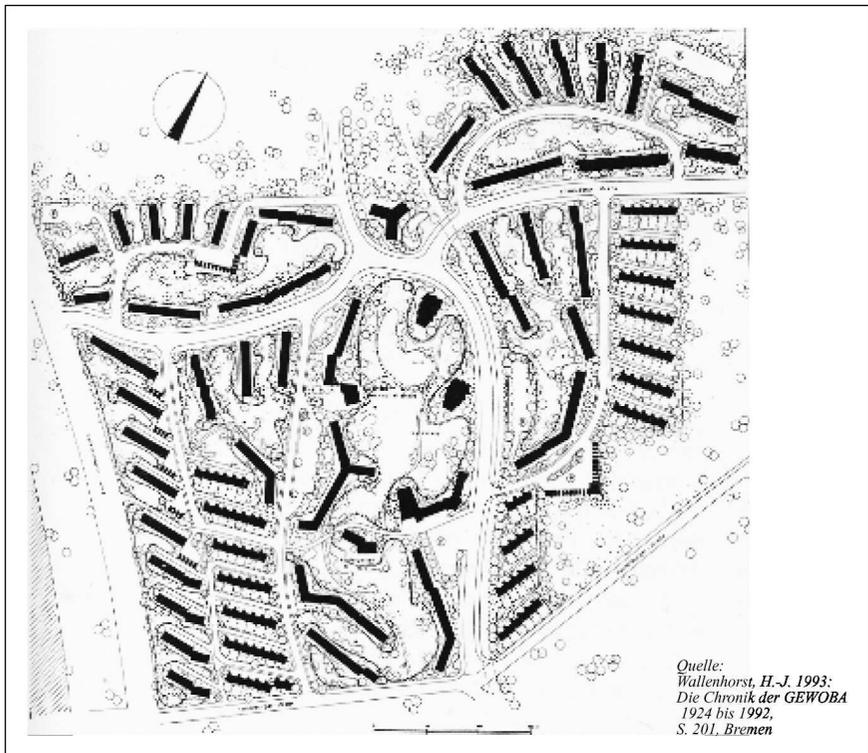


Abb. 2: Entwurf der „Gartenstadt Vahr“ in Bremen von Ernst May u.a. 1955

Die zum Teil bewusst eingeplanten Strukturbrüche an den Rändern der Siedlungsbereiche der 1960er Jahre behinderten zusätzlich die Integration in die sie umgebenden Stadträume.

Für die meisten Wohnbauten der 1960er Jahre galten wegen der notwendigen Effizienz der gewährten öffentlichen Finanzierungsmittel Beschränkungen für Bauweisen, Größen und Ausstattung. Noch 1957 wurden 52,3% aller Neubauwohnungen in Westdeutschland öffentlich gefördert, allerdings nahmen die Anteile des steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungsbaus in den Folgejahren nach dem Abbau der Wohnungszwangswirtschaft (per Gesetz 1960) stetig zu. Um neben Flächenobergrenzen und Raumbedarf auch die Zuordnung von Nutzungen innerhalb des geförderten sozialen Wohnungsbaus zu regeln, wurden 1957 die DIN-Normen 18011 (Stellflächen für Möbel und Öfen im sozialen Wohnungsbau) und 18022 (Küche und Bad im Wohnungsbau) als gesetzliche Vorschriften eingeführt. Unter anderem wurde damit die kleine Funktions- und Arbeitsküche im geförderten Neubau per Gesetz zum Standard. Tatsächlich gaben diese Normen auch die Organisation des Zusammenlebens in der Wohnung für einen großen Teil der Bevölkerung staatlich vor, wurden konservative Vorstellungen vom Wohnen der Familie in Baumasse manifestiert. Die DIN 18011 erfuhr 1967 noch einmal eine Überarbeitung und wurde erst 1991 außer Kraft gesetzt.

Wohnungsbau der 1960er war aufgrund des hohen Wohnraummangels bis auf wenige Ausnahmen, zum Beispiel die Demonstrativbauvorhaben der Bundesregierung und die Bauten der Interbau in Berlin 1957, Massenwohnungsbau mit architektonischen Standardlösungen. Grundrisse und technische Ausstattung wurden zwar kontinuierlich verbessert, die Bauausführungsqualität trat aber in den Hintergrund, wie oft erst heute zu Tage tretende konstruktions-, material- und ausführungsbedingte Baumängel aus dieser Zeit zeigen. Dies galt auch für die ab Anfang der 1960er Jahre im Geschosswohnungsbau aufkommenden Montagebauweisen. Die Gebäudeausstattung und die Grundrisse der 1960er Jahre waren gegenüber dem vorangegangenen Jahrzehnt jedoch signifikant weiterentwickelt. Betrug die durchschnittliche Wohnfläche einer Neubauwohnung 1950 noch 50 qm, erreichte sie 1964 schon 78 qm (+ 56%) und 1966 die Schwelle von 80 qm. 1964 wurden bereits 54% der Neubauwohnungen zentral beheizt, 1950 waren es nur 6%. Balkone oder Loggien gehörten Mitte der 1960er Jahre zum Standard im Wohnungsbau (BUNDESMINISTER FÜR WOHNUNGSWESEN, STÄDTEBAU UND RAUMORDNUNG 1965, 10). Eine Neuerung in den 1960er Jahren waren zielgruppengerechte Wohnungsangebote angesichts der sich diversifizierenden Nachfrage, zum Beispiel altengerechte Kleinwohnungen, die innerhalb größerer Neubausiedlungen entstanden.

### 3 Die Zukunft der Wohnungsbestände der 1960er Jahre – Zeitlich limitierte „cash cows“ und Problemquartiere der Stadtentwicklung?

Der kurz- bis mittelfristige Handlungsbedarf in den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre begründet sich auf drei in gegenseitiger Abhängigkeit stehende Entwicklungen:

1. Abnehmende Wirtschaftlichkeit aufgrund hoher Modernisierungsbedarfe und steigender Bewirtschaftungskosten
2. Zunehmende Instabilität der Bewohnerstrukturen durch demographischen Wandel und sozialräumliche Segregation
3. Funktionsverlust der Siedlungen durch Zentralisierung von Versorgungsstrukturen und konkurrierende Flächenentwicklungen.

#### 3.1 Modernisierung der Wohnungsbestände mittelfristig unumgänglich

Noch dienen die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre ihren Eigentümern häufig als sog. „cash cows“ (Begriff aus der Portfolioanalyse). Dies bedeutet, dass aufgrund der zumeist vollständigen Rückzahlung der in der Bauzeit aufgenommenen Finanzierungsmittel hohe liquiditätswirksame Überschüsse bei der Bewirtschaftung erzielt werden, solange die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten der Bestände auf moderatem Niveau steuerbar bleiben. Als Durchschnittswert über alle 18.700 Wohnungen der an der Untersuchung beteiligten Unternehmen wird zwar eine vergleichsweise geringe Nettokaltmiete von 4,37 € je qm Wohnfläche und

Standort	Baujahre	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche je Wohnung	Nettokaltmiete je m <sup>2</sup> je Monat in €	Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> je Jahr in €	Fluktuationsquote in %	Leerstand in %	Gebäudebuchwert nach Wohnfläche in € je m <sup>2</sup>
Elmshorn	1963-1965	209	64,5	5,3	11,1	14,4	0,5	303,2
Flensburg-Rude	1953-1960	180	54,5	3,6	12,9	12,4	0,2	206,7
Glinde	1967	407	66,3	4,0	10,5	9,8	0,7	k.A.
HH-Lohbrügge	1965-1967	346	68,1	6,2	18,3	7,3	0	152,4
Husum	1954-1962	205	47,3	3,4	8,6	12,2	47,3*	134,9
Kiel-Gaarden	1956-1969	361	55,1	4,0	35,4	11,2	8,0	k.A.
Lübeck-Kücknitz	1959-1969	534	57,2	4,3	19,2	17,3	5,2	163,1
Lübeck-Moisling	1961-1964	672	55,0	3,9	10,4	13,8	2,9	160,7
Rendsburg-Mastbrook	1962-1971	341	52,7	3,6	14,4	27,1	5,7	160,1

\* zum Zeitpunkt der Erhebung wurde der Bestand bereits aktiv entmietet

Quelle: eigene Erhebungen

Tab. 2: Kennzahlen der untersuchten Wohnungsbestände 2003

Monat erzielt, die durchschnittlichen Instandhaltungskosten betragen aber nur 1,41 € je qm und Monat. Sie schwanken allerdings in Abhängigkeit von aperiodischen Instandsetzungsmaßnahmen in einzelnen Beständen relativ stark (vgl. auch Tab. 2).

Die komfortable Bewirtschaftungssituation der Bestände ist jedoch auch nach Einschätzung ihrer Eigentümer zeitlich befristet. Zwar befindet sich ein Teil der Wohnungen bereits in einem teilmodernisierten Zustand, aber auch dieser ist nicht nachhaltig marktfähig. Typische Modernisierungsmaßnahmen in den 1980er und 1990er Jahren umfassten den Ersatz einfach verglaste Fenster durch Isolierglasfenster, die Installation von Gegensprechanlagen und den Einbau einer zentralen Warmwasserbereitung. Als übliche Instandsetzungen am Gebäude konnten in allen untersuchten Beständen die Verkleidung wetterseitiger Gebäudegiebel und die Neueindeckung undichter Sattel- und Flachdächer festgestellt werden.

Aufgrund des Baualters (ca. 40–50 Jahre) und des mit Einführung des Energiepasses 2007 auch für die Nachfrager transparenten hohen Heizenergiebedarfes der schlecht wärmedämmten Gebäude ist auch bei gutem Instandhaltungszustand eine grundlegende Modernisierung der Gebäude in den nächsten fünf bis zehn Jahren unumgänglich. Die Ver- und Entsorgungssysteme erreichen das Ende ihrer Lebensdauer und vorhandene Ausstattungsstandards werden von potentiellen Neumieter nicht mehr oder nur noch mit Preisabschlag akzeptiert (zum Beispiel geringer Schallschutz, unmodische Bad- und Küchenmöblierung). Mittelfristig erwarten alle befragten Eigentümer deshalb einen erheblichen Investitionsaufwand für Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre.

Anders als die Wohnungen der 1950er Jahre verfügen die ab Anfang der 1960er Jahre errichteten Bestände über Wohnflächen und Grundrisse, die auch langfristig als marktfähig gelten können. Zum Beispiel kann der Mitte der 1960er Jahre häufig gebaute Typ der rund 75 qm großen 2 2/2-Zimmer-Wohnung für die klassische Familie (Eltern und zwei Kinder; Abb. 3) heute sowohl anspruchsvollen Singles, Paaren jeden Alters aber auch Kleinfamilien hohe Nutzungsflexibilität bei gleichzeitig geringer Gesamtmietbelastung bieten. Der Grundrissvorteil ist für den Investitionsaufwand im Rahmen einer Gebäudemodernisierung von entscheidender Bedeutung. Dies zeigen nicht zuletzt Ergebnisse einer aktuellen Studie (FORSCHUNG + BERATUNG GMBH 2005), nach der die Baukosten einer Teilmodernisierung (Außenhülle mit einzelnen Maßnahmen innerhalb der Gebäude) mit 400,00 bis 600,00 € je qm Wohnfläche berechnet werden, die einer Komplettmodernisierung inkl. Veränderungen der Grundrisse jedoch mit 800,00 bis 1.000,00 € je qm. Nur geringe Mehrkosten verursachen dagegen Grundrissoptimierungen, zum Beispiel die Beseitigung nicht mehr benötigter Schornstein-

stränge oder die Schließung von Loggien in Verbindung mit dem Anbau neuer Vorstellbalkone.

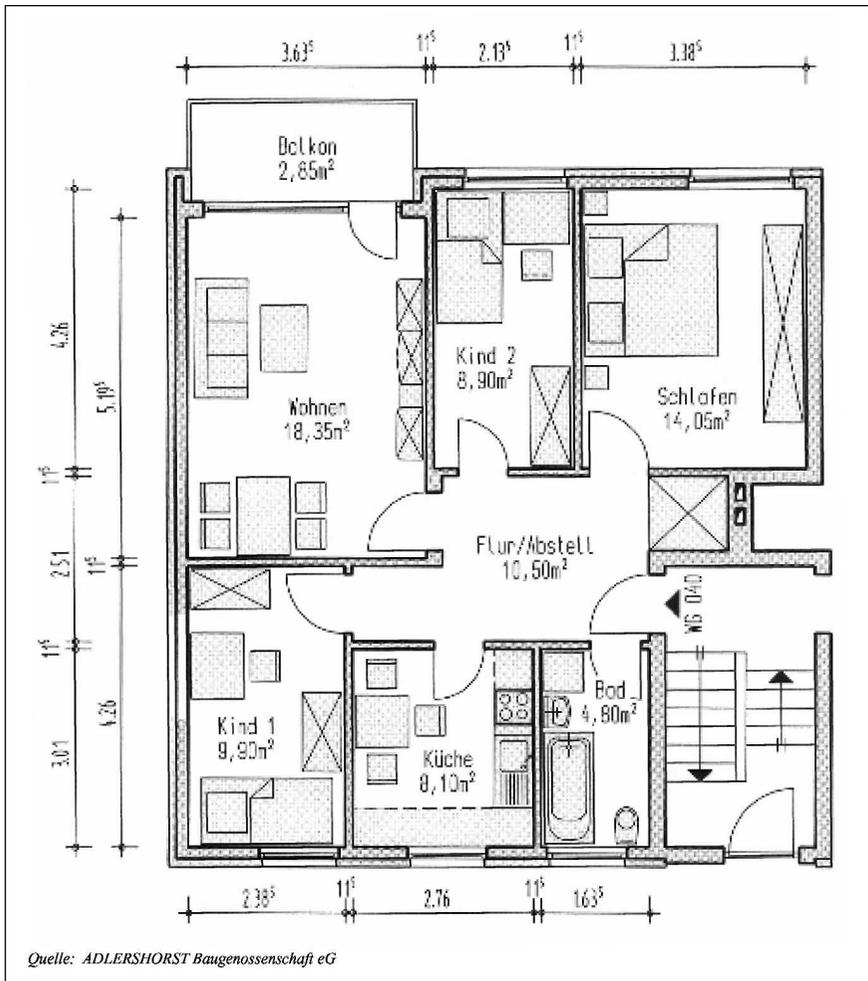


Abb. 3: Beispiel einer Wohnung mit 2 ganzen und 2 halben Zimmern (ca. 75 m<sup>2</sup>)

Andererseits gestaltet sich die energetische Modernisierung trotz erheblicher Einsparpotentiale (ca. 65–75% 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 von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) bieten, haben die Gebäude der 1960er größere Fensteröffnungen, Fassadenvorsprünge und Loggien und

damit mehr Wandaußenfläche, die den erweiterten Grundrissen aber auch den zur Bauzeit äußerst niedrigen Energiekosten geschuldet ist. Das Aufbringen einer lückenlosen Außendämmung ist dadurch erschwert, besonders problematisch sind Loggien und auskragende Bauteile wie z.B. Laubengänge.

Vornehmlich im norddeutschen Raum droht zudem durch den Anbau von Wärmedämmverbundsystemen auf Basis verputzter Mineralwollplatten der Verlust der stadtbildprägenden und für die Gebäude der 1960er Jahre typischen Verblendsteinfassaden. Die Landesregierung Schleswig-Holstein hat dieses Problem erkannt und zur Förderung von Alternativsystemen spezielle Programme für die erneute Verblendung zu dämmender Fassaden sowie den Einsatz von extra dünnen Vakuumdämmungen aufgelegt.

### *3.1.1 Erfolgreiche Inwertsetzung wird zur Existenzfrage für viele Eigentümer*

Ein Indiz für die existenzielle Bedeutung der Wohnungsbestände der 1960er Jahre ist der hohe Anteil dieser Wohnungen am Gesamtbestand in Deutschland. Er beträgt zum Beispiel bei allen 1.966 GdW-angehörigen Wohnungsunternehmen (GdW = GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.) in Westdeutschland zusammen 50,8% aller Mietwohnungen (GDW 2005, 139). Bei den an der Untersuchung beteiligten Unternehmen lagen die Anteile von 25% bis 49%. Die wirtschaftliche Zukunft dieser Bestände am Wohnungsmarkt ist damit überlebenswichtig für ihre Eigentümer, die Werterhaltung bzw. erneute Inwertsetzung oberstes Ziel einer aktiven Portfoliostrategie. Eine Befragung des Institutes für Stadtforschung und Strukturpolitik (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, 9). In diesen Beständen liegt der Schwerpunkt der geplanten Investitionen, während der geringere Anteil von 21% bei den Wohnungen der 1950er Jahre auf die zahlreichen bereits abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen in diesen Beständen hinweist. Es kann folglich auch nicht überraschen, dass fast alle geplanten Abbrüche in den Beständen der 1960er Jahre liegen.

An dieser Stelle ist ein kurzer betriebswirtschaftlicher Exkurs unerlässlich. Von zentraler Bedeutung für die Handlungsoptionen eines gewerblich tätigen Eigentümers im Umgang mit einem Wohnungsbestand ist neben den erzielbaren Mieterlösen und den Bewirtschaftungsaufwendungen der sog. Buchwert der Gebäude und Grundstücke, also der Wert, mit dem die Bestände im Anlagevermögen eines Unternehmens (Aktivseite der Bilanz)

geführt werden. Sind bereits in der Vergangenheit Teilmodernisierungen vorgenommen und bilanziell aktiviert (dem Wert zugeschlagen) worden, ist der Investitionsspielraum trotz eventuell hohen Handlungsbedarfes gering, da jede weitere Aktivierung über einen den Marktwert übersteigenden Buchwert hinaus zu Abschreibungsbedarf und damit letztlich bilanziellen Verlusten führen würde. Noch problematischer ist ein Abbruch bei hohem Buchwert, da umgehend der gesamte Wert abgeschrieben werden muss und eine solche Sonderabschreibung in der Gewinn- und Verlustrechnung eines Unternehmens voll wirksam wird. Sind andererseits neben der laufenden Instandhaltung als sofort wirksamer Aufwand keine den Buchwert erhöhenden Investitionen vorgenommen worden, sind die betreffenden Wohnungsbestände der 1960er Jahre wirtschaftlich weitgehend abgeschrieben, die der Finanzierung zu Grunde liegenden Darlehen meist vollständig getilgt. Zusammen mit den durchgängig zum Anschaffungswert bilanzierten Grundstückswerten bieten sich dann, zumindest unter bilanziellen Blickwinkel, vielfältige Handlungsoptionen von der Komplettmodernisierung bis zum Abbruch mit anschließendem Neubau des Wohnungsbestandes, da auf einen sehr geringen Buchwert aufgebaut wird. Die für die untersuchten Wohnungsbestände ermittelten Buchwerte (vgl. Tab. 2) zeigen einen erweiterten Handlungsspielraum für die beteiligten Unternehmen.

### *3.1.2 Bestandsverkäufe bedrohen Aufwertungsstrategien*

Eigentümer räumlich geschlossener Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre sind zumeist bestandsorientierte kommunale Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Durch den Verkauf größerer Wohnungsbeständen oder ganzer Unternehmen (2005 unter anderem der bundeseigenen GAGFAH) an Investoren oder mit Immobilien handelnde sog. Private-Equity-Gesellschaften kommt es aber zu einer zunehmenden Heterogenisierung der Eigentümerstrukturen. Diese Entwicklung bedarf einer kritischen Beobachtung, da sie neben dem Potential frischen Kapitals für notwendige Bestandsinvestitionen genauso das Risiko der Unterlassung dieser Investitionen aufgrund erwarteter hoher Eigenkapitalrenditen und erlösoptimierter Exit-Strategien der neuen Eigentümer birgt. Die heterogenen Eigentümerstrukturen behindern wegen der größeren Zahl zu berücksichtigender Einzelinteressen die konzertierte Umsetzung von Aufwertungsstrategien für ganze Quartiere. 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 Anleger veräußert werden.

### 3.2 *Veränderung der sozialen Bewohnerstrukturen durch demographischen Wandel*

Die in den 1950er und 1960er Jahren in die Neubausiedlungen zuziehenden Bewohner gehörten einer breiten Mittelschicht aus Arbeitern und Angestellten an, die in der jungen Bundesrepublik Deutschland noch gering ausdifferenziert war. In den 1970er und 1980er Jahren kam es zunächst nur zu Fortzügen sozialer Aufsteiger (z.B. Wohneigentum bildender Haushalte), im letzten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts war die Fluktuation aber von den Wegzügen solcher Haushalte geprägt, die ihren sozialen Status durch Verbleib in diesen Beständen gefährdet sahen – und in attraktivere bzw. weniger stigmatisierte Wohngebiete abwanderten. Die Erstbezieher der 1960er Jahre haben die Familienphase abgeschlossen und sind damit potentiell wieder umzugsbereit. Für sie sind Angebote des altengerechten Wohnens besonders interessant, diese existieren aber bisher in den Beständen der 1960er Jahre kaum. Mit dem endgültigen Wegzug langjähriger Miethaushalte gehen den Geschosswohnungsbeständen der 1960er Jahre aber wichtige soziale Stabilisatoren verloren. Zurück bleiben, wie in den untersuchten Fallgebieten festgestellt, wenig mobile und einkommensschwache Bewohnergruppen. Die Verweildauer neu hinzuziehender, jüngerer Haushalte ist im direkten Vergleich deutlich kürzer als die der Erstbezieher, was zu steigenden Fluktuationsquoten und in Folge dieser 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 Moising 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.

Trotz der skizzierten negativen Entwicklungen liegt in den Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre die Leerstandsquote in Westdeutschland mit 2,2% unter dem Durchschnitt von 2,7%. Lediglich Wohnungsbestände in historischen Altstadtkernen (Baujahr vor 1870) und Neubauwohnungen ab 1990 weisen geringere Leerstandsquoten auf (GDW 2005, 219). In den untersuchten neun Fallgebieten betrugen die Leerstandsquoten von 0,2% bis 8%, erhöhte Quoten betrafen fast immer nur einzelne Wohngebäude mit spezifischer Problematik (zum Beispiel ausschließlich Kleinwohnungen). Da in den meisten Städten in Schleswig-Holstein von einem ausgeglichenen bis entspannten Wohnungsmarkt ausgegangen werden kann, sind die niedrigen Leerstandsquoten ein Indiz für die Unverzichtbarkeit dieser Wohnungsbestände. Die hohe Gesamtzahl und die vergleichsweise günstigen Mieten machen sie unentbehrlich für die kaufkraftschwache Teilnachfrage am Markt. Die Aufrechterhaltung dieses Angebotes ist von erheblicher Bedeu-

tung für die soziale Stabilität in den Stadtteilen und Städten. Diese These belegt auch eine Befragung aller schleswig-holsteinischer Kommunen mit mehr als 7.500 Einwohnern, von denen 65% von einem steigendem Bedarf nach kostengünstigen Wohnraum in den nächsten fünf Jahren ausgehen (IFS 2005, 12). Gleichzeitig laufen die Bindungen der ehemals mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen der 1960er Jahre in großer Zahl aus (Halbierung der Bindungen von 2000 bis 2010; LANDESREGIERUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN 2005, 43). Die Bereitschaft zur Neuinanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geht bei den Wohnungsunternehmen und privaten Investoren dagegen erkennbar zurück.

### *3.3 Ohne Gegensteuern verstärkt sich die Funktionsarmut der Quartiere*

Viele der vorrangig für das Wohnen konzipierten Neubausiedlungen der 1960er Jahre haben in den letzten Jahrzehnten durch die Veränderung der sozioökonomischen Strukturen und die damit verbundene räumliche Umorganisation der städtischen Nutzungen ihre wenigen Wohnfolgeeinrichtungen verloren. Dazu gehörten zum Beispiel kleinere Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung, Gastronomie- und Handwerksbetriebe sowie stationäre Dienstleistungsangebote (unter anderem Post- und Bankfilialen) und soziale Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kindergärten). Kleinere Ladenzeilen, die in den 1960er Jahren die Nahversorgung in den Quartieren sicherten, sind zwar baulich erhalten, verloren aber meist ihren ursprünglichen Branchenmix (vgl. Abb. 4). Die bereits geplant stark vom Wohnen dominierten Siedlungsbereiche sind dann auf diese Funktion reduziert; zum Arbeiten, Einkaufen und Erholen müssen die Bewohner in andere Stadtteile fahren, die Voraussetzungen für ein lebendiges Stadtleben fehlen am Wohnstandort. Die kommunale Stadtentwicklungsplanung hat sich bislang nur in wenigen Städten mit diesen Prozessen und den spezifischen Umbaubebedarfen der Wohnsiedlungen der 1960er Jahre beschäftigt, wohingegen der jüngere Typ der Großwohnsiedlung der 1970er Jahre in Westdeutschland bereits eine lange Nachbesserungstradition aufweist. Die abschließende und persistente Organisation der Siedlungen und die Homogenität der Eigentümerstrukturen rückten die Bestände der 1960er Jahre aus dem Fokus der Stadtplaner, die mit der Ausweisung neuer Baulandflächen, der Sanierung innenstädtischer Quartiere oder Flächenkonversion ausgelastet waren. Erst die drohenden Konsequenzen der demographischen Entwicklung und die Aktivitäten der Eigentümer (zumeist Wohnungsunternehmen) haben die 1950er und 1960er Jahre-Siedlungen in jüngster Zeit zu einem neuen Handlungsfeld der Stadtentwicklung gemacht. So finden sich unter den gegenwärtig festgelegten Gebieten des Förderprogramms „Stadtumbau West“ auch Siedlungen der 1960er Jahre (z.B. in Schleswig-Holstein ein ehemaliges Bundesmodellvorhaben, die Rendsburger Parksiedlung mit 568 Wohnungen).



Abb. 4: Vernachlässigte Ladenzeile in Lübeck-Kücknitz

#### **4 Demographischer Wandel und Veränderung der Wohnpräferenzen – Risiko oder Chance für die Quartiere der 1960er Jahre?**

Dem demographischen Wandel sowie gesellschaftlichen und ökonomischen Trends sind die Siedlungen und Wohnungsbestände der 1960er Jahre stärker als andere Wohnungsbestände unterworfen. Ursache ist die geringere Belastbarkeit der relativ homogenen Bevölkerungsstrukturen mit einem hohen Anteil älterer Haushalte, die zum Teil noch „Erstbezieher“ sind. Für die untersuchten neun Wohnungsbestände in Hamburg und Schleswig-Holstein konnte anhand der Fluktuationsdaten und einer Befragung der in den Quartieren arbeitenden Hauswarte der Unternehmen bestätigt werden, dass der Generationswechsel der Miethaushalte im Wohnungsbestand seit wenigen Jahren verstärkt stattfindet. Der Ausgang dieses Prozesses wird von fast allen befragten Experten als ungewiss eingeschätzt, da die durchschnittliche Verweildauer der neu hinzuziehenden Haushalte deutlich geringer ist als die der ausziehenden Haushalte und damit zunächst offen bleibt, welche Zielgruppen langfristig für die Wohnungsbestände der 1960er Jahre gewonnen werden können.

#### *4.1 Regionale Differenzierung der Bevölkerungsentwicklung schafft ungleiche Ausgangssituationen*

Die Bevölkerungsentwicklung wird sich nach allen vorliegenden Prognosen stärker regional differenzieren, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Auch in Westdeutschland werden Regionen von einem Rückgang der absoluten Bevölkerungszahl und in Folge einer sinkenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt betroffen sein. Die aktuelle Wohnungsmarktprognose des Institutes für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) für Schleswig-Holstein bis 2020 geht von einem fortgesetzten Wachstum in den Hamburger Umlandkreisen von 10% aus, während die kreisfreien Städte Kiel, Lübeck, Flensburg und Neumünster trotz einer landesweit bis 2020 um 5,5% zunehmenden Gesamtzahl der Haushalte kein Nachfragewachstum verzeichnen werden (IfS 2005, 5). Der Neubaubedarf in diesen Städten wird im Zeitraum 2004 bis 2020 nur mit 6% (bezogen auf den Bestand) angenommen und ist lediglich ein Ersatzbedarf. Da Investoren entsprechend zurückhaltend Wohnungsneubau betreiben werden und künftig über 50% des Bedarfes auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen (IfS 2005, 7), gewinnen Maßnahmen im vorhandenen Geschosswohnungsbestand erheblich an Bedeutung. Dieser Paradigmenwechsel kann in der gewerblichen Wohnungswirtschaft als bereits vollzogen gelten.

Regional bestehen durch die differenzierte Bevölkerungsentwicklung für die Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre unterschiedliche Entwicklungspotentiale, die in den Städten und Kreisen mit Stagnation oder Bevölkerungsschrumpfung eine sorgfältige Überprüfung der zukünftigen Positionierung am Wohnungsmarkt erfordern. In Schleswig-Holstein gilt dies für alle Mittel- und Unterzentren nördlich des Nord-Ostsee-Kanals (z.B. Husum, Rendsburg, Eckernförde). Ein noch relativ neues Planungsinstrument sind kleinräumige Bevölkerungsprognosen, wie sie von vielen Kommunen als Grundlage der sog. Wohnraumversorgungskonzepte nach dem neuen Gesetz zur sozialen Wohnraumförderung (§ 3 Abs. 3 WoFG) zurzeit erarbeitet werden (in Schleswig-Holstein z.B. Lübeck, Flensburg, Elmshorn, Husum, Rendsburg). Wohnraumversorgungskonzepte sollen auch Aussagen zu stadträumlichen und sachlichen Teilmärkten sowie zur Haushaltsstrukturentwicklung enthalten und damit die Basis für Stadt- und Stadtteilentwicklungskonzepte bilden können. Im Oberzentrum Lübeck (ca. 215.000 Einw.) 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. Auf Basis der Ergebnisse werden nun Handlungskonzepte für diese Stadtteile entwickelt, ein Stadtteil (Buntekuh) wird ab 2006 als Programmgebiet der Sozialen Stadt ausgewiesen.

#### 4.2 Pluralisierung der Lebensstile führt zu einer Ausdifferenzierung der Nachfrage

Wohnungsanbieter sind zukünftig nicht mehr nur mit einer differenzierten Haushalts- und Kaufkraftstruktur sondern verstärkt auch einer Pluralisierung der Lebensstile und Wohnmilieus konfrontiert. Die im Geschossmietwohnungsbau lange Zeit mögliche Orientierung der Grundrissplanung an der Personenzahl der Nachfragerhaushalte, die durch die Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und Förderrichtlinien der Bundesländer untermauert wurde, verliert ihre Gültigkeit. Zukünftig muss sich auch die Wohnungswirtschaft mit den soziokulturellen Milieus ihrer potentiellen Zielgruppen beschäftigen, wie es die Konsumgüterindustrie bereits seit langem tut (vgl. Abb. 5). Die Positionierung der Wohnungsbestände der 1960er Jahre als uniformes Massenprodukt einer mindestens als „angestaubt“ geltenden Zeit erfordert dabei besondere Anstrengungen, sollen diese Bestände zukünftig nicht nur Bevölkerungsgruppen ohne Wahlmöglichkeit beherbergen. Die größere Vielfalt an Wohnungsgrößen und Grundrissen der 1960er Jahre bietet aber grundsätzlich bessere Voraussetzungen als dies in den Wohnungsbeständen der frühen 1950er Jahre der Fall ist. In erheblichem Maße wird zukünftig auch das Wohnumfeld und das Image



Abb. 5: Zielgruppengerechte Wohnumfeldgestaltung? Hauseingang in Glinde bei Hamburg

eines Standortes über den Vermarktungs- und damit Belegungserfolg eines Wohnungsbestandes entscheiden. Auch hier gilt, dass die 1960er Jahre Bestände wegen der zumeist gut erschlossenen und stadtnahen Lagen gute Standortvoraussetzungen aufweisen, dass ihr Lageimage durch eine jahrzehntelange Vernachlässigung der Stadtentwicklungsplanung aber bestenfalls als neutral, eher aber als schlecht eingestuft werden muss. Dies gilt im Übrigen auch für alle neun untersuchten Fallgebiete in Hamburg und Schleswig-Holstein.

#### *4.3 Zukünftige Wohnflächen- und Kaufkraftentwicklung noch unsicher*

Eine schwer zu berechnende Variable in der Prognose der zukünftigen Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen und Wohnflächen ist die Einkommensentwicklung der privaten Haushalte und damit verbunden die Kaufkraftentwicklung. Diese beeinflusst wiederum die Wohnflächennachfrage und die Quote der Eigentumsbildung der am Wohnungsmarkt auftretenden Nachfrager. Ob die jüngst vom Forschungsinstitut empirica prognostizierte Zunahme der pro-Kopf-Wohnfläche in Westdeutschland von heute 46 qm auf 56 qm im Jahr 2030 tatsächlich eintreten wird, ist in hohem Maße von einer positiven Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen abhängig. Das mittelfristig sinkende Niveau von staatlichen Renten- und Transferleistungen wird den sicherlich vorhandenen Ansprüchen größerer Bevölkerungsteile Grenzen setzen. Wahrscheinlich auch als Folge der Einführung des Arbeitslosengeldes II (sogenanntes Hartz IV) haben viele Wohnungsunternehmen bereits 2005 eine verstärkte Nachfrage nach kleineren Wohnungen festgestellt.

Die in den vergangenen Jahrzehnten in Westdeutschland auf heute rund 45% angestiegene Eigentumsquote (Wert 2003: 44,5%, bezogen auf alle Haushalte; Quelle: IFS 2005) führt zu einer geringeren Zahl an Nachfragern nach Mietwohnungen in den relevanten Altersgruppen ab ca. 30 Jahre und lässt eine geringere Zahl älterer Miethaushalte nachwachsen als dies in den Entstehungsjahren der 1960er Jahre Bestände der Fall war. Die Generation der sog. „Tugendhaften“, die sich am Nützlichen und Notwendigen orientieren und zu denen vorwiegend ältere Menschen gehören, wird als klassische Nachfragergruppe für die Wohnungsbestände der 1960er Jahre zukünftig nur noch bedingt zur Verfügung stehen. Eine neue Konkurrenzsituation könnte durch das steigende Angebot an gebrauchten Einfamilien- und Reihenhäusern, gerade auch in den Siedlungen der 1960er entstehen, da ein Teil der Eigentümer dieser Immobilien im Alter noch einmal in eine altengerechte Wohnform umzieht.

## 5 Aufwertungsstrategien für Wohnungsbeständen der 1960er Jahre und deren Umsetzung

Die skizzierten Entwicklungen führen zu drei wesentlichen Fragestellungen, die im Zentrum jedes Aufwertungsansatzes eines Wohnungsbestandes der 1960er Jahre stehen müssen:

1. Welches sind die aus Sicht der Nachfrage relevanten Defizite des Bestandes und welche heute nicht entwickelten Potentiale lassen sich im Zuge einer Aufwertung in Wert setzen?
2. Welche Rolle kann der Bestand bzw. der Standort zukünftig auf dem regionalen Wohnungsmarkt spielen, zu welchen Angeboten steht er in Konkurrenz?
3. Welche Rolle soll der Bestand bzw. der Standort zukünftig für das Unternehmen spielen (Portfolio-Strategie)?

Wenn alle drei Fragen nicht oder tendenziell negativ beantwortet werden, kann das Ergebnis dieses Analyseprozesses gegebenenfalls auch die Aufgabe eines Wohnungsbestandes und einen Neubebauung oder sogar die endgültige Trennung von einem Standort (Exit-Strategie) sein. Auch für ein Fallgebiet der Untersuchung (Husum) ergab sich diese Empfehlung, hier waren die extrem periphere Lage und die Stagnation des Gesamtmarktes entscheidend. Für ein weiteres Fallgebiet (Rendsburg-Mastbrook) wurde ein Teilrückbau des Gebäudebestandes an den Rändern vorgeschlagen. In beiden Fällen ist aber die Nachnutzung der frei zu machenden Grundstücke für den Eigenheimbau möglich, während die verbleibenden Wohnungsbestände der Eigentümer durch die Umsetzung der Miethaushalte zumindest kurzfristig eine bessere Auslastung erfahren könnten. Unerlässlich ist die Abstimmung einer solchen Strategie mit der Kommune, die die gesetzliche Planungshoheit besitzt und die die betroffenen Flächen in ihrer Stadtentwicklungsstrategie berücksichtigen muss.

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 Flächen für ergänzende Neubauten für spezifische Wohnangebote und Folgeeinrichtungen vorhanden. Solche Flächenreserven wurden in allen untersuchten Fallgebieten identifiziert. Obwohl es sich bei den Freiflächen zwischen den Wohngebäuden nicht selten um ungestaltete Abstandsflächen handelt, stellen sie vielleicht das größte Potential für die Weiterentwicklung der Siedlungen dar (vgl. Abb. 7). Sie bieten Raum für neue Nutzungen und Gebäude und sind für die Orientierung auf die Zielgruppen Familien und ältere Haushalte unerlässlich.



Abb. 6: Guter Zustand der Bausubstanz und trotzdem Modernisierungsbedarf – Gebäudezeile in Lübeck-Kücknitz

Die Etablierung folgender ergänzender Wohnungsangebote sollte für die Bestände der 1960er Jahre grundsätzlich geprüft werden.

*a) Altengerechtes Wohnen:* In den mehrgeschossigen Zeilenbauten aufgrund baulicher Restriktionen meist nicht realisierbar, können altengerechte Wohnungen vorrangig in Neubauten entstehen. Begleitende Dienstleistungsangebote (zum Beispiel Büros ambulanter Pflegedienste) können in den vorhandenen Ladenzeilen angesiedelt werden. Eine gute ÖPNV-Anbindung, Möglichkeiten der zielgruppenspezifischen Freizeitgestaltung und eine nahe Einzelhandelsversorgung sind unerlässlich.

*b) Wohnen für Familien:* Weniger einkommensstarke Familien finden in den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre ausreichend große und vergleichsweise günstige Wohnungen (3 bis 4-Zimmer-Wohnungen). Die vorhandenen großzügigen Grün- und Erschließungsflächen können durch eine zielgruppengerechte 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.



Abb. 7: Ungestaltete Abstandsflächen als Freiflächenpotenzial in einer Wohnsiedlung in Glinde bei Hamburg

*c) Wohnen im Eigentum:* Zur Verbesserung der sozioökonomischen Strukturen sollte in jedem Geschosswohnungsbestand der 1960er Jahre die Schaffung zusätzlicher Wohneigentumsangebote überprüft werden. Während Paare und ältere Haushalte eher Eigentumswohnungen nachfragen werden, können Familienhaushalten Reihen- oder Kettenhäuser angeboten werden, die mit geringen Grundstücksflächen niedrige Endpreise ermöglichen. Vorrangige Zielgruppe sind sog. Schwellenhaushalte aus dem Bestand der Wohnungsmieter, die durch ein solches Angebot als Stabilisatoren am Standort gehalten werden. Erste Projekte von Reihenhausneubauten auf nach Gebäudeabbrüchen in Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre frei gewordenen Grundstücksflächen sind bereits erfolgreich umgesetzt (zum Beispiel Lübeck-St. Lorenz-Nord, Modernisierungsgebiet Bergenstraße/Ritterstraße; vgl. Abb. 8). Es hat sich gezeigt, dass diese Angebote aufgrund der stadtnahen und bekannten Standorte insbesondere auch von wohneigentumsbildenden Haushalten mit Migrationshintergrund nachgefragt werden. Für Wohnungsunternehmen bieten die Eigentumsangebote eine Möglichkeit des Flächenrecyclings bei Rückbau von Geschosswohnbauten und gleichzeitig der Refinanzierung von Modernisierungsmaßnahmen im verbleibenden Bestand.



Abb. 8: Neue Eigenheime auf Freiflächen nach Abbruch in einem Geschosswohnungsbestand in Lübeck-St. Lorenz

### *5.1 Zielgruppenorientierte Vermarktung – Die individuelle „Standort-Story“*

Ein schwer objektivierbarer Makel der Wohnungsbestände der 1960er Jahre ist ihre „Unauffälligkeit“ und ein Mangel an „Charme“, über den zum Beispiel gründerzeitliche Bauten auch nach 100 Jahren noch verfügen. Es ist daher unerlässlich, eine Bestandsaufwertung umfassend zu kommunizieren, da Erfahrungen und Einschätzungen der Nachfragergruppen am Wohnungsmarkt eine hohe Persistenz besitzen. Eine Möglichkeit der Kommunikation ist dabei eine individuelle „Standort-Story“. Die Basis kann in der Siedlungshistorie selbst liegen. Als Beispiel kann die von Ernst May als Planer der Neuen Heimat 1956/57 konzipierte Lübecker „Papageiensiedlung“ mit rund 700 Wohnungen dienen, in der alle Gebäudezeilen auch nach der umfassenden Modernisierung in den Jahren 2002–2004 ihr altes Farbkleid aus roten, grünen, braunen und gelben Putzfassaden tragen und ein an zentraler Stelle aufgestellter Papagei aus Stahl Wahrzeichen des Quartiers geworden ist. Aber auch die Modernisierung selbst kann bei Betonung eines Schwerpunktes, z.B. der energetischen Optimierung, das Thema vorgeben, ebenso wie eine bewusste Zielgruppenfokussierung (z.B. „Städtisches Wohnen für junge Familien“).

## 6 Weiterentwicklung der 1960er Bestände im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung

### 6.1 Schrittweise Umsetzung und anpassungsfähige Konzepte

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. Ein umfassender Quartiersansatz bei Bestandsmaßnahmen wie Modernisierung oder Abbruch/Neubau ist vor dem Hintergrund der notwendigen Investitionsvolumina und der Bedeutung für eine nachhaltige Stadtentwicklung insbesondere in stagnierenden und schrumpfenden Wohnungsmärkten unerlässlich. In Schleswig-Holstein erwarten nur 35% der vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik befragten Wohnungsunternehmen eine Refinanzierung ihrer Bestandsmaßnahmen aus den zukünftig erzielbaren Mieteinnahmen für möglich (IfS 2005, 9).

### 6.2 Synchronisation von privaten und öffentlichen Investitionen im Stadtumbau

Neben dem Gebäudebestand sind in den Wohnsiedlungen der 1960er Jahre ist vielfach auch die straßen- und leitungsgebundene technische Infrastruktur erneuerungsbedürftig. In den neun untersuchten Fallgebieten galt 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 Einbindung 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), wiesen aber keine Funktions- oder Erschließungsverflechtung mit dieser auf.

### *6.3 1960er Jahre Geschosswohnungsbestände für Stadtumbaumaßnahmen geeignet*

Die Anwendung des Besonderen Städtebaurechtes der in das Baugesetzbuch neu aufgenommenen Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a BauGB) bietet sich für die beschriebenen Aufwertungsstrategien für Wohnungsbestände der 1960er Jahre an. Im Gesetzestext heißt es zur Definition „Stadtumbaumaßnahmen 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 Parallelität der öffentlichen und privaten Investitionen sind entscheidend für den Erfolg eines solchen Stadtumbauprozesses. 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 die entsprechenden Standorte identifizieren und geeignete Aufwertungsstrategien entwickeln, bevor der Wandel der Bevölkerungsstruktur in den Wohnungsbeständen der 1960er Jahre die Voraussetzungen für eine nachhaltige Aufwertung zu weit fortgeschritten ist.

## **7 Zusammenfassung**

Der Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre, dem die Baujahre 1957 ab dem Zweiten Wohnungsbaugesetz bis 1969 zuzurechnen sind, liegt in großer Zahl in unauffälligen Wohnsiedlungen an stadtnahen Standorten. Die wirtschaftliche Bedeutung für die Eigentümer, die überalterte Bausubstanz sowie der noch ergebnisoffene Wandel der Nachfragerstruktur machen diese Wohnungsbestände zu wichtigen Handlungsfeldern von Wohnungsunternehmen und Kommunen. Die Autoren haben dazu neun Fallbeispiele in Hamburg und Schleswig-Holstein untersucht und die Potentiale und Risiken dieser Wohnungsbestände im Hinblick auf ihre zukünftige Rolle am Wohnungsmarkt und für die nachhaltige Stadtentwicklung überprüft.

In Abhängigkeit von den Bedingungen des jeweiligen Wohnungsmarktes weisen gerade stadtnahe Geschosswohnungsbestände der 1960er Jahre hohe Entwicklungspotentiale für die Zukunft auf. Deren Inwertsetzung für unterschiedliche Zielgruppen und Wohnumilieus verlangt neuartige Angebote, die nutzergerechte Gestaltung des Wohnumfeldes und die Überwindung der Monofunktionalität der Siedlungen. An die Stelle von städtebaulichen Leitbildern müssen integrierte Stadtteileitbilder treten. Die Abstimmung der Planungen und die Synchronisation aller Maßnahmen, nicht nur der bauli-

chen, zwischen Bestandseigentümern und Kommunen ist Bedingung für eine erfolgreiche Revitalisierung der Wohnungsbestände der 1960er Jahre.

## **Literatur**

- BRÜHL, H., C.-P. ECHTER, F. FRÖLICH VON BODELSCHWINGH, G. JEKEL 2005: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?. Berlin. (= Difu-Beiträge zur Stadtforschung, 41).
- BUNDESMINISTER FÜR WOHNUNGSWESEN, STÄDTEBAU UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 1965: Wohnen in neuen Siedlungen. Demonstrativbauvorhaben der Bundesregierung. Stuttgart.
- FORSCHUNG + BERATUNG GMBH (Hrsg.) 2005: Bedarfsgerechte Modernisierung von Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre. Hamburg.
- GdW 2005 = GdW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V. (Hrsg.) 2005: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2005/2006 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.
- GERLACH, U. 2005: Siedlungen der 50er und 60er Jahre. Ursprung-Qualitäten-Erneuerung. Hannover.
- HAFNER, T. 1994: Sozialer Wohnungsbau in Westdeutschland 1945–1970. Städtebauliches Institut der Universität Stuttgart. Stuttgart. (= Schriftenreihe, 16).
- IFS 2005 = INSTITUT FÜR STADTFORSCHUNG UND STRUKTURPOLITIK GMBH 2005: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein – Kurzfassung. Berlin.
- LANDESREGIERUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN 2005: Schleswig-Holstein im demographischen Wandel. Ein Beitrag zur Diskussion. Kiel.
- SCHUBERT, D. 2005: Hamburger Wohnquartiere. Ein Stadtführer durch 65 Siedlungen. Berlin.
- WALLENHORST, H.-J. 1993: Die Chronik der GEWOBA 1924 bis 1992. Bremen.