

DW Die Wohnungswirtschaft 11/2007

Neue Studie

Ohne Stadtentwicklungskonzepte keine Renaissance der Großsiedlungen

Die Ansicht, dass für vorwiegend am Stadtrand gelegene Großsiedlungen die Entwicklung zu „Arme-Leute-Quartieren“ vorgezeichnet ist, findet sich auch weit verbreitet unter Immobilienfachleuten. Ihr widerspricht die vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) herausgegebene Studie „Neuer Kurs für große Siedlungen“. Anhand der Auseinandersetzung mit Berliner Großsiedlungen zeigt sie konkrete Ansatzpunkte für die Weiterentwicklung dieses Siedlungstyps auf.

Die Studie ist Ergebnis des „Siedlungsforums“, das der BBU 2005 und 2006 durchführte. In mehreren Workshops trugen Mitgliedsunternehmen und Kooperationspartner Erkenntnisse über Großsiedlungen und deren Weiterentwicklung zusammen. Als „Großsiedlung“ wurden die aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg stammenden Neubausiedlungen mit einer überdurchschnittlichen Einwohnerdichte und mindestens 1.000 Bewohnern definiert, die in mehrgeschossiger Bauweise als geschlossene Siedlungen errichtet wurden. Die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU bewirtschaften 42 dieser Siedlungen mit 230.000 Wohnungen.

Große Siedlungen, große Probleme?

Großsiedlungen galten zurzeit ihrer Erbauung als modern und komfortabel. Entsprechend zogen sie eine heterogene Mieterschaft an. Diese Situation wandelt sich aber. In Großsiedlungen wird infolge einer allgemeinen Tendenz zur sozialen Entmischung von Stadtquartieren ein ständiger Rückgang des Anteils von Mittelschichthaushalten registriert. Diese Beobachtungen wurden von Erhebungen, die im Rahmen der Studie durchgeführt wurden, bestätigt: Bei Neumieter nahm 2004 der Anteil von Haushalten mit einem Monatseinkommen von weniger als 750 Euro gegenüber den Bestandsmietern deutlich zu. Im Gegenzug sank in dieser Gruppe der Anteil der Haushalte mit einem verfügbaren Einkommen von mehr als 1.750 Euro um fast 30 Prozent. Die eher der Unterschicht zuzuordnenden Sinus-Milieus der „Materialisten“ und der „Hedonisten“ waren in den untersuchten Großsiedlungen besonders ausgeprägt.

Als weitere Problemfelder zeigt die Studie eine fortschreitende Überalterung der Mieterschaft, das Problem der Integration von Migrationshaushalten sowie die fortschrei-

tende Diversifizierung von Lebensstilen auf. Sinkende Einkommen der Mieter, demografischer Wandel und wachsende Nachbarschaftskonflikte – haben Großsiedlungen sich überlebt?

Wohnen als maßgeschneidertes Produkt

Zur Abwendung dieser nachteiligen Entwicklung zeigt die Studie konkrete Ansatzpunkte auf. Im Mittelpunkt steht dabei die Entwicklung maßgeschneiderter Wohnprodukte für unterschiedliche soziale Milieus und Zielgruppen. Eines der Ziele ist dabei, verstärkt auch wieder junge Mittelschichtfamilien für das Wohnen in Großsiedlungen zu gewinnen. Das braucht unter anderem auf sie angepasste Wohnungszuschnitte – aber: „Die Produktentwicklung in Großsiedlungen hat 2005 ungefähr den Stand der Produkte auf dem Automarkt der DDR im Jahr 1990 erreicht. Der war von zwei Marken und Modellen bestimmt“, so ein Referent in einem der Workshops. Zur zielkonformen Weiterentwicklung des Angebots definiert die Studie daher mehrere Handlungsfelder.

Bauliche Weiterentwicklung, Dienstleistungsorientierung, Standortmarketing

Dabei zeigt die Studie anhand von Praxisbeispielen konkrete Ansatzpunkte für die Fortentwicklung von Großsiedlungen auf. Möglichkeiten baulicher Anpassungen – nicht nur für Senioren, sondern gerade auch für junge Familien oder Alleinerziehende – werden anhand von Grundrissen erörtert. Hinsichtlich der Dienstleistungen wird auf die Potenziale lokaler Netzwerke und im doppelten Sinne wohnungsnaher Dienstleistungsangebote eingegangen. Darüber hinaus werden notwendige politische Handlungsfelder umrissen: u. a. die Schaffung eines attraktiven schulischen Angebots. Neben integrierten

Entwicklungskonzepten, deren Vernetzung mit stadtentwicklungspolitischen Strategien und einem konsequenten Controlling geht die Studie auch ausführlich auf das Standortmarketing und seine Bedeutung ein. Wie dadurch Marken für das Wohnen in Großsiedlungen entwickelt werden können und was dabei beachtet werden sollte, wird mit Beispielen aus dem Alltag Berliner Wohnungsunternehmen illustriert.

Klärungsbedarf bei Förderungen und Darlehen

Bei alledem macht die Studie eins deutlich: Großsiedlungen sind unverzichtbar. Bauliche Anpassungen und nachgefragte Dienstleistungen können hier aufgrund ihrer Struktur vielfach effektiver und kostengünstiger angeboten werden. Außerdem haben Großsiedlungen gute Klimaschutzpotenziale. So könnten sie vor einer Renaissance stehen. Hierzu bedarf es freilich nicht nur tatkräftiger Wohnungsunternehmen. Deren Weiterentwicklungsanstrengungen können nur dann fruchten, wenn sie von tragfähigen Stadtentwicklungskonzepten flankiert werden. Vor allem aber bedarf es der Lösung wichtiger Fragen: beispielsweise die Konditionen vorzeitiger Tilgung von Aufwendungsdarlehen zur Eröffnung von Spielräumen für Weiterentwicklungsinvestitionen, oder ob Mittel aus vorzeitig getilgten Förderdarlehen in Form eines Förderprogramms wieder in Großsiedlungen zurückfließen. Hier sind vor allem die wohnungswirtschaftlichen Verbände gefragt – aber auch die Wohnungsunternehmen selbst. Sie können durch klare Fortentwicklungsvorstellungen dazu beitragen, Politik und Öffentlichkeit von den stadtentwicklungspolitisch wertvollen Potenzialen von Großsiedlungen zu überzeugen.

Die Studie kann beim BBU zum Nettopreis von 35 Euro bestellt werden. www.bbu.de