



Nico Grunze

# Vom uniformen Neubaugebiet zur differenzierten Großwohnsiedlungslandschaft



Seit einigen Jahren war es um die ostdeutschen Großwohnsiedlungen verhältnismäßig ruhig. Während sich die Debatten bis vor kurzem im Thema Stadtbau erschöpften, ist neuerdings immer öfter von Renaissance die Rede. Pauschale Bewertungen sind allerdings wenig zielführend, denn seit der Wende haben sich die Siedlungen in Abhängigkeit von den jeweiligen Strukturbrüchen und regionalen Bedingungen unterschiedlich entwickelt. Diesem Prozess widmet sich der vorliegende Beitrag und versucht, Antworten auf folgende Fragen zu geben: Inwiefern haben sich die ostdeutschen Großwohnsiedlungen seit der politischen Wende differenziert entwickelt und welche Tendenzen zeichnen sich für die Zukunft ab?

## Neubaugebiete und Großwohnsiedlungen

In der DDR wurden 171 Neubaugebiete<sup>1</sup> in der Dimension von Großwohnsiedlungen<sup>2</sup>, vielerorts in engem Zusammenhang mit dem Aufbau von Betrieben, gebaut. Aufgrund zentralstaatlich vorgegebener Richtlinien ähneln sich neben der baulichen Siedlungsstruktur (bestehend aus Wohnkomplexen<sup>3</sup>) auch die soziale und demografische Bewohnerzusammensetzung. Hinsichtlich dieser Merkmale entstanden über das gesamte Land verteilt Neubaugebiete mit großen Gemeinsamkeiten. Für die Bewohner galt es als Privileg, dort eine Vollkomfortwohnung von der Kommunalen Wohnungsverwaltung zugewiesen zu bekommen. Wohnberechtigt waren insbesondere junge Arbeiterfamilien mit Kindern, weshalb junge Eltern mit ihren Kindern die Altersstruktur prägten.

Nach der politischen Wende wandelte sich das Image vom bevorzugten Neubaugebiet zur stigmatisierten Großwohnsiedlung. Außerdem änderten sich wesentliche gesetzliche Grundlagen wie das Mietrecht und die Eigentümerstrukturen. Ab Mitte der 1990er Jahre waren in sämtlichen Siedlungen Einwohnerverluste festzustellen, die sich aus zwei Ursachen ergaben: einerseits Abwanderung aufgrund von Arbeitsplatzsuche und andererseits Umzug in Einfamilienhausgebiete. Gleich-

zeitig setzte in den 1990er Jahren die Haushaltsgründungsphase mit Fortzügen der Kinder- und Jugendgeneration ein, während die Eltern in den Familienwohnungen zurückblieben. Diese parallel verlaufenden Prozesse führten zu Anstieg des Durchschnittsalters, massiven Wohnungsüberhängen, sozialer Entmischung und Gebäudeabriss.

## Großwohnsiedlungstypologie

In verschiedenen Studien und Publikationen wie dem Großsiedlungsbericht (BMRBS 1994, S. 34) oder dem „White-Paper der Zukunftschancen ostdeutscher Großwohnsiedlungen“ (UFZ/IRS 2011) wurde auf die Vielfalt der Siedlungsstrukturen hingewiesen. Dennoch blieb die Differenzierung weitgehend unbearbeitet und als Forschungslücke bestehen. Insofern ist die im folgenden Abschnitt vorgestellte Typologie<sup>4</sup> ein erster Versuch, sich der Aufgabe anzunehmen und die ostdeutschen Großwohnsiedlungen hinsichtlich ihrer verschiedenen Verläufe nach der politischen Wende 1989 zu differenzieren. Die Erhebung des benötigten Datenmaterials erforderte eine Begehung von etwa 200 Gebieten des DDR-Wohnungsbaus, darunter alle 171 ostdeutsche Großwohnsiedlungen, sowie eine Kommunalbefragung in 84 Verwaltungen. Die Auswertung erfolgte mittels Clusteranalyse, deren Ergebnisse durch eigene Setzungen ergänzt wurden. Insgesamt lassen sich nach den Entwicklungen und Veränderungen seit 1990 sechs Großwohnsiedlungstypen unterscheiden.

Nach der Typologie (Tab. 1) sind Großwohnsiedlungen mit tendenziell stabilen bzw. schrumpfenden Verläufen in zwei etwa gleich große Gruppen zu unterscheiden. Die stabilen

<sup>1</sup> Der sprachliche Gebrauch der Begriffe Neubaugebiet und Großwohnsiedlung steht nicht synonym füreinander. Vielmehr ist damit ein Verweis auf den historischen Kontext verbunden. Neubaugebiet beschreibt die Situation bis zur politischen Wende, Großwohnsiedlung dagegen die Verläufe ab diesem Zeitpunkt.

<sup>2</sup> Unter dem Begriff Großwohnsiedlung sind (überwiegend) randstädtische Wohngebiete zusammengefasst, die zwischen 1949 und 1990 in industrieller Bauweise mit einer Mindestgröße von 2.500 Wohnungen entstanden sind (vgl. Fuhrich/Mannert 1994, S. 569).

<sup>3</sup> Die Planungseinheit „Wohnkomplex“ ist ein wesentliches Merkmal der Neubaugebiete und an der Größenordnung von etwa 5.000 Einwohnern mit den dazugehörigen Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen orientiert. Das in den Grundzügen kaum veränderte Konzept geht auf eine Richtlinie aus dem Jahr 1959 zurück (vgl. Deutsche Bauakademie 1959).

<sup>4</sup> Die Ausführungen im vorliegenden Artikel basieren auf Ergebnissen der Dissertation des Autors zu „Entwicklungen und Perspektiven ostdeutscher Großwohnsiedlungen“.



Großwohnsiedlungen lassen sich in Stabile, Stabil-großstädtische und Stabil-überalterte Typen differenzieren. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei den schrumpfenden Typen um Schrumpfende, Stark-schrumpfende und Aufgelöste Großwohnsiedlungen. Abbildung 2 zeigt, dass sich die stabilen Siedlungen überwiegend in Ballungsräumen und großen Städten befinden. In den peripheren und strukturschwachen sowie ehemals industriell geprägten Regionen sind die Großwohnsiedlungen von schrumpfenden Verläufen bestimmt. Außerdem sind in einer Stadt verschiedene Entwicklungen in den Großwohnsiedlungen möglich, was zum Beispiel mit Baualter, Lagemerkmalen oder politischen Entscheidungen zusammenhängt. Folgende Ausführungen sind auf die Vorstellung zentraler Merkmale und Herausforderungen der sechs Großwohnsiedlungstypen gerichtet.

### Stabile Großwohnsiedlung – das Beispiel Jena-Lobeda

Das zentrale Merkmal von Stabilen Großwohnsiedlungen ist ihre Lage in prosperierenden Städten mit solider Arbeitsmarktsituation, Zuzug und hoher gesamtstädtischer Wohnungsnachfrage. Typischerweise ist in den Siedlungen ein dichtes Netz von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen erhalten, obwohl auch Einwohnerverluste bis zu 30% durchaus üblich sind. Die Siedlungen dieses Typus sind oftmals in der zweiten Generation des DDR-Plattenbaus, also seit den 1970er Jahren, entstanden. Diese Merkmale treffen für Lobeda, eine Großwohnsiedlung am südlichen Stadtrand von Jena, nahezu idealtypisch zu. Als Besonderheit sind die Tallage der Stadt und die dadurch stark begrenzten Flächen für Neubau zu nennen.

In den Nachwendejahren war auch Lobeda zunächst von Abwanderung gekennzeichnet. Seit den vergangenen zehn Jahren hat sich hier die Situation aufgrund vielfältiger Investitionen in eine wachstumsorientierte Richtung entwickelt. Zentrale Ausgangspunkte sind die Tieferlegung und Einhausung der Autobahn A4, wodurch der Verkehrslärm spürbar abnahm, und eine Erweiterung des Universitätsklinikums unmittelbar in der Siedlung (Grunze 2015, S. 47). Dies führte wiederum zu Impulsen und mündete in weitere Investitionen wie ein neues Stadtteilzentrum oder die Sanierung eines maroden Verwaltungsgebäudes zum modernen Appartementhaus (Abb. 2). Eine parallel ansteigende Wohnungsnachfrage führte dazu, dass sich der Leerstand in den vergangenen Jahren auf etwa ein Prozent belief. Insbesondere bei preisgünstigen Wohnungen entwickelte sich eine Konkurrenzsituation zwischen einkommensschwachen Bewohnern wie Transferleistungs-

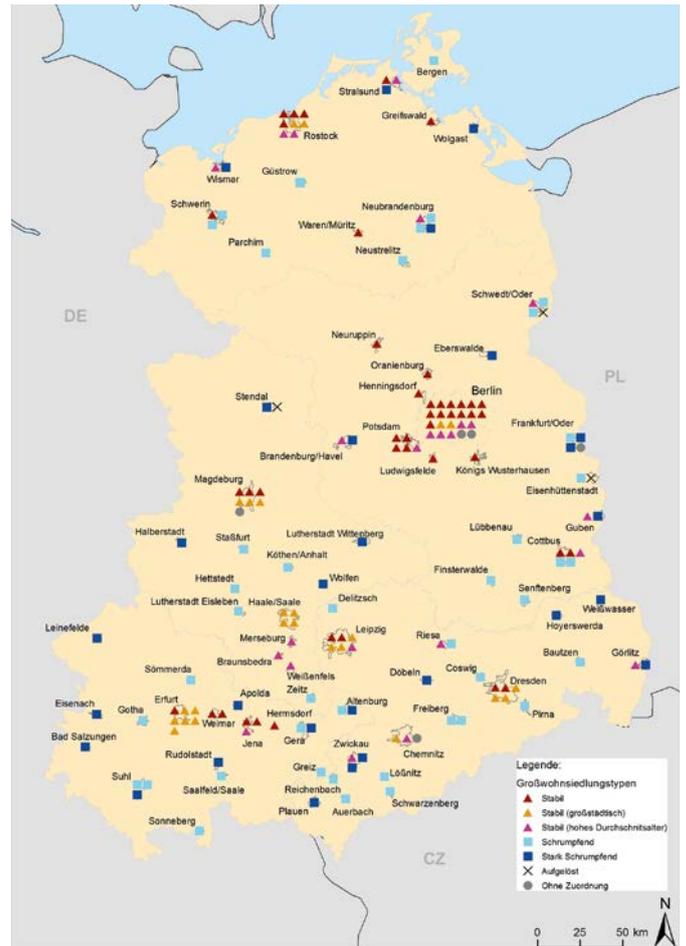


Abb. 1: Die ostdeutschen Großwohnsiedlungen unterschieden nach Typen (Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung)

empfangern, Senioren, Studenten oder Zuwandererfamilien. Eine der zentralen Herausforderungen in Jena-Lobeda und den Stabilen Großwohnsiedlungen allgemein ist es, eine ausreichende Anzahl bezahlbarer Wohnungen vorzuhalten und gleichzeitig eine Konzentration von armen und benachteiligten Menschen in wenigen Quartieren zu vermeiden.

### Stabil-großstädtische Großwohnsiedlung – das Beispiel Berlin-Marzahn

In Städten ab 100.000 Einwohnern lassen sich Stabil-großstädtische Großwohnsiedlungen identifizieren. Es handelt sich in den meisten Fällen um Gebiete mit mehr als 6.000 Wohnungen und aufgrund von Siedlungs- und Stadtgröße sowie deren Bedeutung für den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt ist von einer grundsätzlichen Stabilität auszugehen. Stabil bedeutet, dass die Siedlungen oder wesentliche Teilbereiche als

Ostdeutsche Großwohnsiedlungen						
Entwicklungstendenz	stabil			schrumpfend		
Typ	Stabil	Stabil-großstädtisch	Stabil-überaltert	Schrumpfend	Stark-schrumpfend	Aufgelöst
Fallbeispiel	Jena-Lobeda	Berlin-Marzahn	Brandenburg-Nord	Gera-Lusan	Suhl-Nord	Stendal-Süd

Tab. 1: Typologie ostdeutscher Großwohnsiedlungen (Quelle: Eigene Darstellung)



Wohnstandort mit einer soliden Versorgungsstruktur langfristig erhalten bleiben, selbst bei erneut ansteigenden Bewohnerverlusten und Abrissen. Generell hat sich die Situation in den letzten Jahren durch Zuzüge in die Ballungsräume und Großstädte gegenüber den Fortzügen der 2000er Jahre vielerorts (zumindest vorerst) stabilisiert.

In der Entwicklung von Berlin-Marzahn werden Prognoseunsicherheiten in Stadtentwicklungsprozessen erlebbar. Ab Ende der 1990er Jahre stiegen Wohnungsleerstände aufgrund von Einwohnerverlusten an und die mit der homogenen Altersstruktur einhergehenden Effekte führten zu Unterauslastungen der Kindergärten und Schulen von etwa 50%. Wie überall wurde darauf mit Abriss von 3.500 Wohnungen und 50 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur reagiert (vgl. Grunze 2011, S. 88). Nur wenige Jahre später stieg die Wohnungs- und Infrastrukturnachfrage als Folge der gesamtstädtischen Entwicklungen auch in den Berliner Großwohnsiedlungen an. Der Wohnungsleerstand liegt heute im minimalen einstelligen Bereich und soziale Infrastruktureinrichtungen sind stark nachgefragt. Derzeit werden Neubauten geplant und händelnd über Nachverdichtungspotenziale nachgedacht. Neben den quantitativen Anforderungen verändern sich auch die qualitativen Bedingungen, denn viele der zuziehenden Bewohner verfügen über geringe Einkommen oder sind von Altersarmut betroffen.



Abb. 2: Umgenutztes Verwaltungsgebäude zum Appartementhaus in Jena-Lobeda (Fotos: Nico Grunze)

## Stabil-überalterte Großwohnsiedlung – das Beispiel Brandenburg-Nord

Die Stabil-überalterten Großwohnsiedlungen sind Wohngebiete aus den 1960er Jahren und von einer charakteristischen mehrgeschossigen Zeilen- und Reihenbebauung geprägt. Obwohl in einigen Fällen die Einwohnerzahl gegenüber 1990 um die Hälfte zurückging, waren bislang nur in geringem Umfang Wohnungsabriss notwendig. Typischerweise zeichnet sich die Bewohnerstruktur durch einen großen Anteil Senioren, die in vergleichsweise kleinen Haushalten leben, aus. Darüber hinaus blieb das enge Netz mit Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen nahezu lückenlos erhalten, worin der stabile

Faktor dieser Siedlungen liegt. Dagegen verweist der Zusatz *überaltert* darauf, dass aufgrund des hohen Durchschnittsalters der Einwohner ein Generationenwechsel unmittelbar bevorsteht oder bereits eingesetzt hat. In diesem Stadium befindet sich Brandenburg-Nord.

Gesamtstädtische Situation	Verlauf der Einwohnerverluste (nat. Bevölkerungsentw.)	
	allmählich	tsunamiartig
Hohe Wohnungsnachfrage	Gut zu steuern	Leerstandskonzentration und Abrissgebiete ausweisen
Geringe Wohnungsnachfrage	Leerstandskonzentration und Abrissgebiete ausweisen	Kaum zu steuern / gesamtes Quartier steht zur Disposition

Tab. 2: Entwicklungs- und Steuerungsoptionen von Stablen-überalterten Siedlungen (Quelle: Eigene Darstellung)

Während eines Generationenwechsels sind verschiedene Verläufe vorstellbar (Tab. 2). Bei einem allmählichen Anstieg von Einwohnerverlusten und Wohnungsleerständen über mehrere Jahre bestehen andere Steuerungsmöglichkeiten als bei einem tsunamiartigen Verlauf. Das daraus resultierende Leerstandsrisiko hängt zudem vom gesamtstädtischen Wohnungsmarkt ab. Bei hoher Nachfrage erfolgen Zuzüge und der Generationenwechsel gilt als gelungen, während bei rasanten Einwohnerverlusten und geringem Wohnraumbedarf erneut ansteigende Wohnungsleerstände zu erwarten sind.

Die Effekte einer kollektiven Bewohneralterung für die betroffenen Wohngebiete sind seit langer Zeit bekannt (Staufenbiel 1988, S. 210) und die verantwortlichen Vertreter der kommunalen Verwaltung und Wohnungseigentümer versuchen entsprechend zu reagieren. In Brandenburg-Nord wird eine Strategie verfolgt, die sich im Wesentlichen aus drei Punkten zusammensetzt: Bestandsreduzierung, Neubau mit modernen Wohnungen, konkrete Angebote für junge Familien und Erhalt der sozialen Infrastruktur als Standortvorteil (Stadt Brandenburg an der Havel 2012).

## Schrumpfende Großwohnsiedlung – das Beispiel Gera-Lusan

Schrumpfende Großwohnsiedlungen sind durch eine deutlich abnehmende Einwohnerzahl zwischen 30 bis 50% und daraus resultierenden Abrissen geprägt. Für die nächsten Jahre wird weiterhin eine sinkende Einwohnerzahl prognostiziert. Die Verläufe sind wenig eindeutig und können sich in unterschiedliche Richtungen entwickeln, sodass es für diesen Typus besonders schwierig ist, verlässliche Prognosen zu erarbeiten. Gera-Lusan weist typische Merkmale einer Schrumpfenden Großwohnsiedlung auf und mit einem Durchschnittsalter von über 50 Jahren (2013) deutet sich zudem ein Generationenwechsel an. Sofern die leichten Zuzüge das derzeitige Maß beibehalten, sind erneute Wohnungsleerstände zu erwarten. Die Herausforderungen in Lusan bestehen darin, altengerech-



ten Wohnraum herzurichten, Gebiete für Rückbau vorzuhalten und gleichzeitig die Versorgungs- sowie soziale Infrastruktur zu sichern.

Vor diesem Hintergrund wurde das Modellprojekt Birkenpark realisiert (Abb. 3). Das Quartier setzte sich vor dem Umbau aus sechsgeschossiger Wohnbebauung als Rundling<sup>5</sup> mit sozialen Infrastruktureinrichtungen im Innenhof zusammen. Die Besonderheit des Projekts liegt neben der attraktiven architektonischen Umsetzung darin, dass drei Wohnungsgenossenschaften in Kooperation miteinander beteiligt waren (vtw 2009, S. 6). Vor dem Projektbeginn wurden verschiedene Vereinbarungen wie Grundstücksneuordnungen und Regelungen zum Umgang mit Rückbaubeständen getroffen. Nach dem Abriss von 300 Wohnungen sanierten die Genossenschaften ihre jeweiligen Bestände nach eigenen Konzepten. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden moderne Balkone und Aufzüge angebaut, Grundrisse verändert und möglichst barrierefrei Zugänge geschaffen. Der Innenhof ist als parkähnliche Anlage gestaltet und teilweise durch Mietergärten in den Erdgeschossen ergänzt. Ziel von Projekten dieser Art ist, den Mix von Wohnungsangeboten zu erweitern, ein attraktives Umfeld zu schaffen und positive Signale für eine Zukunft der Siedlung zu setzen.



Abb. 3: Ansicht des Innenhofs im Birkenpark von Gera-Lusan nach der Umgestaltung

## Stark-schrumpfende Großwohnsiedlung – das Beispiel Suhl-Nord

Die Stark-schrumpfenden Großwohnsiedlungen bestimmten im Rahmen des Stadtumbau Ost das Bild der ostdeutschen Plattenbaugebiete. Die Einwohnerverluste lagen in diesen Gebieten zwischen 40 bis weit über 50%. Entsprechend hoch waren die Wohnungsleerstände mit über 20% sowie die Abrisse mit durchschnittlich 1.000 bis 2.500 Wohnungen. In Prognosen für diese Siedlungen wird aufgrund anhaltender Abwanderung und der demografischen Entwicklung bei

gleichzeitig nahezu ausbleibender Zuwanderung von weiteren Bewohnerverlusten ausgegangen.

Suhl und insbesondere das Wohngebiet Nord waren von diesen dramatischen Prozessen betroffen. Daraufhin wurde im Jahr 2009 das Stadtentwicklungskonzept „Suhl 2025“ mit dem Ziel, Suhl-Nord bis 2025 aufzulösen, beschlossen. Für die verbliebenen Bewohner verschlechterte sich ab diesem Zeitpunkt die Versorgungslage, denn Gewerbetreibende zogen sich sukzessiv zurück, soziale Infrastrukturangebote wurden ausgedünnt und die unklare Perspektive, wann es zum Abriss der eigenen Wohnung kommt, verunsicherte die Bewohner. Dabei handelt es sich um typische Effekte von Quartieren auf Zeit.<sup>6</sup> Es folgten Vermietungsstopps, Investitionen beschränkten sich auf allernotwendigste Instandhaltungen und das Wohnumfeld wirkt ungepflegt (Abb. 4).

Seit der ausgelaufenen Altschuldenentlastung hat der Abriss in den Stark-schrumpfenden Großwohnsiedlungen nachgelassen. Außerdem traten Einwohnerprognosen weniger dramatisch ein oder die Unterbringung von Flüchtlingen reduzierte den Wohnungsleerstand. In der Konsequenz bedeutet dies, dass die bereits teilweise abgerissenen Gebiete mit ausgedünnter Versorgungsstruktur und ungepflegtem Wohnumfeld auf unbestimmte Zeit Bestand haben. Aus dem „Quartier auf Zeit“ bildete sich ein neuer Quartierstyp, das „Abrissquartier mit Bestand“. Die Herausforderungen für die Kommunen bestehen darin, eine lebenswerte Perspektive für die Bewohner, Wohnungseigentümer und Geschäftsleute von Wohngebieten herzustellen, die sich eigentlich schon im Prozess der Auflösung befanden.

## Aufgelöste Großwohnsiedlung – das Beispiel Stendal-Süd

Als Aufgelöste Großwohnsiedlungen ließen sich drei Fälle identifizieren. Die Bezeichnung *aufgelöst* bedeutet nicht, dass die Gebiete komplett rückgebaut, sondern die Pläne dafür beschlossen und die Maßnahmen weit fortgeschritten sind. Es handelt sich um kleine Siedlungen mit etwa 3.000 Wohnungen in industriell geprägten Regionen, die von den Strukturbrüchen nach 1990 in besonderem Maß betroffen waren. Abwanderungen und ein gezieltes Umzugsmanagement führten in kurzer Zeit zu Wohnungsleerständen von über 90%. Mit flächenhaftem Abriss wurden Wohnungen, soziale Infrastruktur und Einzelhandelsgeschäfte in kurzer Zeit abgetragen. Gänzlich aufgelöst ist bisher allerdings noch keine ostdeutsche Großwohnsiedlung.

Stendal-Süd wurde in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre als Wohngebiet für Beschäftigte eines Kernkraftwerks errichtet. Unmittelbar nach der Wende stand fest, dass das Kraftwerk nicht in Betrieb geht und die unmittelbare Reaktion waren

<sup>5</sup> Als Rundling wird die Anlage von Wohnblöcken bezeichnet, die aus der Vogelperspektive kreis- oder halbkreisförmig angelegt sind. Die Bauform ist, bis auf wenige Ausnahmen, nur in Thüringen zu finden.

<sup>6</sup> Der Begriff Quartier auf Zeit beschreibt eine Phase zwischen der Beschlussfassung zum Abriss und der tatsächlichen Umsetzung (Beer 2002, S. 53).



Fortzüge, sodass die Siedlung nicht mehr benötigt wurde. Darüber hinaus litt ganz Stendal unter Einwohnerverlust. Zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts und Vermeidung von Konzentrationsprozessen benachteiligter Haushalte wurde daher die Auflösung von Stendal-Süd beschlossen. Die drei zentralen Wohnungseigentümer in dem Gebiet waren eine kommunale Wohnungsgesellschaft, eine Genossenschaft und ein internationaler Investor (ca. 500 Wohnungen). Am zügigen Rückbau beteiligten sich die kommunale Gesellschaft und die Genossenschaft. Die teilweise vermieteten Wohnungen des privaten Eigentümers blieben dagegen erhalten und innerhalb



Abb. 4: Allgegenwärtiges Nebeneinander von Abrissflächen und Wohngebäuden in Suhl-Nord

kurzer Zeit konzentrierten sich dort überwiegend arme Menschen. Denn der Stadtteil Süd ist seit der Beschlussfassung von aufgegebenen Einzelhandelseinrichtungen, weitläufig verwilderten Brachen und Ruinen gekennzeichnet. Eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, die für Großwohnsiedlungen ein typisches Merkmal darstellt, war nicht mehr gegeben. Mehrmals kam es dazu, dass Versorgungsunternehmen wegen offener Beträge seitens des Wohnungseigentümers Leistungen einstellten. Im Jahr 2014 bestand für einige Monate nur über einen einzigen Außenhahn je Wohnblock die Möglichkeit zur Frischwasserversorgung.<sup>7</sup> Die Instrumente zur Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen unter Schrumpfungsbedingungen kamen in Stendal-Süd damit an klare Grenzen. Im Sinne der gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber den Bewohnern sind veränderte Instrumente wie finanzielle Anreize für die Eigentümer (finanzielle Förderung, Entschädigung) oder restriktivere Instrumente (Enteignung) für Kommunen und Länder nötig.

<sup>7</sup> Eine solche Entwicklung der Abkopplung eines Wohngebiets mit einer derartigen Eskalation in Form von Einstellung lebensnotwendiger Versorgungsleistungen darf in einem Land wie Deutschland nicht passieren. Bei allen wirtschaftlichen Herausforderungen, die sich Eigentümern und Kommunen stellen, besteht eine soziale Verantwortung den Bewohnern gegenüber und muss eine menschenwürdige Grundversorgung gewährleistet werden.

## Ausblick – Wie geht es weiter?

Der Beitrag spiegelt die vielfältige Entwicklung ostdeutscher Großwohnsiedlungen seit 1990 wider und bildet erstmals deren Heterogenität in einer Typologie ab, zeigt aber auch die zyklischen Dynamiken, denen die Siedlungen aufgrund ihrer vergleichsweise kollektiv-demografischen Entwicklungen unterworfen sind. Dabei ist ganz grundsätzlich zwischen tendenziell stabilen und schrumpfenden Großwohnsiedlungen zu unterscheiden. Bei allen Differenzen hat sich immer wieder gezeigt, dass die ostdeutschen Großwohnsiedlungen wichtige, nachgefragte und durchaus beliebte Gebiete für die Wohnraumversorgung sind. Insbesondere für Angebote im preisgünstigen Segment bieten die randstädtischen Siedlungen gute Möglichkeiten. In der weiteren Entwicklung beeinflussen vor allem zwei zentrale Rahmenbedingungen sämtliche ostdeutschen Großwohnsiedlungen. Diese sind ein bevorstehender Generationenwechsel und zunehmende Altersarmut. Die daraus resultierenden Effekte sowie die Möglichkeiten damit umzugehen werden sich wiederum je nach Typus unterscheiden.

Der bevorstehende Generationenwechsel, also der Austausch der heute dort wohnenden älteren Bewohnerschaft durch zuziehende jüngere Menschen, ist eine entscheidende Entwicklung. Der für Brandenburg-Nord exemplarisch beschriebene Prozess trifft auf nahezu alle ostdeutschen Großwohnsiedlungen zu, da dort nach wie vor ein großer Teil von Erstbezieher\*innen lebt. Die damit verbundene kollektive Alterung führt dazu, dass sich die ehemals jüngsten Wohngebiete der Stadt zu den ältesten entwickeln. Das Gestaltungs- und Steuerungspotenzial zum Generationenwechsel unterscheidet sich in den stabilen und schrumpfenden Großwohnsiedlungen in Abhängigkeit des gesamtstädtischen Wohnungsmarkts. Es kann zu ausreichenden Zuzügen in die Gebiete kommen, sodass neue Mieter in die freiwerdenden Wohnungen ziehen, oder es finden sich keine Interessenten, sodass sich struktureller Leerstand bildet. Sofern Zuzüge ausbleiben, steigt die Zahl von Wohnungsleerständen in Abhängigkeit der natürlichen Einwohnerentwicklung. Bei ausreichender Nachfrage bestehen für die verantwortlichen Akteure zwei zentrale Aufgaben, um die freiwerdenden Wohnungen weiter zu vermieten. Erstens: Für die stetig älter werdenden Menschen sind serviceorientierte Angebote, Sanierungen und Anpassungen im Wohnumfeld zu bezahlbaren Preisen notwendig.

Zweitens: Für die jüngeren zuziehenden Einwohner sind moderne Grundrisse für Familien sowie Kindergärten und Schulen im Umfeld von Bedeutung. Eine weitere typenübergreifende Entwicklung ist die zunehmende Armut in den Großwohnsiedlungen, wofür drei Ursachen zu nennen sind. Erstens ähnelt sich bereits heute die Lage der Bewohner von Großwohnsiedlungen darin, dass sie im gesamtstädtischen Vergleich vielerorts Schwerpunkte von Arbeitslosigkeit und Armut bilden. Das wird sich auch in Zukunft fortsetzen und verfestigen, denn wo bisher Arbeitslosigkeit und Brüche in der



Erwerbsbiografie das Berufsleben bestimmten, folgt automatisch ein geminderter Rentenanspruch. Von dieser Entwicklung sind nicht alle Einwohner gleichermaßen betroffen, aber tendenziell müssen die Einkommen älterer Menschen in den Siedlungen zurückgehen und die Kaufkraft entsprechend sinken. Zweitens zwingen die politischen Rahmenbedingungen und die angespannte Wohnungsmarktlage in den Ballungsräumen und Großstädten immer mehr Menschen in die Siedlungen am Stadtrand.

Seit den 1990er Jahren wird in den ostdeutschen Großwohnsiedlungen beobachtet, dass freie Wohnungen oftmals von Menschen gemietet werden, die gegenüber dem Vormieter einen niedrigeren sozialen Status aufweisen. Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Konzentration armer Menschen und die dem gegenüberstehenden politischen sowie rechtlichen Bedingungen gewinnen einfach ausgestattete Wohnungen zu bezahlbaren Mieten in den Großwohnsiedlungen an Bedeutung. Drittens werden die Herausforderungen im Zuge des Generationenwechsels für kommunale und private Wohnungseigentümer umso größer, desto weniger die Anzahl zuziehender Menschen nicht ausreicht, die freiwerdenden Wohnungen zu kompensieren. In dieser Situation ist zu beobachten, dass aufgrund von wirtschaftlicher Notwendigkeit die Strategien insofern angepasst werden, Immobilien entweder zu veräußern oder zu sehr günstigen Mietpreisen anzubieten. Fragen zu Bewohnerzusammensetzung und Gebietsentwicklung treten in den Hintergrund und eine Konzentration von armen Menschen in benachteiligten Quartieren ist die Konsequenz.

Seit 1990 scheint demnach eine dritte Phase in der Großwohnsiedlungsentwicklung einzusetzen. In der ersten Phase erfolgten milliardenschwere Sanierungen in Gebäude und Umfeld, doch parallel setzten Abwanderungen vieler Bewohner ein. Die Folge waren Wohnungsleerstände und nicht ausgelastete Infrastruktureinrichtungen. Es wurde in einer zweiten Phase versucht, mit dem Programm Stadtumbau Ost und einer Altschuldenentlastung auf diese Entwicklungen zu reagieren. Nun zeichnet sich die dritte Phase ab, die weniger von baulichen als vielmehr von sozialen Veränderungen und Herausforderungen bestimmt ist. Damit sich Verläufe wie in einigen Banlieues Frankreichs vermeiden lassen, ist es wichtig eine polarisierte Stadtentwicklung zu verhindern. Förderprogramme wie „Soziale Stadt“ vor die Probleme zu schieben und Quartiersmanager nach Lösungen suchen zu lassen, wird nicht ausreichen. Es muss darum gehen, die Großwohnsiedlungen als das zu verstehen was sie sind: wichtige Bestandteile der Stadt und beliebte Wohnquartiere – entsprechend müssen sie auch in ihrer Entwicklung gefördert werden. Wahrscheinlich wäre ein Großwohnsiedlungsprogramm ein gutes Instrument, um den vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden. Mit neuen rechtlichen, finanziellen und politischen Spielräumen ließe sich flexibel Abriss, Neubau, Sanierung sowie soziale Stadtentwicklung in einem integrierten Vorgehen umsetzen.

Nico Grunze,  
Dipl.-Geogr., Berlin

## Quellen:

- Beer, I. (2002): „Wohnen und Leben im Wartestand“. Ein Quartier in Schwedt zwischen Abriss und Aufwertung. In: Berliner Debatte Initial, Heft 13, S. 49-56.
- BMRBS (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) (1994): Drucksache 12/8406, Großsiedlungsbericht 30.08.1994. Bonn.
- Deutsche Bauakademie (1959): Sozialistischer Wohnkomplex. Die Grundlagen für den sozialistischen Wohnkomplex unter Berücksichtigung der Industrialisierung des Bauwesens. Deutsche Bauzyklopädie, Sonderdruck, Berlin.
- Fuhrich, M./Mannert, H. (1994): Großwohnsiedlungen – Gestern, Heute, Morgen. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9, S. 567-585.
- Grunze, N. (2011): Von A wie Abriss bis Z wie Zwischennutzung – Nachnutzungspotentiale auf kleinteiligen Rückbauflächen in der Großwohnsiedlung Marzahn. In: Schnur, O./Drilling, M. (Hrsg.): Quartiere im demografischen Umbruch. Beiträge aus der Forschungspraxis, Wiesbaden, S. 85-101.
- Grunze, N. (2015): Veränderte Vorzeichen für den Stadtumbau in ostdeutschen Großwohnsiedlungen. In: Jahrbuch Stadterneuerung 2014/2015, Berlin, S. 43-54.
- Stadt Brandenburg an der Havel (2012): Masterplan Stadt Brandenburg an der Havel Fortschreibung 2011. Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Stand 24. Oktober 2012. Brandenburg an der Havel.
- Staufenbiel, F. (1988): Stadtentwicklung und Wohnmilieu. Brandenburg. Ausgewählte Stadtgebiete. Soziologische Studie Teil II. Schriften der Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar. Ausgabe 77. Weimar.
- UFZ (Helmholtz Zentrum für Umweltforschung)/IRS – (Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung) (2011): White-Paper: Zukunftschancen ostdeutscher Großwohnsiedlungen. Vorrangiger Forschungsbedarf. Abrufbar unter: <http://www.gross-siedlungen.de/de/media/pdf/3435.pdf>, letzter Zugriff am: 20.3.2016
- vtw (Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.) (Hg.) (2009): Dokumentation zum Innovationspreis 2009. Erfurt.

## Fordern Sie das vhw-Verlagsprogramm an

vhw-Verlags GmbH  
Hinter Hoben 149, 53129 Bonn  
Telefon: 0228/72599-30  
Telefax: 0228/72599-19  
E-Mail: [verlag@vhw.de](mailto:verlag@vhw.de)

