

## 2 Die Umbruchsituation in Wohnsiedlungen: Herausforderungen und Chancen

Viele Wohnsiedlungen befinden sich heute in einer Umbruchsituation, die sich aus einem tiefgreifenden Wandel der sozial-räumlichen, wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen für das Wohnen zur Miete ergibt. Zentrale Themen sind dabei zum einen der demografische Wandel, der Veränderungen auf der Nachfrageseite bedingt, die oft mit »weniger, älter, bunter« beschrieben werden. Andererseits finden – begleitet von privat- und kommunalwirtschaftlichen Interessen – sozial-räumliche Prozesse wie Segregation und Auf- und Abwärtsspiralen in Wohnvierteln statt. Diesem Wandel unterliegen zwar die meisten städtischen Wohnsiedlungen, die Siedlungen der Nachkriegszeit, die in den 1950er- und 1960er-Jahren gebaut wurden, sind jedoch von einigen sich ändernden Rahmenbedingungen in besonderem Maße betroffen.

Relevante soziale Umbrüche, die auf alle Siedlungen einwirken, ergeben sich aus dem demografischen Wandel, aber vor allem auch aus veränderten Lebens- und Arbeitsstilen. Unstete Berufsbiografien, differenzierte Familien- und Haushaltsstrukturen, neue Formen der Arbeits- und Freizeitgestaltung: All dies verändert die Wohnungsnachfrage kontinuierlich. In den Nachkriegssiedlungen tritt hierbei noch ein verstärkendes Moment hinzu: Die Mieterschaft ist dort oft in den 1950er- und 1960er-Jahren eingezogen und wohnt bis heute in den Wohnungen. Der Anteil an so genannten »Erstbezüglern« beträgt in vielen Zeilensiedlungen nach Auskunft der größten Berliner Wohnungsunternehmen etwa zwei Drittel<sup>2</sup>. Es ist absehbar, dass diese soziale Gruppe nicht mehr lange dominant sein wird. Mit dem Zuzug neuer Mieterinnen und Mieter wird sich also die Bewohnerschaft nach Jahrzehnten relativer Stabilität zunehmend verändern. Während sich Siedlungen anderer Baualtersklassen sukzessive verändert haben, erwartet einige Nachkriegssiedlungen daher ein eher abrupter Umbruch.

Hinzu kommen baulich-räumliche Veränderungen, die zum einen darin begründet sind, dass viele Siedlungen nach einem halben Jahrhundert nun einer grundlegenden Sanierung bedürfen, und zum anderen darin, dass im Rahmen baulicher Umge-

---

2 Die Gespräche hierzu wurden in der Vorbereitung von Teilnehmendenmaßnahmen vornehmlich im Jahr 2005 geführt.

staltung auch neue Bestimmungen greifen, die umfangreichere Anpassungen verlangen. So zielen Programme zur Förderung von energetischer Gebäudesanierung zwar prinzipiell auf die Reduzierung des Energieverbrauchs im gesamten Gebäudebestand, sie treffen jedoch bei den Beständen aus der Nachkriegszeit auf einen besonders fruchtbaren Boden, da diese Gebäude noch einen enorm hohen Energieverbrauch aufweisen. Neben den energetischen Aspekten sind es vor allem die technische Ausstattung und die Grundrisse, die dazu führen, dass die Wohnungen oft nicht mehr marktgerecht sind und Umbaumaßnahmen durchgeführt werden müssen. Auch die Versorgungstechnik ist meist über Jahrzehnte nicht verändert worden. Ineffiziente Systeme führen zu hohen Nebenkosten und bieten teils auch geringeren Komfort.

Nicht zuletzt muss die Situation der Außenräume berücksichtigt werden. Neben einigen Lückenschließungen in kriegszerstörten Innenstädten wurden in der Nachkriegszeit vor allem größere zusammenhängende Siedlungsgebiete mit mehreren hundert Wohneinheiten gebaut. Aufgrund ihrer meist zeilenförmig angelegten Gebäudekörper werden diese Siedlungen auch als »Zeilensiedlungen« bezeichnet. Die zwischen den zeilenförmig angeordneten Gebäuden liegenden Freiflächen wurden meist als sogenanntes »Abstandsgrün« entwickelt. In Anbetracht der noch immer oft leeren, ungenutzten Rasenflächen ist dieser Begriff eher negativ konnotiert und die Flächen geraten zunehmend in die Kritik. Trotz einiger Vorbilder für die Umgestaltung befinden sich die Außenräume vieler Siedlungen nach wie vor in einem relativ trostlosen Zustand. Sie bieten daher ein erhebliches, noch zu nutzendes Potenzial für die wohnungsnaher Freiraumnutzung im innerstädtischen Bereich, wie zahlreiche Beispiele und eine umfassende Diskussion in der Landschaftsplanung<sup>3</sup> zeigen.

Die großzügigen Grünflächen und die verkehrsberuhigte Gestaltung sind Qualitäten, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern in den im Rahmen des Projektes durchgeführten Interviews hervorgehoben werden. Die Siedlungen können daher unter anderem auch als potenziell familienfreundlich angesehen werden. Vor dem Hintergrund der Stadtflucht vieler junger Familien und der Versorgung der Stadtbevölkerung mit Grünraum sind Nachkriegssiedlungen daher ein interessantes Handlungsfeld für die Stadtentwicklung.

Für die Zukunftsfähigkeit der Zeilensiedlungen ist es jedoch wichtig, den Wandel aktiv zu gestalten, um die Potenziale dieser Siedlungen zu nutzen und deren Defizite verringern zu können. Hierzu bedarf es einer Analyse der jeweiligen Veränderungen sowie der möglichen Handlungsoptionen.

---

3 s. bspw. Spitthöver 2002, Klaffke & Klaffke 2006, Neumann & Hüls 2006, Spalink-Sievers 2007.

Um die vielfältigen Herausforderungen und Chancen der Siedlungen im Kontext der aktuellen Entwicklungen aufzuzeigen, werden im Folgenden sowohl die baulich-räumlichen Handlungsfelder (2.1) als auch die sozialen Handlungsfelder (2.2) skizziert. Diese Handlungsfelder werden maßgeblich von Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt beeinflusst. Die für die Umbruchsituation bedeutendsten Veränderungen werden daher in 2.3 unter der Überschrift »Wohnungsmärkte im Wandel« kurz dargestellt, um abschließend ein erstes Fazit zu den Herausforderungen und Chancen zu ziehen.

## 2.1 Baulich-räumliche Handlungsfelder

Der baulich-räumliche Anpassungsbedarf von Siedlungen und somit auch von Zeilensiedlungen resultiert aus dem Zustand der Siedlungen sowie sich ändernden Rahmenbedingungen. So erfordern aktuelle Wohnbedürfnisse die Bereitstellung eines differenzierteren Produktes ›Wohnen‹. An manchen Standorten wird aufgrund veränderter Marktbedingungen über einen partiellen oder kompletten Abriss nachgedacht. Und schließlich beschleunigen die öffentlich geführte Debatte zum globalen Klimawandel und die sich im langfristigen Trend verteuernenden Energieträger ein Umdenken in Richtung energiesparender Maßnahmen im Wohnungsbestand. Dies wird nicht zuletzt durch internationale Verpflichtungen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion und dadurch initiierte Förderprogramme weiter forciert.

### 2.1.1 Erscheinungsbild

Der Zustand einiger Siedlungen entspricht oft schon vom optischen Erscheinungsbild her nicht mehr den aktuellen Anforderungen, nach denen ein Mieter oder eine Mieterin seinen oder ihren Wohnort aussucht. Es fehlt also manchmal über Jahre hinweg an der notwendigen Instandhaltung der Gebäude, von deren Modernisierung ganz zu schweigen.

Laut einer Studie im Auftrag des Bundesbauministeriums werden für die Außenwände in 26% der untersuchten Bestände von Gebäuden der Jahrgänge 1946 bis 1960 ›dringend erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen‹ konstatiert (Oswald 2003, S. 31). Der Sanierungsbedarf in den Nachkriegsbeständen geht aber in der Regel weit über eine reine Instandsetzung der alten Gebäude hinaus und erfordert vielfältige Modernisierungsmaßnahmen.

Häufig befinden sich auch die Fenster in einem sehr schlechten Zustand oder es wurde in einer ersten Sanierungswelle ein Austausch der alten Fenster vorgenommen, ohne gleichzeitig eine bessere Wärmedämmung durchzuführen. Die Folge ist, dass die



Abbildung 1: Typisches Zeilengebäude mit offensichtlichem Instandhaltungsbedarf im Berliner Stadtgebiet

neuen dichteren Fenster für eine geringere Durchlüftung sorgen, die Feuchtigkeit weniger entweichen kann und die resultierende höhere Luftfeuchte zu einer vermehrten Schimmelbildung an kalten Wandflächen oder Fenster- und Türrahmen und -stürzen führt. Ein Zustand, der das Wohlbefinden, wenn nicht gar die Gesundheit der Bewohnerschaft beeinträchtigt und damit den Fortbestand der Mietverhältnisse und die Neuvermietung gefährdet.

Abgesehen von den beschriebenen, meist schon durch bloße Besichtigung offenkundigen Mängeln in und an der Gebäudehülle sind es aber auch die Veränderungen der Wohnbedürfnisse, mit denen die Siedlungen über die Jahrzehnte nicht Schritt gehalten haben.

### 2.1.2 Wohnungsgrundrisse und Komfort

Ursprünglich für Familien geplant, entsprechen die kleinen Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern nicht mehr den heutigen Anforderungen von Familien. Die sehr kleinen Wohnungsgrundrisse in den Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre resultieren aus den damaligen Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus. Nach dem Krieg fehlten über vier Millionen Wohnungen, so dass 1950 das erste Wohnungsbaugesetz verabschiedet wurde. Um möglichst schnell viele Haushalte zu versorgen, mussten sich private und öffentliche Bauherren, die Fördergelder in Anspruch nehmen wollten, an maximale Wohnungsgrößen halten. So hieß es in § 17 des ersten Wohnungsbaugesetzes: »Die Wohnfläche der öffentlich geförderten Wohnungen soll mindestens 32 Quadratmeter und höchstens 65 Quadratmeter betragen«. Für eine vierköpfige Familie wurden dabei 45 Quadratmeter als angemessen erachtet (Schildt 2007, S. 15). Auch das 2. Wohnungs-

baugesetz von 1956 sah nur um 20% höhere Flächenansätze vor. Die so entstandenen Wohnungsgrundrisse mit minimierten Flächen entsprechen insbesondere beim Zchnitt der Küchen und Wohnräume nicht mehr den modernen Wohnbedürfnissen.

Einige Zahlen können dieses Missverhältnis veranschaulichen<sup>4</sup>: So finden 63 bzw. 48% der im Sozialwissenschaften-Bus von 1996 befragten Personen es wichtig, in der Wohnung einen Raum mit mehr als 30 Quadratmetern zu haben; tatsächlich haben dies nur 43 bzw. 21%. Wohnungen aus der Nachkriegszeit verfügen in ihrem ursprünglichen Zustand jedoch nie über derart große Räume. Noch deutlicher ausgeprägt ist der Wunsch nach einer Wohnküche: 82 bzw. 84% wünschen sich eine Wohnküche während nur 48 bzw. 36% der Befragten eine solche besitzen. In den beengten Nachkriegswohnungen mit Küchen von sechs bis neun Quadratmetern wird der Anteil derjenigen, die mit »Wohnküche vorhanden« antworten, daher wohl gegen Null tendieren. Ähnlich ausgeprägt ist der Wunsch nach einem »komfortablen Bad« (84 bzw. 79%, bei 29 bzw. 43% unerfülltem Ausstattungswunsch). Würde man bezüglich der genannten Ausstattungsmerkmale nur Personen aus Nachkriegssiedlungen befragen, ergäbe sich daher sicher ein deutlich größerer Unterschied zwischen Wohnwünschen und tatsächlicher Ausstattung.

Die Modernisierung dieser Bestände und die Anpassung an den Wunsch nach großzügigeren Räumen verursachen allerdings hohe Kosten. Wenn Grundrisse verändert werden, können die Umbaukosten, wie Expertinnen und Experten aus verschiedenen Berliner Wohnungsunternehmen in Gesprächen mit dem Forschungsteam berichtet haben, fast das Kostenniveau eines Neubaus erreichen. Beispielrechnungen für typische Mauerwerksbauten der Nachkriegsjahre quantifizieren die Gesamtkosten von Modernisierungen bei Durchführung von Grundrissänderungen auf (umgerechnet) 850 bis 950 Euro/m<sup>2</sup> und führen damit nach Einschätzung des Brandenburger Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zu einem sozial nicht verträglichen und wirtschaftlich nicht tragbaren Mietniveau (MSWV Brandenburg 1995, S. 53f.). Die gesetzlich zulässige Modernisierungsumlage, mit der jährlich 11% der Modernisierungskosten erwirtschaftet werden dürfen, kann sich daher nicht in jedem Markt realisieren lassen.

Kann ein Wohnungsunternehmen aufgrund zu geringer Mieterhöhungsspielräume im regionalen Markt oder aufgrund von Finanzierungsengpässen keine Grundrissänderungen vornehmen, ist es unvermeidbar, von der ursprünglich mit den Siedlungen

---

4 Schneider & Spellerberg 1999, S.174 ff. Im Folgenden beziehen sich die erstgenannten Zahlen jeweils auf die westlichen Bundesländer, während die letztgenannten jeweils die östlichen Bundesländer betreffen.

gen angestrebten Zielgruppe der Familien auf eine andere Mieterklientel zu wechseln. Die ehemaligen Familienwohnungen, in denen lange Zeit noch die dort verbleibenden Eltern wohnten, werden künftig also eher von Alleinstehenden, Alleinerziehenden oder kinderlosen Paaren genutzt, da der durchschnittliche Wohnflächenkonsum ständig wächst. Gleichzeitig wächst aber durch den demografischen Wandel auch der Anteil dieser Mieterklientel an der Gesamtmieterschaft. Während 1950 noch in 55% der Haushalte drei oder mehr Personen lebten, bestanden bereits im Jahr 2002 70% aller Haushalte aus maximal zwei Personen (GdW 2004, S. 100). Dieser allgemeine Trend, der eine neue Haushaltstypen-Vielfalt jenseits der Kleinfamilie bedeutet, sowie die ebenfalls stattfindende Ausdifferenzierung der Lebensstile, Werthaltungen, Freizeitmuster etc. und die damit verbundenen Anforderungen an das Wohnen führen zu einem Veränderungsdruck auf die Wohnungsunternehmen.

Werden Grundrissänderungen aus Kostengründen nur in Einzelfällen durchgeführt, gibt es andere Modernisierungen, die unumgänglich sind, um eine weitere Vermietbarkeit zu gewährleisten. Dies gilt vor allem für die Versorgungstechnik, die meist über Jahrzehnte nicht verändert wurde. Ineffiziente Systeme führen zu hohen Nebenkosten und bieten teils auch geringeren Komfort. Wohnungen, die noch über Einzelöfen geheizt werden, müssen über zentrale Systeme versorgt werden, um bei nötig werdender Neuvermietung Chancen auf dem Wohnungsmarkt zu haben. Neben dem Aspekt des Wohnkomforts kann in dem Zuge auch über eine umweltfreundliche oder kostengünstigere zentrale Versorgung gesamter Siedlungseinheiten nachgedacht werden (mehr dazu in Kapitel 2.1.3). Ebenso ist es meist vonnöten, die Bäder und Küchen zu modernisieren, das heißt sie mit den für moderne Hausgeräte üblichen Anschlüssen zu versorgen, dezentrale Warmwasserbereiter zu entfernen und Wand- und Bodenflächen zu fliesen.

Wo noch nicht vorhanden, muss auch über einen Anbau neuer Balkone oder gegebenenfalls über eine Vergrößerung der alten nachgedacht werden, da Wohnungen ohne Balkon in entspannten Wohnungsmärkten zunehmend schwer zu vermieten sind. So betrachteten 1996 bereits 89% bzw. 81% der West- bzw. Ost-Befragten einen Balkon als wichtiges Ausstattungsmerkmal (Schneider & Spellerberg 1999, S. 175). Wenn der Anbau von Balkonen nicht realisierbar ist, kann die Nutzung der wohnungsnahen Freiflächen als Mietergärten, zum Beispiel für die sonst eher unattraktiven Erdgeschosswohnungen, sinnvoll sein. Auch dem Bedürfnis nach Ruhe und Grün in der Stadt, bei einem oft immer hektischer werdenden Stadtleben, kann durch die vorhandenen Freiflächenpotenziale in Zeilensiedlungen besser als in anderen städtischen Wohnformen entsprochen werden.

Nicht zuletzt muss mit dem Älterwerden der vorhandenen und zu erwartenden künftigen Mieterklientel zumindest in den vier- und mehrgeschossigen Zeilenbauten



Abbildung 2: Vorsatzbalkone und Mietergärten zur Anpassung an Wohnbedürfnisse

über den Ein- oder Anbau von Fahrstühlen nachgedacht werden. Um dabei im Hinblick auf die hohen Bau- und Unterhaltungskosten günstige Bedingungen zu schaffen, wurde beispielsweise in einem der Untersuchungsgebiete des Forschungsprojekts in Lübbenau ein kompletter Zeilenbaukörper durch einen außen liegenden Fahrstuhl und vor die Fassade gesetzte Laubengänge erschlossen. Die das Angebot an Wohnungen übersteigende Nachfrage (in einem Gebiet, das eher durch einen starken Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet ist) zeigt, dass hier bedürfnisgerecht modernisiert wurde.

Neben diesen bereits heute für die Nachfrage relevanten Kriterien des Produkts »Wohnen« kann sich künftig auch die energetische Qualität der Gebäudehülle und die Art der Wärmeversorgung zu einem wichtiger werdenden Faktor der Nachfrageentscheidung entwickeln – sowohl wegen des guten Images von ökologischen Siedlungen als auch wegen der konkreten Einsparungen.

### 2.1.3 Neue energiebezogene Anforderungen

Steigende Energiepreise und die Klimadebatte sowie die in Kyoto getroffenen internationalen Vereinbarungen zur Reduktion des Treibhausgases CO<sub>2</sub> führen dazu, dass die Wohnungswirtschaft dazu angehalten wird, ihren Beitrag zum Energiesparen zu leisten. Bereits 1990 wurde auf der Grundlage von Studien, die im Auftrag der Enquete-Kommission »Vorsorge zum Schutz der Erdatmosphäre« vom Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) durchgeführt wurden, eine Gebäudetypologie erstellt und das Einsparpotenzial für Heizenergie in Wohngebäuden beziffert. Im Schlussbericht der Kommission (Deutscher Bundestag 1994, S. 182ff) wird das erhebliche Einsparpotenzial im Gebäudebereich dargelegt. Das unter wirtschaftlichen Erwägungen erzielbare Einsparpotenzial (bei einem Energiepreis von umgerechnet 0,066 Euro/kWh) ist in den alten Bundesländern vor allem in den Baualtersklassen 1949 bis 1957 und 1958 bis 1968, das heißt insbesondere in den Nachkriegsbeständen, sehr hoch. Es liegt mit 61 % bzw.

67% bei kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu vier Geschossen und mit 56% bzw. 64% bei großen Mehrfamilienhäusern deutlich über dem Durchschnitt der anderen Altersklassen (ebd. S. 184). Auch in den neuen Bundesländern liegt das Einsparpotenzial im Mehrfamilienhausbestand vor allem in den Jahren 1946 bis 1960 mit über 62% höher als im Durchschnitt der anderen Baualtersklassen (ebd., S. 185). Aus umweltpolitischer Sicht ist hierbei wichtig, dass nicht nur die relativen Einsparpotenziale verglichen mit dem Ausgangswert, sondern auch die absoluten Einsparungen sehr hoch sind. So weist beispielsweise die Baualtersklasse 1949 bis 1957 in der Gruppe der kleinen Mehrfamilienhäusern in den alten Bundesländern mit deutlich über 200 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr den höchsten durchschnittlichen Ausgangswert aller Baualtersklassen auf.

Wie hoch der Prozentsatz der wirtschaftlich erzielbaren Energieeinsparungspotenziale ist, hängt jedoch wesentlich vom Energiepreis ab. Eicke-Hennig (ohne Datum, S. 18) beziffert unter Bezugnahme auf die für die oben genannte Enquete-Kommission durchgeführte Studie das technisch mögliche Energiesparpotenzial für die alten Bundesländer mit 71%, während das wirtschaftliche Potenzial beim Energiepreis von 0,066 Euro/kWh im Durchschnitt »nur« 53% beträgt.

Daher seien im Folgenden die Entwicklung der Energiepreise und deren Folgen näher betrachtet. Während der Rohölpreis sich nach einem ersten Anstieg während der Ölkrise in den 1980er und 1990er Jahren um die 20 US \$ einpendelte, steigt er seit 2003 rasant an und erreichte im Sommer 2008 Spitzenwerte von fast 150 US-Dollar pro Barrel. Selbst wenn der Wert zwischenzeitlich wieder deutlich gesunken ist, hat sich diese Erfahrung und Sorge um die künftige Preisentwicklung eingepreßt und könnte daher Modernisierungsentscheidungen fördern. Die Steigerung der Energiepreise hat enorme Auswirkungen auf die Nebenkosten der Gebäude, die seit einiger Zeit auch wegen der ebenfalls steigenden Ver- und Entsorgungskosten als zweite Miete bezeichnet werden. Insofern könnte man erwarten, dass sich die Preisentwicklung im Nachfrageverhalten derart niederschlägt, dass energiesparende Gebäude bevorzugt werden. Doch trotz eines langsam wachsenden Bewusstseins für die Energiekosten ist der Einfluss auf das Nachfrageverhalten noch nicht sehr ausgeprägt.

Das liegt einerseits an der Langfristigkeit der Wohnortentscheidung. Selbst wenn die energiebedingten Nebenkosten im bestehenden Mietverhältnis stark ansteigen, verhindern die Kosten, die mit einem Wohnungswechsel verbunden wären, die Wechselentscheidung. Hinzu kommt, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Nebenkosten in der neuen Wohnung mit großer Wahrscheinlichkeit ähnlich hoch sein werden wie die in der bisherigen Wohnung.

Insbesondere ist auch die Abschätzung der energiebedingten Wohnkosten einer neuen Wohnung nicht leicht. Das gilt auch für den Fall, dass ein Wohnungswechsel aufgrund anderer Ursachen bereits geplant ist. Auch die in einigen Märkten bereits exi-



stierenden Instrumente, wie der kommunale Heizspiegel, bieten wenig Hilfe bei der konkreten Vorab-Beurteilung eines Objektes. Der vorliegende Informationsmangel hat die Bundesregierung dazu veranlasst, die Ausstellung eines Energieausweises – auch Energiepass genannt – gesetzlich vorzuschreiben. Ab dem 1. Juli 2008 ist die Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung von Wohngebäuden, die bis 1965 erstellt wurden, verbindlich. Seit dem 1. Januar 2009 gilt diese Pflicht für alle Wohngebäude, sofern sie nicht unter Denkmalschutz stehen. Die Idee hierbei ist, dass Mieterinnen und Mieter bereits vor Einzug in eine Wohnung die energetische Qualität des Gebäudes kennen und auch einschätzen lernen. Der Energieverbrauch pro Quadratmeter soll also eine Größe werden, für die die Verbraucherinnen und Verbraucher ein Gefühl entwickeln, wie für den Kraftstoffverbrauch ihres Autos. Gleichzeitig ermöglicht die Einordnung auf einer Farbskala mit grünem, gelbem und rotem Bereich, die an die Skala für Haushaltsgeräte angelehnt ist, eine schnelle Orientierung.

Auch wenn dies erreicht werden würde, bleibt noch fraglich, welche Rolle der Energieverbrauch in der Wohnungswahl spielen wird, da selbst die Kenntnis darüber, dass ein Haus beispielsweise 200 kWh pro Quadratmeter und Jahr benötigt, noch nichts darüber aussagt, welche Kosten auf die künftigen Mieter zukommen. Es wird daher

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Adresse, Gebäudeteil 2

---

**Energiebedarf** CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
 („Gesamtenergieeffizienz“)  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß EnEV <sup>2)</sup> Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf	Is-Wert kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4105-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudeteile etc.	Is-Wert W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert W/(m <sup>2</sup> ·K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Sonstige Maßnahmen (z.B. Heizung)	<input type="checkbox"/> eingehalten		<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

---

**Endenergiebedarf**

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	

---

**Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>**

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWRmEG

Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWRmEG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um  % verschärf.

Primärenergiebedarf  
Verschärfter Anforderungswert:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Transmissionskoeffizient etc.  
Verschärfter Anforderungswert:  W/(m<sup>2</sup>·K)

**Vergleichswerte Endenergiebedarf**

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>).

<sup>1)</sup> Inselektive Angabe      <sup>2)</sup> Bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV  
<sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz      <sup>4)</sup> ggf. einschließlich Kühlung  
<sup>5)</sup> EPH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Abb 3: Energieausweis (Quelle: BMVBS)

sicher selbst bei Wohnungswechslern noch eine Weile dauern, bis sich das Nachfrageverhalten am energetischen Zustand eines Gebäudes orientiert. Ein Nachfragesog-Effekt, der einen Modernisierungsschub zur Folge hätte, ist daher in absehbarer Zeit noch nicht in Sicht.

Vor dem Hintergrund wachsender Energiepreise muss aber auch überlegt werden, ob es nicht im Interesse der Vermieter liegt, ihre Objekte energetisch zu sanieren, und der Impuls damit von der Angebotsseite ausgehen könnte. Die Enquete-Kommission konstatierte schließlich im Nachkriegsbestand ein wirtschaftlich erzielbares Energieeinsparpotenzial von ca. 60% bei einem Energiepreis von 0,66 Euro/kWh (s.o.). Berücksichtigt man einen Energiepreis von 80 US-Dollar/Barrel bei einem Energiegehalt von etwa 10 kWh/Liter, so ist dieser Wert mit etwa 0,04 Euro/kWh nur knapp unterschritten und müsste folglich zumindest bei einem Teil der Gebäude zu wirtschaftlich vertretbaren energetischen Sanierungen führen.

Während das IWU für die Enquete-Kommission eine volkswirtschaftliche Kostenabwägung vornimmt, weicht die betriebswirtschaftliche Perspektive der Wohnungsunternehmen jedoch hiervon ab. Wohnungsunternehmen sehen sich dem Mieter-Vermieter-Dilemma gegenüber: Sie tragen die Investitionskosten, die sie nur in geringem Umfang auf die Mieter umlegen können, während die Kostenersparnis bei den Nebenkosten den Mietern zugute kommt. Daher sind auch von der Angebotsseite wenig eigenständig erfolgende energetische Sanierungen zu erwarten.

Auch die Bundesregierung setzt für die Einhaltung ihrer im Nationalen Allokationsplan festgeschriebenen Klimaschutzziele daher nicht allein auf die Eigendynamik der Märkte. Verschiedene Fördermaßnahmen, die direkt oder indirekt auch den Wohnungsbestand betreffen, wurden initiiert. Letztlich ist klar, dass allein hocheffiziente Neubauten nicht ausreichen, um die Gesamtemission entscheidend zu senken. Angeregt durch den Nachhaltigkeitsrat hat daher das Bauministerium unter Betreuung durch die Deutsche Energie-Agentur (dena) 2003 das Pilotprojekt ›Niedrigenergiehaus im Bestand‹ ins Leben gerufen. Ziel ist es vor allem, diejenigen Innovationshemmnisse zu überwinden, die im geringen Informationsstand oder der fehlenden Erfahrung von Architekten und Handwerkern (s. bspw. Haum & Nill 2004, S. 18) begründet sind.

Die Teilnehmenden am Pilotprojekt müssen bereit sein, ihre Erfahrungen auf bundesweiten Informationsveranstaltungen und in Informationsmaterialien der dena weiter zu geben. Auch geht die dena davon aus, dass »... sich der Einsatz unterschiedlicher Maßnahmen zur energetischen Sanierung nur am realisierten Beispiel untersuchen lässt ...« (dena 2004, S. 2).

Über diese Unterstützung durch anwendungsbezogene Information hinaus bedarf es jedoch weiterhin einer Förderung der energetischen Sanierung. Auch hier hat die Bundesregierung einiges initiiert, um Wohnungsunternehmen in ihren Sanierungsbe-

mühungen zu unterstützen. Für die Teilnehmenden am Pilotprojekt gab es neben der Möglichkeit, zinsverbilligte Kredite über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu erhalten, auch die Option eines Teilschulderlasses nach Einhaltung bestimmter Einsparungsziele. Voraussetzung für die Teilnahme war eine Reduktion des Energiebedarfs auf 60 bzw. 40 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr. Ausgehend von Verbräuchen, die um die 200 bis 300 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr lagen, mussten hier sehr erhebliche Maßnahmen durchgeführt werden. Mittlerweile sind in diesem Programm mehr als 100 Projekte in drei Projektphasen durchgeführt worden, so dass ein guter Erfahrungsschatz aufgebaut werden konnte. Für den Gesamtbestand an Gebäuden sind diese Pilotprojekte prozentual noch absolut unbedeutend. Um die Umsetzung von Energiesparkonzepten daher noch weiter voranzutreiben, können auch Bestandseigentümer, die nicht in dem Pilotprojekt mitwirken, eine Förderung erhalten. Für Wohnungsunternehmen gibt es auch hier zinsverbilligte Kredite mit der Möglichkeit, je nachdem, ob das energetische Niveau eines Neubaus (ENEV) erreicht oder gar unterschritten wird (ENEV minus 30 Prozent) zusätzlich Tilgungszuschüsse zu erhalten. Diese Maßnahmen sind als sogenanntes CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm bezeichnet und werden seit einiger Zeit auch aktiv in der Öffentlichkeit bekannt gemacht. Eine Kampagne mit Plakaten, auf denen unterschiedliche Häuser mit roter Wollmütze abgebildet sind, sowie Pressetermine des ehemaligen Bauministers Tiefensee begleiten das Förderprogramm seit Februar 2008.

Neben diesen Aktivitäten auf Bundesebene unterhalten auch die Länder unterschiedliche Programme, in denen Fördermittel für Energieberatung und die energetische Sanierung gewährt oder gute Beispiele ausgezeichnet werden (bspw. »Energiesparer NRW«).

Die verschiedenen auf Freiwilligkeit basierenden Maßnahmen werden außerdem durch das Ordnungsrecht flankiert. Die Einhaltung von Energiesparstandards, die für Neubauten durch die ENEV ohnehin verbindlich ist, wird auch für Altbauten verbindlich, sobald mehr als 20% des Putzes einer Fassade ausgebessert werden. Auf diese Weise geraten Wohnungsunternehmen, die Schönheitsreparaturen durchführen wollen, in die Situation, »alles oder nichts« durchführen zu müssen. Es ist also absehbar, dass in den kommenden Jahren eine wachsende Zahl an Gebäuden in eine bauliche Umbruchsituation gelangen wird.

#### 2.1.4 Rückbau als Option für die Aufwertung von Zeilensiedlungen

Eine Darstellung der Umbruchsituation wäre unvollständig, würde das Thema Rückbau nicht angesprochen werden. Aufgrund des zunehmend entspannten Wohnungsmarkts stehen Wohnungsunternehmen vermehrt vor der Herausforderung, ihre vorhandene Mieterschaft möglichst zu binden bzw. in den umkämpften Märkten neue Mieterinnen und Mieter zu gewinnen, was zu einem verstärkten Wettbewerb führt.

Dies gilt vor allem, aber nicht nur, für Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern. In der ehemaligen DDR wurden zwar Zeilensiedlungen nicht im gleichen Umfang gebaut, wie in der alten Bundesrepublik. Ausnahmen stellen beispielsweise die in den 1950er Jahren in Lübbenau in Mauerwerksbau erstellten Zeilen dar, die als Muster für die gesamte DDR entwickelt wurden. Der eigentliche Bauboom setzte aber erst später ein und mündete dann auch eher in Großstrukturen in Plattenbauweise. Allerdings weisen auch die Siedlungen der späten 1960er und der 1970er Jahre rein von der Siedlungskonzeption viele Merkmale auf, die den Nachkriegssiedlungen der Bundesrepublik ähnlich sind. So wurden sie zum Beispiel ebenfalls in einer zeilenartigen Struktur aus vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden erbaut. Die sich daraus ableitende Anordnung der Freiflächen ist daher gleich. Es wurden jedoch sehr viel größere Siedlungseinheiten vornehmlich in Plattenbauweise konzipiert, die jetzt durch Anonymität und schlechten baulichen Zustand ähnlich wie die westdeutschen Großwohnsiedlungen mit hohen und vor allem langfristigen Leerständen konfrontiert sind. Diesem Leerstand soll durch sogenannte »Rückbau-Maßnahmen« entgegengewirkt werden, die durch das Bund-Länder-Programm »Stadtumbau Ost« gefördert werden.

In den Zeilensiedlungen besteht einerseits die Möglichkeit, einzelne Gebäudekörper zu entfernen. Die dadurch entstehenden, sehr großzügigen Freiflächen können beispielsweise in parkähnliche Grünflächen umgewandelt werden oder auch Raum für Mietergärten bieten. Letzteres hat den Vorteil, dass die Gestaltungs- und Bewirtschaftungskosten dann zumindest teilweise privatisiert sind und die Kosten für die allgemeine Mieterschaft daher nicht so sehr steigen wie bei der Einrichtung ausschließlicher Gemeinschaftsflächen.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, die Anzahl der Wohnungen durch eine Reduzierung der Gebäudehöhe zu verringern. Bei Siedlungen der 1970er und 1980er Jahre kann die Reduzierung der Gebäudehöhe von beispielsweise acht Etagen auf vier bis sechs Etagen den Gebietscharakter erheblich verändern und aufwerten. Bei den ohnehin meist nur drei- bis viergeschossigen Gebäuden der 1950er und 1960er Jahre ist dieser Effekt deutlich geringer ausgeprägt. Als Alternative kann hier beispielsweise von Mietwohnungen in Zeilenbauten ein Umbau in eine Art Reihenhaus erfolgen, das dann zur Miete oder zum Verkauf angeboten werden kann. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf zwei Etagen und eine Nutzung der angrenzenden Freiflächen als private Gärten lässt »das Häuschen im Grünen« innerhalb bestehender Siedlungen entstehen.

Die folgenden Fotos zeigen diesen Wandel, bei dem durch den Rückbau von zwei Etagen und einer optischen Variation der Fassade der Bezug zu den ursprünglichen Gebäudekörpern kaum noch sichtbar ist.



Abbildung 4: Gebäude im Ursprungszustand und zu Reihenhäusern umgebauter Bestand in Lübbenau

Diese innovative Form des Rückbaus scheint sehr attraktiv, um die klassische Klientel, meist junge Familien, die ein Reihenhaus vor den Toren einer Stadt suchen, in bereits bestehenden Siedlungsgebieten zu halten und so auch einer ungewollten Zersiedlung entgegenzutreten. In den von Bevölkerungsrückgang und Wandel der Alters- und Erwerbsstruktur geprägten neuen Bundesländern stellt dies eine Alternative dar, die jedoch nicht als Patentrezept für die kompletten Bestände anzusehen ist.

Eine weitere Möglichkeit stellt der Abriss kompletter Zeilen dar. Die entstehenden Freiräume können durch eine ansprechende Gestaltung einen erheblichen Freizeitwert erhalten, der auf unterschiedliche Bewohnerbedürfnisse zugeschnitten werden kann. Das nachfolgende Foto zeigt die räumlichen Ausmaße einer so entstehenden Fläche.

Vor allem mit Bezug auf die Entwicklung in den neuen Bundesländern spricht man daher auch von der »perforierten Stadt«. Die Freiräume gewinnen eine Bedeutung, die über die konkrete Siedlung hinausgeht und damit in die städtebauliche Planungsebene mündet. Bezüglich der Freiraumplanung kann hier auf die Erfahrungen mit Siedlungen aus späterer Bauzeit zurückgegriffen werden, die aufgrund von offenkundigeren Problemen und Leerständen den Siedlungen aus der direkten Nachkriegszeit in der Sanierung teilweise voranschreiten. Für eine Freiraumplanung, die die städtebauliche Ebene berücksichtigt, sind jedoch neben Beispielen aus den neuen Bundesländern ebenso Beispiele in den alten Bundesländern, wie beispielsweise Bremen Tenever anzutreffen<sup>5</sup>.

5 Zur Bedeutung der Abrissflächen in der Freiraumplanung und den damit verbundenen Perspektivenwechsel s. bspw. Giseke & Spiegel 2007. Der planerische Umgang mit neuen Freiräume wird exemplarisch unter anderem am Beispiel Bremen Tenever und Berlin Marzahn von Pütz 2008 dargestellt.