

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

Haller, Christoph:

Wohnungsleerstand in Plattenbausiedlungen der neuen Bundesländer :

Ausmaß – Ursachen – Gegenstrategien / Christoph Haller. – Berlin :

Leue, 2000

(Diskussionsbeiträge des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin)

Zugl.: Berlin, Techn. Univ., Diplomarbeit, 2000

ISBN 3-923421-52-4

ISR-Diskussionsbeitrag Nr. 52

Christoph Haller

Wohnungsleerstand in Plattenbausiedlungen der neuen Bundesländer

Ausmaß – Ursachen – Gegenstrategien

Herausgeber der Reihe
Diskussionsbeiträge:

Institut für Stadt- und Regionalplanung der
Technischen Universität Berlin

Verantwortlich für dieses Heft:

Dr. Max Welch Guerra

Bezugsadresse:

Institut für Stadt- und Regionalplanung der
Technischen Universität Berlin
Skr. RO 219 / Raum RO 222 B
Rohrdamm 20-22
13629 Berlin (Siemensstadt)
Tel. (030) 38006-171, Fax: (030) 38006-117
e-mail: publikationen@gp.tu-berlin.de

Berlin, Oktober 2000

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VII
Vorwort	IX
1 Einleitung	1
2 Die quantitative Dimension des industriellen Wohnungsbaus in der DDR	7
3 Diskussion und Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Plattenbaugebiete nach 1990	11
4 Entwicklung des Wohnungsleerstands	15
4.1 Die Gebäude- und Wohnungszählung von 1995	15
4.2 Leerstandsentwicklung nach 1995	17
4.3 Kommunalbefragung 1998	18
4.4 Daten der Wohnungsunternehmen	21
5 Ursachen des Leerstands	25
5.1 Zur Situation in der alten BRD in den 80er Jahren	26
5.2 Qualitative Defizite und Mängel in den Plattenbaugebieten der Neuen Bundesländer	29
5.2.1 Gebäude und Wohnungen	29
5.2.2 Städtebauliche Gestaltung und Einbindung der Siedlungen	34
5.2.3 Wohnumfeld	36
5.2.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr	39
5.2.5 Wohnungsnahe Infrastruktur	41
5.2.6 Fazit	42
5.3 Sozialstrukturelle Wandlungsprozesse	43
5.4 Zusammenfassung und Schlußfolgerungen	50
6 Kosten des Leerstands	53
6.1 Belastungen der Wohnungsunternehmen	54
6.2 Altschuldenproblematik	55
7 Strategien und Maßnahmen zur Reduzierung des Wohnungsleerstands	59
7.1 Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen	60
7.2 Weitere wohnwertverbessernde Maßnahmen	65
7.2.1 Wohnumfeld	66
7.2.2 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr	69
7.2.3 Wohnungsnahe Infrastruktur	75
7.2.4 Schlußfolgerungen	78
7.3 Umnutzung von Wohnraum	79
7.4 Grundrißveränderungen und Wohnungszusammenlegungen	81

7.5	Rückbau und Abriß von Wohngebäuden	88
7.5.1	Erfahrungen aus anderen Ländern	92
7.5.2	Unterschiedliche Herangehensweisen	94
7.5.3	Bislang durchgeführte und geplante Rückbau- und Abrißmaßnahmen	96
7.5.4	Wiederverwendung der Baumaterialien	103
7.5.5	Fazit	105
7.6	Marketingstrategien und Preispolitik der Wohnungsunternehmen	107
7.7	Politische Maßnahmen zum Umgang mit dem Wohnungsleerstand	111
7.7.1	Sicherung der Liquidität der Wohnungsunternehmen	111
7.7.2	Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ ..	112
7.7.3	Bund-Länder-Förderprogramm „Die Soziale Stadt“	112
7.8	Zusammenfassung und Schlußfolgerungen	114
8	Fallstudien	119
8.1	Schwedt/Oder, Obere Talsandterasse	120
8.1.1	Kurzporträt der Stadt	120
8.1.2	Die Stadtteile der Oberen Talsandterasse	122
8.1.3	Wohnungsbestand und Vermietungssituation	127
8.1.4	Gebäudesanierung und Wohnumfeldverbesserung	130
8.1.5	Wohnungsnaher Infrastruktur / Grün- und Freiflächen / Verkehrserschließung	133
8.1.6	Maßnahmen der Wohnungsunternehmen	136
8.1.7	Ausweisung als Sanierungsgebiet / Städtebaulicher Rahmenplan	139
8.1.8	Durchführung der Abrißmaßnahmen	143
8.1.9	Zusammenfassung und Bewertung	147
8.2.	Eggesin	150
8.2.1	Kurzporträt der Stadt	150
8.2.2	Das Eggesiner Plattenbaugebiet – Bestand und Vermietungssituation	151
8.2.3	Stadtplanerisches Entwicklungskonzept	153
8.2.4	Rückbau und Modernisierung	154
8.2.5	Durchführung und Finanzierung der Baumaßnahmen	157
8.2.6	Mietentwicklung und Betriebskostensenkungen	159
8.2.7	Aufgetretene Probleme	161
8.2.8	Zusammenfassung und Bewertung	162
9	Schlußfazit	165
	Literaturverzeichnis	171
	Verzeichnis der Expertengespräche	183
	Abkürzungsverzeichnis	185