

Wohnen im Wandel

Wohnpräferenzen der Zukunft

Von Dr. Armin Hentschel

Jeder Wohnungsneu- und umbau, bei dem der Bauherr nicht zugleich der spätere Nutzer ist, ist ein prognostisches Experiment, eine gebaute These dazu, wie wir in Zukunft wohnen wollen bzw. wohnen sollen. Es gibt bei uns viele gelungene, aber es gibt auch sehr viele gescheiterte Experimente. Vor allem der Großsiedlungsbau aus der Nachkriegsmoderne hat uns Planungssirrtümer hinterlassen, die wir heute mit großem Aufwand und einem staatlichen Subventionsprogramm wieder wegräumen müssen.

Dazu zwei Thesen, die sich auf Herangehensweisen und Haltungen beziehen, die es zu korrigieren gilt, wenn wir künftige Planungssirrtümer vermeiden wollen:

Unser prognostischer Instrumentenkasten ist darauf ausgerichtet, die Markttrends in einem weitgehend gleich bleibenden Ordnungssystem zu erkennen und dem Markt dann – mit oder ohne staatliche Hilfen – zu geben, was er braucht. Wenn die Zukunft aber durch Marktversagen und Brüche – man kann auch sagen: Paradigmenwechsel – bestimmt wird, ist diese Methode weitgehend unbrauchbar. **Wir müssen den Wohnungsmarkt der Zukunft nicht beliefern, sondern gestalten.**

Städte, Stadtteile und Wohnquartiere sind mehr als Märkte. Es sind Gemeinwesen, gebaute Gemeinschaft und keine Ansammlung von Markenprodukten. Solange wir über Themenimmobilien, Branding und Belieferung von Images für Lebensstilgruppen die Marktmethode und das Product-Placement anderer Wirtschaftsbereiche nachahmen, erzeugen wir weder sichtbare Gemeinschaft noch Heimat, noch Urbanität. **Lebensstile kommen und gehen. Gebaute Gemeinschaft bleibt werthaltig.**

Den Wohnungsmarkt der Zukunft gestalten

Ich will anhand von exemplarisch ausgewählten Prognosebereichen den Nutzen und vor allem die Grenzen unseres bisherigen Instrumentariums aufzeigen.

1. Wohnungsmarktprognose. Eine solche Prognose besteht vereinfacht darin, dass man sich an heute beobachtbare soziale und ökonomische Primärprozesse hält, die stabil und prognosesicher und für das Wohnen relevant sind. Ein vergleichsweise stabiler und prognosefester Prozess auf der Nachfrageseite ist die demographische Entwicklung: Wir werden weniger und älter.

Daraus folgen eine behinderten- und altengerechte Planung, weniger Neubau und mehr Umbau des Wohnungsbestands. Zudem gehen bei rückläufiger Nachfrage die Wahlfreiheiten auf der Nachfragerseite und damit die Qualitätsansprüche hoch. Zu berücksichtigen ist, dass bei einem bundesweiten Bevölkerungsrückgang trotzdem Wachstumszentren mit Wohnungsmangel gibt, z.B.

Hamburg. Sie sind also gut beraten, wenn Sie so bauen, wie man in Städten mit hohem Leerstand bauen müsste.

2. Entwicklung der Einkommen und der Wohnkaufkraft.

Beim Einkommen ist schon die bundesweite und mehr noch die regionalisierte Prognose schwierig. Sicher ist, dass die Ausgabebereitschaft für das Wohnen in Deutschland bislang wesentlich höher war als in anderen europäischen Ländern wie beispielsweise in Frankreich. Aber die Wohnkaufkraft ist heute stark polarisiert und das gilt wieder besonders für Großstädte.

Die Investoren und Bauträger im Neu- und Umbau von städtischen Quartieren werden sich (das ist kein Vorwurf) mit ihrem Angebot überwiegend an den wohnkaufkräftigeren Nachfragern orientieren. Vor allem die urbanen Quartiere, die Sie als Planer gerne schaffen wollen, brauchen aber ein großes kostengünstiges Angebot.

3. Energiekosten und energetische Sanierung: Stellen Sie sich vor, wir erleben in den nächsten fünf Jahren eine Verdopplung der Rohölpreise. Das ist kein unwahrscheinliches Szenario. 2003 gab es einen Anstieg von 32 Dollar pro Fass im März auf 137 Dollar im Juli. Der Einsatz erneuerbarer Energien und der Bau von Niedrig- und Nullenergiehäuser rückt in den Vordergrund. Das ist richtig und wichtig. Aber: In den vielen energetisch unsanierten Gebäuden sind die Menschen mit Niedrigeinkommen konzentriert. Ein Verzicht auf energetische Sanierung wäre falsch, aber man muss flankierende Maßnahmen finden, um die Folgekosten der Modernisierung für diese Gruppen bezahlbar zu halten.

4. qualitativen Seite der Marktentwicklung: Wer nachhaltig und bedarfsgerecht bauen will, muss die angenommenen und antizipierten Bedürfnissen der Nutzer treffen. Wir haben in einer Studie in acht deutschen Städten 1.600 Haushalten eine bildlich und textlich verständliche Marktübersicht und Produkterläuterung über marktgängige und ausgefallene, aber bezahlbare Wohnungstypen vorgelegt. Diese Typen haben wir dann von den Befragten bewerten lassen. Das Ergebnis war einerseits eine sehr deutliche Vorliebe für bestimmte Wohnungstypen und Wohntypologien, die es über alle sozialen Schichten und Lebensstilgruppen hinweg gab.

Andererseits haben wir auch in Dortmund andere Bewertungen und artikulierten Wünsche als in Berlin, Dresden oder Darmstadt erhalten, weil das örtliche Angebot seine Nachfrager »erzieht«. – Wie gehen wir mit der neuen Situation um? Wir können die Wohnungssuchenden nicht kollektiv zum Probewohnen einladen. Aber wir können aus den sowohl positiven wie negativen Wohn Erfahrungen und Bewertungen der Nutzer mit dem vorhandenen Wohnungsangebot Nachfrage-Typologien ziehen, die wir dann beim

Umbau oder Entwurf eines Neubaus »ortsgebunden« umsetzen müssen. Was mit Typologie gemeint ist, will ich anhand eines Beispiels zeigen, das allerdings eine zentrale Bedeutung hat.

Freiraum als Qualitätsstifter

Als wir die Nutzer von Wohnungen anhand unseres Typenkatalogs nach Bewertungen gefragt haben – es waren überwiegend Mieter und wenige selbstnutzende Eigentümer - war die Qualität des Freiraums und die intelligente Verbindung von privater Wohnung und Freiraum stets das Wohnwertmerkmal Nummer Eins. Wir reden dabei von zwei Typen des Freiraums. Dem privaten Freiraum, der als Balkon, Loggia, Terrasse etc. direkt zur Wohnung gehört und dem Freiraum, der zwischen den Gebäuden im öffentlichen Raum liegt. Die qualitätvolle Behandlung und Entwicklung beider ist nach unseren Ergebnissen der Schlüssel für nachfragegerechte Wohnarchitektur und eine attraktive Gebietsentwicklung. Sie wissen, dass das private Grün der große Wettbewerbsvorteil des Eigenheims im Umland gegenüber den verdichteten städtischen Gebäude- und Wohnformen ist. Wir müssen diese Eigenheimqualitäten intelligent auf den Geschossbau übersetzen. Dafür brauchen wir eine sehr viel stärkere Verzahnung von Haus und Außenraum.

Qualitätsentwicklung in den Zwischenräumen geht nur über Kooperation und Koordination. Damit rückt in punkto Wohnqualität etwas ins Zentrum, was der Investor und Entwickler nur dann beeinflussen können, wenn sie sich wirklich »gemeinsam« mit den anderen Akteuren am Ort darum kümmern. Eigentlich müsste in jeder Phase die Freiraumplanung integraler Bestandteil der Bauplanung bis hin zur Ausführung sein. Die Freiraumplanung muss gebäude- und die Bauplanung freiraumbezogen sein. Ich kann nur anregen, dass das Vorhaben nach dem Leitbild verfährt: Wir kümmern uns um Freiraum, der Stadt schafft und eine Stadt, die Freiräume schafft.

Gebaute Gemeinschaft bleibt werthaltig

Wenn wir als Immobilienfachleute über die unbestritten große Bedeutung der Wohnlage sprechen, sagen wir, dass die Qualität der Wohnung wesentlich durch die Nachbarschaft, die Organisation des Wohnumfelds, den Städtebau – sozusagen durch die Zwischenräume - bestimmt wird. Diese Zwischenräume repräsentieren in baulich-räumlicher Form den Charakter der Gemeinschaft. Sie drücken aus, ob es sich um Gated-Communities - gegen die Stadtgesellschaft abgeschottete Gemeinschaften der Angst und der selbst ernannten Eliten - handelt, um das bloße Nebeneinander gebauter Statussymbole – also um eine Konsumenten-

gemeinschaft - oder um eine Gemeinschaft, die trotz ihrer Unterschiede und ihrer Vielfalt auch Verbindendes, Gemeinsamkeiten und Gemeinschaft kennt. Der zumeist wertend gebrauchte Begriff der Urbanität steht für die zuletzt genannte »Kultur des Unterschieds«, die es vermag, den Zwischenraum zu schönen öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Markenbildung versus Identitätsbildung

Haben Sie sich jemals die Frage gestellt, warum viele Kleinsiedlungen und Gartenstädte der Zwischenkriegszeit, nicht nur die der klassischen Bauhausmoderne, eine so nachhaltig hohe Wertschätzung genießen.

Der Bau dieser Siedlungen war über die historischen Vorläufer der Gemeinwirtschaft eingebunden in einen gemeinwirtschaftlichen, gleichwohl paternalistischen Diskurs. Es ging um kleine Wohnungen für kleine Leute mit einem Maximum an Qualität bei begrenzten Kosten. Es ging um Fürsorge – oft auch um »Erziehung« für eine soziale Gemeinschaft. (Im Vergleich dazu muten viele um Identitäts- und Markenbildung bemühte neue Quartiere an wie leere Hüllen einer hohlen und aufgesetzten Vermarktungsstrategie.)

Die damaligen Architekten und Bauherren haben sich um die Basics gekümmert, statt um lebensstil- und konsumforschungsorientierte Markenbildung. Beachten Sie die sorgfältige Behandlung des Außenraums, der die flächen- und kostenmäßige Beschränkungen des damaligen Kleinwohnungsbaus kompensieren musste. Vor allem aber gab es einen brennenden Reformwillen, der nicht immer nur Richtiges erzeugt hat, aber dennoch große Personen, bauliche Höchstleistungen und eine fühlbare Einheit von sozialer und baulicher Programmatik hervorgebracht hat.

Lebensstile kommen und gehen, Gebautes Gemeinwohl bleibt. Wenn das Verfahren der planerischen und baulichen Entwicklung die mühselige Suche nach Konsens zwischen allen Kulturen und divergierenden Interessen nicht aufnimmt, wird auch das Ergebnis allenfalls eine Ansammlung von verinselten Reformansätzen und Spezialprogrammen sein, kein erlebbarer und fühlbarer Zusammenhang. Hier etwas Experimentelles pro Klimaschutz, dort ein Multi-Kulti-Gebäude, hier eine behindertengerechte Wohnanlage, dort eine ins Grüne integrierte Siedlung mit Gartencharakter, hier eine preiswertere Wohnanlage mit sozialer Programmatik... etc. Wenn ein gut moderiertes Verfahren einen anderen Weg geht und sich um konsensuelle Qualifizierung kümmert, dann kann etwas sehr Gutes dabei herauskommen.

Dr. Armin Hentschel, Institut Für Soziale Stadtentwicklung, Potsdam