

VON RENATE SZAMEITAT | GEWOS

ZUKUNFT
WOHNEN

Was bringt die Zukunft?



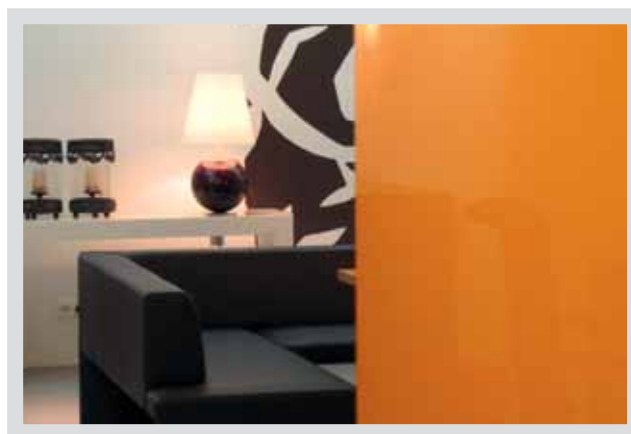
WOHNTRENDS UND NACHFRAGE- VERÄNDERUNGEN DER KOMMENDEN JAHRZEHNTE AUS EXPERTENSICHT

Wer würde nicht gern in die Zukunft blicken? Zwar lässt sich heute nicht voraussagen, was die Zukunft bringt – die Veränderungen in Gesellschaft und Umwelt lassen aber bereits Tendenzen erkennen, die unsere Welt in den kommenden Jahrzehnten prägen und beeinflussen, wie wir zukünftig wohnen werden. Anlässlich des hundertjährigen Jubiläums des vdw hat GEWOS eine Befragung zur „Zukunft des Wohnens“ durchgeführt, an der sich 22 Experten aus Wohnungs- und Bauwirtschaft, Forschung und Architektur beteiligt haben.

Der Wohnungsmarkt ist bereits seit einiger Zeit kräftig in Bewegung. Neben dem demographischen Wandel machen sich Veränderungen in der Geisteshaltung, den Lebensabläufen und damit im Zusammenleben der Menschen bemerkbar. Die Faktoren Individualität, Flexibilität, Mobilität und Identifikation sind heute viel wichtiger als noch vor dreißig Jahren. Diversifizierte Wohn- und Lebensansprüche wie urbanes Wohnen, Lebensabschnittsimmobilien und -partnerschaften sowie Singlehaushalte aller Altersstufen haben – scheinbar – die Kleinfamilie in der Reihenhausiedlung des Stadtumlands als Leitmotiv abgelöst. Dabei schreitet die sozioökonomische Polarisierung stetig voran.

Bestand schon für die Zukunft gebaut

Die erweiterte Bandbreite veränderter Ansprüche und finanzieller Möglichkeiten mit dem vorhandenen Wohnungsbestand zu bedienen, ist und bleibt die zentrale Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Unter der Annahme eines jährlichen Abgangs von 0,3 % pro Jahr, liegt der Anteil der Wohnungen, die bereits heute für 2050 gebaut worden sind, bei über 85 %. Ein Großteil dieses Wohnungsbestands ist bereits in die Jahre gekommen und bedarf – sowohl vor dem Hintergrund energetischer Anforderungen als auch im Hinblick auf veränderte Nachfragebedürfnisse – dringend der Modernisierung.



„Naherholungsgebiet“ Wohnung

Das Wohnen war und ist immer mehr gewesen, als ein Dach über dem Kopf – vielmehr geht es im umfassenden Sinn um Sicherheit, Schutz und Geborgenheit – aber auch um Selbstdarstellung und Selbstbestimmung. Ein ausuferndes Angebot an Wohn- und Einrichtungssendungen im Fernsehen, Wohnzeitschriften und Wohnberatern unterstützt das wachsende „Wohnbewusstsein“, das Soziologen gemeinhin als „Cocooning“- oder „Homing“-Trend bezeichnen. In Zukunft wird die Bedeutung der Wohnung als „Naherholungsgebiet“ und Rückzugsort weiter steigen, wandelt sich vom Funktionsraum zum Emotionsraum. Diese gesteigerte Werthaltigkeit der Wohnung schlägt sich auch in gestiegenen Ansprüchen der Nachfrager nieder, speziell was die Realisierung individueller Vorstellungen in Bezug auf die eigene Wohnung betrifft.

Soziologen erwarten, dass das „traute Heim“ im Zuge dieser Entwicklung (wieder) mehr zum Ort der Begegnung – und der Selbstdarstellung – wird. Dabei dient die Küche immer häufiger als Kommunikationszentrum und muss Platz für einen Sitzbereich bieten – oder aber der Wohnbereich bietet Raum für einen großen Tisch und bequeme Stühle. Auch wird erwartet, dass Küchen- und Wohnbereich immer stärker miteinander verschmelzen. Wichtig wird dabei jedoch sein, beispielsweise durch verschiebbare optische Trennwände bei Bedarf eine Funktionstrennung herbeizuführen und Begleiterscheinungen, wie z. B. Gerüche, durch technische Lösungen in den Griff zu bekommen.

Das Badezimmer verliert seine primär funktionale Bedeutung und erhält die Bedeutung eines weiteren Wohnraums, in der Extremform eines Wellness-Refugiums. Tageslichteinfall, Badewanne, komfortable Heizlösungen, eine moderne Ausstattung und ein deutlich großzügiger Zuschnitt werden zum Standard. Daneben setzen sich auch praktisch-ästhetische Erwägungen immer weiter durch, das zeigt bereits die heutige Nachfrage. So wird es in Zukunft wieder mehr eigene Räume zur Lagerung von Gegenständen geben, um die Wohnräume zu entlasten (begehrter Kleiderschrank, Abstell- und Lagerraum in der Küche, kleiner Abstellraum im Flur für Mäntel und Schuhe). Dieser Bedarf entsteht nicht zuletzt durch die

Vielzahl voll ausgestatteter Single-Haushalte auf – im Vergleich zu einem Familienhaushalt – kleiner Grundfläche. Dank drahtloser Datenübertragung durch WLAN und seine Nachfolgeprodukte wird es zunehmend selbstverständlich, an jedem Ort der Wohnung mit dem Laptop surfen, Kontakte pflegen und Schriftverkehr erledigen zu können. Das klassische Arbeitszimmer hat somit für den Privatanutzer ausgedient. Auf der anderen Seite ist davon auszugehen, dass Telearbeit zumindest temporär oder in Sondersituationen, beispielsweise während der Kinderbetreuung, zur Selbstverständlichkeit wird. Während dieser Zeit besteht auch weiterhin Bedarf an einem für die Arbeit bestimmten Rückzugsort, der jedoch nicht zwingend den heutigen Vorstellungen eines „Arbeitszimmers“ entsprechen muss.

Renaissance häuslicher Dienstleistungen statt Technisierung des Heims

Weiterentwicklungen heutiger Wohnstandards sind vor allem im technologischen Bereich zu erwarten, sei es in der Verbesserung der Sicherheitstechnik, der Entwicklung komfortabler Steuerungs- und Bedientechniken oder der Vernetzung unterschiedlicher elektrischer und elektronischer Geräte bis hin zum „intelligenten Haus“. Eine weite(re) Verbreitung werden vor allem individuell programmierbare Komfortlösungen erfahren, beispielsweise elektrische Rollläden und andere Sicherheitsvorkehrungen, Beleuchtungsprogramme, individuelle Heizungssteuerungen und neue Formate der Unterhaltungselektronik durch Vernetzung mit dem Internet.

Zweifellos haben eine Vielzahl der aktuellen Pilotprojekte einen großen Komfortanspruch, nichts desto trotz stellt sich aber die Frage, ob alles, was aktuell erprobt und als „Innovation“ beworben wird, auch einen hohen Nutzerkomfort hat und Alltagsprobleme löst. Das „intelligente Haus“, das sich vollelektronisch selbst reguliert und sogar die Füllung des Kühlschranks selbst bestellt, ist für viele Menschen eher beängstigend und unflexibel als attraktiv. Zwar wird die Technisierung des eigenen Heims und vor allem die selbstverständliche Verbindung mit dem Internet als Kommunikations-, Informations- und Versorgungsinstanz weiter fortschreiten, ein durchschlagender Erfolg der vollständigen technischen Umsorgung ist jedoch nicht zu erwarten. Vielmehr bringen die vielfältigen Ansprüche bestimmter Nutzergruppen und der notorische Zeitmangel moderner Städter zwischen Beruf, Familie und Freizeit eine Renaissance häuslicher und wohnbegleitender Dienstleistungen ins Haus. Die Palette der unterstützenden Dienstleistungen wird von Car Sharing- und Kinderbetreuungsangeboten über Putzdienste und die Umzugsorganisation bis hin zur Urlaubsvertretung (Blumen gießen,

Postannahme etc.) reichen. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bieten Zusatzdienstleistungen vielfältige Möglichkeiten, verschiedene Zielgruppen mit ihren spezifischen Alltagsbedarfen anzusprechen – schließlich sind der Veränderbarkeit der Wohnungen Grenzen gesetzt. Dabei werden Wohnungsunternehmen in erster Linie als Vermittler und Organisator von Dienstleistungen Dritter auftreten, an den sich die Mieter bei Bedarf wenden werden.

Wohnen im Alter – „normale“ Wohnung plus Service

Eine Ausweitung des wohnbegleitenden Serviceangebots ist vor allem für ältere Haushalte von Bedeutung, ermöglichen entsprechende Angebote doch vielfach den dauerhaften, selbstständigen Verbleib in der eigenen Wohnung. Dabei ist es entscheidend, die Wohnangebote für ältere Menschen hinsichtlich der laufenden Unterstützung zum selbstständigen Wohnen zu flexibilisieren, damit sie auch bei fortschreitenden Einschränkungen in der gewohnten Wohnung verbleiben können.

Mit steigendem Durchschnittsalter der Bevölkerung wird die Nachfrage nach barrierefreien und behindertengerechten, insbesondere aber nach barrierearmen, seniorenfreundlichen Wohnungsangeboten in normalen Wohnungsbeständen zunehmen. Das Gesamtangebot, vor allem aber die Bandbreite des Angebots muss nach Ansicht der befragten Experten deutlich ausgeweitet werden. Die Möglichkeit dazu bietet eine Qualifizierung des Bestands. Statt spezieller „Seniorenwohnanlagen“, die das Stigma des „Altenwohnens“ tragen, wünschen sich die meisten älteren Menschen „normale“ Wohnungen mit weniger Barrieren und abrufbaren Unterstützungsleistungen bei Bedarf. Dabei sind auch in Zukunft hinsichtlich der Wohnungsgestaltung und der bevorzugten Wohnlagen die gleichen Grundsätze gültig, die bereits heute bekannt sind: Entscheidend sind in erster Linie Lageaspekte, die die Bewältigung des Alltags bei eingeschränkter Mobilität ermöglichen, also integrierte, sichere Wohnlagen in Zentrums- oder Stadtteilzentrumsnähe mit fußläufig erreichbarem Infrastrukturangebot und einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Anziehungspunkt Innenstadt

Integrierte, innerstädtische Lagen sind nicht nur für ältere Haushalte attraktiv. Prägte die Abwanderung in das Umland noch bis in die jüngste Zeit die Standortwahl derer, die es sich leisten können, haben insbesondere jüngere und wohlhabendere Haushalte heute die Stadt als Wohn- und Lebensraum (wieder) neu entdeckt. Der Lebensraum Innenstadt und noch mehr die Innenstadtnähe sprechen



die unterschiedlichsten Menschen an, lassen sich hier doch ganz individuelle Wohnvorstellungen realisieren. Singles und junge Paare schätzen die Nähe zu Lifestyle, Kultur und Gastronomie. Familien bzw. Familienformen finden die kurzen Wege, die ihnen erlauben, Beruf und Familienleben miteinander zu vereinbaren. Ein kindgerechtes, sicheres Wohnumfeld, bezahlbare, große Wohnungen, Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten sind und bleiben jedoch Voraussetzung. Der wachsenden Gruppe der Älteren ist eine gut ausgebaute Infrastruktur und hoher Wohnkomfort, gegebenenfalls mit leicht zugänglichen Unterstützungsleistungen wichtig. Dabei wird eher die Nähe zum Zentrum oder einem Stadtteilzentrum gesucht, als die tatsächlich zentrale Lage. Um ein entsprechendes innerstädtisches Angebot zu schaffen, wird verstärkt auf innerstädtische Brachen wie ehemalige Bahnhofs-, Kasernen- und Hafenumflächen zurückgegriffen, werden Baulücken erschlossen und Umbauten bzw. Erweiterungen bestehender Gebäude vorangetrieben.

Die Schwächung dünner besiedelter Standorte geht in Zukunft mit einer Schwächung der Wohneigentumsbildung junger Haushalte einher. Die Bindung an den Ort durch einen Hauskauf gerät zunehmend mit der Forderung nach beruflicher Flexibilität – noch dazu zunehmend beider Partner – in Konflikt. Während es früher üblich war, spätestens mit Mitte 30 über den Erwerb von Eigentum nachzudenken, werden es zukünftig vermehrt ältere Haushalte sein, die späte Eigentümer werden oder sich nach dem Verkauf des „Familien-Eigenheims“ erneut mit einer Eigentumswohnung in zentralerer Lage „kleiner setzen“. Das Leben in den eigenen vier Wänden ist jedoch ein Lebenswunsch, der auch in Zukunft Bestand haben wird. Verbreitete Brüche in Lebensphasen und steigende Mobilitäts-



fordernisse werden aber dazu führen, dass der Erwerb von Wohneigentum auf Zeit üblicher und über „Eigentumskarrieren“ auch stärker den Bedarfen und Möglichkeiten der jeweiligen Lebensphase angepasst wird.

Ökologie wird Thema

Auch in der Stadt ist aber der Wunsch nach Kontakt mit der Umwelt ungebrochen: Gärten, große Balkone, Dachterrassen und sogar Schreber-Gärten erleben eine Renaissance und sind aus attraktiven Wohnungsangeboten nicht wegzudenken. Bei verdichteten Wohnobjekten wird ein attraktiv mit viel Grün gestalteter Innenhof als „halb-private Zone“ zum Minimum. Nicht zuletzt im Zuge der aktuellen Klimadebatte wird Öko für alle Geldbeutel zum bestimmenden Thema. Das gilt auch für die Verwendung ökologischer Baustoffe und Weiterentwicklungen im Bereich „gesunden Wohnens“.

Die entscheidende Aufgabe für Wohnungs- und Bauwirtschaft liegt jedoch in stetigen Weiterentwicklungen hinsichtlich der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energieträger im Bereich des Wohnungsneubaus und der Bestandsanpassung. Im Neubau werden Passivhäuser und „Plusenergiehäuser“, die durch Photovoltaik und Wärmerückkopplung mehr Energie gewinnen als verbrauchen, sukzessive zum Standard. „Nullenergiehäuser“ und „CO₂-neutrale“ Siedlungen werden ihren futuristischen Anstrich in den nächsten Jahrzehnten verlieren. Auch im Bestand wird mit steigenden Energiepreisen die Nachfrage nach effizienteren Heiz- und Dämmsystemen zunehmen. Vor dem Hintergrund von Wirtschaftlichkeits-



erwägungen und dem Erhalt eines günstigen Mietwohnungsangebots wird hier jedoch eher ein akzeptables Preis-Leistungs-Verhältnis unter Optimierung ökologischer Anforderungen anzustreben sein.

... und was bleibt?

Da sich auch in Zukunft ein bedeutender Bevölkerungsanteil nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen kann oder nur über eingeschränkte Mittel verfügt, muss das Angebot preiswerter Wohnungen aufrechterhalten und unter Umständen sogar ausgeweitet werden. Das gilt auch vor dem Hintergrund notwendiger energetischer Sanierungen. Insbesondere ist langfristig mit einer wachsenden Zahl älterer Haushalte mit sehr geringem Einkommen zu rechnen, die bedarfsgerecht mit Wohnraum versorgt werden müssen.

Wohnungsunternehmen werden in Zukunft mehr denn je gefordert sein, mit ihrem Bestand marktgerecht und strategisch zu operieren und „Wohnen“ als Produkt kundenorientiert am Markt zu platzieren. Den Bestand „in Ordnung zu halten“ wird künftig nicht mehr ausreichen, vielmehr sind intensive Kommunikation mit den Mietern und der Mut, neue Wege zu gehen nötig, um die Marktfähigkeit des Bestands zu erhalten. <<

FOLGENDE EXPERTEN HABEN SICH AN DER BEFRAGUNG ZUR ZUKUNFT DES WOHNENS BETEILIGT:

- [Verena von Beckerath](#),
Architekten Heide + von Beckerath, Berlin
- [Prof. ir. Wim van den Bergh](#), Institut für Wohnbau und Grundlagen des Entwerfens, RWTH Aachen
- [Petra Bliewert](#), Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH
- [Christian Bruns](#), Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH
- [Rolf Disch](#), Architekturbüro Rolf Disch, Freiburg
- [Ulrich Fischer](#),
Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH
- [Stefan Forster](#),
STEFAN FORSTER ARCHITEKTEN, Frankfurt a. M.
- [Ralf Gattermann](#),
Wohnungsbaugenossenschaft Soltau eG
- [Prof. Dr. Tilman Harlander](#), Institut für Wohnen und Entwerfen der Universität Stuttgart
- [Michael Kloos](#), Architekt + Stadtplaner, Vaals
- [Hans Maier](#),
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.
- [Prof. Ulli Meisel](#), Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW / RWTH Aachen
- [Dagmar Reiß-Fechter](#),
Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e. V.
- [Hans-Joachim Ruhland](#), Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
- [Dr. Michael Scharp](#), Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung, Berlin
- [Gisela Schmitt](#), Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen
- [Ursula Schroers](#), Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH
- [Matthias Schuster](#),
LEHEN drei Architektur Stadtplanung, Stuttgart
- [René Schweyen](#), Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH
- [Ingrid Spengler](#),
Spengler + Wischolek Architekten, Hamburg
- [Christoph Welz](#), Siedlungswerk Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau
- [Hans Zwimpfer](#),
ZWIMPFER PARTNER Architekten SIA, Basel