Neue Wohnformen in der Stadtentwicklung

Vortrag im Rahmen der
Projekttage „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“
Mannheim, 20. Januar 2012

Dipl.-Geogr. Gregor Jekel
Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)
Berlin

Deutsches Institut für Urbanistik

Fragestellungen

- Was sind neue Wohnformen?
- Warum müssen sich die Kommunen damit auseinandersetzen?
- Welche Potenziale für die Stadtentwicklung werden damit verbunden?
- Welche Unterstützung benötigen neue Wohnformen?

Deutsches Institut für Urbanistik

Was sind neue Wohnformen?

„In der Wohngruppe gehen die Kinder aus den EG-wohnungen in die Hauptschule über denselben Hausflur wie diejenigen des Architekten u. Anwalts auf dem Wege nach dem Gymnasium. Maurer Wilhelm aus der Mansarde und die alte bettlägerige Frau Schulz im Hinterhaus, deren Tochter durch Nähen oder Putzarbeiten den notdürftigen Lebensunterhalt besorgt, werden in dem ersten Stock bekannte Persönlichkeiten. Hier ist ein Teller Suppe zur Stärkung bei Krankheit, da ein Kleidungsstück, dort die wirksame Hilfe zur Erlangung des Hauptschulabschlusses und alles das, was sich als das Resultat der gemütlichen Beziehungen zwischen den gleichgearteten und wenn auch noch so verschiedenen situierten Bewohner herausstellt, eine Hilfe, welche ihren veredelnden Einfluss auf den Geber ausübt. Und [da]zwischen […] bewegen sich […] Gesellschaftsklassen von höchster Bedeutung für unser Kulturleben, der Beamte, der Künstler, der Forscher, der Lehrer usw., und wirken fördernd, anregend und somit für die Gesellschaft nützlich. Und wäre es fast nur durch ihr Dasein und stummes Beispiel auf diejenigen, die neben ihnen und mit ihnen untermischt wohnen.“

James Hobrecht, 1886

Foto: Doris Antony, Berlin

Deutsches Institut für Urbanistik

Was sind Neue Wohnformen?

- Gemeinsame Merkmale
  - Selbstbestimmt
  - Selbstorganisiert
  - Selbstgenutzt
  - Individuell

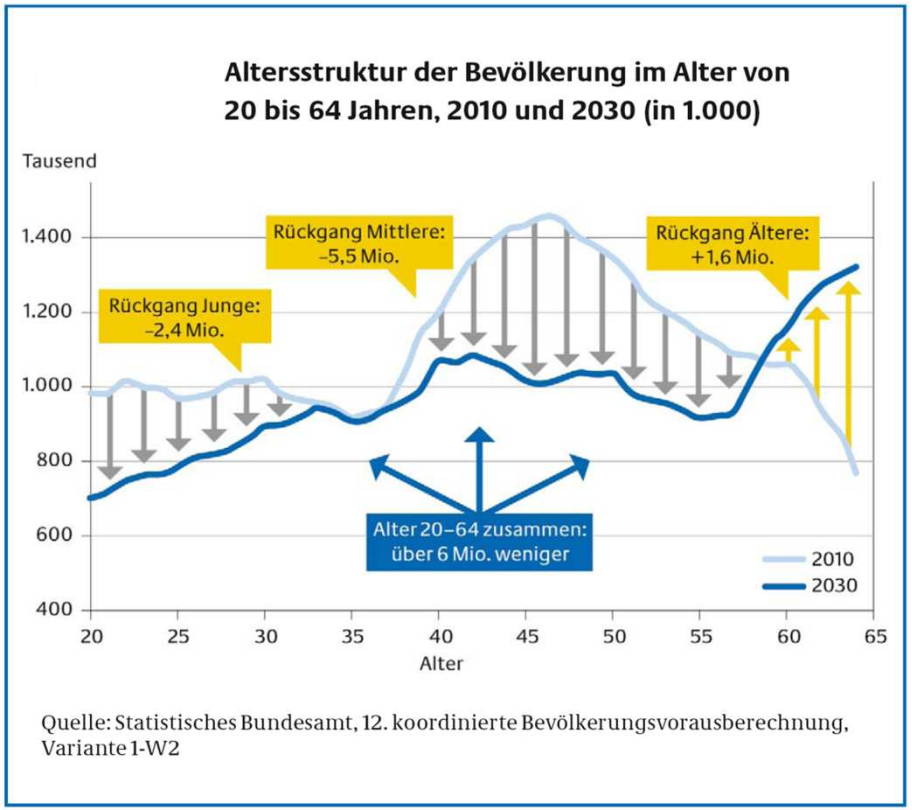
Deutsches Institut für Urbanistik

Was sind Neue Wohnformen?

- Organisationsmodelle
  - Wohnprojekte zur Miete
  - Genossenschaftliche Wohnprojekte
  - Eigentumsorientierte Wohnprojekte (Baugemeinschaften)

Deutsches Institut für Urbanistik

Warum müssen sich die Kommunen damit auseinandersetzen?



Quelle: Statistisches Bundesamt, 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 1-W2

- Neue Anforderungen an die Kommunen durch
  - Schrumpfung
  - Alterung
  - Heterogenisierung
  - Vereinzelung

Deutsches Institut für Urbanistik

Warum müssen sich die Kommunen damit auseinandersetzen?

Zahlen und Fakten zur Demographie:*

2,7 Mio.
Haushalte mit Mobilitäts-einschränkungen 2013

16,2 Mio.
Haushalte mit 1 Person 2010

- 1,9 Mio.
Haushalte mit Kindern 1996-2010

10 Mio.
Hochbetagte ab 80 Jahren 2050

20 Prozent
definitive Kinderlosigkeit bei Frauen

- 15 Prozent
Lebendgeborene 2008 bis 2030

- 6,3 Mio.
Personen im erwerbs-fähigen Alter 2010-2030

+ 950.000
Pflegebedürftige 2010 bis 2030

- 5 Mio.
Einwohner 2008-2030

81/85,7 Jahre
durchschnittliche Lebenserwartung von Männern/Frauen 2030

57 Prozent
Anteil der Ehen an Haushalten mit Kindern

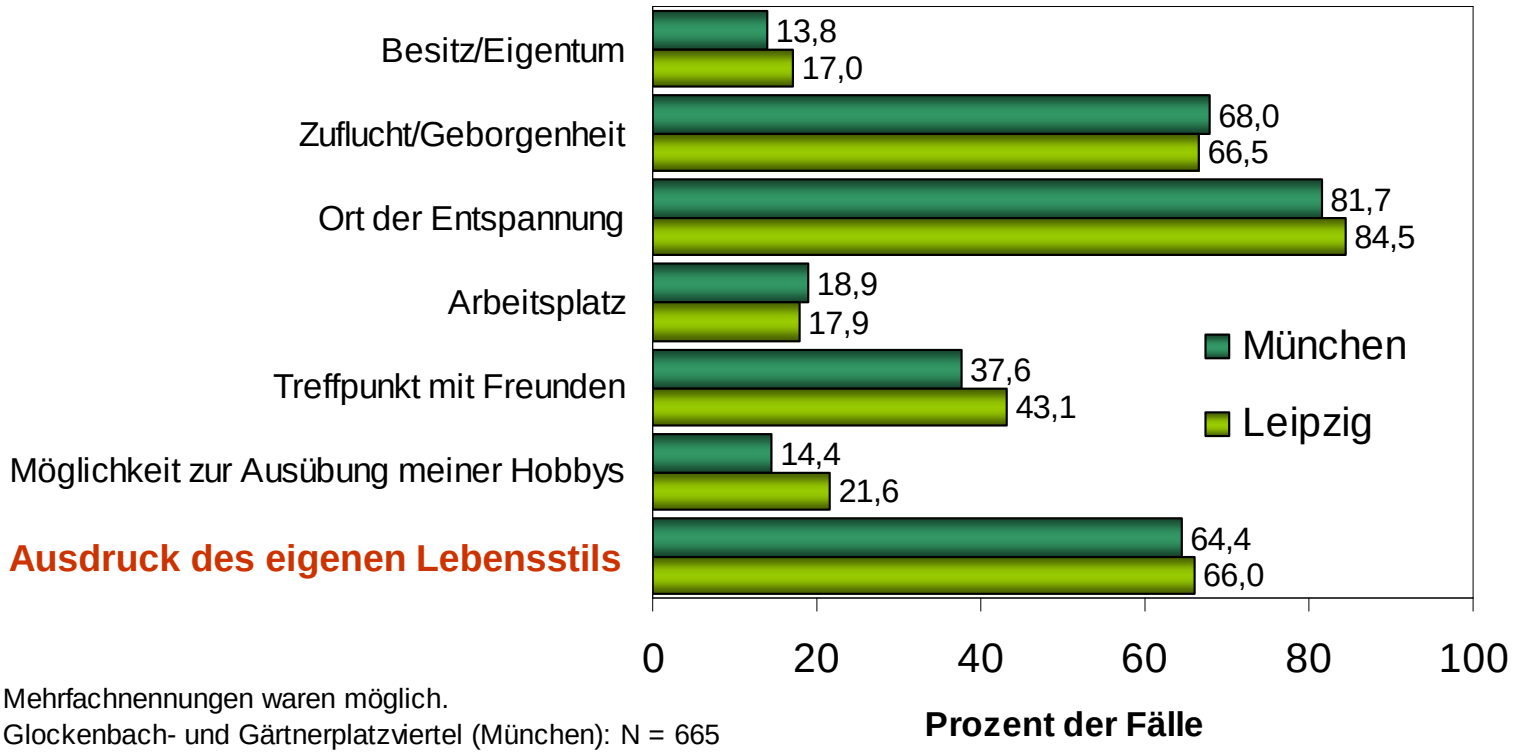
+ 1,72 / +1,13 Jahre
abweichende Restlebenserwartung mit 50 bei Männern/Frauen in BaWü

*Quelle: Demographiebericht 2011

Deutsches Institut für Urbanistik

Warum müssen sich die Kommunen damit auseinandersetzen?

Was bedeutet Ihre Wohnung für Sie?



Mehrfachnennungen waren möglich.
Glockenbach- und Gärtnerplatzviertel (München): N = 665
Schleußig (Leipzig): N = 877

Quelle: Difu-Umfrage Dezember 2003

Deutsches Institut für Urbanistik

Warum müssen sich die Kommunen damit auseinandersetzen?

Mannheim:

- massive Zunahme der Hochbetagten
- sehr starke Internationalisierung

Ausprägung von Komponenten des demografischen Wandels bis 2025

großräumige Bevölkerungsdynamik	Alterung	Internationalisierung
deutliche Abnahme	starke Abnahme der Schulpflichtigen	stark
deutliche Zunahme	massive Zunahme der Hochbetagten	sehr stark

Quelle: Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2005–2025

Deutsches Institut für Urbanistik

Warum müssen sich die Kommunen damit auseinandersetzen?

- Neue Anforderungen an die Kommunen durch
  - sich verändernde Eigentümerstrukturen
  - auslaufende Belegungsbindung
  - zunehmende Standortkonkurrenz

Deutsches Institut für Urbanistik

Welche Potenziale für die Stadtentwicklung werden mit neuen Wohnformen verbunden?

- Daseinsvorsorge:
  Soziale Wohnraumversorgung
- Fiskalpolitische Zielsetzungen:
  Sicherung des Steueraufkommens
- Stadtentwicklung: Identitätspolitik und Quartiersentwicklung

Deutsches Institut für Urbanistik

Welche Potenziale für die Stadtentwicklung werden mit neuen Wohnformen verbunden?

- Innovative Wohnformen stärken
- Alternativen zu Investoren und Bauträgern zur Diversifizierung des Wohnungsangebots
- Entwicklung von neuen Standorten
- Wohneigentum stärken
- Stabilisierung von Quartieren

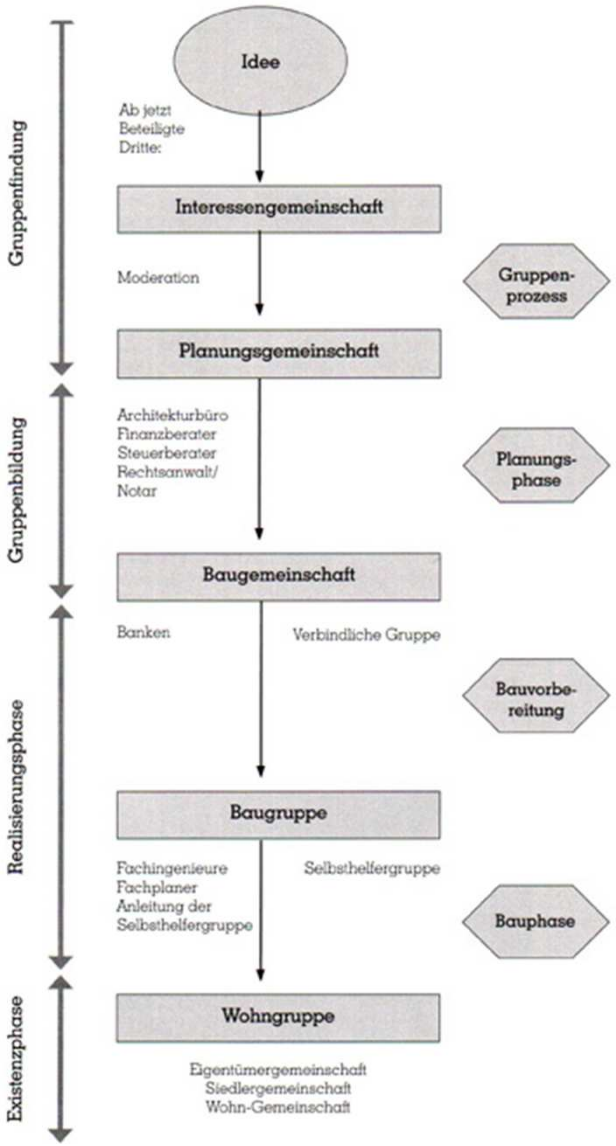
Deutsches Institut für Urbanistik

Welche Potenziale für die Stadtentwicklung werden mit neuen Wohnformen verbunden?

- Angebote für Familien schaffen
- Angebote ohne Eigentumsbildung für Niedrigeinkommensgruppen: u.a. Genossenschaften
- Wohnen im Alter: Alternativen zu Heim und stationärer Pflege stärken

Deutsches Institut für Urbanistik

Schnittstellen Kommunal-verwaltung / Wohnprojekte



Quelle: entnommen aus Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover 2004: Neue Wohnqualitäten. Ein Leitfaden für Baugemeinschaften. Hannover

- Informationsarbeit zur Steigerung der Bekanntheit, Unterstützung der Gruppenfindung: Kontakte zwischen Interessenten und Projektinitiativen
- Vermittlung von Fachkompetenz für Planung und Prozesssteuerung, Finanzierung, Rechtsfragen, Hilfe bei der Suche nach oder Bereitstellung von geeigneten Standorten, Investorensuche
- Servicestelle für Genehmigungsverfahren, materielle Förderung des Bauvorhabens
- Unterstützung bei der Abrechnung von Fördermitteln, Abwicklung behördlicher Angelegenheiten, Wissenstransfer

Deutsches Institut für Urbanistik

Welche Unterstützung benötigen neue Wohnformen?

- Bereitstellung von Grundstücken
- Bürgschaften
- Förderprogramme
- Beratung und Vernetzung

☑ Bündeln der Aktivitäten in einer Beratungsstelle für Wohnprojekte

Quellen: www.selbstnutzer.de, www.wk-hamburg.de, www.hamburg.de/baugemeinschaften www.stattbau.de, www.stadtwohnen-chemnitz.de, www.liegenschaftsfonds-berlin.de,

Welche Unterstützung benötigen neue Wohnformen?

Kommunale Beratungsstellen: Aufgabenspektrum

- Begleitung von Förderprogrammen
- Information und Vernetzung
- Strategische Weiterentwicklung
- Informationsarbeit
- Beratung und Vermittlung

Fazit

- Demographischer Wandel, Umbrüche auf dem Wohnungsmarkt und veränderte Wohnleitbilder befördern das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen.
- Bevölkerungsrückgang und Alterung verstärken den Standortwettbewerb zwischen den Kommunen: Ohne stärker diversifiziertes Wohnungsangebot wird es schwerer, Familien in der Stadt zu halten und Fachkräfte zu gewinnen.
- Neue Wohnformen dienen zunehmend als Instrument der Stadtentwicklung zur Markenbildung neuer und zur Aufwertung bestehender Stadtteile.
- Angesichts knapper öffentlicher Kassen wird die Suche nach kostensparenden Lösungen bei der Wohnraumversorgung intensiviert (Unterstützung von Selbsthilfe)
- Neue Wohnformen sind kein Selbstläufer: Die Kommunen können ihre Entstehung durch Beratungsangebote, Vernetzung und die Bereitstellung von Grundstücken befördern.

Deutsches Institut für Urbanistik

Vielen Dank!

Kontakt:
Dipl.-Geogr. Gregor Jekel
Deutsches Institut für Urbanistik
Straße des 17. Juni 112
D-10623 Berlin
Tel.: 030 / 39001 – 190
E-Mail: jekel@difu.de
http://www.difu.de

Deutsches Institut für Urbanistik