



Initiative **wohnen** hoch **3**

Aufgaben und Anstöße für Politik, Planer und Gesellschaft

Kongress-Dokumentation



Baden-Württemberg

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM



ARBEITSGEMEINSCHAFT
BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER
BAUSPARKASSEN



**Architektenkammer
Baden-Württemberg**

Unsere Gesellschaft ist dabei, sich tiefgreifend zu verändern: Die Menschen werden immer älter, die Bevölkerungsentwicklung ist langfristig rückläufig. Damit wandeln sich auch die Bedürfnisse beim Wohnen und Leben im Quartier. Mannigfaltig sind die daraus resultierenden Herausforderungen für die Wohnungsbaupolitik, denn die demographische Entwicklung, zunehmende Komfortansprüche und Vorgaben des Klimaschutzes sind nur einige der vielen Aspekte, die es zu beachten gilt. Um mehr Qualität im Wohnungsbau zu erreichen, sind Innovationen gefragt – beim erforderlichen Neubauvolumen genauso wie bei der Vielzahl der Bestandswohnungen, die den Anforderungen von heute und morgen anzupassen sind.

Der Kongress „Initiative wohnen hoch 3“ stellte den Auftakt zur Kampagne „Innovativer Wohnungsbau in Baden-Württemberg“ dar – ein Kooperationsprojekt von Wirtschaftsministerium und Architektenkammer Baden-Württemberg sowie der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen.

Die Veranstaltung diente der Ermittlung des Status quo und der Ortung von Hindernissen. Ziel war, gemeinsam mit den Referenten und den Kongressteilnehmern Aufgaben und Anstöße für Politik, Planer und Gesellschaft zu formulieren.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg
Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen
und
Architektenkammer Baden-Württemberg

danken den Referenten für ihre interessanten Statements, den Moderatoren und den Teilnehmern für ihre Diskussionsbeiträge. Wir hoffen, mit der Veranstaltung Impulse für guten Wohnungsbau in Baden-Württemberg gegeben zu haben.

Redaktion: Carmen Mundorff, Architektenkammer Baden-Württemberg, Februar 2011

Inhalt	Seite
Begrüßung und Moderation Dr. Stefan Krämer , Wüstenrot Stiftung	5
Rede Minister Ernst Pfister MdL , Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg	7
Einführung und Diskussion Was ist uns das Wohnen wert? Gerhard A. Burkhardt , Präsident des VbW – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Ivo Gönner , Oberbürgermeister der Stadt Ulm, Präsident des Städtetags Baden-Württemberg Roger Kehle , Präsident und Hauptgeschäftsführer des Gemeindetags Baden-Württemberg Dr. Jochen Petin , Vorsitzender des Vorstands Deutsche Bausparkasse Badenia AG, Vertreter der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen Prof. Sebastian Zoepfritz , Freier Architekt, Freier Stadtplaner, Vizepräsident der Architektenkammer Baden-Württemberg	9
Foren	
1 – Raum für neue Wohnformen Dr. Albrecht Göschel , Humboldt-Universität, Berlin Rolf Novy-Huy , Geschäftsführer Stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen, Hattingen Elke Harrach , Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG, Darmstadt Berta Sophia Heyl (Moderation), Freie Architektin, Grünenwald + Heyl Architekten, BauWohnberatung, Karlsruhe	15
2 – Wettbewerb im Wohnungsbau Prof. Dr. Thomas Jocher , Architekt, Fink + Jocher Architekten, München, Universität Stuttgart, Institut Wohnen und Entwerfen Stadträtin Kathrin Martelli , Vorsteherin des Hochbaudepartements der Stadt Zürich Bruno Möws , Architekt, Geschäftsführer des Siedlungswerks, Stuttgart Alexander Wetzig (Moderation), Baubürgermeister der Stadt Ulm	27
3 – Nachhaltiger Wohnungsbau – Mittel, Wege, Instrumente Kai-Uwe Bergmann , Architekt, BIG Bjarke Ingels Group, Kopenhagen Katrin Spitzner , TU Darmstadt, Fachgebiet Entwerfen und energieeffizientes Bauen Prof. Josef Lenz (Moderation), Freier Architekt, Stuttgart, Professur für Entwerfen, Gestalten und Konstruieren an der HTWG Konstanz	33

Foren

A – Stadt, Quartier, Wohnung 37

Prof. Kerstin Gothe, Stadtplanerin, Architektin, Stuttgart, Institut für das Entwerfen von Stadt und Landschaft der Fakultät für Architektur am KIT (Karlsruher Institut für Technologie)

Dr. Robert Kaltenbrunner, Architekt/Stadtplaner, Bundesamt für Bauwesen, Bonn/Berlin

Prof. Dr. Tilman Harlander, Universität Stuttgart, Institut Wohnen und Entwerfen

Prof. Dr. Franz Pesch (Moderation), Architekt/Stadtplaner, PP A|S – Pesch & Partner
Architekten|Stadtplaner, Herdecke, Universität Stuttgart, Städtebau-Institut

B – Gut und günstig wohnen? 45

Gregor Jekel, Geograph, Deutsches Institut für Urbanistik – Difu, Berlin

Prof. Dr. Dr. Bernhard Müller, TU Dresden, Leibniz-Institut für ökologische
Raumentwicklung – IÖR, Dresden

Dr. Eckart Meyberg (Moderation), Leiter des Referats Wohnungswesen im
Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Angelika Salzmann, Dipl.-Ing. Architektin, Dornbirn/Fachbereich Regionalplanung und Regional-
entwicklung an der TU Wien

C – Aus Alt mach Neu – neue Wege für Altbauten 53

Prof. Ute Margarete Meyer, Freie Architektin, bueroschneidermeyer, Stuttgart, Professorin
für städtebauliches Entwerfen an der Hochschule Biberach

Dr. Matthias Hensel, Geschäftsführer der BASF-Immobilien-Gesellschaften LUWOG und
SEWOG, Ludwigshafen

Andreas Galli, Architekt, Galli & Rudolf Architekten AG, Zürich

Christian Kuhlmann (Moderation), Baubürgermeister der Stadt Biberach/Riß

Fazit – wohnen hoch 3 – Aufgabe und Anstöße für Politik, Planer und Gesellschaft 61

Dr. Stefan Krämer

Anhang

Pressemitteilung „Drängende Fragen“ vom 19. Februar 2010 75

Presseartikel 76

Begrüßung und Moderation

Dr. Stefan Krämer, Wüstenrot Stiftung

Meine sehr geehrten Damen und Herren, seien Sie herzlich willkommen zum Kongress „Initiative wohnen hoch drei“. Mein Name ist Stefan Krämer, ich habe die Aufgabe, Sie durch diesen Kongress zu begleiten und hier in Stuttgart im Namen der Veranstalter zu begrüßen:

- des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, vertreten durch den Minister, Herrn Ernst Pfister
- der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, heute vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden der Deutschen Bausparkasse Badenia AG, Herrn Dr. Jochen Petin.
- der Architektenkammer Baden-Württemberg, vertreten durch ihren Vizepräsidenten, Herrn Prof. Sebastian Zoepfrit.

Mitgetragen wird der Kongress auch vom Städtetag Baden-Württemberg, vertreten durch seinen Präsidenten, Herrn Oberbürgermeister Ivo Gönner, und vom Gemeindetag Baden-Württemberg, vertreten durch den Präsidenten und Hauptgeschäftsführer Roger Kehle.

Außerdem begrüße ich für den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. dessen Präsidenten, Herrn Gerhard Burkhardt.

Der Kongress ist Teil einer Initiative zum Innovativen Wohnungsbau in Baden-Württemberg. Diese Initiative wurde im vergangenen Jahr gestartet und an der parallelen Vorbereitung des Kongresses haben auch Vertreter verschiedener Hochschulen des Landes mitgewirkt.

Heute geht es vor allem darum

- den Status Quo und mögliche Hindernisse für mehr Innovation im Wohnungsbau in Baden-Württemberg zu ermitteln und darum,
- auf dieser Basis gezielte Anstöße für Politik, Planer und Gesellschaft geben zu können.

Hierzu gibt es ein spannendes und differenziertes Programm mit einem Auftaktreferat, einer illustrierten Podiumsdiskussion und sechs Foren zur vertiefenden Erörterung wichtiger Themen. Diese Programmtiefe hat sicher dazu beigetragen, dass Sie so zahlreich gekommen sind; sie erfordert zugleich aber auch ein straffes Zeitmanagement, dem wir uns alle verpflichtet fühlen müssen. Allein schon aus diesem Grund verzichte ich darauf, Weitere von Ihnen namentlich zu begrüßen. Außerdem wäre dies angesichts der beeindruckenden Reihe an Landtagsabgeordneten, Bürgermeistern, Vorständen, Geschäftsführern, ministerialer Führungselite und Hochschul-Prominenz sowieso nur unvollständig möglich.

Wir freuen uns darüber, dass Ihre Anwesenheit Zeugnis dafür ablegt, welche Bedeutung Sie dem Thema Innovativer Wohnungsbau in Baden-Württemberg beimessen. Da der Kongress heute auch den Auftakt zu einer Kampagne bilden soll, werden wir Sie um weiteres Engagement dazu bitten und da es sich um eine gemeinsame Kampagne handeln soll, kann ich guten Gewissens sagen, dass Sie uns alle gleich wichtig und herzlich willkommen sind.

Es wird Ihnen aufgefallen sein, dass ich gerade nur von einem Auftaktreferat gesprochen habe. Dies liegt leider daran, dass der Vortrag von Prof. Carlo Baumschlager aufgrund einer Erkrankung leider ausfallen muss. Wir wünschen ihm von hier aus gute, schnelle Besserung und vollständige Genesung.

Es ist sehr schade, dass Prof. Baumschlager nicht an diesem Kongress teilnehmen kann; wir werden heute besonders sein vorgesehene „Statement Wohnqualitäten“ vermissen. Prof. Baumschlager ist durch seine Arbeiten, seine zahlreichen Vorträge und Publikationen als ausgewiesener Experte zu diesem Thema bekannt. Sein Statement sollte uns bei der Annäherung daran helfen, was wir gemeinsam

unter mehr Innovation im Wohnungsbau verstehen. Denn eine Basis dafür könnte sein, dass Innovation immer auch als eine Chance für mehr Qualität zu betrachten ist. Wir wollten deshalb als Einstieg von ihm hören und sehen, was vor dem Hintergrund neuer Aufgaben und Herausforderungen im Wohnungsbau unter Wohnqualität berücksichtigt werden sollte.

Nun bleibt uns nichts anderes übrig, als in unseren Köpfen selbst ein wenig innovativ zu sein. Die Kampagne „Innovativer Wohnungsbau“ soll heute beginnen und durch gemeinsames Engagement an Kraft und Dynamik gewinnen. Vor allen Dingen soll sie auch in sich als ein Prozess verstanden werden. Die Veranstalter werden sich deshalb bemühen, das Statement von Prof. Baumschlager zu einem späteren Zeitpunkt als einen dann diesen Prozess begleitenden, zum zwischenzeitlichen Innehalten und Nachdenken anregenden Baustein in die Kampagne einzufügen.

Prof. Baumschlager war außerdem als Referent für das Forum B „Gut und günstig wohnen?“ heute Nachmittag vorgesehen. Hier ist es gelungen, ein anderes Statement zu Erfahrungen aus Vorarlberg zu gewinnen.

Ich freue mich, nun den Wirtschaftsminister des Landes Baden-Württemberg, Herrn Ernst Pfister, anzukündigen. Vorzustellen brauche ich ihn als Person und auch sein Gewicht für den Wohnungsbau in Baden-Württemberg wahrlich nicht. Wir sind alle gespannt darauf, Herr Minister Pfister, was Sie uns zu den Zukunftsfragen des Wohnens und zu den damit verbundenen Herausforderungen an die Wohnungsbaupolitik sagen werden. Wir hoffen, daraus erkennen zu können, welches Gewicht das Land diesem Thema auch in Zukunft beimisst, denn ab dem Jahr 2013 wird es ja über zusätzlichen eigenen Gestaltungsspielraum in der Wohnungsbauförderung verfügen. Herr Minister, Sie haben das Wort.



Wirtschaftsminister Ernst Pfister, MdL (Foto: Udo W. Beier)

Rede

Minister Ernst Pfister MdL, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Sehr geehrte Herren Vorstandsvorsitzende der Bausparkassen,
sehr geehrter Herr Vizepräsident Professor Zoepritz,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, die Architektenkammer Baden-Württemberg und das Wirtschaftsministerium verbindet schon seit geraumer Zeit eine fruchtbare Zusammenarbeit in einem für unser Gemeinwesen überaus wichtigen Bereich:
Es geht um die Suche nach Antworten auf die drängenden Fragen der Zukunft des Wohnens.

Der im Juni 2009 gemeinsam gestarteten Initiative zum innovativen Wohnungsbau haben sich inzwischen weitere Partner angeschlossen. Ich nenne hier insbesondere Vertreter der Hochschulen, kommunale Vertreter, aber auch Vertreter der Wohnungswirtschaft.

Alle verbindet das Wissen, dass wir über die Perspektiven des Wohnens in der Zukunft intensiv nachdenken müssen und auch zu neuen Lösungen finden müssen. Und allen gemeinsam ist der Wille, in Baden-Württemberg einen Impuls zu geben, in einen neuen gesamtgesellschaftlichen Diskurs einzutreten, wie Wohnen in der Zukunft gestaltet und organisiert sein muss.

Und deshalb haben wir heute hier zum Kongress „Initiative wohnen hoch 3“ eingeladen. Ich freue mich über Ihr Interesse und begrüße Sie alle – zugleich im Namen der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen und der Architektenkammer Baden-Württemberg – herzlich zu dieser Veranstaltung.

Man ist geneigt anzunehmen, Wohnen sei ein altes Thema – vielleicht auch ein überholtes Thema, nachdem uns die Demografen eine signifikant schrumpfende Bevölkerung vorhersagen. Aber die Wohnbedürfnisse der Menschen haben sich grundlegend gewandelt. Der uralte Wunsch des Menschen nach Wohnung und Geborgenheit in sicherem Umfeld ist geblieben, jedoch das Wie hat sich entscheidend verändert.

Das reine Mengenziel des Wohnungsbaus ist überwunden. Jetzt treten verstärkt Forderungen

- nach einem gesunden Wohnumfeld,
 - nach Service-Wohnen,
 - nach der Verbindung von Wohnen und Arbeiten,
 - nach Klimaschutz und Energieeinsparung sowie
 - nach sicherem Wohnen
- in den Vordergrund.

Angesichts des Umstandes, dass wir gleichzeitig einen großen, allmählich in die Jahre kommenden Baubestand vorfinden, müssen wir dazu kommen, das Wohnen, das Wohnumfeld und die Entwicklung der Siedlungsräume insgesamt als ein aktuelles und wichtiges Thema zu begreifen.

Meine Damen und Herren, neue Wohnformen, Wettbewerb im Wohnungsbau, Nachhaltigkeit, Quartier und Nachbarschaft, der Weg zu bezahlbarem Wohnraum, Umgang mit der Altbausubstanz: Das sind die Schlagworte der Foren, in denen Sie heute aus den unterschiedlichen Perspektiven einzelne Bereiche erörtern werden.

Dabei werden sicher zunächst einmal auch scheinbar unvereinbare Positionen formuliert werden – Ansprüche, die sich gegenseitig auszuschließen scheinen, Ansprüche, die nicht finanzierbar sind. Aber das darf Sie nicht entmutigen; wir stehen erst am Anfang einer Diskussion.

Das Land ist mit seinen sehr begrenzten Möglichkeiten bereits in Vorleistung gegangen, um dem Gedanken der Innovation im Wohnungsbau in all seinen denkbaren Facetten eine Chance auf Realisierung zu geben:

Seit dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2008 sieht das Land für innovative Wohnungsbauvorhaben ein besonderes Fördervolumen vor – im Jahr 2009 waren es insgesamt 10 Mio. Euro. In diesem Rahmen konnten die ansonsten möglichen Darlehenshöchstbeträge der zinsvergünstigten Darlehen um bis zu 25 Prozent erhöht werden, um Mehrkosten infolge der Innovation abzudecken. Nur – meine Damen und Herren: Leider gab es keine Anträge, die von der Bewilligungsstelle mit diesem Plus in der Förderung bedient werden konnten. Vielleicht ändert sich das ja im laufenden Jahr; für 2010 haben wir – allen haushaltsseitigen Restriktionen zum Trotz – diesen Sondertopf von insgesamt 10 Mio. Euro ganz bewusst unangetastet gelassen.

Gerade im geförderten Wohnungsbau hoffe ich auf innovative Leuchtturmprojekte. Sie mögen heute vielleicht noch mehr kosten als die allgemein üblichen Vorhaben. Überzeugende Ergebnisse werden den Realität gewordenen Ideen aber hoffentlich schon bald zum Durchbruch und zu weiterer Verbreitung verhelfen und dadurch auch die Kosten sinken lassen.

Wenn wir hier gerade über den Beitrag der öffentlichen Hand zum Wohnungsbau sprechen, müssen wir uns klar darüber sein, dass die Zeiten einer flächendeckend angelegten Neubauförderung zugunsten großer Teile der Bevölkerung endgültig vorbei sind; Zeiten, wie wir sie aus den Nachkriegsjahrzehnten und zuletzt aus der Zeit nach dem Fall des Eisernen Vorhangs kennen.

Auch die Unterstützungsleistungen seitens der öffentlichen Hand werden nach meiner Überzeugung in den nächsten Jahren grundsätzlich zu überdenken und möglicherweise ganz neu zu strukturieren sein. Ich will der dazu notwendigen vertieften Diskussion an dieser Stelle nicht vorgreifen. Doch erscheint mir jetzt schon klar, dass es am Ende kein weitgehend isoliertes Nebeneinander

- von Wohnraumförderung,
- von Städtebauförderung,
- von Förderung der Entwicklung des Ländlichen Raums und
- von Förderung der energetischen Erneuerung des Gebäudebestandes,

wie es heute leider Realität ist, mehr geben kann und auch nicht geben wird. Dabei bin ich mir durchaus bewusst, dass wir hier mitunter über Jahrzehnte gewachsene und teilweise liebgewonnene Strukturen in Frage stellen und letztlich auch verändern müssen. Allein das bedeutet einen ambitionierten politischen Prozess auf Landes- wie auf Bundesebene, der zumindest bis weit in die nächste Legislaturperiode hinein reichen wird. Aber das ist naturgemäß nur ein Ausschnitt aus dem Themenspektrum, das mit dem Ziel der Stärkung der Innovation im Wohnungsbau abgesteckt ist.

Ich bin gespannt, zu welchen Fragestellungen, Feststellungen, Forderungen, Ideen der heutige Kongress führt. Ich wünsche Ihnen jetzt allen einen guten, einen ertragreichen Verlauf des heutigen Tages und würde mich freuen, wenn wir uns auch künftig beim Thema Innovation im Wohnungsbau begegnen. Vielen Dank.

- Es gilt das gesprochene Wort -

Dr. Stefan Krämer

Vielen Dank, Herr Minister Pfister, für eine gelungene Einführung in die verschiedenen Fragestellungen, die auf unserer Tagesordnung stehen; eine Einführung, die hinsichtlich der zukünftigen Schwerpunkte in der Landespolitik ermunternde Aspekte bereit hält, in der Sie zugleich aber auch sehr deutlich auf mögliche Grenzen der Finanzierbarkeit hingewiesen haben. Wir greifen das damit verbundene Angebot eines gemeinsamen Diskurses gerne auf und werden uns damit heute sicher noch an vielen Stellen vertiefend auseinandersetzen.

Ich habe bereits kurz angesprochen, dass der Kongress den Auftakt zu einer gemeinsamen Kampagne zum Innovativen Wohnungsbau in Baden-Württemberg bildet. Es gibt ein eigenes Logo zu dieser Kampagne, das Ihnen heute erstmals präsentiert wird, und das mit seiner angedeuteten, an die Form einer Hausfassade angepassten Sprechblase symbolisiert, dass die Kampagne zu mehr Kommunikation, Austausch und gemeinsamen Handeln beitragen soll. Die Fenster sind unterschiedlich groß und weisen damit auf die Individualität des Wohnens hin. Wir werden Sie heute Nachmittag nicht gehen lassen, ohne Ihnen vorher noch einmal diese Kampagne und deren weitere Verbreitung an Ihr für den Wohnungsbau schlagendes Herz zu legen, verbunden mit der Bitte um Ihre aktive Mitwirkung und Unterstützung.



Einführung

Vielleicht geht es Ihnen als Teilnehmern des Kongresses zu seinem Auftakt im Moment aber auch ein wenig zu schnell und Sie fragen sich, ob wir wirklich einen derartigen Mangel an Innovation im Wohnungsbau in Baden-Württemberg haben, dass es einer solchen Initiative und einer eigenen Kampagne bedarf?

Für solchen Zweifel könnte es durchaus Gründe geben: Die Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt scheint auf den ersten Blick nicht wirklich problematisch zu sein. Die demografische Situation ist recht stabil, vor allem im Vergleich mit fast allen anderen Bundesländern. Baden-Württemberg ist nach wie vor ein Zuwanderungsland, wenn auch in deutlich nachlassender Intensität, für die nächsten Jahre wird noch ein leichter Anstieg der Zahl der Haushalte erwartet – ein Grund dafür, dass im Wohnungsneubau weiterhin ein Nachholbedarf konstatiert wird – und sogar das Szenario einer neuen Wohnungsnot als Folge zu geringer Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau konnte man kürzlich wieder in den Überschriften der Zeitungen finden.

Die Qualität des Wohnungsangebotes ist insgesamt gut, die wichtige Zukunftsaufgabe der energetischen Optimierung ist auch im Gebäudebestand in Angriff genommen und an der Ausbildungsqualität junger Architekten und Stadtplaner mangelt es hierzulande ebenfalls nicht. Am ehesten fehlt es an kostengünstigem Wohnraum, vor allem in Ballungsgebieten, aber das ist eigentlich nichts Neues, auch wenn es für sich betrachtet durchaus den Start einer Kampagne wert wäre.

Warum verabreden die Veranstalter des heutigen Kongresses, die in der einen oder anderen Form selbst aktiv und maßgeblich zum aktuellen Status Quo beigetragen haben, dennoch eine Initiative zum Innovativen Wohnungsbau in Baden-Württemberg und starten mit diesem Kongress eine öffentliche Kampagne dazu?

Weil die Zeit einer vorrangigen Orientierung an quantitativen Kriterien, wie ich sie eben genannt habe, vorbei ist. Für die Zukunft des Wohnungsbaus geht es vermehrt um neue qualitative Aspekte; es geht um Komfort, Sicherheit, Gesundheitsverträglichkeit, Differenzierung, Nutzerfreundlichkeit, Kostenreduzierung. Um eine Anpassung und Ertüchtigung des Gebäudebestandes, der in die Jahre gekommen ist. Um Geschlechter- und Altersgerechtigkeit, um Integration, Identifikation und Gemeinschaft. Um soziale, wirtschaftliche und kulturelle Teilhabe, um neue Formen der Mobilität, um Schonung von Ressourcen und Umwelt und um einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Kurzum: Es geht um innovative Wege für

eine bessere Anpassung an die gewandelten Wohnbedürfnisse der Menschen und an die Veränderungen der Gesellschaft. Minister Ernst Pfister hat es in seiner Begrüßung auf den Punkt gebracht: Das reine Mengenziel des Wohnungsbaus ist überwunden. Jetzt treten verstärkt qualitative Bedürfnisse nach einem gesunden Wohnumfeld, nach Service-Angeboten, nach der Verbindung von Wohnen und Arbeiten, nach Klimaschutz und Energieeinsparung sowie nach Sicherheit in den Vordergrund.

[...]

Was ist uns das Wohnen wert? Podiumsdiskussion

Ich darf nun die Teilnehmer an der Gesprächsrunde „Was ist uns das Wohnen wert?“ hier herauf bitten. Sie sind alle aktive Protagonisten im Wohnungsbau in Baden-Württemberg und wir alle haben bereits das eine oder andere Mal ihre – nicht zuletzt auch aufgrund der Institutionen, die sie vertreten – wichtigen Positionen zur Situation des hiesigen Wohnungsbaus gehört oder gelesen. Ich hoffe deshalb, dass es uns gelingt, beim Einstieg in unsere Diskussion eine Wiederholung allzu bekannter Statements zu vermeiden und stattdessen möglichst oft einen direkten Bezug auf die zentrale Frage unserer Podiumsdiskussion zu nehmen: *Was ist uns das Wohnen wert?*

Ivo Gönner Oberbürgermeister der Stadt Ulm, Präsident des Städtetags Baden-Württemberg

Die Städte gehörten lange Zeit zu den herausragenden Akteuren im Wohnungsbau. Angesichts der finanzpolitischen Rahmenbedingungen der Kommunen – die neuesten Schlagzeilen dazu sind sicher allen präsent – kann von einem Gestaltungsspielraum eigentlich nicht mehr gesprochen werden. Auch die inzwischen weitgehend selbständigen kommunalen Wohnungsunternehmen können Aufgaben und Ziele der Stadtentwicklung in der Regel nur noch dann übernehmen, wenn sich diese auch betriebswirtschaftlich rechnen lassen. Von Seiten der Kommunen weiterhin aktiv mitgestalten zu wollen, erscheint vor allem unter sozialpolitischen Gesichtspunkten als kaum noch zu bewältigende Herausforderung. Innovation könnte hier ein Zauberwort sein, wenn denn die zukünftigen Aufgaben und Ziele der Städte über Innovation leichter zu lösen wären.

Herr Gönner: Welchen Stellenwert hat das Wohnen für die Zukunftsperspektiven der Städte in Baden-Württemberg? Was ist ihnen das Wohnen wert?

[...]

Roger Kehle Präsident und Hauptgeschäftsführer des Gemeindetages Baden-Württemberg

Stichwort Demografischer Wandel – ein Mega-Thema heute, in den Medien und auch für diesen Kongress. Baden-Württemberg ist bislang aufgrund seiner Zuwanderungen von den Auswirkungen des demografischen Wandels ja wesentlich weniger getroffen worden als andere Bundesländer. Es gibt teilweise sogar noch Wachstum zu erhoffen, auch wenn sich in einigen Regionen der Bevölkerungsrückgang bereits abzeichnet, der vor allem Gemeinden im ländlichen Raum trifft. Das Statistische Landesamt hat kürzlich angekündigt, die in den kommenden Jahren zu erwartenden Wanderungsgewinne nach unten zu korrigieren. Empirisch zeichnet sich dieser Trend bereits seit 2-3 Jahren ab, im Jahr 2008 waren es nur noch ca. 4.500 Personen (Wanderungsgewinn), zukünftig werden trotz neuer EU-Regelungen maximal 10.000 Personen erwartet. Ein Wandel vom quantitativen zum qualitativen Wohnungsbedarf wird deshalb wohl auch und besonders in den Gemeinden zu vollziehen sein. Zugleich hat eine Reihe von Städten in den letzten Jahren den Wettbewerb mit ihren Umlandgemeinden um attraktive Bevölkerungsgruppen mit neuem Selbstbewusstsein aufgenommen, vor allem auf dem Sektor neuer Wohnformen und infrastrukturstarker, nachfragegerechter Standorte. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist nicht zuletzt auch deshalb kein Allheilmittel mehr für die kleineren Städte und Gemeinden.

Herr Kehle: Was ist Ihren Städten und Gemeinden das Wohnen wert und welche Rolle spielt es in deren weiterer Entwicklung?

[...]

Gerhard Burkhardt Präsident des Verbandes Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Ich weiß, dass auch Ihr Verband zuletzt ein verstärktes Engagement im Wohnungsneubau gefordert hat und ich kann unterstellen, dass dies auch den Teilnehmern des Kongresses bekannt ist. Mein Vorschlag ist deshalb, dass wir zum Einstieg zunächst einmal den Neubau von Wohnungen außen vor lassen und den Fokus stattdessen auf den quantitativ viel bedeutsameren Wohnungsbestand Ihrer Mitgliedsunternehmen richten, der nicht nur ein wichtiges, sondern wohl das entscheidende Potenzial für Qualität und Innovation darstellt.

In den letzten Jahren sind unter dem Aspekt der ökonomischen Werthaltigkeit, für die sich Ihre Unternehmen ja auch immer interessieren müssen, vor allem Fragen der energetischen Optimierung, der sozialen Integration und Stabilität sowie der langfristigen Quartierssicherung diskutiert worden. Nachhaltigkeit ist das übergeordnete Schlagwort dazu, ein Begriff, der in letzter Zeit gelegentlich inflationär verwendet wird und der deshalb Gefahr läuft, der Beliebigkeit anheim zu fallen. Einige Unternehmen in Deutschland versuchen wohl deshalb, nicht nur aus Marketinggründen die Nachhaltigkeit als Qualitätskriterium für ihre Bestände dadurch greifbar zu machen, dass sie für eine Präzisierung auch auf die mit einer Zertifizierung – einem Gütesiegel – verbundenen Möglichkeiten setzen. Neben der Zertifizierung von Gebäuden kann dies inzwischen auch für Quartiere vorgenommen werden.

Herr Burkhardt: Wie steht Ihr Verband, wie stehen Ihre Mitgliedsunternehmen dazu? Was ist ihnen das Wohnen vor allem im Bestand wert?

[...]

Dr. Jochen Petin (anstelle von Heinz Panter) Vertreter der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (Vorsitzender des Vorstands der Deutschen Bausparkasse Badenia AG) Wohneigentum hat in den letzten Jahren für viele Menschen als Teil einer individuellen Lebensführung und zur Alterssicherung wieder deutlich an Bedeutung gewonnen (Stichwort Wohnriester, ein erfolgreiches Produkt für die Bausparkassen).

Die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen hat durch ihre Initiativen und Wettbewerbe in den vergangenen Jahren immer wieder erfolgreich eigene Anstöße für mehr Qualität im Wohnungsbau gegeben. Gerade unter dem Gesichtspunkt der Innovation kommt man in Baden-Württemberg in den letzten Jahren an gemeinschaftlichen Wohnprojekten nicht vorbei. Baugemeinschaften werden in anderen Bundesländern gelegentlich sogar als eine Erfindung aus unserem Bundesland wahrgenommen, was allerdings nicht stimmt und die lange Tradition gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Deutschland übergeht. Die Finanzierungsfrage ist bei den hierzulande aktuell vorherrschenden Formen der Baugemeinschaften weitestgehend geklärt und auch außerhalb von Freiburg oder Tübingen kein Problem mehr. Schwierig scheint es dagegen noch bei der Wohneigentumsbildung von Älteren in gemeinschaftlichen Projekten und generell bei Mischformen und Weiterentwicklungen von genossenschaftlichen Wohnprojekten zu sein. Letztere liefern jedoch gerade in Städten vielfach einen wichtigen Anstoß für neue innovative Wohnformen.

Herr Dr. Petin: Was ist den Bausparkassen in der Tradition ihres eigenen Selbstverständnisses unter diesem Gesichtspunkt das Wohnen wert? Welche Strategien, Produkte und Angebote gibt es für eine Finanzierung innovativer Wohnprojekte?

[...]

Prof. Sebastian Zoeppritz Freier Architekt BDA, Freier Stadtplaner, Vizepräsident der Architektenkammer Baden-Württemberg

Innovation, hohe Qualität, ökonomische Nachhaltigkeit, überzeugende Nutzerfreundlichkeit, kostensparende Konstruktion, Energieeffizienz und Umweltschonung – lauter Schlagworte, für die doch eigentlich vor allem die Kollegen von der kreativen Abteilung zuständig sind. Baden-Württemberg ist das Flächenbundesland mit der höchsten Dichte an Architekten, meines Wissens kommt auf 500 Einwohner/innen ein/e Architekt/in. Ein Bundesland mit anerkannten und etablierten Hochburgen in der Ausbildung, mit Büros, die weltweit Anerkennung und Aufträge sammeln. Wie kann es da sein, dass die Architekten-

kammer maßgeblich beteiligt ist an einer Kampagne für mehr Innovation im Wohnungsbau, auf diesem Gebiet also erhebliche Defizite sieht? (Außer dass die Anderen und die Umstände Sie und Ihre Kolleginnen und Kollegen daran hindern, so innovativ zu sein, wie Sie es gerne wären – diese selbstverständliche Erklärung wollen wir mal für den Moment außen vor lassen, eben weil sie selbstverständlich ist).

Also stattdessen die Frage: Was ist den Architekten und Stadtplanern das Wohnen wert? Ist es ihnen nicht mehr genügend wert, so dass sie ihr Innovationspotenzial nicht abrufen?
[...]

Eine Zusammenfassung der Diskussion ist nachzulesen auf Seite 80 in dem Artikel „Damit Innovationen nicht versanden“, erschienen im Deutschen Architektenblatt, Regionalteil Baden-Württemberg, Ausgabe April 2010.



(Foto: Udo W. Beier)

Referenten und Moderatoren

Minister Ernst Pfister MdL, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

1947 in Trossingen/Baden-Württemberg geboren, studierte Ernst Pfister ab 1968 Politikwissenschaft, Germanistik und Sportwissenschaft in Tübingen und Freiburg. Von 1975 bis 1984 unterrichtete er am Hoptbühl-Gymnasium in VS-Villingen (Schwarzwald-Baar-Kreis). Von 1984 bis 2004 bekleidete er das Amt des stellvertretenden Bürgermeisters der Stadt Trossingen. Seit 18. April 1980 ist er Mitglied des Landtags von Baden-Württemberg und führte den Vorsitz der FDP-Landtagsfraktion von 1996 bis 2004. Seit 14. Juli 2004 ist Ernst Pfister Wirtschaftsminister des Landes Baden-Württemberg.

Gerhard A. Burkhardt

Senator E.h, Präsident des VbW (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) und Vizepräsident des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.), Vorstandsvorsitzender Familienheim Rhein Neckar e.G. und Geschäftsführer mehrerer Gesellschaften sowie Verwaltungsrat der L-Bank.

Ivo Gönner

Oberbürgermeister der Stadt Ulm und Präsident des Städtetags Baden-Württemberg

1973 – 1978	Jurastudium in Heidelberg
1981	Zweites juristisches Staatsexamen
1981 - 1992	Selbstständiger Rechtsanwalt in Ulm, eigene Rechtsanwaltskanzlei
1985 - 1991	Fraktionsvorsitzender der SPD-Gemeinderatsfraktion im Ulmer Gemeinderat
1.12.1991	Wahl zum Oberbürgermeister der Stadt Ulm
05.12.1999	Wiederwahl
31.01.2005 –	
16.01.2011	Präsident des Städtetags Baden-Württemberg
Dezember 2007	Erneute Wiederwahl zum Oberbürgermeister der Stadt Ulm

Roger Kehle

Präsident und Hauptgeschäftsführer des Gemeindetags Baden-Württemberg

Absolvent der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung in Stuttgart. Bürgermeister der Stadt Wernau (Neckar) von 1984-2007. Präsident des Gemeindetags Baden-Württemberg seit 2005. Ab 2008 wurden im Gemeindetag erstmals die Funktionen des Hauptgeschäftsführers und des Präsidenten zusammengelegt. Ab diesem Datum hauptamtlicher Präsident des Gemeindetags.

Dr. oec. Jochen Petin

Vorsitzender des Vorstands Deutsche Bausparkasse Badenia AG und Vertreter der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen

- 1962 geboren in Mönchengladbach-Rheydt
 1982 - 1984 Ausbildung zum Bankkaufmann bei der WestLB, Düsseldorf
 1984 - 1991 Studium, Promotion an der Hochschule St. Gallen/Schweiz
 1991 - 1994 Berater bei McKinsey & Company Inc., Frankfurt
 1994 - 1999 Leiter der Abteilung Rechnungswesen/Controlling bei den Delfin Direkt Versicherungen, Bonn
 1999 - 2004 Leiter der Abteilung Beteiligungen/Controlling bei der AMB Generali Holding AG, Aachen
 2004 - 2007 Mitglied des Vorstands der AachenMünchener Lebensversicherung AG und der AachenMünchener Versicherung AG, beide Aachen
 2007 - 2008 Generalbevollmächtigter der Deutschen Bausparkasse Badenia AG
 01.07.2008 Ordentliches Mitglied des Vorstands der Deutschen Bausparkasse Badenia AG
 01.01.2009 Vorsitzender des Vorstands der Deutschen Bausparkasse Badenia AG

Prof. Dipl.-Ing. Sebastian Zoeppritz

Freier Architekt und Freier Stadtplaner, Stuttgart

geboren 1949, Studium von Architektur und Städtebau an der Universität Stuttgart, 1974 – 1977 Mitarbeiter, 1977 – 2007 Gesellschafter der ORplan Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung, Städtebau und Architektur, Stuttgart. Seit 1996 Professor für Städtebau und Entwerfen an der Hochschule Augsburg. Seit 2002 Vizepräsident der Architektenkammer Baden-Württemberg. Von 2004 – 2010 Stellvertretender Vorsitzender des Akkreditierungsverbundes ASAP e.V.

Dr. Stefan Krämer (Moderation)

Dr. phil., Diplom-Soziologe, Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung und im Berufsverband Deutscher Soziologinnen und Soziologen.

Mehrjährige Lehr- und Forschungstätigkeit an der Universität Mannheim, vor allem in Forschungsprojekten zur lokalen Sozialforschung. Seit 1991 Projektleiter und Referent für wissenschaftliche Projekte der Wüstenrot Stiftung mit verschiedenen Arbeitsschwerpunkten, darunter: Demografischer Wandel, Wohnen im Alter, Baugemeinschaften und gemeinschaftliche Wohnformen, Neues Wohnen in der Stadt, Jugend und gebaute Umwelt, Kinder- und Familienfreundlichkeit von Städten und Gemeinden, Evaluation, Wohnungsmarktentwicklungen.

Forum 1 **Raum für neue Wohnformen**

Was ist das „Politische“ an neuen Wohnformen?

Neue Wohnformen – neue Rechtsformen?

Braucht es besondere Finanzierungskonzepte?

Genossenschaftlich wohnen

Elke Harrach, Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG.

Wohnen und soziale Sicherung

Sozialabbau und zunehmende Einkommensungleichheit beeinträchtigen für viele Haushalte eine angemessene Wohnungsversorgung. Und die traditionellen sozialen Netzwerke – Betriebsgemeinschaft, Verwandtschaft, Nachbarschaft – sind in der Folge des gesellschaftlichen Wandels brüchig geworden.

Selbstorganisation

Auf diese Veränderungen reagieren Initiativen für gemeinschaftliches Wohnen, die häufig die Rechtsform der Genossenschaft wählen. Deren Zielsetzung ist nicht Gewinnerzielung, sondern die Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder. Sie entziehen Wohnraum der Spekulation und halten ihn preisgünstig. Energiesparende Bauweise und Sanierung bremsen den Anstieg der Heizkosten, Selbstverwaltung hält die Nebenkosten niedrig. Gemeinschaftlich genutzte Räume sparen Platz in den Wohnungen. Die selbstorganisierte Hausgemeinschaft schafft einen Rahmen, in dem Vertrauen, Bekanntschaften und Alltagssolidaritäten entstehen und Haushalte mit Kindern und Pflegebedürftigen Unterstützung finden.

Menschen in Beziehung bringen

Die Selbstverwaltung schafft Bekanntschaft und Vertrauen. Das Zusammenleben bietet Jungen und Alten Chancen, Menschen mit ähnlichen Interessen, z.B. für gemeinsame Aktivitäten, zu finden und ihre Fähigkeiten in eine Gemeinschaft einzubringen. Die Verbindung von Nachbarschaftshilfe und professioneller Hilfe von außen ermöglicht es älteren Menschen, länger eigenständig zu wohnen.

Genossenschaftliche Finanzierung

Das zum Bauen oder Sanieren notwendige Eigenkapital wird von den Mitgliedern aufgebracht. Mitglieder mit etwas Vermögen können durch freiwillige Einlagen oder Mietvorauszahlungen nahezu mietfrei zu wohnen. Diese Einlagen stocken das für die Kreditaufnahme erforderliche Eigenkapital auf, das zur Finanzierung der Wohnungen für Mitglieder mit wenig Vermögen benötigt wird. Für letztere bleibt aber eine starke Mietbelastung durch hohe Kapitalkosten, es sei denn, es stehen staatliche Förderdarlehen zur Verfügung.

Öffentliche Unterstützung

Ohne öffentliche Förderung, z.B. über günstige Erbpacht und Darlehen, bleiben gemeinschaftliche Wohnprojekte ein Privileg von Menschen, die sich auch privates Wohneigentum leisten könnten. Deshalb ist die Ausweitung der Mietwohnungsbauförderung auch für gemeinschaftliche Wohnprojekte erforderlich. Darüber hinaus brauchen Wohnprojekte schon im Stadium der Planung öffentliche Hilfe, z. B. kommunale Organisations- und Fachberatung.

Umsetzungsprobleme und Lösungsansätze v. a. bei Finanzierung und Organisation

Probleme:

- Menschen, die Interesse an einem Wohnprojekt haben und viele soziale Kompetenzen mitbringen, sind nur zufällig gleichzeitig rechenhafte Geister und unternehmerisch interessiert. Ohne vertrauenswürdige Umsetzungsperspektive (durch ein finanzielles Konzept und damit verbundener Rechtsform) mangelt es den Initiativen aber an Zulauf und Durchhaltevermögen.
- Die klassische Genossenschaft ist zu starr für die aktuellen Bedarfe: Für die einen ist die durchschnittlich gebotene Höhe der Einlagen zu hoch, die anderen wollen gerne bis zu 100 % des Wohnungspreises einlegen, um mietfrei zu wohnen. Gleichzeitig gilt: Ohne öffentliche Förderung können auch Genossenschaften ihren Mitgliedern keine Wohnungen zu einer Belastung bieten, die unter der bei Eigentumserwerb liegt, was vielen Interessierten den Zugang zu Wohnprojekten verwehrt.
- Neue Genossenschaften, die keine Bauten vorweisen können gelten als nicht vertrauenswürdig und bekommen keine Kredite oder nur solche zu schlechteren Konditionen.

Lösungsansätze

- Finanzierungskonzepte, die jenseits der klassischen Genossenschaft (gleiche Einlagen, gleiche Nutzungsgebühren für alle) eine flexible Gestaltung von wohnungsbezogenen Einlagen und Nutzungsgebühren zulassen.
- Ungesicherte Förderdarlehen von Mitgliedern oder „Mentoren“, deren Verzinsung unterhalb des üblichen Marktzinses liegen. Gleichzeitig hat dies den Charme, dass die so aufgebracht Gelder von den Banken ebenfalls dem Eigenkapital zugerechnet werden und somit die Kreditaufnahme erleichtern.
- Kompetente Beratungsstelle (z.B. finanziert über eine Mischfinanzierung aus öffentlicher Hand, Wohnungsunternehmen und den Nutzern selbst) für organisatorische, rechtliche und v.a. finanztechnische Fragen, die auch einen Rahmen für Menschen bieten könnte, die ihr Wissen ehrenamtlich zur Verfügung stellen wollen.
- Genossenschaften, die als Dachgenossenschaften Wohngruppen unter ihre Fittiche nehmen (d.h. Projektmanagement bzgl. Finanzen, Recht übernehmen, aber der Wohngruppe einen großen Spielraum für Selbstverwaltung in Bezug auf die Hausbewirtschaftung, das Wohnumfeld, die Gemeinschaftsräume gibt). Oder entsprechende Kooperationen mit anderen Wohnungsunternehmen
- Zinsgünstige öffentlichen Darlehen oder Ermäßigungen von Erbpachtzinsen für städtische Grundstücke für Genossenschaftswohnungen gegen eine Belegungsbindung für Menschen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen, die oberhalb derjenigen des Sozialmietwohnungsbaus liegen. Mögliche Gegenleistung der Projekte: Langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums (Kostenmiete), Integration von klassischen Sozialmietwohnungen, Angebot von Gemeinschaftsräumen.
- Um den Einstieg zu erleichtern, könnten die Darlehen zum Beispiel 10 Jahre zinsfrei sein und dann einen Automatismus mit ansteigenden Zinsen haben.
- Bürgschafts-Fond zur Unterstützung der Bonität kleiner Genossenschaften.

Gemeinschaftliches Wohnen. Eine innovative Wohn- und Lebensform

Dr. Albrecht Göschel

Seit einigen Jahren finden Wohnprojekte, die sich als „Gemeinschaftliches Wohnen“ bezeichnen, wachsende öffentliche Aufmerksamkeit und die Zahl der Projekte, der Wohngruppen oder „Wohngemeinschaften“ scheint rapide anzusteigen. Allerdings verfügen wir über keinerlei gesicherte Daten, weder zu den Zahlen von Projekten und Wohngruppen noch zu den Wohn- und Lebensformen, zu denen sich Menschen unter dem Motto des „Gemeinschaftliches Wohnens“ zusammenfinden. Alle Aussagen zu diesem neuen Bereich, zu dieser neuen Erscheinungsform des Wohnens basieren daher immer auf mehr oder weniger verlässlichen persönlichen Eindrücken. Das sollte man immer vor Augen haben.

1. Gemeinschaftliches Wohnen – eine neue Wohn- und Lebensform?

Auch wenn keine verlässlichen statistischen Übersichten verfügbar sind, scheint doch sicher zu sein, dass „Gemeinschaftliches Wohnen“ an Bedeutung gewinnt, sowohl für Menschen, die ein Leben mit Anderen suchen, als auch für die Politik, die hier ein neues Feld sehr spezifischen Engagements sieht, das möglicherweise Förderung verdient. Die Formen allerdings, in denen Gemeinschaftliches Wohnen praktiziert wird, scheinen höchst unterschiedlich zu sein. Alleinstehende, Paare oder Familien mit Kindern suchen im Gemeinschaftlichen Wohnen einerseits Schutz vor Einsamkeit und Isolation, zum anderen aber auch, und darauf zielt das Gemeinschaftliche Wohnen im Kern, wechselseitige, kooperative Unterstützung bei den Problemen des Alltags bis hin zu langfristiger, höchst verbindlicher und verpflichtender Hilfe in Not- und Krankheitsfällen, also z.B. bei typischen Alterserkrankungen mit ihrem langwierigen, fordernden Pflegeaufwand. Und auch soziale Isolation kann ja in entsprechenden Lebenslagen ein derartiges Alltagsproblem sein, das es kooperativ zu überwinden gilt, auch wenn „Kooperation“ sich dann nur auf Geselligkeit beschränken könnte. Immer geht es darum, sich durch diese Kooperationen innerhalb eines Wohnprojektes auf informellem Wege die Leistungen zu sichern und selber herzustellen, für die historisch die Familie verantwortlich war oder die in der Entwicklung des Sozialstaates in wachsendem Maße an professionelle Institutionen der personenbezogenen Dienstleistungen ausgelagert wurden. Vor allem letzteres gehört zu den Standarderwartungen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Bei Krankheit oder Pflegebedürftigkeit soll die Einweisung in ein Heim etwas völlig oder doch so lange irgend möglich vermieden werden. „Leben und Sterben wo ich hingehöre“, diese Formulierung von Klaus Dörner kann als Motto des Gemeinschaftlichen Wohnens gelten.

Eine Kooperation zur Sicherung wechselseitiger informeller Hilfen ist also der Gegenstand oder das Ziel des Gemeinschaftlichen Wohnens, in welchem Umfang und welcher Intensität diese Hilfen auch immer entstehen mögen. Damit ist aber auch deutlich, dass das Gemeinschaftliche Wohnen nicht auf Wohnungsproduktion, nicht auf Wohnungsbeschaffung für die Beteiligten eines Wohnprojektes zielt. Gemeinschaftliches Wohnen ist also auch nicht als Sonderfall einer neuen Wohnungspolitik, sondern als neue und alternative Form von Sozialpolitik, von Politik der sozialen Dienstleistungen, der „social services“ zu sehen. Die Wohnung ist immer nur Mittel zum Zweck, und es erscheint durchaus nicht zwingend, dass in jedem Fall überhaupt gebaut oder umgebaut wird. Zunehmend entstehen Initiativen, die das Gemeinschaftliche Wohnen ohne nennenswerte Eingriffe im Bestand zu realisieren suchen, so genannte „Quartiersprojekte“.

Auch wenn die Grenzen sicher fließend sind, stellt das Gemeinschaftliche Wohnen einen anderen sozialen und politischen Handlungszusammenhang dar, als z.B. Baugruppen, Baugemeinschaften, Genossenschaften oder ähnliches. In allen diesen Formen steht die Wohnungsbeschaffung im Vordergrund. Gemeinsames Leben im Sinne des Gemeinschaftlichen Wohnens kann sich dann im Lauf der Zeit zwar auch noch entwickeln, ist aber in den Bauprojekten nicht zwingend von Beginn an postuliert. In umgekehrter Weise ist es im Gemeinschaftlichen Wohnen zwar verbreitet üblich, dass ein Projekt ein eigenes Gebäude erstellt oder ein vorhandenes erwirbt und den eigenen Vorstellungen anpasst, aber dies geschieht immer, um das gemeinsame Leben, die Kooperationen im Alltag zu verwirklichen; und zuneh-

mend entwickeln sich wie gesagt Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens, die auf Neubau oder Erwerb einer Immobilie ganz zu verzichten suchen.

2. Innovationsleistungen des Gemeinschaftlichen Wohnens

Gemeinschaftliches Wohnen stellt eine ganze Reihe von Innovationen, von innovatorischen Leistungen und Herausforderungen dar. Diese Dimension des Neuen erschwert häufig das Verständnis für dieses Phänomen, lässt aber auch Unterstützungen, Förderungen oder Beratungen für das Gemeinschaftliche Wohnen etwas in die Irre gehen. Innovationen liegen vor allem im Bereich des Gemeinschaftlichen Wohnens als Lebensform und, falls eine Wohngruppe selber ein für sie geeignetes Wohngebäude erstellen will, in den Bauformen. In Hinsicht auf Rechts- und Finanzierungsformen bewegen sich Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens dagegen im Bekannten, was die Bedeutung dieser Bereiche für das Gemeinschaftliche Wohnen nicht schmälert. Es können hier sogar Existenz entscheidende Probleme für Wohnprojekte auftreten, die aber doch mit bekannten Instrumenten zu lösen sein dürften.

2.1. Gemeinschaftliches Wohnen als innovative Lebensform

Im Gemeinschaftlichen Wohnen werden wechselseitige oder gegenseitige Hilfen zwischen Menschen vereinbart, die weder mit einander verwandt noch durch Rechtsverträge aneinander gebunden sind. Wenn Verträge fixiert werden, dienen sie den Außenkontakten einer Wohngruppe, nicht den internen Beziehungen, die den eigentlichen Gegenstand eines Projektes ausmachen. Die Kooperationen innerhalb eines Projektes basieren also auf freien, offenen, jeder Zeit dem Wandel unterworfenen Verabredungen. Und diese Kooperationen können zumindest zur Lösung von Problemlagen dienen, die traditionell entweder völlig im privaten Bereich, also in der Familie bearbeitet wurden, oder zu deren Bewältigung auf formale Institutionen zurückgegriffen wurde, ein Verfahren, das den Sozialstaat konstituiert und sich mit dem Bedeutungsrückgang der Familie immer weiter auf unterschiedlichste Anlässe ausgebreitet hat. Probleme des Alltags werden also bislang entweder privat oder „öffentlich“ geregelt und gelöst, entweder in sozialen Einheiten, die durch Liebe oder die durch Verträge konstituiert werden. Das gemeinschaftliche Wohnprojekt verfügt über keine der beiden „Bindungskräfte“, versucht aber dennoch die Problemlösungskapazitäten zu gewinnen, die den beiden genannten historischen Formen zur Verfügung steht. Es muss damit Liebe oder Empathie mit quasi vertragsbasierter Verlässlichkeit verbinden, ohne jedoch eines von beiden in eindeutiger Weise entwickeln zu können. Es steht damit zwischen Privatheit und Öffentlichkeit, versucht beide Ebenen zu integrieren und zu einer neuen Ressource im Übergang zwischen Privat und Öffentlich zu entwickeln, und dies bei Wahrung der beiden Pole Privat und Öffentlich. In jedem Wohnprojekt bleiben die Privatsphäre der Mitglieder und die das Projekt umgebende Öffentlichkeit in vollem Umfang erhalten. Aber zwischen diese beiden Pole wird eine neue Form der Gemeinschaft gelegt, die sich als gleichermaßen durch Empathie wie durch kooperative Verabredung getragene erweisen muss. Da die Kooperationsbeziehungen über die einer Nachbarschaft – zumindest in der Moderne – deutlich hinausgehen, entsteht hier eine neue Lebensform, die ohne Einschränkung als innovativ anzusehen ist. Weder in den klassischen Sozialutopien noch in den Alltagsrealitäten der Städte hat es bisher Vergleichbares gegeben. Selbst Wohnformen wie die bekannten Arbeitersiedlungen mit ihrer hohen Dichte an nachbarschaftlichen oder verwandtschaftlichen Beziehungen haben durch ihre strikte Kontrolle des Privatlebens, durch das Fehlen von Öffentlichkeit diesen Punkt, den die Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens anstreben, nie ganz erreicht. Sie waren darüber hinaus Lebensformen, die aus ländlichen Kontexten in die Städte übertragen wurden, dort aber ihren „vormodernen“ Status nie ganz ablegten. In den Projekten des Gemeinschaftlichen Wohnens dagegen sehen wir zurzeit Modernisierungen von Lebensformen, in denen die Polarisierungen des Industriezeitalters – Spaltung in Privat und Öffentlich – durch Bindeglieder überwunden werden, die Pole als solche aber erhalten bleiben. Wie zukunftsfähig dies Modell ist, muss sich allerdings noch erweisen. Immer besteht die Gefahr, dass sich auch in den Projekten des Gemeinschaftlichen Wohnens retardierende Bewegungen durchsetzen, die z.B. den Pol des Privat abwerten und an die Stelle eines „intermediären“ Kooperationsverhältnisses traditionelle, umfassende Gemeinschaften zu setzen suchen.

2.2. Gemeinschaftliches Wohnen als innovative Bauform

Auch wenn bei weitem nicht alle Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens ein eigenes Gebäude errichten, auch wenn der Anteil der Gruppen, die das versuchen sogar rückläufig sein könnte, stellt doch das Wohngebäude für ein Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens eine neue, innovative Bauaufgabe dar, und dies in zweierlei Hinsicht, einmal in Bezug auf das Bauwerk, zum anderen in Bezug auf den Bauherren.

Beim Entwurf des Bauwerkes muss dem Architekten, will der der Innovation gewachsen sein, eine Integration von Privat und „Öffentlich“ oder „Gemeinschaftlich“ in ausgewogener Weise ohne Vernachlässigung einer Seite gelingen. Es müssen als komplette, autarke Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen so verbunden werden, dass einerseits die Gemeinschaftsanlagen wie selbstverständlich in das Ganze des Hauses eingebunden sind, also nicht als künstliches Anhängsel erscheinen, dass aber andererseits von ihnen auch keine permanente Kontrolle der privaten Einheiten erfolgen kann, so dass Privatleben uneingeschränkt möglich bleibt. Die Wahlmöglichkeit, welchem Teil des Hauses man sich zuwenden möchte, der privatem Wohnung oder den Gemeinschaftseinrichtungen, muss in jeder Zeit und in jeder Situation jedem Mitbewohner zur Verfügung stehen und offen sein. Eine derartige hat es im modernen Wohnungsbau bislang nie gegeben. Entweder wurde das Einfamilienhaus für einen individuell in Erscheinung tretenden Bauherren gebaut, und die Bauaufgabe des Einfamilienhauses ist Architekt wie Bauherren seit Jahrzehnten, wenn nicht Jahrhunderten bekannt und geläufig. Oder es wurden für anonyme Bewohner im modernen Massenwohnungsbau Behausungen geschaffen, in denen den Bedürfnissen und Ansprüchen der Bewohner durch Standardisierung und Normierung begegnet wurde. Ein individuelles Wohnhaus für mehrere Menschen, für mehrere Individuen mit gleichen Rechten und Pflichten zu errichten, stellt in dieser Sicht eine neue, von Innovationsnotwendigkeit getragene Bauaufgabe dar.

Nicht anders steht es mit der Wohngruppe als Bauherren. Sie muss als „kollektiver Bauherr“ verstanden und gesehen werden, der sich sowohl vom Bauherren, der ein Einfamilienhaus in Auftrag gibt, als auch von Bauträger einer „Massenwohnung“ für anonyme Bewohner gravierend unterscheidet. Alle Beratungsleistungen, die gegenwärtig in verstärktem Maße entwickelt und angeboten werden, zielen letzten Endes auf nichts anderes als auf die Konstitution dieses neuen, historisch beispiellosen „kollektiven Bauherren“, der sowohl für die Experten, die ihn umgeben, als für sich selbst eine häufig unverstandene Herausforderung darstellt. Dieser „kollektive Bauherr“ muss einerseits nach außen als Ganzheit auftreten, also mehr oder weniger in einem Willen handeln, wenn er nicht auf rigide Ablehnung der umgebenden Institutionen – Banken, Architekten, Investoren – treffen will. Nach innen aber darf dies „Ganze“ der Wohngruppe oder des Wohnprojektes die Einzelindividuen nicht dominieren oder majorisieren. Auch hier ist also eine Vermittlungsleistung zwischen Polen notwendig, die im Zuge der Modernisierung oder der Industriegesellschaft unverbunden auseinander getreten sind: zwischen Individuum und Kollektiv; und der „kollektive Bauherr“ muss das eine, jedes Mitglied als Individuum wahren, dennoch aber auch das andere, die Ganzheit der Gruppe als Verhandlungspartner nach außen werden. Wir sind heute gewohnt, vor allem das Individuum als Willenseinheit zu sehen und akzeptieren das Kollektiv nur in der Form der neutralen, unpersönlichen, tendenziell anonymen Institution, z.B. des Staates, des Sozialdienstleisters etc. Dass zwischen diese beiden Pole eine erkennbares, in keiner Weise neutrales oder anonymes „Kollektiv“ ein „Gruppen-Ich“ treten könnte, dass nicht auf Vertragsbasis operiert und dennoch zweckspezifische Kooperationen zwischen Einzelindividuen in Gang setzt, ist den meisten Menschen ein nicht nur unbekannter, sondern weit eher sogar unbehaglicher Gedanke. Aber genau diese Brücke, dieses „Verbindungsglied“ zwischen Individuum und „Großkollektiv“ müssen Gemeinschaftliche Wohnprojekte als innovative Leistung entwickeln.

2.3. Innovationen in Rechts-, Finanz- und Kommunikationsfragen

Gegenwärtige Beratungsprogramme konzentrieren sich in hohem Maße auf Rechts- und Finanzierungsfragen, die jedoch in der Regel mit bekannten Instrumenten gelöst werden. Da sich zum einen – für die

Innenbeziehungen eines Wohnprojektes – kein Rechtssubjekt konstituiert, da sich andererseits die Finanzierung von gemeinschaftlichen Bauvorhaben exakt im Rahmen bekannter Finanzierungsmodelle bewegen muss, ist auch nicht zu erwarten, dass in diesen Feldern erhebliche Innovationsleistungen angestoßen werden. Es wird hier eher darum gehen, bestehende Verfahren geschickt anzuwenden, um Projekte, die bauen oder zumindest umbauen wollen, ihr Vorhaben zu realisieren.

Im Bereich der Gruppenmoderation allerdings werden gewisse Innovationen unerlässlich sein. Moderationen werden bislang in Konfliktfällen eingesetzt, also z.B. in der Ehe- oder Familientherapie bei Scheidungs- oder gravierenden Erziehungsfragen. Oder sie dienen der Konfliktmoderation von Teams des Arbeitslebens. In beiden Fällen werden die Moderatoren aber erst beim Auftreten von Konflikten aktiv und versuchen diese dann auf der Basis traditionellen, bewährten psychoanalytischen und gruppendynamischen Wissens zu beheben. Bei der Moderation von Wohngruppen geht es aber vorerst gar nicht um Konfliktmanagement, sondern um die Konstituierung einer Gruppe, die ja sowohl in der Partner- als auch in der Teammoderation immer schon als bestehend, aber eben nur aktuell als gefährdet, vorausgesetzt wird. Im Gemeinschaftlichen Wohnen dagegen muss diese Gruppe überhaupt erst einmal hergestellt werden, ein Vorgang, den auch die Mitglieder nicht ohne weiteres als selbstverständlich unterstellen sollten. Man muss vermuten, dass die einschlägigen Professionen hier vor erheblichen Innovationsanforderungen in Bezug auf ihre eigene Profession stehen.

3. Selbsthilfe und Allgemeinwohl im Gemeinschaftlichen Wohnen

Menschen, die ein Projekt des Gemeinschaftlichen Wohnens verwirklichen wollen, sei es nun eines mit hohem Anspruch des eigenen Gebäudes, sei es eher ein Quartiersprojekt, das „nur“ auf intensivierete Nachbarschaftshilfe zielt, verfolgen zunächst einmal nichts anderes als die Realisierung eines ihnen vorteilhaft erscheinenden Lebensstils. Sie versprechen sich, vermutlich zu Recht, eine deutliche Verbesserung ihrer Lebenssituation, besonders bei bestimmten Not- oder Problemlagen, die als wahrscheinlich auch für die eigene Biographie erwartet werden. Aus dieser Sicht stellt Gemeinschaftliches Wohnen nichts anderes dar als eine sehr engagierte, sehr umfassende Selbsthilfe, die jeder Einzelne für sich aufbauen kann, die aber keinerlei sozialpolitische Bedeutung haben müsste, die also auch kein Fördergegenstand der Politik zu sein hätte.

Ohne dass sie es intendierten stellt sich aber aus den Projekten des Gemeinschaftlichen Wohnens“ durch potentielle Einsparungen in den Sozialbudgets freier Träger und öffentlicher Gebietskörperschaften ein Allgemeinwohl ein, das zum Anlass für Förderansprüche durch die öffentliche Hand genommen werden könnte. Es spricht aber doch einiges gegen einen solchen Anspruch, zumindest dann, wenn eine einkommensrelevante, als monetäre Förderung des Gemeinschaftlichen Wohnens nach dem Modell des sozialen Wohnungsbaus gemeint ist. zum einen entsteht das Gemeinwohl, das das Gemeinschaftliche Wohnen bewirkt, in Einsparungen öffentlicher Mittel. Werden diese nun zur Förderung des Gemeinschaftlichen Wohnens aufgewendet, ist das Gemeinwohl wieder dahin. Der zweite und vermutlich entscheidende Einwand aber ist, dass eine Regelförderung des Gemeinschaftlichen Wohnens eine Verregelung und Normierung des „Gemeinschaftlichen“, also der Kooperationsbeziehungen voraussetzen würde. Damit würde gerade die Innovationsleistung des Gemeinschaftlichen Wohnens, Verbindlichkeit ohne Rechtsfixierung herzustellen, beeinträchtigen. Die Förderung würde die Ressource „Solidarität“, die das Gemeinschaftliche Wohnen ausmacht, nicht fördern sondern zerstören und ist daher als politisches Ziel abzulehnen.

Anders liegen die Dinge, wenn Förderungen erwogen werden, die Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens entweder als Einzelfälle behandeln oder sich auf eine Anregung zur Verwirklichung dieser Lebensform beschränken. Kommunale Förderpolitik könnte beiden Bedingungen gerecht werden, sei es durch Entwicklung eines kommunalen Beratungswesens für das Gemeinschaftliche Wohnen, sei es durch Vermittlung von Grundstücken oder Immobilien für besonders aktive und verlässliche Gruppen. Staatliche Modellprogramme können den gleichen Bedingungen genügen, wenn sie nicht gleichsam

automatisch die Regelförderung als Fernziel vorsehen. In jedem Fall muss aber gesichert sein, dass sich Förderprogramme nicht kontraproduktiv für die Innovationsleistungen des Gemeinschaftlichen Wohnens auswirken.

Resümee

Gemeinschaftliches Wohnen hat kooperative Hilfe und Unterstützung in der Normalität des Alltags oder in besonderen Problemlagen z.B. des Alters zum Ziel. Eine Bauaufgabe kann, muss aber mit Gemeinschaftlichem Wohnen nicht verbunden sein. Insofern unterscheidet sich Gemeinschaftliches Wohnen von Baugruppen, Baugemeinschaften oder Genossenschaften, die auf Wohnungsbeschaffung resp. Wohnungsproduktion orientiert sind. Gemeinschaftliches Wohnen stellt eine Lebensform mit hohem innovativen Anspruch dar. Als innovative Bauaufgabe erscheint das Gemeinschaftliche Wohnen nur dann, wenn eine Initiativgruppe von der Überzeugung getragen ist, dass sie ihre Lebensform nur in einem eigens für sie errichteten Gebäude verwirklichen kann. Soll das geschehen, muss sich die Initiativgruppe als „kollektiver Bauherr“ konstituieren, ein Vorgang mit innovativen Anforderungen, die denen des Gebäudes durchaus ebenbürtig sind, sie eventuell sogar übertreffen. Um Gemeinschaftliches Wohnen breitenwirksam zu implementieren, empfiehlt es sich, diese Lebensform nicht zwingend mit einem Bauvorgang zu verbinden, sondern niederschwellige Formen zu präferieren, also z.B. Quartiersprojekte, die von den Belastungen des Bauens frei sind. Auch wenn Gruppen, die sich für ein eigenes Wohngebäude mit entsprechenden Gemeinschaftsräumen entschlossen haben, bislang das Bild vom Gemeinschaftlichen Wohnen prägen, muss man davon ausgehen, dass diese Gruppen mit eigenen, für ihre Ansprüche entworfenen Wohnbauten eine Minderheit im Feld des Gemeinschaftlichen Wohnens bleiben werden, so dass sich hier zwar eine innovative Bauaufgabe aber kein quantitativ relevanter Sektor des Wohnungsbaus entwickelt.

Neue Wohnformen – neue Rechtsformen. Braucht es neue Finanzierungskonzepte?

Rolf Novy-Huy, Stiftung trias

Lassen Sie mich die Frage so beantworten: Wir brauchen neue Konzepte.

Das Problem sind weniger die fehlenden Finanzierungsmittel! Vielmehr passen die Charakteristik und die Bedürfnisse von selbstorganisierten Wohnprojekten nicht in etablierte Strukturen der Finanzierungswirtschaft und der Förderinstitute. Beide sind geprägt von den klassischen Finanzierungsformen des privaten Eigentümers oder des Investors. Ein neu gegründetes Projekt stellt im Grunde jedoch eine Mischung aus Existenzgründungs- und Immobilienfinanzierung dar. Das führt zu erheblichen Kommunikationsproblemen unter den Beteiligten.

Banken scheuen den Aufwand für eine solche Finanzierung. Eine Gruppe von Idealisten trifft auf ein Institut, in dem Kosten- und Ertragsoptimierung die Leitlinien sind. Die Gruppen benötigen jedoch eine „maßgeschneiderte Finanzierung“ – also keine Serienprodukt, sondern eine Individuallösung. Wenn zu dieser Konstellation noch höchst unterschiedliche Lebensstil-Auffassungen hinzukommen ist Kommunikation schwierig.

Aus falsch verstandener Sparsamkeit und mangels Einsicht in professionelle Notwendigkeiten engagieren Gruppen leider zu häufig keine professionellen Berater/innen. Das Ergebnis: Lange Ausführungen über soziale und ökologische Inhalte, anstelle von gut fundierten Antragsunterlagen, sowie fehlende eigene Finanzierungsvorstellung machen Projektfinanzierungen für Banken und Bausparkassen schwierig, um nicht zu sagen abschreckend.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau, soweit er denn noch besteht, ist für jedweden Antragsteller so bürokratisch und aufwändig, dass viele von einer Antragstellung zurückschrecken. Selbst die Wohnungswirtschaft mag in die Programme teilweise nicht mehr einsteigen.

Wie können aber Gruppen und die Kommunen – als Träger der öffentlichen Fürsorge – neue Wohnformen doch ermöglichen? Schließlich sind die sozialen, auch fiskalischen Vorteile solcher Vorhaben bestehend.

Der politische Ansatz ist meines Erachtens die Notwendigkeit eines Paradigmenwechsels. Wir müssen einen Teil der Objektförderung umwandeln in die Förderung von Beratung und Begleitung. Human Capital unterstützen, statt „Bau, Steine, Erden“.

Erreichen wollen wir doch z. B. gute Sozialstrukturen als Lösungsansatz für demografische Probleme. Dann können wir uns nicht in 40 Jahre alten Baufinanzierungskonzepten und einer verkrusteten Förderstruktur bewegen. Lassen Sie mich einen Wunsch formulieren:

1. Auflösung der Behörde für den Sozialen Wohnungsbau – bei Ihnen die LAKRA ?!
2. Gründung einer öffentlich rechtlichen Stiftung mit einem Förderauftrag, jedoch ausgestattet mit freien Geistern, statt erprobten Beamten. - Dadurch wäre eine themenübergreifende Förderung möglich, statt einer Zersplitterung in Ministerien.
3. Aufstellung eines Förderprogramms für die Beratung von Wohngruppen. - Eigenbeteiligung der Gruppen, z. B. 50 % wird vorausgesetzt. - Fähigkeitsnachweis der Berater ist zu erbringen (Moderation, Recht, Finanzen, Architektur u. a. Dadurch soll verhindert werden, dass Etats verbraucht werden, obwohl man selbst nicht alle Fähigkeiten vorhält. Berater-Netzwerke sind notwendig.
4. Mitarbeit der Wohnungswirtschaft und der Finanzwirtschaft, um die Bedürfnis und Kommunikationsstruktur besser zu erkennen und zu verbessern.

5. Zu guter letzt: Bildung von Risiko- und Finanzierungsinstrumenten, die sich eher an die Philosophie der Mikrokredite und Solidarfonds orientieren, denn an Börse und Shareholder-Value.

Meine Damen und Herren, ich bin mir bewusst, dass ich soeben, im Vorbeigehen, mehrere heilige Kühe auf einmal geschlachtet habe. Aber: Mit den Konzepten von gestern können wir nicht die Probleme von heute und morgen lösen. Innovation ist auch in Finanzierungsstrukturen notwendig.



v.l. Moderatorin Berta Heyl mit Elke Harrach, Rolf Novy-Huy und Dr. Albrecht Göschel im Forum 1
(Foto: Udo W. Beier)

Forum 1 Raum für neue Wohnformen Referenten**Dr. Dipl.-Ing. Albrecht Göschel**

geboren 1941, Studium der Architektur und Stadtplanung in Hannover und Berlin; Soziologie / Sozialpolitik in Essex, England; Promotion in Soziologie (Dr. rer. pol.) Universität Bremen; 1987 bis 2006 wissenschaftlicher Mitarbeiter / Projektleiter am Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin; Arbeitsschwerpunkte: Kultur- und Sozialpolitik; Zukunft und Kultur der Stadt; Kultureller und Sozialer Wandel, Demographie; seit 2007 ehrenamtlicher Erster Vorsitzender des „Forums gemeinschaftliches Wohnen e.V.“; Lehrbeauftragter u. a. an der Humboldt-Universität zu Berlin, Dozent am „Internationalen Centrum für Cultur und Management“ (ICCM), Salzburg (bis 2006); Akademiepreisträger der Evangelischen Akademie Baden 2007.

Rolf Novy-Huy

geboren 1957, Bankkaufmann, 1973 bis 1982 Lehre und Tätigkeit bei der Commerzbank AG im Außenhandel/Auslandsfinanzierung. Aufenthalt in New York. 1983 bis 1994 Bayerische Hypotheken- und Wechselbank AG. Firmenkundenbetreuung und Baufinanzierung. 1995 bis 2006 GLS Gemeinschaftsbank eG in Bochum (ältestes ethisch-ökologisches Bankhaus in Deutschland). Finanzierung von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten und unterschiedlichen alternativen Projekten. Seit Oktober 2006 Geschäftsführer der Stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen in Hattingen (Ruhr) tätig. 10 Jahre Stadtverordneter in Hessen. In dieser Zeit auch aktiv im Natur- und Umweltschutz. Seit 1995 Vortragstätigkeit im Bereich Gemeinschaftliches Wohnen und Veröffentlichung diverser Texte zu diesem Thema insbesondere zu Rechtsformen und Finanzierung. Durch seine Tätigkeiten verfügt er über einen guten Überblick über die Projektaktivitäten in Deutschland und kennt viele Projekte im Detail.

Elke Harrach

55 Jahre alt, Diplombetriebswirtin (FH)

Lange Zeit in der Industrie im internationalen Rahmen in der Erwachsenenbildung und Personalentwicklung tätig. Seit einigen Jahren freiberuflich tätig als Coach und Trainerin. Seit 2003 Genossin der WohnSinn eG, seit 2006 im Vorstand der Genossenschaft und seit 2008 selbst Bewohnerin von WohnSinn 2.

Informationen zur Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG: <http://www.wohnsinn-darmstadt.de/>

Dipl.-Ing. Berta Sophia Heyl (Moderation)

Freie Architektin, Karlsruhe

absolvierte das Architekturstudium an der Universität Karlsruhe (Diplom 1978) und ist seit 1981 als freie Architektin tätig. Seit 1998 Partnerin Grünenwald + Heyl. Architekten, Karlsruhe; Realisierung mehrerer Modellvorhaben. Seit 2003 Geschäftsführung BauWohnberatung Karlsruhe (BWK); Initiative bed & roses – zukunftsfähige gemeinschaftliche Wohnformen. Seit 2010 Mitglied im Gestaltungsbeirat Tübingen.

Forum 2 **Wettbewerb im Wohnungsbau**

Angebot und Nachfrage: wie entscheidet der Nutzer?

Wohnungsbau heute: Markt- oder Planwirtschaft?

Innovation, Qualität und Kosten – ein Widerspruch?

Wettbewerb im Wohnungsbau – Statement 1

Bruno Möws, Geschäftsführer Siedlungswerk

Wettbewerb im Wohnungsbau heißt heute:

- Wettbewerb im Programmentwicklungsbereich
- Wettbewerb im architektonischen Bereich

Bei der Programmentwicklung wird die Organisation von Partnerschaften immer wichtiger:

- Partnerschaften mit öffentlichen Funktionsträgern
- Partnerschaften mit Produktions- und Dienstleistungsträgern

Die offene Zusammenarbeit dieser Organisationen kann wesentlich dazu beitragen, dass neue Quartiersentwicklungen in Bezug auf das Zusammenleben der Generationen, Freiräume, Energie und Ökologie langfristig lebenswert gestaltet werden können.

Für den Bereich Architektur gilt, dass für komplexe Programme unbedingt Planungswettbewerbe durchgeführt werden sollten. Diese Wettbewerbe bringen immer wieder überraschende Lösungen für Städtebau, Architektur und öffentliche Räume hervor, die den zukünftigen Bewohnern zur Heimat werden können. Sehr ernst ist heute der rationelle Umgang mit dem Energieverbrauch zu nehmen.



v.l. Prof. Dr. Thomas Jocher, Moderator Alexander Wetzig, Bruno Möws und Kathrin Martelli im Forum 1 (Foto: Udo W. Beier)

Wettbewerb im Wohnungsbau – Statement 2

Prof. Dr.-Ing. Thomas Jocher, Architekt, Universität Stuttgart

Sind Wettbewerbe im Wohnungsbau tatsächlich ein sinnvolles Mittel die entscheidenden Zukunftsfragen zu beantworten, mit radikal weniger Energie auszukommen bei radikal veränderten Lebens- und Wohnformen? Vor mehr als zwanzig Jahren hat das benachbarte Bundesland Bayern eine große Bauoffensive mit dem Thema des experimentellen Wohnbaus gestartet. In dem Buch „Wohnmodell Bayern 1984 – 1990“ wird im Eingangsartikel: „Keine Entwicklung ohne Innovation-Erfahrungen und Perspektiven des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus“ der Wert und der Erkenntnisgewinn besonders herausgestellt. In allen Bereichen, beginnend vom Städtebau bis zur Gebäudeplanung mit technischen Raffinessen und Materialspezifika war der Architektenwettbewerb ein sehr erfolgreicher Weg. Kein anderes Verfahren ist tauglicher, Ideen zu generieren und in einem gemeinsamen Gremium verbindlich zu beschließen. Die Jury setzte sich in der Regel aus Architekten, Stadtplanern, Experten zu sozialen, technischen und wirtschaftlichen Fragen und verantwortlichen Politikern zusammen. Sie entscheiden gemeinsam - aus meiner eigenen Erfahrung oft nach heftiger Diskussion - nach Abwägen aller Vor- und Nachteile für die bestmögliche Lösung. Unser damals noch sehr junges Büro Fink + Jocher, München, hat in zahlreichen dieser Wettbewerben teilgenommen. Die immer auch kritischen Erfahrungen waren sehr weitreichend und aufschlussreich für uns aber auch für die Baukultur in Bayern. Im Folgenden möchte ich unsere Erfahrungen in vier „Labore“ aufteilen:

„Labor“ 1 Städtebau

- Projekt Werkbundsiedlung Wiesenfeld, München

Zu einem richtigen Experiment gehört auch, dass es scheitern darf. Leider ist dieses sehr ehrgeizige Projekt, ein international offener Wettbewerb letztlich durch eine politische Entscheidung tatsächlich gescheitert. Aber das Projekt strahlt weiter aus, vielleicht kann das in unmittelbarer Nachbarschaft liegende neue Olympische Dorf 2018 davon partizipieren?

„Labor“ 2 Typologie/Soziales

- Weilheim /Oberbayern, Paradeis, 30 Wohneinheiten

Eines der wichtigsten Ziele im experimentellen Bauen war, gute Wohnqualität und geringe Bau- und Unterhaltskosten zusammenzubringen. Architekten sind zwar wesentlich und ursächlich an Kostenentscheidungen beteiligt, aber nicht ausschließlich. Ein großes Stück kostenbeeinflussender Maßnahmen liegt in der baulichen Umsetzung. In Weilheim hat man ein damals im öffentlichen Bereich neues Instrumentarium eingesetzt: Mehrere Lösungen (Entwürfe) wurden in einem harten Generalunternehmer Preiswettbewerb verglichen. Ein sicherlich schwieriges Unterfangen, da wir Architekten sozusagen aus dem Stand heraus bereits alle wichtigen Details, auch alle gestaltbildenden Details festlegen mussten. Wir gingen hier ein sehr hohes Risiko ein und traten mit Zweizimmer Maisonettewohnungen, barrierefreiem Zugang für alle Wohneinheiten, eine rollstuhlgerechte Wohnung und zwei Gemeinschaftsräumen (nicht im Keller, sondern in den Obergeschossen mit wunderbaren Ausblick) an. Zur Überraschung aller (zugegeben auch der unseren), hat sich unser Planungskonzept als kostengünstigste Lösung erwiesen.

„Labor“ 3 Technik- Sulzbach

- Rosenberg, 36 Wohneinheiten

Zum ersten Mal wurde hier versucht, technisches Neuland mit der ungewohnten Verwendung eines traditionellen Baustoffes (Holz) zu betreten. Zwar sind Wohngebäude in Holz eine der weitestverbreitetsten Bauweise. Aber nur bei freistehenden Einfamilienhäusern als Fertighäusern! Der Sprung zum mehrgeschossigen Wohnungsbau war in Bayern ein gewaltiger, da besonders der Schallschutz und Brandschutz neu durchdacht werden musste. Aus der weltweiten Erfahrung von Planern und Handwerkern, besonders aus den USA, sind hier viele neue Erkenntnisse eingeflossen. Diese haben dazu geführt, dass die Bauordnung geändert wurde und inzwischen in Deutschland sogar siebengeschossige Wohnhäuser entstanden sind.

- Regensburg, Prinz-Rupprecht-Straße, 16 Wohneinheiten

Die beiden Holzgebäude bilden eine Nachverdichtungsmaßnahme im Innenhof einer denkmalgeschützten Wohnanlage, die am südlichen Rand der Stadt Regensburg errichtet wurde. Sie sollten den bestehenden grünen Innenhof so wenig wie möglich stören. Die Erdgeschosszonen sind durchlässig und erlauben Durchblicke durch beide Gebäude. Zwischen den beiden Gebäuden entstand ein neuer Hof, zu dem sich die vier neuen Haustreppen und gemeinschaftliche Bereiche orientieren. Ziel des Verfahrens war es, Haustypen zu entwickeln, die aufgrund ihrer Bauweise in großer Stückzahl mit hohem Vorfertigungsanteil erstellt werden können. Im Vergleich mit Wohngebäuden in konventioneller Bauweise lieferten sie den Nachweis, dass sie billiger in den Herstellungskosten sind und gleichzeitig Nachteile, wie mangelndes Wärmespeichervermögen oder Schallschutzprobleme ausgleichen können.

- Regensburg, Geiersbergweg/Arnulf-Eners-Straße, Regensburg, 100 Wohneinheiten

Die enge Zusammenarbeit mit dem Bauherrn, selbst Fertigteilproduzent, hat dazu geführt, sehr kostengünstige Wohnungen zu entwickeln. In einem umfassenden Maßnahmenpaket wurden strikt viele lieb gewordene Standards, z. B. die Vollunterkellerung oder der Stellplatzschlüssel (Wohnung/PKW) 1/1 infrage gestellt. Zudem wurde uns frei gestellt, den Schallschutz durch andere Maßnahmen, als der in einigen Normenwerken aufgezeigten Weg, zu erreichen.

„Labor“ 4 Energie / Ressourcen

- Coburg, Bertelsdorfer Höhe, Max-Böhme-Ring, 24 Wohneinheiten

Die entscheidende Überlebensfrage für eine inzwischen sehr nahe Zukunft wird sein, wie mit wenig Energieaufwand unser Wohnraum bezahlbar beheizt werden kann. Im Solarhaus Coburg hat man sich nicht damit beschränkt, neue Materialien einzusetzen, sondern in einer intensiven Diskussion mit allen Planungsbeteiligten (Tragwerk, Haustechnik, u.a.) ein Optimum an Ressourcenausnutzung mit einer neuen Grundrisstypologie zu erhalten.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass mit dem experimentellen Wohnungsbau in vielen „Laboren“ ein neues Kapitel aufgeschlagen wurde. Entscheidend zum Gelingen war hier die intensive Begleitung und Beobachtung aller Baumaßnahmen durch die „Oberste“ (Bayerisches Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde München), die auch die notwendige öffentliche Aufmerksamkeit hergestellt hat. Sie hat bei allen Beteiligten, sowohl bei den jungen, meist experimentierfreudigen Büros aber auch bei den erfahrenen, etablierten Büros einen feurigen Ehrgeiz erweckt, Neues zu entwickeln. Die kritische Beobachtung und in der Regel sehr positiven Evaluationsergebnisse hat ergeben, dass sich die Anstrengungen gelohnt haben und hier neue Wege für die Zukunft in der baulichen Entwicklung aufgezeigt wurden.

Wege zum guten Wohnungsbau

Arbeitsthesen der Stadt Zürich, vorgetragen von Stadträtin Klaudia Martini

1. Architekturwettbewerbe fördern die Qualität von (Wohn-)Bauten durch Auswahl des bestmöglichen und nicht des erstbesten Projekts und Planers.
2. Die Wettbewerbskultur ist ein Grundstein Schweizerischer Baukultur. Er setzt strategische Ideen mit einer hohen Erfolgsquote in optimale architektonische Lösungen um.
3. Qualitativ guter Städte- und Wohnungsbau genießt hohe Priorität auf der politischen Agenda.
4. Wettbewerbsverfahren gemäß Vorgaben des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA garantieren hochwertige architektonische und städtebauliche Projekte, die umsetzbar sind.
5. Architekturwettbewerbe bieten jungen Architekt/-innen die Chance den Berufseinstieg zu finden.
6. Die Stadt fördert und unterstützt gemeinnützige Bauträgerschaften seit Jahrzehnten. Diese stellen qualitativ hohe Anforderungen an einen nachhaltigen, zukunfts-gerichteten Wohnungsbau.
7. Die ausgewogene soziale Durchmischung der Quartiere ist der Stadt Zürich wichtig. Sie kann mit einer guten Balance von freitragendem und subventioniertem Wohnungsbau erreicht werden.
8. Der hohe Anteil an Mietwohnungen ermöglicht eine kontinuierliche Erneuerung und Verdichtung mittels Ersatzneubauten in der Kernstadt.
9. Die Stadt setzt bei der Ausschreibung von Wohnungswettbewerben auf:
 - ökologische und soziale Nachhaltigkeit, umweltverträgliche Mobilität
 - gute städtebauliche Einbettung
 - öffentliche Nutzung und stilles Gewerbe statt Wohnen im Erdgeschoss (bringt Leben ins Quartier)
 - flexibel nutzbare Räume für verschiedene Lebensformen
 - quartierverträgliche Verdichtung
 - niedriger Flächenverbrauch pro Person
 - erschwingliche Mieten
 - kulturelle und soziale Diversität
 - Zürich nimmt beim Bau von eigenen öffentlichen Bauten eine Vorreiterrolle ein (Wettbewerbsausschreibung und obige Kriterien)

Forum 2 **Wettbewerb im Wohnungsbau** Referenten**Prof. Dr.-Ing. Thomas Jocher**

Architekt, München

1952 geboren in Benediktbeuern
 1980 Diplom TU München
 1990 Promotion
 1991 Gründung Architekten Fink+Jocher, München
 1997 Ordentlicher Professor Universität Stuttgart, Fakultät Architektur und Stadtplanung
 Direktor Institut Wohnen und Entwerfen
 2007 Advisory Professor Tongji University, Shanghai
 2008 Gutachter des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung im BMVBS
 2009 Forschung University Berkeley, College of Architecture and Urban Planning, USA
 Thomas Jocher ist u. a. Mitglied in der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL).

Stadträtin Kathrin Martelli

I. Vizepräsidentin des Stadtrates

geboren 1952, verheiratet, zwei Kinder, Mitglied der FDP seit 1977. Schulen und kaufmännische Ausbildung in Zürich, 1971 Abschluss der Berufsausbildung. Danach war Kathrin Martelli als Sekretärin tätig, bevor sie sich als Mutter, Hausfrau und in politischen Mandaten engagierte. Seit 1994 ist sie Stadträtin von Zürich. Von 2002 bis 2010 war Kathrin Martelli Vorsteherin des Hochbaudepartements (Amt für Städtebau mit Stadtentwicklung, Denkmalpflege & Archäologie, Amt für Baubewilligungen, Amt für Hochbauten, Amt für Immobilienbewirtschaftung). Sie gehört u. a. dem eidgenössischen Rat für Raumordnung an und ist Präsidentin der RZU (Regionalplanung Zürich und Umgebung).

Bruno Möws

Architekt

1947 in Lübeck geboren, Architekturstudium in Lübeck – Abschluss 1973 Fachhochschuldiplom, 1973 – 1978 Mitarbeiter im Architekturbüro Brenner und Partner in Stuttgart, 1978 Wechsel zum Siedlungswerk, seit 1992 Geschäftsführer des Siedlungswerks. Verschiedene Vorträge und Veröffentlichungen in Fachzeitschriften, Mitautor des Buches „Solarstadt“, Verlag Kohlhammer, Stuttgart.

Alexander Wetzig (Moderation)

Baubürgermeister der Stadt Ulm

1968 - 1970 Studium der Kunstgeschichte an der Universität München
 1970 - 1975 Studium Architektur und Städtebau an der Technischen Universität München
 1977 Aufbaustudium Städtebau an der Technischen Universität München
 1976/1977 Mitarbeiter im Büro für Architektur und Stadtplanung München/Graz
 1978 - 1985 Referent für Städtebau und Städtebauförderung (Stadtsanierung) im Innenministerium des Landes Bayern
 1985 - 1991 Leiter des Amtes für Stadtplanung in Ulm
 1991 bis heute Bürgermeister der Stadt Ulm, verantwortlich für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

Forum 3 **Nachhaltiger Wohnungsbau – Mittel, Wege, Instrumente**

Energieeffizient, schwellenlos und was noch?

Neue Lösungen durch Mut und Kreativität?

Anreize schaffen oder mit Gesetzen einfordern?

Wohnst Du noch...?

Dipl.-Ing. Katrin Spitzner, TU Darmstadt

Um die Vielfalt der Herausforderungen anzugehen, braucht es die Vielfalt der Angebote bzw. Lösungen für unterschiedliche Situationen. Drei Schlaglichter können dies verdeutlichen.

Schlaglicht Eins

„Zum (Nachhaltigen) Wohnungsbau gehören Wohnung, Wohnumfeld, Standort und Prozessqualität“

Beispiele: Kriterien aus dem Forschungsprojekt Wohnwert-Barometer

- Ganzheitliche Betrachtung statt isolierter Einzelaspekte
- Dimension Wohnung u.a. räumliche Flexibilität und Anpassungsfähigkeit, Stauraum und Abstellflächen, privater Freiraum, Behaglichkeit, ...
- Dimension Wohnumfeld u.a. Qualität von Gemeinschaftsbereichen, Wohnungs- und Nutzungsmischung, abgestufte Öffentlichkeitsgrade, Durchwegung, ...
- Dimension Standort u.a. Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Bildungs-, Kultur-, Freizeitangebote, Anbindung, ...
- Dimension Prozessqualität u.a. Partizipationsmöglichkeiten der Nutzer, Servicequalität des Betreibers, Kooperationen, ...

Mehr dazu z.B. unter www.wohnwertbarometer.de, www.irb.fraunhofer.de (Reihe Bauforschung für die Praxis), www.vdf.ethz.ch/vdf.asp?showArtDetail=3286

Schlaglicht Zwei

„Leuchttürme zeigen, was bereits möglich ist“

Beispiele: Energieautarke bzw. energieerzeugende Wohnhäuser (Beiträge des Team Deutschland zum Solar Decathlon – Wettbewerb 2007 und 2009)

- Forschung und Entwicklung als Team (hier Universitäten und Industrie) > Kooperation
- Umsetzen von Visionen
- machen die „Lücke“ zum heute Üblichen sichtbar > dienen als „Motor“
- zeigen Entwicklungspotenziale - oder auch das manchmal nur ein kleines Bisschen noch nötig ist

Mehr dazu z.B. unter www.solardecathlon2009.de, www.ee.architektur.tu-darmstadt.de/ee/sd_1/sd_2007_mehr.de.jsp

Schlaglicht Drei

„Bewertung und Zertifizierung sind mehr als Goodies für's Marketing“

Beispiele: Wohnwert-Barometer (Erfassungs- und Bewertungssystem nachhaltiger Wohnqualität), Gütesiegel Nachhaltiges Bauen der DGNB

- Mehr-Werte:
- Transparenz >> wie nachhaltig ist mein Gebäude? >> Vergleichbarkeit
- Vorbildfunktion, Leuchtturm (z.B. bei Neubauten)
- Erweiterung von Wissen (z.B. für Bestandhalter)
- Strategische Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand
- Formulierung von Zielsetzungskorridoren und Überprüfen der Erreichungsgrade
- Anreize z.B. für die schnellere Erteilung von Baugenehmigungen (vgl. LEED) oder den Erhalt von Fördermitteln
- Etablierungsmöglichkeit als Standard, der vom Kunden nachgefragt wird (vgl. Label Minergie in der Schweiz)
- Forschung und Entwicklung als Team (hier Universitäten und Wohnungswirtschaft) >> Kooperation

Mehr dazu z.B. unter www.wohnwertbarometer.de, www.irb.fraunhofer.de (Reihe Bauforschung für die Praxis), www.dgnb.de, www.minergie.ch

Forum 3 Nachhaltiger Wohnungsbau – Mittel, Wege, Instrumente Referenten**Kai-Uwe Bergmann**

Architekt LEED AP, RIBA, MAA, AIA; has over 10 years of experience as a Project Leader. Kai-Uwe brings his expertise in business development and in project management to proposals around the globe, including work in Scandinavia, the Middle East and Asia. He is a leader in developing BIG's presence in Asia, where his current ongoing project includes Central Asia's first Carbon Neutral Master Plan. In addition to his experience with BIG, Kai-Uwe Bergmann was previously a Project Architect with C.F. Møller Architects in Copenhagen where he was a member of three award winning competitions. Furthermore, he filled the same role at the Austrian office of Baumschlager & Eberle where he was involved on their work for the UN AIDS Research Administration Building in Geneva and a residence in Diepoldsau, Switzerland. Additionally Kai-Uwe Bergmann has spent the past eleven years studying glass art and creating his own cast glass pieces.

Dipl.-Ing. Katrin Spitzner

geboren 1973 in Leonberg. 1994-2003 Studium der Architektur und Stadtplanung an der TU Darmstadt und am Tec de Monterrey in Querétaro, Mexiko. 1999-2004 Mitarbeit in verschiedenen Architekturbüros. Seit 2004 als Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Fachgebiet für Entwerfen und Energieeffizientes Bauen der TU Darmstadt (Prof. Manfred Hegger) tätig. U.a. Entwicklung und Leitung des Projekts „Wohnwert-Barometer“ Erfassungs- und Bewertungssystem nachhaltiger Wohnqualität“. Seit 2006 Promotion zum Thema Nachhaltigkeitsbewertung im Wohnungsbau. Seit 2007 Weiterbildung zur Mediatorin im Bau- und Planungswesen. Seit 2009 DGNB Arbeitsgruppe Wohnen. Derzeit in Elternzeit.

Prof. Dipl.-Ing. Josef Lenz (Moderation)

Freier Architekt, Stuttgart

1983 Diplom an der Universität Stuttgart, Institut für Innenraumgestaltung und Entwerfen bei Prof. Hans Kammerer, 1984 - 1987 freie Mitarbeit in den Büros von Prof. H.G. Merz, Stuttgart/Berlin, Bidlingmeier&Egenhofer, Stuttgart, und Prof. Dieter Herrmann, Stuttgart, 1987 - 1991 Assistenz an der Universität Stuttgart, Institut für Baukonstruktion und Entwerfen bei Prof. Peter Sulzer und Prof. Peter Hübner. Seit 1991 Professur für Entwerfen, Gestalten und Konstruieren an der HTWG Konstanz und als Freier Architekt tätig. Forschungsaufenthalte 1996 in Amsterdam, Universität Delft (Niederlande) und 2003 in Sevilla, Universität Sevilla (Spanien).



v.l. Kai-Uwe Bergmann, Prof. Josef Lenz und Katrin Spitzner im Forum 3 (Foto: Udo W. Beier)

Forum A **Stadt, Quartier, Wohnung**

Wie werden wir künftig in den Quartieren zusammenleben?

Anonymität des Stadtlebens vs. Renaissance der Nachbarschaft?

Wie viel Freiraum brauchen Wohnungen?

Gemischte Quartiersstrukturen – ein komplexe Herausforderung

Prof. Dr. Tilman Harlander, Universität Stuttgart

Im Forum A steht nicht die individuelle Wohnungsversorgung, sondern es stehen Fragen der künftigen Organisation und Qualität des sozialen Zusammenlebens, Zusammenwohnens im Quartier und in der Nachbarschaft im Zentrum: Welche (urbane) Dichte vertragen wir? Wie viel privaten Rückzugsraum benötigen wir? Wie viel soziale Mischung ist möglich, wünschenswert, nötig?

Mischung im Wohnen ist, so meine These, ein Kerncharakteristikum der Tradition der europäischen Stadt, das bewahrt und weiterentwickelt werden sollte. Dies redet nicht einem naiven Mischungs-Romantizismus das Wort: Sozial mehr oder weniger homogene Strukturen im Wohnen sind ebenfalls ein selbstverständlicher Teil unseres Stadtverständnisses und Stadterlebens und haben nicht zu unterschätzende konfliktmindernde und sozialkulturell stützende Potentiale. Entscheidend ist, ob die zugrunde liegenden Prozesse sozialräumlicher Differenzierung freiwillig oder zwangsförmig stattfinden und welche Größe und städtebauliche Formen die selbstgewählte Exklusion annimmt. Und hier weisen im weltweiten Maßstab die Vorzeichen insgesamt in eine mehr als bedenkliche Richtung: Das exorbitante Wachstum in vielen Weltgegenden von abgeschlossenen, durch Mauern und Zäune umgebenen „Gated communities“ bzw. (wie die Holländer sagen) von „abgeschirmtem Wohnen“ für die Vermögenden oder von Seniorenparks, „Sun Cities“ und „age restricted communities“ für die älteren Mitbürger verweisen auf auch hierzulande bereits deutlich spürbare Tendenzen, die gefährliche Prozesse wachsender Segregation, ja einer schleichenden „Entsolidarisierung“ von Gesellschaft mit sich bringen könnten. Umso mehr sind wir gefordert, Lösungen für das Wohnen der Zukunft nicht als isolierte technische Lösungen auf Hausebene, sondern als integrierte Quartierslösungen zu entwickeln!

Eine „urbane“, vitale Mischung auf Quartiersebene beinhaltet in aller Regel das komplexe Miteinander einer Vielzahl verschiedener Dimensionen:

- sozial (arm und reich)
- altersgemischt, generative Mischung (alt und jung)
- ethnisch
- funktional (Wohnen und Arbeiten)
- gebäudetypologisch
- Vielfalt an Bauträgerformen
- Baualter (alt und neu)
- öffentliche und private Räume

Jede einzelne Dimension scheint für sich genommen trivial, die gelungene Verschränkung aller oder der meisten dieser Merkmale bleibt in der Praxis seltener Ausnahmefall.

Zur sozialen Mischung:

Komplementär zur wachsenden Kluft von Arm und Reich wächst gegenwärtig die Sorge um das sozialräumliche Auseinanderdriften der Stadtgesellschaften. Beispielhaft seien zwei aktuelle Handlungsfelder genannt: das neue Stadtwohnen und der soziale Wohnungsbau.

Die Debatte um die soziale Qualität innerstädtischen Wohnens bzw. das Phänomen der Gentrifizierung hat bekanntlich gerade in den letzten Monaten mit den Konflikten in Hamburg (Gänge-Viertel), Berlin (Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg), aber auch München (Lenbachgärten etc.) sehr an Virulenz gewonnen. Entwickelt sich das neue Stadtwohnen, so die Kernfrage, zu einer Domäne der Reichen und Superreichen, in der für Arme, ja selbst für klassische mittelständische Familien kein Platz mehr sein wird?

Besonders schwierig ist die Lage im geförderten Sozialmietwohnungsbau. weil hier die Zahl der belegungsgebundenen Sozialmietwohnungen immer noch weiter abschmilzt und durch neuerstellte geför-

derte Wohnungen (und Ankauf von Belegungsrechten) bei weitem nicht kompensiert werden kann. Sozialer (Miet-)Wohnungsbau genießt in der Regel weder fördertechnische Priorität noch soziale Akzeptanz. Demgegenüber ist eine Qualifizierungsoffensive einzuleiten, die durch beispielhafte Bauten und sinnvoll gemischte Quartiere deutlich macht, dass das Wohnen im geförderten Wohnungsbau kein Wohnen „zweiter oder gar dritter Klasse“ ist. Ich glaube, auch mit Blick auf Städte wie München oder Regensburg, dass es höchste Zeit ist, hier energische Schritte nach vorn zu machen. München etwa hält sich eisern an die selbst gewählte Auflage, in allen Planungsgebieten mindestens 30 %, auf städtischen Grundstücken sogar 50 % geförderten Wohnungsbau zu realisieren! Soziale Mischung bleibt gerade in den Innenstädten essentiell: ansonsten droht das Wachstum hochpreisiger, durch die hohen Bodenpreis nur scheinbar legitimer Wohlstandsinseln des Wohnens, denen in den urbanen „Hinterhofsituationen“ ebenso einseitig belegte und tendenziell stigmatisierte Gebiete gegenüberstehen.

Demografischer Wandel und Mischung verschiedener Altersgruppen:

Alterung ist für Architektur und Wohnungswirtschaft längst zu einem „Megathema“ geworden. Die Fakten sind bekannt, aber die Konsequenzen noch lange nicht gezogen. Der alter(n)sgerechte Umbau des Bestandes hat kaum begonnen, barrierefreie Wohnungen werden im Neubau noch viel zu selten verwirklicht und die Suche nach neuen flexiblen Wohnformen steckt noch in den Kinderschuhen. Für die meisten älteren Menschen etwa ist mit Blick auf die immer noch allzu vielen Verwahranstalten unter den rund 11.000 Pflegeheimen die Alternative „Pflegeheim“ nach wie vor eine „ultima ratio“. Alle Wohnungsbefragungen unterstreichen mit absoluter Deutlichkeit den Wunsch, so lange wie nur irgend möglich in der vertrauten Wohnumgebung zu verbleiben. Die angestammte Wohnung kann im Alter nur dann Wohnstandort bleiben, wenn neben der baulichen Anpassung gleichzeitig auch ambulante Dienste und häusliche Hilfen quartiersnah und kostengünstig zur Verfügung stehen, also Versorgungssicherheit auf Quartiersebene hergestellt wird. Es geht also beim Altenwohnen grundsätzlich nicht allein um bauliche Aufgaben, sondern vor allem auch um die Erarbeitung integrierter Quartierslösungen. Dies zielt erklärtermaßen nicht auf Sondermaßnahmen für ältere Menschen, sondern auf gleichermaßen für Kinder, Jugendliche und alte Menschen, am besten für Menschen aller Altersgruppen gut benutzbare, ansprechende und sichere Stadträume.

Der Anspruch, vielfältige, altersgemischte Quartiere zu schaffen, konvergiert gut mit dem seit einigen Jahren allortens verspürten, zum Teil auch bereits statistisch belegten „Trend zurück in die Stadt“, der sog. „Renaissance der Städte“. Doch noch ist bei den vermeintlichen Trendwechselanalysen Vorsicht geboten: So zeigt eine genauere Analyse der Wanderungszahlen, dass etwa das wirtschaftsstarke Stuttgart vor allem von den Fernwanderungen profitiert, aber nach wie vor in erheblichem Umfang Einwohner an sein Umland verliert. Das Statistische Amt Stuttgarts hat herausgearbeitet, dass die relativ günstigen Ergebnisse der Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren allein auf dem hohen positiven Wanderungssaldo der Bildungswanderer zwischen 18 und 30 Jahren beruhen. In allen anderen Altersgruppen, also auch bei den Familien und in der Gruppe der sog. „Best Ager“ über 50 Jahren verliert Stuttgart Jahr für Jahr Einwohner – ein mehr als deutlicher Beleg für dringenden Handlungsbedarf. Familienwohnen ist in den Städten, dies belegen auch jüngste Statistiken, leider immer noch eine wohnungspolitische Restgröße. Mit Gebäudetypen und Wohnungsgrundrissen, die überzeugend belegen, dass familiengerechtes Wohnen auch in urbaner Dichte möglich ist, sind wir immer noch im Experimentierstadium. Auch hierbei geht es nicht nur um bauliche Lösungen auf Gebäudeebene – kind- und jugendgerechtes Wohnen beginnt im Wohnumfeld und Quartier!

In ähnlicher Weise könnte man über die weiteren genannten Dimensionen einer gelungenen urbanen Mischung auf Quartiersebene sprechen: über das Miteinander und die Problematiken im Zusammenleben verschiedener Ethnien, über die Schwierigkeiten bei der Implementation einer gelungenen funktionalen Mischung, über die Mischung bzw. Komplementarität von Neubau und Bestand oder auch von qualitativollen öffentlichen und privaten Räumen.

Lassen Sie mich am Ende dieses einleitenden Statements nur noch kurz etwas zur Mischung bzw. Vielfalt von Gebäudetypologien und Wohnungsgrundrissen sagen. Tatsächlich haben der demografische Wandel und der Wandel der Lebensstile und Haushaltsformen zu einer außerordentlich starken Differenzierung der Wohnwünsche geführt, der die überkommenen Standardgrundrisse und Gebäudetypen immer weniger entsprechen. Sollte dieser wachsenden Differenzierung auch ein ähnlich differenziertes, jeweils möglichst perfekt angepasstes Wohnangebot gegenüberstehen? Ich denke nicht. Ähnlich wie mein Kollege Walter Siebel glaube ich, dass es – nicht zuletzt mit Blick auf die lange Lebensdauer von Wohnungen – angesichts der Unterschiedlichkeit und Widersprüchlichkeit unserer Wohnwünsche gerade umgekehrt auf eine gewisse Distanz zwischen dem sozialen Leben und den Räumen, die wir dafür schaffen, ankommt. Aufgrund der wachsenden Differenzierungen plädiere ich für eine größtmögliche Vielfalt - und damit Wahlmöglichkeit - von unterschiedlichen Haus- und Wohnungstypen mit möglichst großen und nutzungsneutralen Grundrissen und möglichst großzügig bemessenen, geschützten privaten Freibereichen wie Loggien, Dachterrassen, Balkonen, Vor- und Wintergärten. Die Suche nach der idealen städtischen Wohnform, dem Block, der Zeile, dem Stadthaus, der Stadtvilla und neuerdings dem „Townhouse“, ist, wenn sie verabsolutiert wird, ein Irrweg - städtisches Bauen ist Bauen in typologischer Vielfalt.



v.l. Prof. Dr. Tilman Harlander, Moderator Prof. Dr. Franz Pesch, Prof. Kerstin Gothe und Dr. Robert Kaltenbrunner im Forum A (Foto: Udo W. Beier)

Stadt, Quartier, Wohnung

Dr. Robert Kaltenbrunner, Bundesamt für Bauwesen

Einem jeden ist klar: Um's Wohnen kommt keiner herum. Aber es ist nicht nur eine private Angelegenheit, sondern auch eine öffentliche. Hierzu will ich mich positionieren, und zwar anhand von sechs Thesen oder Merksätzen. Die wiederum sind, im maßstäblichen Sinne, aufsteigend: von der Wohnung zum Stadtteil.

1. Es gibt neue, innovative Ansätze im Wohnungsbau, doch vor allem im gehobenen Marktsegment

Der Bauwirtschaftsfunktionalismus der 60er und 70er Jahre hat allgemein das Gefühl der Vermassung und Anonymität, auch der architektonischen Gleichförmigkeit entstehen lassen. Das brachte den Geschosswohnungsbau grundsätzlich in Verruf. Natürlich ist zwischenzeitlich viel Positives passiert. Die Popularität, der sich *Lofts* bei einem bestimmten, meist freiberuflichem Klientel erfreuen, spricht Bände. Jedoch schlagen sich die Innovationen eher im Service-Bereich mit *Doormann-* oder in *Boarding-House*-Konzepten nieder als bei der Realisierung flexibler Wohnformen. Als Laboratorium erfreut sich auch die Villa größter Beliebtheit, schon weil sie mitunter dem Architekten einen tollen Freiraum für seine Experimente bietet. Hier gibt es Geld, meist ein freies, gut geschnittenes Grundstück und oft einen Bauherrn, der sich mehr vorstellen kann, als er kennt. Aber: es ist dies ein exklusiver Nischenmarkt für Wohlhabende, der auf den ‚normalen‘ Wohnungsbau kaum Einfluss ausübt. Und an dessen Binnendifferenzierung ist ja wahrlich viel zu kritisieren; ich will nur ein Beispiel nennen: Die nicht determinierten Räume von Gründerzeitwohnungen mit ihren mehrfachen Erschließungen bieten fraglos mehr als die – auf die vermeintlichen Gebrauchsmuster der Kleinfamilie abzielenden – Grundrisse des modernen Wohnungsbaus.

2. Planung ist Antizipation – doch die hat Grenzen, die in der Natur der Sache liegen

Möglicherweise ist Architektur eine Geschmacksfrage. Doch auch die Entscheidung für offene, auf Kommunikation angelegte oder stärker die Privatheit betonende Bauformen ist das Ergebnis einer Wertung. Beide Komponenten, normative Vorstellungen und empirische Analyse von Nutzerbedürfnissen und -verhalten, gehen als Rohstoff in den Entwurf ein und bilden den Rahmen für den Einzelinvestor. Dabei bleibt jede Empirie denknotwendig auf Vorgegebenes bezogen. Sie kann insbesondere neue, noch in der Zukunft liegende Entwicklungen nicht erfassen. Gerade weil es hier keine abgeschlossene Antworten gibt, bleibt es immer gefährlich, sich bei Investitionen, die auf lange Frist Geltung behalten, auf einen abgeschlossenen Kanon von Funktionen und Bedürfnissen zu beziehen.

3. Es braucht eine gewisse „Neutralität“ der Bau- und Siedlungsstruktur

Ich vertrete die Auffassung, dass es beim Wohnen in der Regel nicht um singuläre Architekturen gehen kann. Und damit will ich auf etwas hinweisen, was den Denkmodell des Fachwerks erfüllt hat: Nämlich ein zeittypisches, allgemein verständliches und akzeptiertes Ordnungsprinzip darzustellen, das den Rahmen und Maßstab individueller Selbstverwirklichung bildet. Stichwort ‚Neutralität‘: Sie mag auf dem ersten Blick den immer wieder geäußerten Bedürfnissen der Menschen nach konkreten, figürlichen, gutverständlichen architektonischen und städtebaulichen Zeichen, nach Vertrautheit, Wärme und Gefühl widersprechen. Doch gerade indem sie sich der unmittelbaren sinnlichen Aneignung entzieht, befreit sie das Bauen von der Einengung einer besonderen Aussage für eine besondere Kundschaft in einem besonderen historischen Augenblick. Zudem lädt diese Neutralität dadurch, dass sie an – oft vermeintlichen – Bedürfnissen rüttelt, zum kritischen Nachdenken ein; zuweilen zwingt sie sogar dazu. Den Bauträgern und Wohnungsunternehmen aber wird damit einiges abzuverlangen sein: Dass nicht nur angeboten wird, was gewünscht ist.

4. Das Quartier wäre als intermediäre Kategorie (zwischen Wohnung und Stadt) zu begreifen und zu stärken

Hierzu ein Beispiel: Das Forschungsprojekt ‚*Zuhause in Europa*‘, koordiniert vom Londoner *Open Society Institute*, hat in elf europäischen Städten von Stockholm über London und Berlin bis Marseille die Identifikation muslimischer Einwohner mit der Mehrheitsgesellschaft untersucht (und Ende Januar 2010 erste Ergebnisse vorgelegt). Das Ergebnis ist fatal für Deutschland, doch möchte ich hier bloß einen Aspekt hervorheben: Dass nämlich 70 Prozent der hier lebenden Muslime sich mit ihrer Nachbarschaft identifizieren und sich ihr „stark zugehörig“ fühlen. Das Wohnen und Leben im Quartier hat also auch einen dezidiert integrationspolitischen Aspekt,

Grundsätzlich geht es mir um das Wechselspiel von Homogenität und Heterogenität. Dieses Wechselverhältnis stellt im Grunde genommen ein Leitmotiv städtischer Entwicklung überhaupt dar. Aber es ist kompliziert und für einseitige Verkürzungen wenig geeignet. Dennoch wird in der gesamten Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-Debatte ‚Segregation‘ als Schreckensszenario gekennzeichnet. Dahinter steht die normative Ausnahme, dass soziale und ethnische Mischung auf städtischer und Quartiersebene gut sei. Und ethnisch homogene Stadtteile ein Problem. Tatsächlich aber ist es so, dass Zusammengehörigkeit und Abgrenzung keinen Gegensatz bilden, sondern eine Art kommunizierende Röhre.

5. Nachbarschaft sollte einen Ausdruck finden im gebauten Raum – und umgekehrt

Nachbarschaft ist m. E. ein Gewebe aus gesellschaftlichen Beziehungen, die auf Gegenseitigkeit und Freiwilligkeit beruhen und nicht auf Recht und juristische Verbindlichkeit. Und das wird im gleichen Maße bedeutsamer, wie existentielle Grundsicherungen auf niedrigeres Niveau heruntergeschraubt werden. Da viele Familien heute keine Kinder mehr haben, mögen bald neue Formen nachbarschaftlicher Solidarität bedeutsam werden; und weil diese frühzeitig gepflegt sein wollen, spielt räumliche Nähe plötzlich wieder eine stärkere Rolle. Und noch etwas kommt hinzu: Ein möglicherweise unter den Bewohnern bestehender Konsens in Bezug auf den symbolischen Wert ihrer gebauten Umgebung mag ähnlich gemeinschaftsfördernd sein wie, sagen wir, ein wachsendes Sicherheitsempfinden durch soziale Kontrollmechanismen.

6. der öffentliche Raum muss gestärkt werden

Komplementär zur Wohnung wird das Wohnumfeld, wird insbesondere der öffentliche Raum immer wichtiger. Es braucht ein vielfältiges Angebot an nutzbaren, auch funktionsungebundene Freiflächen: für nachbarschaftliche Begegnungen, für spontane Aktivitäten zum Verweilen und zur Muße. Zumal eine bestimmte Durchgrünung ist unabdingbar. Dabei ist entscheidend, wie ein Raum genutzt und empfunden wird. Es braucht also unterschiedliche Anstrengungen, an bestimmten Orten gewissermaßen eine ‚gefühlte Öffentlichkeit‘ zu entwickeln (also etwas, das sich auf zugigen Parkplätzen garantiert nicht einstellt). Auch ein de jure privater Raum kann höchst urbane Gefühle erzeugen. Aber er müsste der Öffentlichkeit entsprechend ‚angeboten‘ werden.

Abschließend will ich eine Lanze brechen für einen Wohnungsbau, der als öffentliche Aufgabe begriffen wird: Man muss einfach sehen, dass in den Jahrzehnten vor und nach dem zweiten Weltkrieg zentrale Impulse vom öffentlich geförderten Wohnungsbau ausgingen – nicht zuletzt als aktivierendes Element in Städtebau und Stadtentwicklung. Und eben das hat man der BRD auch international attestiert.

Mit meinen Thesen bzw. Merksätzen möchte ich betonen: So privat und unmittelbar das Wohnen auch ist – es hat eine dezidiert gesellschaftliche Seite. In Deutschland gab es eine hohe Kultur damit umzugehen. Dessen muss man sich neu bewusst werden, und man muss – unter heutigen Bedingungen – daran anknüpfen.

Prof. Dipl.-Ing. Kerstin Gothe

Stadtplanerin DASL/SRL, Professorin am Institut für das Entwerfen von Stadt und Landschaft der Fakultät für Architektur am KIT (Karlsruher Institut für Technologie)

Aufgewachsen in Berlin, Studium der Architektur und Stadtplanung in Darmstadt und Berlin. Stadtplanungsreferendariat in Niedersachsen, Stadtplanerin in Stadtplanungsämtern in Oldenburg und Hamburg sowie freiberufliche Tätigkeit. Leiterin des Stadtplanungsamtes Ludwigsburg (1995 bis 2001). Praxisnahe Stadtforschung über Planungsfragen, aktuell zu Raumnutzungsmustern von Studierenden, Kirche und Stadtquartier, Planung im Ländlichen Raum sowie Neighbourhood Branding von Stadtvierteln, hierbei Auswertung niederländischer Erfahrungen. Beratung der Stadt Karlsruhe bei der Konzeption und Vorbereitung der Stadtausstellung „Karlsruhe 2015 – die Stadt neu sehen“.

Prof. Dr. rer. pol. habil. Tilman Harlander

1946 in Traunstein/Oberbayern geboren, Studium der Soziologie, Volkswirtschaftslehre, Psychologie und Politikwissenschaften in München und Berlin, 1978 Promotion zum Thema „Regionale Entwicklungspolitik in der Emilia-Romagna“, 1994 Habilitation „Wohnungsbau und Wohnungspolitik in der Zeit des Nationalsozialismus“ (Friedrich-Wilhelm-Preis der RWTH Aachen), 1996-1997 Lehrstuhlvertretung Planungstheorie, RWTH Aachen, seit 1997 Professor für Architektur- und Wohnsoziologie der Fakultät für Architektur und Stadtplanung der Universität Stuttgart, 1999 Gastprofessur an der Universidad Nacional di Ingegneria in Lima/Peru, 2002-2006 Dekan der Fakultät für Architektur und Stadtplanung an der Universität Stuttgart, seit 2006 Wahlsenator der Universität Stuttgart.

Von 1989-1997 hatte Prof. Dr. Harlander den Vorsitz im Aufsichtsrat der städtischen Aachener Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (gewoge AG). Er ist u. a. Mitglied in der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) und Wissenschaftlicher Beirat des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (Vorsitzender 2007-09). Von ihm sind zahlreiche Publikationen aus den Bereichen Architektur- und Wohnsoziologie, Stadtgeschichte und Urbanisierungsforschung, Wohnungspolitik erschienen.

Dr.-Ing. Robert Kaltenbrunner

Architekt und Stadtplaner

geboren 1960, zwischen 1990-1999 bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen in Berlin als Projektleiter für Wohnungsbaugroßvorhaben tätig, seit Januar 2000 Leiter der Abteilung „Bauen, Wohnen, Architektur“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (Bonn/Berlin). Zahlreiche Veröffentlichungen zu verschiedenen Themen des Planen und Bauens.

Prof. Dr.-Ing. Franz Pesch (Moderation)

Architekt und Stadtplaner

geboren 1947, Architektur- und Städtebaustudium an der RWTH Aachen, 1981 Promotion Stadt- und Raumplanung, 1983 Gründung des Büros PP A|S – Pesch & Partner Architekten|Stadtplaner - Herdecke/Stuttgart, 1992-1993 Gastprofessor an der Gesamthochschule Kassel, seit 1994 Professor für Stadtplanung und Entwerfen am Städtebau-Institut (SI), Universität Stuttgart, von 2000-2002 Dekan der Fakultät Architektur und Stadtplanung.



v.l. Prof. Dr. Dr. Bernhard Müller, Gregor Jekel, Dr. Eckart Meyberg und Carmen Mundorff (beim Verlesen des Statements von Angelika Salzmann) im Forum B (Foto: Udo W. Beier)

Forum B **Gut und günstig wohnen?**

Gut und günstig – ein Widerspruch?

Höhere Standards für alle?

Förderung – gibt es neue Antworten auf alte Fragen?

Gut und günstig wohnen – ein Widerspruch?

Der Beitrag von Wohnungsgenossenschaften zur sozialen Wohnraumversorgung

Dipl.-Geogr. Gregor Jekel, Deutsches Institut für Urbanistik

Was ist gutes Wohnen? Und was macht es teuer? Das ist heute vor dem Hintergrund geringer Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau vor allem eine Frage der Bestandsentwicklung. Bestandspflege erzeugt – wie der Neubau auch – angesichts wachsender energetischer und sonstiger bautechnischer Anforderungen in jedem Fall enorme Kosten, aber entscheidend für die Mietentwicklung ist, mit welchem Geschäftsmodell Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung von den Wohnungseigentümern betrieben werden.

Ökonomisierung der Immobilienmärkte

Die Entwicklung auf den Immobilienmärkten ist in den letzten Jahren von einer zunehmenden Ökonomisierung geprägt. Im Wesentlichen manifestiert diese sich in drei Aspekten:

- *Internationalisierung*: Über 50 % der Immobilienneuanlagen institutioneller Investoren erfolgten 2005 von ausländischen Geldanlegern. Bis 2003 lag der Wert fast immer im einstelligen Prozentbereich
- *Kapitalmarktorientierung*: Immobilienmärkte sind zunehmend Aktionsfelder für Finanzanlagestrategien und stehen dabei im Wettbewerb mit anderen Finanzanlagen.
- *Professionalisierung*: Durch Benchmarking- und Renditeanforderungen erfolgt zugleich eine Professionalisierung der Immobilienbewirtschaftung: Daraus folgt das Bestreben, Wirtschaftlichkeitsreserven und Ertragspotenziale weitestgehend auszuschöpfen.¹

Von Wohnungseigentümern mit einer von diesen Aspekten geprägten Unternehmensstrategie ist nur im Ausnahmefall zu erwarten, dass sie beide im Titel genannten Attribute im Rahmen ihres Portfoliomanagements erfüllen. Denn ihr Fokus liegt auf Rendite. Günstige Mieten können nur mit niedrigen Standards erreicht werden. Hohe Standards ziehen hohe Mieten nach sich.

Gemeinwohlorientierte Wohnungsmarktakeure

Und so stellt sich die Frage, wer in diesem von Ökonomisierung geprägten Umfeld guten und günstigen Wohnraum bereitstellen kann. Der Blick richtet sich auf jene Wohnungsmarktakeure, die in ihrer Unternehmensstrategie nicht – oder in geringerem Maße – der Ökonomisierung der Immobilienmärkte folgen, also nicht primär renditeorientiert sind.

Zunächst fällt damit der Blick auf öffentliche Wohnungsunternehmen. Ca. zehn Prozent des bundesdeutschen Mietwohnungsbestandes befinden sich im Eigentum öffentlicher, überwiegend kommunaler Wohnungsunternehmen. Diese Wohnungsgesellschaften stehen jedoch ebenfalls unter einem wachsenden ökonomischen Druck: Entweder droht – in jüngster Zeit wieder verstärkt – ihr Verkauf, oder sie unterliegen Anforderungen an Wirtschaftlichkeit und Rentabilität, mit denen sie einen Beitrag zur Stabilisierung der öffentlichen Haushalte leisten sollen.

Wohnungsgenossenschaften in Deutschland

Die zweite Säule des gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktsegmentes sind die Wohnungsgenossenschaften. Der Anteil der ca. 2.000 Wohnungsgenossenschaften am Mietwohnungsmarkt beträgt ebenfalls rund 10 Prozent. In diesem vermeintlich angestaubten Segment des Wohnungsmarktes ist es möglich, mit objektiv wenig Geld qualitätvolle Wohnbedingungen zu schaffen.

Wohnungsgenossenschaften funktionieren im Prinzip als Kapitalsammelstellen für jene Bevölkerungsteile, die von den Vermögensverhältnissen unter der Schwelle zur Eigentumbildung liegen. Dadurch, dass sich Viele zusammen tun, schaffen sie einen Kapitalgrundstock, mit dem sie gemeinschaftlich Wohneigentum realisieren können.

Jenseits aller ideologischen Vorbehalte entstammen Wohnungsgenossenschaften vielen verschiedenen politischen Strömungen. Gemeinsam ist ihnen eine sehr langfristige Perspektive des Wirtschaftens. Der passgenaue zeitgemäße Begriff dafür ist Nachhaltigkeit.

Etablierte Wohnungsgenossenschaften haben mitunter traumhafte Eigenkapitalquoten, sie können ihre Mitglieder dadurch mit sehr günstigem Wohnraum versorgen. Ihre Neigung zur Bestandserweiterung ist gleichzeitig in der Regel gering. Bei jungen Genossenschaften fehlt hingegen die lange Ansparphase, hier ist oft die geringe Eigenkapitalausstattung ein Problem, während sie oft über lange Wartelisten mit bislang nicht versorgten Mitgliedern verfügen und gerne neu bauen würden.

Was sind hohe Standards?

Wenn man Standards an den Bewohnerwünschen misst, dann bringen Wohnungsgenossenschaften die besten Voraussetzungen für hohe Standards mit sich. Denn das oberste Ziel genossenschaftlichen Wirtschaftens ist die Förderung der Mitglieder durch die Versorgung mit Wohnraum. Auf Grund ihrer demokratischen Verfasstheit – die Mitgliederinteressen werden durch Aufsichtsrat und Mitgliederversammlung oder Vertreterversammlung gewahrt – ist eine Ausrichtung baulicher Maßnahmen an den Bewohnerinteressen wahrscheinlicher als bei anderen Wohnungsunternehmen. hohen Standards resultieren demnach aus der Beteiligung der Mitglieder an der Bestandsentwicklung. Das Ergebnis sind oft individuelle Grundrissgestaltungen und Wohnungsausstattung, die stabile Bewohnerstrukturen begünstigen.

Wohnungsgenossenschaften als Partner der Kommunen?

Wenn Wohnungsgenossenschaften vor allem ihre Mitglieder versorgen – worin besteht dann ein förderrelevantes Gemeinwohlinteresse? Sie spielen eine bedeutende Rolle bei der Aufwertung und sozialen Stabilisierung von Stadtteilen, denn neben der Bereitstellung preiswerten Wohnraums profitiert ein Quartier auch vom sozialen Engagement der Genossenschaften und ihrer Bewohner. Sie sind außerdem wichtiger Akteur und Partner der Kommunen bei der Erstellung von kommunalen Wohnraumkonzepten und im Stadtumbau.²

Trotz oftmals übereinstimmender Ziele für eine Quartiers- und in Teilen auch Stadtentwicklung ist ein insgesamt geringer Umfang an Kooperation im Zusammenhang mit kommunaler Planung zu beobachten. Dies stellt angesichts des erforderlichen Abstimmungsbedarfs bei Bauvorhaben und Infrastrukturmaßnahmen wie auch der darin liegenden Potenziale eine unbefriedigende Situation dar. Denn an Anlässen für eine Kooperation im konzeptionellen Bereich wie auch auf operativer Ebene mangelt es nicht. Zu nennen sind hier insbesondere die Innenentwicklung, die Diversifizierung des Wohnungsangebotes, die Infrastrukturplanung oder auch die Flächen sparende Siedlungsentwicklung.

Unterstützungsbedarf für Wohnungsgenossenschaften

Ist genossenschaftliches Wohnen ein Selbstläufer? Keineswegs – es klang bereits an und vor allem für junge Genossenschaften und Neugründungen gilt: Angesichts der starken Konkurrenz im Immobilienbereich funktioniert das genossenschaftliche Modell ohne öffentliche Förderung nicht. Es bedarf der Inanspruchnahme von Fördermitteln, um das Entstehen neuer Genosschaftsinitiativen zu befördern. Insbesondere beim Immobilienerwerb und bei der Finanzierung sind Wohnungsgenossenschaften und Gründungsinitiativen auf Unterstützung angewiesen. Ein weiterer Fördergegenstand ist der Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch einkommensschwache Haushalte. Und schließlich bedarf es intensiver Kommunikation, um Bestandsgenossenschaften für ihre Rolle bei der Versorgung mit gutem und preiswertem Wohnraum über die bereits gewonnenen Mitglieder hinaus zu sensibilisieren.

In einigen Bundesländern gibt es eigens Förderprogramme für Wohnungsgenossenschaften, hier lohnt sich aus Perspektive Baden-Württembergs sicherlich ein Blick über die Grenzen. Erfahrungen hiermit liegen vor allem im Norden vor:

- *Hamburg* bietet für Genossenschaften unterschiedliche Finanzierungsangebote an. Dazu zählen Grundstücks- bzw. Eigenkapitalersatzdarlehen zur Finanzierung des Ankaufs eines Grundstücks oder eines Gebäudes und für Kosten der Grundstücksentwicklung, der Planung und der wirtschaftlichen wie baulichen Betreuung, zinsgünstige Darlehen für ökologisches Bauen sowie Beratungs- und Informationsangebote. 15 Prozent der verkauften städtischen Grundstücke sind außerdem für Baugemeinschaften und Genossenschaften reserviert.
- Am weitesten reicht die Förderung von Wohnungsgenossenschaften in *Schleswig-Holstein*. Es fördert die Schaffung von Genossenschaftswohnungen durch Neubau oder Ausbau und Erweiterung (Sanierung), die Modernisierung von Genossenschaftswohnungen, den Erwerb von Genossenschaftswohnungen sowie die Kombination von Wohnungserwerb und anerkannten notwendigen Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen von Genossenschaften. Neubau und Sanierung können durch ein Baudarlehen, Modernisierung durch ein Modernisierungsdarlehen gefördert werden. Darüber hinaus wird der Erwerb bestehender Wohnungen durch neu zu gründende oder auszugründende Wohnungsgenossenschaften gegen Begründung von Belegungs- und Mietbindungen gefördert.
- Das Land *Brandenburg* vergibt Zuschüsse zum Erwerb von Geschäftsanteilen an neu gegründeten und bestehenden Wohnungsgenossenschaften als Beitrag zur Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens.

Fazit

Wohnungsgenossenschaften sind auf Grund ihrer „inneren Logik“, die von der Förderung ihrer Mitglieder durch die Bereitstellung preiswerten Wohnraums geprägt ist, prädestiniert für die Schaffung bzw. Sicherung preiswerten und qualitätvollen Wohnraums. Die Mitspracherechte ihrer Mitglieder, die zugleich Nutzer und gemeinschaftliche Eigentümer der Wohnungsbestände sind, gewährleisten eine Ausrichtung der Geschäftsführung an Bewohnerinteressen, die sich auch in höheren baulichen Standards niederschlägt. Dafür gibt es in der Geschichte der Wohnungsgenossenschaften zahllose Beispiele.

1 Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2009: Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland 2009. Berlin

2 Vgl. u. a. BMVBW (Hrsg.): Wohnungsgenossenschaften – Potenziale und Perspektiven. Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, Berlin, 2004;
BMVBS/BBSR (Hrsg.), Gregor Jekel et al (Verf.): Aktivierung von Genossenschaftspotenzialen: Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Berlin/Bonn. In Veröffentlichung;
Gregor Jekel: „Wohnungsbau-genossenschaften als Motor der Stadtteilentwicklung“; in: Standort 1/2006, S. 28-31, Heidelberg

Wohnbauförderung Vorarlberg

Implantierung räumlicher/raumplanerischer Kriterien in die Wohnbauförderung

Dipl.-Ing. Angelika Salzmann

Aufgaben der Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung hat neben ihrer sozialen Aufgabe eine Qualitätssteuerung der Bauvorhaben in Vorarlberg vorgenommen. Die Steuerungsfunktion hat zunehmend an Gewicht bekommen und bedeutet in räumlicher, energetischer und ökologischer Hinsicht eine Entwicklungschance für das Bauen und Wohnen in Vorarlberg. Der Wohnbauförderung sind neben der Akzentuierung des gesunden Wohnens und einer Betrachtung des gesamten Wohnquartiers, die Verwendung von Baumaterialien aus der Region und die Autonomie von Wirtschaftskreisläufen im Sinne der Nachhaltigkeit wichtig. Vorarlberg hat gelernt, Förderungsmittel so einzusetzen, dass sie entwicklungsbezogen ständig Wirtschaft, Architektur und Raumordnung, Bau, Handwerk und den Vorarlberger selbst impulsiveren. (vgl. Wilfried Bertsch, eh. Leiter der Wohnbauförderung, jetzt Leiter der Abt. Raumplanung Land Vorarlberg)

Wohnbauförderung als Steuerungselement

Die Wohnbauförderung wird eingesetzt zur Erzielung von Wirkungen im Sinne der zentralen Nachhaltigkeitskategorien: **Sozial, ökonomisch** und **ökologisch**.

- Bauträger sowie private Bauwerber werden angeregt, bestimmte Qualitätsstandards zu schaffen, die sie ohne Unterstützung nicht realisieren würden. Dies sind Ziele im öffentlichen Interesse, wie Ökologie, Klimaschutz, Raumordnung (**Standortwahl, Verdichtung, Siedlungsformen**). Die Einflussnahme erfolgt heute über einen ökologischen Punktekatalog(s. Anhang). Im Hinblick auf die Standortwahl spielt die Anbindung an die bestehende Infrastruktur eine Rolle und führt zu höheren Punktergebnissen. Die freistehenden Eigenheime und auch die verdichteten Reihenhäuser wurden in den letzten Jahren vom verdichteten Geschossbau zahlenmäßig überflügelt. 2007 entsprachen über 90% der Förderschiene Öko1(2007). Infolge wurde 2008 Öko 1 zur Standardförderung.
- Die Wohnbauförderung ermöglicht eine Steuerung mit sehr hoher Akzeptanz. Mit den zur Verfügung gestellten Fördermitteln werden nachhaltig Klima- und Raumpolitik betrieben. Die Förderung bildet ein hervorragendes Instrument für Innovation auf dem Gebiet der Umwelt-, der Raumordnung- sowie Bevölkerungspolitik.
- Die Wohnbauförderung ermöglicht eine Wertschaffung und auch eine Wertsicherung. Neben dem volkswirtschaftlichen Aspekt ist sie regional ein wirtschaftlicher Multiplikator und ein Stabilisator in der Beschäftigungswirkung. (aktuelles Beispiel aus der Förderung 2009: als Wirtschaftsförderung und Mobilisierung von bestehen Wohnbauten: geförderte Althausanierungskredite, die 2009 und 2010 eingereicht werden, sind auf die gesamte Dauer zinsfrei)
- Die Umsetzung des barrierefreien Bauens in möglichst allen Wohnbereichen und zugehörigen Außenbereichen besorgt die Wohnbauförderung, damit es künftig genügend altersgerechte Wohnungen geben wird.
- Der gemeinnützige Mietwohnungsbau schafft verträgliche Mieten für Menschen mit etwas weniger Geld in der Tasche. Gleichzeitig ist dieser Mietwohnungsbau Regulator für die Mietentwicklung am privaten Markt und einer gesunden Relation von Eigentum und Miete.
- Gezielte Althausanierungsförderung gibt die Möglichkeit, den Altbestand umzunutzen und ökologisch aufzubessern und damit Altsubstanz wertmäßig dem neuen Bestand anzugleichen.
- Ökologisch und ökonomisch werden jene Wohnobjekte in den Vordergrund gerückt, die die entsprechende Infrastruktur aufweisen, wie die **Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten und Nahversorgung** oder die einen **kulturellen Wert** (Althausanierung) darstellen. Konkret bedeutet dies, dass durch eine höhere ökologische Punkteanzahl auch höhere Fördersätze zur Anwendung kommen.

Aktuelle Förderungsrichtlinien siehe auf www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/wohnen/wohnbauforderung/weitereinformationen/foerederungsrichtlinien/wohnbauforderungsrichtli.htm

Förderungstechnische Eingriffe in den Raum Vorarlberg

- 1973 wurde durch die Förderung des **verdichteten Flachbaues** ein Boom in der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern ausgelöst.
- 1975 wurde durch höhere Förderungen von gemeinnützigen Mietwohnungen eine neue Relation zum Eigentumswohnbau eingeführt. Ergebnis ist, dass zunehmend auch ein gewisser Anteil von günstigen Mietwohnungen gegeben ist.
- Das Wohnhaussanierungsgesetz 1984 führte dazu, dass pro Jahr bis zu **3.000 Wohnungen verbessert** und **restauriert** werden. Die Sanierung hat eine neue Wertbetrachtung von alter Substanz gebracht.
- Die **Eigentumswohnungsförderung** wurde 1986 erhöht. Dies führte zu einer verstärkten, verdichteten Bauweise in Geschoßbauweise.
- Die **Geburt des Energieparhauses** 1988 hatte einen neuen Baustil und eine geänderte Bauweise ausgelöst. (heute Passivhaus) siehe: www.energieinstitut.at
- Ab 1992 wird bei Eigenheimen der **Baulandverbrauch** förderungstechnisch mitbetrachtet. Die Einführung einer **Wohnnutzungszahl** im Jahre 1993 gibt eine andere Förderungsgröße für den Bodenverbrauch her.
- **Nachverdichtungen** werden ab 1993 höher gefördert, was eine andere Berücksichtigung des Altbestandes zur Folge hat. _Durch die Definition **Nutzflächenzahl** im Jahr 1998 kann beim Wohnbau auch die gewerbliche Fläche für die Ermittlung des Förderungssatzes herangezogen werden. _Im Jahr 1999 treten erste **ökologische Baumaßnahmen** in einem Katalog auf. _Die **Obergrenze der Wohnnutzfläche** wird 2000 mit 150 m² neu festgelegt.
- Im Jahr 2002 wird eine Zusatzförderung für **barrierefreies Bauen** aufgenommen. Im selben Jahr folgt auch eine **Ortskernförderung** im Bereich der Althausanierung zur Belebung der Innenstädte.
- Ab 2001 wurde ein **Energieausweis** für alle geförderten Neubauten eingeführt. Gleichzeitig wurde postuliert, gemeinnützige Wohnbauten nur noch zu fördern, wenn sie ökologisch ausgeführt werden. Die Neuauflage des Investorenmodells im Jahr 2002 führt dazu, dass Kontingente von jeweils 100 Mietwohnungen pro Jahr wieder auf der privaten Ebene gebaut und errichtet werden.
- Die Aufnahme von besonderen Förderungen für **Passivhäuser** im Jahre 2004 verspricht, den Anteil an diesen Wohnobjekten flächiger zu machen. Im gleichen Jahr wird auch der ökologische Bauteilkatalog in die Althausanierung eingebaut, um einen weiteren Schritt in der Werterhaltung von Altobjekten durchzuführen.
- Bereits 7 Jahre nach Einführung des ökologischen Baumaßnahmenkatalogs (1999) hatte sich die Öko1 Förderstufe 2006 als Regelförderung etabliert: 2007 erreichten mehr als 90% der geförderten Wohnungen Öko1. 2008 wurde **Öko1 als Mindeststandard** übernommen.
- Durch die Förderung von **privaten Mietwohnungen** in den Jahren 1992 – 1997 und von 2002 – 2005 ergeben sich andere Nutzungsverhältnisse in Wohnanlagen. Die Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen löst eine neue soziale Betrachtung und Struktur aus. Der „Charakter“ einer Wohnanlage hat räumliche Resonanz. Großanlagen, wie die Achsiedlung in Bregenz oder die Johannes Grabher Siedlung in Lustenau sind Beispiele dafür, wie künftig Mietwohnungsbau nicht passieren sollte. Durch entsprechende Auflockerungen und eine Mischung zwischen Miet- und Eigentumswohnungen in Wohnquartieren soll eine andere räumliche Ausstrahlung erreicht werden. Man bedenke, dass in der Achsiedlung ein Sicherheitsdienst eingerichtet wurde, um Gefährdungen auszuschließen
- 2006 Testphase der Quartiersbetrachtung bei größeren Bauvorhaben: Für größere Wohnanlagen (ab 25 Wohneinheiten) wird zukünftig das gesamte Quartier betrachtet um eine bessere Einflechtung der Wohnanlage in das räumliche, soziale und ökologische Umfeld zu erreichen. Gleichzeitig sollen Wohnanlagen auch fehlende Funktionen des Umfelds aufnehmen können (Bsp. Arztpraxis, Greiss-

ler, Büro, ÖPNV- Station, Spielplatz...) Große einseitig ausgerichtete Anlagen wie Achsiedlung, Brengenz oder Johannes Grabher Siedlung in Lustenau, die derzeit vom IFS sozial begleitet werden, damit Unmut und Unruhe sich in Grenzen halten, zeigen, dass neben den verbesserten ökologischen Wohnungen räumliche Qualitäten für Zusammenhalt und Identität notwendig sind. Speziell Erdgeschosszonen, Erschließungszonen, Außenräume und Gemeinschaftsräume, also jene Bereiche, die sich außerhalb der Wohnung befinden bieten Chance für Begegnung, Integration, stadträumliche Entwicklungen. Seit 2008 Quartiersbetrachtung für alle Wohnanlagen ab 25 Einheiten: Nach einem Testlauf 2007 mit Wohnanlagen der gemeinnützigen Bauträger ist nun für alle Wohnanlagen ab 25 Einheiten eine Quartiersbetrachtung Pflicht. Verantwortlich für die Wahrung der Quartiersqualität ist der Bürgermeister (1. Bauinstanz). Kriterien für Quartiersbetrachtung s. Leitfaden.

Wohnbauförderung – aktuelle Themen

- Die Wohnbauförderung wird in den nächsten Jahren verstärkt bewirken, dass **Wohnen** und **Bauen** mit der **Landschaft** erfolgt. Die Zusammenarbeit mit der Abteilung Raumplanung des Landes Vorarlberg wird intensiviert. Die Wohnbauförderung kann Impulse und Maßstäbe setzen, die die Bevölkerung erreichen. Fachlich sollten die zuständigen weiteren Amtsstellen miteingebunden und verantwortlich sein. (Keine neuen Strukturen schaffen, bestehende besser kombinieren und nützen).
- **Wohnen mit entsprechender Infrastruktur** (Verkehr, Schulen, Nahversorgung, Bus, Bahn) wird künftig verlangt werden. Dies bedeutet eine Verdichtung im Kern, an Bahnhöfen, Umnutzung alter Wälderhäuser etc. und bringt weniger Wohnbau am Siedlungsrand. Hier spielen insbesondere **Nachverdichtungen** und **Umnutzungen des Gebäudebestandes** eine Rolle. Immer mehr Gewerbeflächen und Bauernhäuser werden mangels Abnehmer zu Wohnungen umgebaut.
- Das Zusammenrücken von **Wohnen und Arbeiten** im selben Objekt bedeutet im Hinblick auf die Anbindung an bestehende Strukturen eine andere räumliche Ausrichtung.
- Bei richtiger Betrachtung des Wohnbedürfnisses könnten allenfalls andere Raumhöhen entwickelt werden, die in der Wohnung auch die entsprechende Umgebung für das Arbeiten schaffen. **Erdgeschoss** sollten auf jeden Fall eine **größere Raumhöhe** aufweisen, um einen Wechsel
- zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung zu erleichtern. Die heutigen Baunutzungszahlen verdrängen weitestgehend die **Garagen in das Tiefgeschoss**, sodass Erdgeschosszonen anders gestaltet werden können. (Themen in Abstimmung mit vision rheintal und Quartiersbetrachtung)

Zusammenfassung

Wohnen hat in Vorarlberg einen **hohen Stellenwert**. Wurden 2001 noch mehr Einfamilienhausobjekte gefördert (dieser Bautypus entspricht dem Wunsch der Mehrheit) so änderte sich aufgrund korrigierter öffentlicher Zielvorgaben die Mehrheit zugunsten der Mehrfamilienwohnhäuser. Ähnliches passierte im Bereich wärmetechnische Verbesserung der Gebäude. Innerhalb von 3-7 Jahren sensibilisieren die geforderten Maßnahmen Bauherren, PlanerInnen, Behörden sowie PolitikerInnen. Durch Förderung als **Anreizsystem** (mittels Punktekatalog finden auch individuelle Vorlieben Platz) wird auch für unpopuläre Themen wie z.B. Kinderspielplatzanlagen als öffentliche Spielflächen Spielraum geschaffen. Globale Umstände (Energiekrise, Börsencrash...) haben in der Vorarlberger Wohnbauszene durchaus positive Wirkung: Entsprechend dem internationalen Trend des homings (vgl. Horx), dem hohen Stellenwert des Wohnens in der Bevölkerung und den hohen Fördermitteln des Landes Vorarlberg eignet sich die Wohnbauförderung als **Trendsetter** im Wohnbau und den daraus resultierenden Planungs- und Beschäftigungsfeldern. Das Erreichen nahezu aller Bevölkerungsschichten für auch unpopuläre Bereiche wie z.B. Raumordnung, öffentliche und halböffentliche Räume, Ökologie und Nachhaltigkeit, Nachbarschaft und Gemeinschaft etc. wird durch die Wohnbauförderung abgedeckt. Neue Sichtweisen generieren und Anreize schaffen durch gute Förderungen, die jedes Jahr maßgeschneidert angepasst werden, haben sich als effizientes **Instrument für die Raumordnung und Raumentwicklung** etabliert.

Dipl.-Geogr. Gregor Jekel

Geograph

geboren 1971. Studium der Geographie, Stadt- und Regionalplanung an der Humboldt-Universität zu Berlin und der City of University New York. Seit 2001 am Deutschen Institut für Urbanistik mit den Arbeitsschwerpunkten Wohnungspolitik, Stadt- und Regionalentwicklung. Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" in Berlin. Aktuelle Forschungsprojekte: „Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt“ und ExWoSt-Projekt „Evaluierung der Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften“; Ausgewählte Veröffentlichungen von ihm sind: Brühl, Hasso, Claus-Peter Echter, Franciska Frölich von Bodelschwingh und Gregor Jekel: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?, Difu-Beiträge zur Stadtforschung Bd. 41, Berlin 2005 (2. Aufl. 2006) sowie Jekel, Gregor, Franciska Frölich v. Bodelschwingh, Hasso Brühl und Claus-Peter Echter: Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt; Edition Difu - Stadt Forschung Praxis Band 8; Berlin 2010.

Prof. Dr. Dr. Bernhard Müller

Raumplaner und Geograph, Prof. Dr. rer. nat. Dr. rer. hort. habil. Dr. h.c.

1952 in Saarbrücken geboren. Seit 1997 Direktor des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR) Dresden, Universitätsprofessor und Leiter des Lehrstuhls für Raumentwicklung der Technischen Universität Dresden, Wissenschaftlicher Vizepräsident der Leibniz-Gemeinschaft, Mitglied der Deutschen Akademie der Technikwissenschaften – acatech, Mitglied der Sächsischen Akademie der Wissenschaften zu Leipzig und Mitglied in der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) Seine Arbeitsfelder sind Raumordnung und Regionalplanung, Ökologische Raumentwicklung, Umweltplanung, Stadt-Umland-Verflechtungen, Interkommunale Kooperation, Internationale Raumentwicklung und Zusammenarbeit. Er hat internationale Erfahrung gesammelt in Chile, Europa, Guyana, Indonesien, Jemen, Jordanien, Kenia, Malaysia, Mexiko, Nepal, Philippinen, Russland, Senegal, Simbabwe, Tansania, Thailand, USA.

Dipl.-Ing. Angelika Salzmann

Architektin, architektur | raumplanung, Dornbirn, Fachbeirätin der Vorarlberger Wohnbauförderung, Vorstandsmitglied im Vorarlberger Architektur Institut, Lehrtätigkeit an der TU Wien, Departement für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung

Dr. iur. Eckart Meyberg (Moderation)

1959	geboren in Tübingen
1979 bis 1985	Studium der Rechtswissenschaften an der Eberhard-Karls-Universität in Tübingen
1985, 1988	erste bzw. zweite juristische Staatsprüfung, Diplom-Jurist
1985 bis 1988	Referendariat am Landgericht Tübingen
1988 bis 1990	Promotion an der Eberhard-Karls-Universität in Tübingen
1990 bis 1991	Amtsleiter im Landratsamt Zollernalbkreis
1991 bis 1992	Referent im Innenministerium Baden-Württemberg
1992 bis 2003	Referent im Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg
seit 2003	Leiter des Referats Wohnungswesen im Wirtschafts- bzw. im Innenministerium Baden-Württemberg

Forum C **Aus Alt mach Neu – neue Wege für Altbauten**

Wie gehen die unterschiedlichen Akteure damit um?

Wie wird das Thema im Ausland behandelt?

Welche Impulse kann es für die Quartiersentwicklung geben?

Forum C Zusammenfassung

Christian Kuhlmann

1. Einführung

„Aus alt mach neu“ – neue Hüllen für alte Häuser (Wärmedämmung, neue Fenster und etwas Farbe) oder ein wärmender Pelz bzw. ein neues Design für unseren alten Wohnungsbestände – ist damit das Thema dieses Forums umrissen? Es geht um deutlich mehr, das Thema ist komplex und von enormer Tragweite. Warum?

Zitat aus einem Bericht des BMVBS über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland an das Bundeskabinett in der Fassung vom 3. Juni 2009:

„Die notwendige Anpassung des Gebäudebestandes an die Anforderungen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung, an sich verändernde Wohnbedürfnisse sowie an eine älter werdende Bevölkerung sind eine zentrale Herausforderung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und die Politik.

Um diese Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen, sind integrative Handlungsansätze in der Raumordnungs-, Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik und das Zusammenwirken der Akteure aus Politik und Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unverzichtbar.“

Wir sprechen in diesem Zusammenhang über knapp 35 Mio. Wohnungen, die bis 1990 gebaut worden sind. Das entspricht ca. 85% des aktuell genutzten Wohnungsbestandes. Ca. 45% dieser Wohnungen stammen aus der Zeit von 1950 bis 1980 bzw. konkret ca. 18 Mio. Wohnungen bundesweit (Quelle: MZ DSTATIS u. IÖR).

Mit Blick auf die Klimaschutzziele der Bundesregierung ist die Verbesserung der Energieeffizienz und der Klimaschutz bei Gebäuden ebenfalls von besonderer Bedeutung. Dieser Bereich hat einen Anteil von ca. 40 % am gesamten Energieverbrauch in Deutschland und trägt mit 20 % zum CO₂ Ausstoß bei.

Eine aktuelle Studie des Bundesinstituts für Bau, Stadt und Raumforschung BBSR mit dem Titel „Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der fünfziger und sechziger Jahren“ – stellt fest:

Der Wohnungsbestand aus den 50er und 60er Jahren besitzt auf Grund seines Umfangs und seines günstigen Miet- und Kaufpreisniveaus eine herausragende Bedeutung für die Wohnungsmärkte in Deutschland. Der Modernisierungsgrad ist jedoch nicht umfassend bekannt. Grundsätzlich mangelt es in Deutschland an fundierten Informationen zum Wohnungsbestand.

Gravierende Leerstände werden noch nicht beobachtet (2%). Diese Situation dürfte sich aber deutlich ändern, wenn die jetzige oftmals stark überalterte Bewohnerschaft ihre Wohnung aufgeben muss und der Zwang entsteht, jüngere Generationen als Stammmieter zu gewinnen.

In den alten Bundesländern weisen die Bestände einen hohen energetischen technischen und sanitären Modernisierungsbedarf auf. Es kann von einem Instandhaltungs- und Modernisierungstau gesprochen werden. Die Bestände der fünfziger und sechziger Jahre bzw. die großen Wohnquartiere der Nachkriegszeit sind besonders betroffen, da sie in der Reihenfolge der Prioritäten meist hinter den Vorkriegsbeständen rangieren.

Unter Berücksichtigung des großen Wohnungsbestandes, der räumlichen Ausdehnung der Nachkriegssiedlungen und des laufenden sozialen und demographischen Wandels in diesen Quartieren ist dies eine Aufgabe des Stadtumbaus, die kaum mit den klassischen Stadterneuerungsprogrammen der 80er und 90er Jahre verglichen werden kann. Es geht um völlig andere Dimensionen.

Um diese Herausforderungen zu bewältigen, ist nicht nur viel Geld, es sind insbesondere Ideen und Durchsetzungskraft gefragt. Meine Gesprächspartner stehen für unterschiedliche Akteure in diesem Themenfeld.

2. Wie reagieren die unterschiedlichen Akteure auf diese Herausforderungen?

- Dr. Hensel in seiner Rolle als Geschäftsführer einer großen Wohnungsbaugesellschaft
- Prof. Meyer als Planerin und Hochschullehrerin für Städtebau
- Prof. Galli als Architekt und früherer Hochschullehrer für Architektur

In den Eingangsstatements stellen sich die Gesprächspartner vor und machen grundsätzliche Aussagen zum Themenkomplex vor dem Hintergrund ihrer praktischen Tätigkeit. Zur Veranschaulichung werden Projekte / Beispiele vorgestellt.

Herr Dr. Hensel sieht weniger die Bauaufgabe, sondern eher soziale und infrastrukturelle Themen, die im Zuge der Erneuerung älterer Wohnquartiere anzugehen sind. Er verfolgt einen ganzheitlichen Einsatz, der unterschiedlichste Themen integriert.

Frau Prof. Meyer bezeichnet das Thema Bestandsumbau als „Schwarzbrothema“, das für Fachleute wie für die Öffentlichkeit bisher wenig attraktiv erscheint. Für Planer ist es bisher noch kein Schwerpunktthema. An der Hochschule Biberach ist vorgesehen, einen Aufbaustudiengang "Bauen im Bestand" einzurichten. Anhand von Beispielen aus Frankreich, Dänemark und den Niederlanden zeigt sie, dass hier dieses Thema deutlich präsenter und lebendiger ist.

Herr Prof. Galli fordert eine "Zurückeroberung" des Themas Altbauerneuerung als Domäne der Architekten. Das Thema darf nicht den Real-Estate-Managern überlassen bleiben. Er sieht die Architektur und Städtebau im Kontext der Themenfelder Technik, Ökonomie und Nutzerinteressen. Er verweist auch darauf, dass irgendwann ein Gebäude zu Ende saniert ist und über Abriss und Neubau nachgedacht werden darf. Der Prozess der Erneuerung beginnt mit der Analyse, aus der sich Gebäudeinstandsetzung, Erneuerung, Verdichtung und Ersatzneubau ableiten. Konzepte sollten grundsätzlich über Wettbewerbe ermittelt werden; hier fördert insbesondere das Einbinden von jungen Architekten und Ingenieuren Innovation und Kreativität.

3. Bedeutung der Aufgabe

Welche Bedeutung messen die Podiumsteilnehmer dieser Aufgabe im Vergleich zu anderen wohnungspolitischen und städtebaulichen Themenstellungen zu?

Erwartet wird eine Bewertung auf einer Skala von 1 – 10 - 1= gering bis 10=extrem wichtig.

Frau Prof. Meyer: aktuelle Realität 5, zukünftige Bedeutung 8.

Herr Prof. Galli: im Kontext der vielen anderen anstehenden Aufgaben zwischen 6 und 7.

Herr Dr. Hensel: in seiner Rolle als Geschäftsführer eines Wohnungsunternehmens natürlich 10.

4. Erneuerung der Wohnungsbestände im europäischen Ausland

Wie wird dieses Thema im europäischen Ausland diskutiert? Hat dort diese Erneuerungsaufgabe einen anderen Stellenwert, eine andere Reichweite? Gibt es Ansätze, von denen wir lernen können?

Frau Prof. Meyer: Die Beispiele aus dem Ausland stellen eine andere Frage in den Vordergrund: Wie wollen wir wohnen? Welche Qualität soll das Wohnen haben? Die Diskussion insgesamt ist virulenter. Es gibt mehr Bereitschaft zu lernen, das Monitoring der Prozesse ist stark ausgeprägt.

Herr Prof. Galli berichtet aus der Schweiz, dass die Erneuerungsaufgabe ein lebendiger Baumarkt ist, in dem die Krise nicht zu spüren ist. Konkrete Beispiele hat er in seinem Statement bereits präsentiert.

Herr Dr. Hensel betont, dass in Deutschland bei diesem Thema der Fokus stark auf den energetischen Aspekt gelegt wird. Englische Beispiele zeigen jedoch, dass andere Aspekte wie Verkehr, soziale Infrastruktur und Freiraumgestaltung wesentliche Bestandteile der Erneuerungsbemühungen sind.

5. Erneuerung der Wohnungsbestände als Aufgabe der Stadtentwicklung?

Prof. H.G. Burkhardt, Hochschule für Bildende Künste, Hamburg, und Geschäftsführer der PPL-Planungsgruppe, Hamburg, fasst in einem Artikel im vhw Forum 2003 die Aufgabe sehr weit:

- keine Einzelmaßnahmen an Gebäuden ohne städtebauliches Konzept zur Nachbarschafts-, Quartiers- und Stadteilabgrenzung;
- offene Bürgerarbeit auf Nachbarschafts- und Quartiersebene. Es muss für die heutigen Bewohner deutlich werden, was für sie in der Zukunft besser wird;
- Wertschöpfung der heute unterbenutzten Grundstücke soll ausschließlich wieder in das betroffene Gebiet fließen;
- Kein Totalabriss und kein Erhalt ohne wenn und aber, sondern Aufbrechen und Ergänzen der stereotypen Grundmuster unter Verwendung von alten Teilelementen mit neuen Kleinstrukturen zu Erzielung einer großen Feinkörnigkeit.

Es geht also um deutlich mehr als den „warmen Pelz“ oder ein „neues Outfit“ für die in die Jahre gekommenen Wohnungen. Der Blick muss sich verstärkt über das einzelne Gebäude hinaus auf das Quartier richten. Neben offenen Planungsprozessen und dem Aufbau einer sozialen Infrastruktur geht es auch um technische Infrastrukturen wie die Wohnumfeldgestaltung, Parkierungsanlagen, Nahwärmenetze etc. Aus den ExWost und Stadtumbau-Ost und -West Projekten sind interdisziplinär entwickelte, integrierte Konzepte bekannt. Schließlich gilt es, kommunale Handlungsstrategien zur effizienten Lösung wohnungspolitischer Fragen in den Kommunen zu entwickeln und zu erproben.

Herr Dr. Hensel plädiert dafür, seitens der Stadtplanung keine fertigen Konzepte überzustülpen. Zielführend sind offene Planungsprozesse unter Einbindung der Bewohner. Die Fragestellung sollte sich auf die wesentlichen Nervenstränge eines Quartiers fokussieren, zu denen z. B. die Verkehrs- und soziale Infrastruktur gehören. Die Hauptaufgabe ist das Moderieren und Facilisieren.

Herr Prof. Galli und Frau Prof. Meyer unterstützen diese Forderung nach einem ganzheitlichen Vorgehen und einer interdisziplinären Bearbeitung.

6. Hemmnisse und Probleme in der Umsetzung

Am 30.01.2010 titelte die SZ: „Kommunen schlagen Alarm“

Handwerker und Kommunen machen sich Sorgen um die Zukunft der Gebäudesanierung. Grund ist der jüngste Entwurf des Haushaltsplans, der für die Gebäudesanierung 883 Mio. € vorsieht – verglichen mit 2 Mrd. im Vorjahr.

Es geht um das CO₂ Sanierungsprogramm, das 2006 ins Leben gerufen wurde. Bis 2008 wurden 35.5 Mrd. Euro in die energetische Sanierung von 800.000 WE investiert.

Wenn man die weiter oben genannten 18 Mio. Wohnungen, die von 1950 bis 1980 gebaut wurden, ins Gedächtnis zurückruft, dann ist das ein bescheidener Anfang. Die in diesem Programm mit 35 Mrd. geförderten 800.000 Wohnungen entsprechen 4.5% der Bestandwohnungen der Nachkriegszeit. Folgendes Rechenmodell macht es noch deutlicher:

Ausgehend davon, dass ca. 2/3 dieser Wohnungen sanierungsbedürftig sind, dann sind für ca. 11.9 Mio. WE ca. 535 Mrd. Euro zu investieren (bei 45.000 Euro pro Wohnung Invest). Bezieht man die älteren Wohnungsbestände mit ein, dann liegt das Investitionsvolumen bei 860 Mrd. Euro (ebenfalls ausgehend von 2/3 sanierungsbedürftiger Wohnungen).

Der Ansatz im Haushaltsplanentwurf mit 883 Mio. € dokumentiert diese gewaltige finanzielle Herausforderung nicht. Hat die Bundespolitik den Stellenwert, die Bedeutung dieser gewaltigen Aufgabe noch nicht erkannt?

Völlig unklar ist auch, wie ein Erneuerungsprozess in Quartieren mit überwiegend privaten Eigentümern (Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz) Erfolg haben kann. Was geschieht mit den großen Wohnungsbeständen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Einzeleigentum. Die Nachkriegsbestände im ländlichen Raum sind im Wesentlichen von diesen Haustypen geprägt. Der Geschossbau spielt hier, anders als in den Ballungsräumen, nur eine untergeordnete Rolle.

Wo sehen die Gesprächsteilnehmer die größten Hemmnisse und Probleme in der Umsetzung dieser Erneuerungsprozesse?

Der extrem hohe Finanzbedarf wird von allen Gesprächsteilnehmern als kaum überwindbare Hürde gesehen. Wie diese Zukunftsaufgabe finanziell zu bewältigen ist, kann keiner der Gesprächsteilnehmer beantworten.

Herr Dr. Hensel stellt folgende, weitere Hemmnisse heraus:

- Wo erhält der Haus- oder Wohnungseigentümer Hilfestellung, wenn es um die Erneuerung seiner Immobilie oder seiner Wohnung geht?
Der Themenkomplex ist zu komplex, als dass er alleine diese Fragen beantworten könnte.
- Er verweist auf die üblichen Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die wichtige Rahmen bewertende Faktoren nicht berücksichtigen. Er fragt, wie und was hier gerechnet wird.
- Die Qualität einer Maßnahme entscheidet sich letztlich auf der Baustelle. In der Ausführung fehlt die notwendige Sorgfalt, die fehlende fachliche Qualifikation der ausführenden Unternehmen sind zentrale Probleme.

Herr Prof. Galli:

- Er plädiert für eine stärkere Fokussierung der Wohnungs- und Städtebauförderung auf diese Erneuerungsaufgaben.
- Die zum Teil geforderte Zertifizierung bzw. das Erfüllen von Label-Standards sind häufig zu pauschal
- Ein Gebäude muss man auch „gehen lassen“ können. Eine Erneuerung um jeden Preis ist nicht sinnvoll.
- Die Projekte sollten generell für Wettbewerbe geöffnet werden. Insbesondere sollte jungen Planern/Architekten die Chance gegeben werden, ihre Ideen einzubringen.

Frau Prof. Meyer:

- Sie sieht ein grundsätzliches Problem in der Städte- und Wohnungsbauförderung, die auf diese Fragestellungen nicht ausreichend eingeht.
- Die Augen sollten geöffnet, die Themen gesehen werden.

- Notwendig ist mehr Dialog, interdisziplinärer Austausch, die Schnittstellen müssen bewältigt werden.
- Es gibt zu viele „Real-Estates“, die kein Interesse an wirtschaftlich nachhaltigen Lösungen, langfristigen Perspektiven und integrierten Konzepten haben.
- Die Bewohner, Bürgerinnen und Bürger müssen in die Umbau und Erneuerungsprozesse eingebunden werden.

7. Kernbotschaften

Welche Kernbotschaft möchten die Gesprächsteilnehmer in diesem Zusammenhang an Verbandsvertreter und Spitzenvertreter der Politik weitergeben?

Herr Prof. Galli:

- An den Ausbildungsstätten und Schulen das Interesse für diese Fragen wecken.
- Für Projekte Wettbewerbe für junge Architekten und Ingenieure ausloben.

Herr Dr. Hensel:

- Nicht nur das Gebäude, sondern das Quartier betrachten. Die Netzwerke (Vereine, Kirchen, Initiativen) in die Prozesse einbinden.

Frau Prof. Meyer:

- Die städtebauliche und gesellschaftliche Bedeutung dieser Aufgabe stärker gewichten. Weg von dem reinen Objektfokus hin zum integrierten Ansatz.



An den Tischen v.l. Moderator Christian Kuhlmann mit den Referenten Prof. Ute Margarete Meyer, Prof. Andreas Galli und Dr. Matthias Hensel im Forum C (Foto: Udo W. Beier)

Prof. Dipl.-Ing. Ute Margarete Meyer

Freie Architektin, Stuttgart

geboren 1963, Studium Architektur und Städtebau an der Universität Stuttgart und der Università di Roma, Diplom, 1992 – 1993 Postgraduiertenstipendiatin an der Columbia University New York City, Master of Science in Advanced Architectural Design, Mitarbeit in verschiedenen Architekturbüros in Stuttgart, Berlin und NYC. Seit 1996 Gründung unit raumprojekt in Berlin. 1996 – 1998 Lehraufträge und Gastdozentin für aktuelle Themen des Städtebaus in Stuttgart (Institut Grundlagen moderner Planung) und Barcelona (Masterkurs La Gran Escala). 2003 Gründung bueroschneidermeyer Planung. Forschung. Kommunikation mit Jochem Schneider in Stuttgart. 2004 Vertretungsprofessur an der Hochschule Konstanz, seit 2007 Professur für Städtebau und Entwurf sowie Leitung des Instituts für Planungsgrundlagen IPG an der Hochschule Biberach.

Dr. Matthias Hensel

Senior Vice President

1955 in Bützow/Mecklenburg geboren. Nach dem Abitur absolvierte er ein Zeitungsvolontariat und arbeitete als Journalist. Sein Studium schloss er 1984 als Diplom-Volkswirt ab. Anschließend war er Assistent am Institut für Publizistik der Universität Mainz und des Aufbaustudiengangs Journalistik der Universität Hohenheim. 1988 trat Matthias Hensel in die Finanz- und Wirtschaftspressestelle der BASF in Ludwigshafen ein. 1989 folgte die Promotion zum Dr. phil. am Institut für Publizistik der Universität Mainz. 1992 wurde Dr. Hensel zur BASF Corporation, USA, delegiert. Im September 1995 übernahm er die Leitung der Pressestelle und 1998 die Leitung der Zentralabteilung Öffentlichkeitsarbeit und Marktkommunikation in Ludwigshafen. Seit dem 01.07.2004 leitet Dr. Hensel als Geschäftsführer die BASF-Immobilien-gesellschaften LUWOG und SEWOG. Er ist Sprecher von Urban Plus und Beiratsvorsitzender der Energie-Effizienz-Agentur, Netzwerkinitiativen für die Zukunft des Wohnens sowie Klimaschutz in der Metropolregion Rhein-Neckar. Dr. Hensel hat 2006 die LUWOG consult gegründet, ein europaweit tätiges Beratungsunternehmen, das technisches und wohnungswirtschaftliches Know-how im Geschäftsfeld Energieeffizienz anbietet.

Prof. Andreas Galli

Architekt

geboren 1958, nach einer Lehre als Hochbauzeichner Architekturstudium an der HTL Burgdorf (Diplom 1984) und an der ETH Zürich (Diplom 1989 bei Prof. Dolf Schnebli). 1989 – 1991 Architekt im Büro Schnebli, Amman Ruchat Architekten, Zürich, 1990 – 1991 Entwurfs- und Konstruktionsassistent bei Prof. Dolf Schnebli an der ETH Zürich, 1989 – 1998 Gemeinsames Architekturbüro mit Rudolf Moser in Zürich, 1995 – 2006 Professor für Entwurf und Konstruktion an der FHNW in Basel. Seit 1998 gemeinsames Architekturbüro mit Yvonne Rudolf in Zürich und seit 2005 Mitglied BSA Ortsgruppe Zürich.

Christian Kuhlmann (Moderation)

Baubürgermeister der Stadt Biberach an der Riß

1958 in Gelsenkirchen geboren, Studium der Raumplanung an der Universität Dortmund (1978-1983), Städtebaureferendariat beim Land Hessen (1983-1986). Schinkelpreis des AIV Berlin im Bereich Städtebau (1984/85). Stadtplaner bei der Stadt Biberach an der Riß (1986-1989), stellvertretender Amtsleiter beim Stadtplanungsamt Ulm (1990-1996), Leiter des Stadtplanungsamtes Biberach (1996-2008). Seit Oktober 2008 ist Christian Kuhlmann Baubürgermeister der Stadt Biberach. 2003 wurde er zudem in die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) berufen.



(Foto: Udo W. Beier)

Fazit **wohnen hoch 3** – Aufgabe und Anstöße für Politik, Planer und Gesellschaft

wohnen hoch 3 – Aufgabe und Anstöße für Politik, Planer und Gesellschaft

Fazit von Dr. Stefan Krämer

Der Kongress *Initiative Wohnen hoch 3* bildet den Auftakt zu einer Kampagne zum innovativen Wohnungsbau in Baden-Württemberg. Das Kongressprogramm war dicht und anspruchsvoll; entsprechend viel wurde heute gehört und diskutiert, was es an Gründen dafür gibt, gemeinsam zu mehr Innovation im Wohnungsbau in Baden-Württemberg beizutragen. Den Versuch einer Zusammenfassung der Inhalte des Kongresses und der daraus ableitbaren Aufgaben und Anstöße für Politik, Planer und Gesellschaft will ich mit einem Rückblick auf die zentrale Ausgangsfrage beginnen:

Warum haben wir Bedarf an mehr Innovation im Wohnungsbau in Baden-Württemberg und welche Arten von Innovation sind möglich und wünschenswert?

Wir sind uns wohl einig, dass es im Wohnungsbau zukünftig anstelle von quantitativen Zielen vermehrt um qualitative Kriterien geht, um innovative Konzepte für eine bessere Anpassung an die gewandelten Wohnbedürfnisse der Menschen und an die demografischen, sozialen, technischen und wirtschaftlichen Veränderungen in unserer Gesellschaft.

Unklar scheint mir im Moment noch zu sein, wie sich die gewandelten Bedürfnisse in der Bevölkerung, bei Kunden, Bürgerinnen und Bürgern auf die Frage auswirken, die bei unserer Gesprächsrunde heute Vormittag im Vordergrund stand: *Was ist uns das Wohnen wert?*

Sowohl in der Podiumsdiskussion als auch in mehreren Foren wurde angeregt, das „Ohr näher an die Wünsche der Bevölkerung zu legen“, sich gezielt mit den konkret artikulierten Bedürfnissen zu beschäftigen und – nicht zuletzt – die Nachfrager stärker in die heute gestartete Kampagne zu integrieren. Wie sieht die Situation hierzu denn aus, welchen Stellenwert hat das Wohnen in den letzten Jahren in einer gewandelten Nachfrage eingenommen?

Es gibt tatsächlich Anzeichen dafür, dass sich der Wert des Wohnens in den letzten Jahren auf Seiten der Nachfrage geändert hat, allerdings in beide Richtungen. Anzeichen dafür, dass die Wertschätzung des Wohnens eher gestiegen ist, bestehen darin, dass:

- Spezifische, auch ungewöhnliche Wohnformen für viele Menschen offenbar zu einem wichtigen Bestandteil der individuellen Lebensplanung geworden sind. In vielen neuen Wohnprojekten sind ein überdurchschnittliches hohes Engagement und ein starkes Eigeninteresse an der Gestaltung der eigenen Wohnsituation zu beobachten. Deutliche Indizien hierfür sind beispielsweise die zunehmende Verbreitung von Baugemeinschaften und neuen Genossenschaften, darunter auch zahlreiche ambitionierte Projekte in Form sogenannter Architekten-Baugemeinschaften. Vor allem Letztere weisen oft nicht nur einen attraktiven Standort und eine individuelle Planung, sondern auch eine hohe gestalterische Qualität auf. Oder die wieder gewachsene Attraktivität eines urbanen Wohnens, die in vielen Städten zu einer Wiederbelebung der Wohnfunktion in den Innenstädten beigetragen hat.
- Und es gibt wieder mehr bewusste Bekenntnisse zum eigenen Wohnstandort und in der Konsequenz davon auch wieder mehr Bereitschaft für eine aktive Übernahme von Verantwortung für die örtlichen Entwicklungschancen und Perspektiven. Davon zeugen viele erfolgreiche Partizipationsprojekte und Vorhaben der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus.

Die gewandelten Bedürfnisse, die wir als Fachleute konstatieren, drücken sich also durchaus auch in der Bevölkerung in einer veränderten Wertschätzung, einem positiven Bekenntnis zum zentralen Stellenwert des Wohnens, zur Wohnqualität als Kriterium für die eigene Lebensqualität und zu einem Interesse an der Zukunft unserer Städte und Gemeinden aus.

Andererseits ist jedoch auch zu beobachten, dass:

- Kostenfaktoren beim Wohnungsbau nach wie vor auf vielen Ebenen im Vordergrund stehen; sie bestimmen weiterhin sehr häufig über die Wahl von Standort, Qualität und Wohnform.

- Auch hat der Wunsch nach mehr Individualität die Dominanz der Standardangebote nicht wirklich gebrochen und individuelle, von Architekten in enger Abstimmung mit privaten Einzelbauherren entworfene Wohngebäude sind weiterhin eher Ausnahme als Regelfall.

Kein gutes Zeichen ist außerdem, dass die vom Land bereitgestellten Mittel für eine gezielte Förderung innovativen Wohnungsbaus nicht abgerufen werden. Unabhängig davon, ob dies eher an den Auflagen und am Antragsverfahren liegt oder daran, dass Innovation im Wohnungsbau als Thema noch nicht in den Köpfen angekommen ist – auf jeden Fall ist dies eine unzureichende Potenzilausschöpfung, die wir uns in Baden-Württemberg nicht länger leisten können und sollten. Der heutige Start der Kampagne zum Innovativen Wohnungsbau soll deshalb auch dazu beitragen, diese Situation zu ändern und die weiterhin bereit gestellten Mittel zügig und zielgerichtet in innovative Wohnprojekte zu lenken.

Womit wir bei einer weiteren zentralen Frage angelangt sind: Was verstehen wir eigentlich unter Innovation im Wohnungsbau?

Zunächst eine allgemeine Definition zur Annäherung:

Konzepte, Projekte und Strategien können dann als innovativ gelten, wenn sie neue Wege eröffnen, bewusst von bisheriger Routine abweichen, neu kombinieren und ausprobieren, neues Denken ermöglichen und bessere Antworten auf alte Probleme oder aussichtsreiche Antworten auf neue Probleme bieten. Im Wohnungsbau können darunter sowohl neue Angebote für kostengünstiges, ökologisches, gesundheitsverträgliches und energiesparendes Wohnen verstanden werden – wie auch neue soziale Wohnmodelle, neue Formen eines gemeinschaftlichen Wohnens und neue Trägermodelle.

Innovationen können sich auf Ziele, Programme und Inhalte beziehen – dann handelt es sich vor allem um Produktinnovation – oder auch auf Methoden und Verfahren – dann handelt es sich vor allem um Prozessinnovation – oder sie können beide Bereiche umfassen und sich komplementär ergänzen.¹

Innovationen konsequent zu fördern bedeutet in der Regel auch, Neues zu wagen und Modellprojekte zu initiieren, wie sie beispielsweise im Rahmen dieser Initiative zum innovativen Wohnungsbau durch das Land mit bis zu 10 Mio. Euro gefördert werden sollen. Und nicht zu vergessen ist, dass Innovation im Wohnungsbau immer einschließen sollte, die Kosten für mehr Qualität zu senken.

Roger Kehle, der Präsident und Hauptgeschäftsführer des Gemeindetages Baden-Württemberg, hat in der Podiumsdiskussion des Vormittags bereits darauf hingewiesen, dass es keine Patentrezepte für Innovation im Wohnungsbau gibt; ich glaube, das haben auch die weiteren Diskussionen heute bestätigt. Aber lassen Sie uns mal einen Moment annehmen, es wäre möglich, einen speziellen „Baden-Württembergischen Weg“ zu finden, um Innovation zu erleichtern. Trotz übergeordneter Einflüsse und Rahmenbedingungen, trotz nationaler und internationaler Dependenz, trotz gewachsener Strukturen und gepflegter Besitzansprüche. Welche Formen von Innovation sollten wir dann anstreben und auf welche Aspekte und Tätigkeitsfelder rund um den Wohnungsbau sollten wir diese konzentrieren?

Der Wirtschaftsminister Ernst Pfister hat in seiner Eröffnungsrede darauf hingewiesen, dass das Land Baden-Württemberg den zu erwartenden Ausfall der Bundesmittel in der Wohnraumförderung angesichts seiner Haushaltszwänge nicht kompensieren kann und dass deshalb das Fördervolumen in den kommenden Jahren insgesamt wohl zurückgehen muss. Es ist sehr zu begrüßen, dass er mit dieser frühzeitigen Ankündigung seine grundsätzliche Bereitschaft verbunden hat, über die zukünftige Ausgestaltung gemeinsam zu diskutieren. Dennoch wäre ein sinkendes Förderbudget mehr als bedauerlich, denn ab 2013 eröffnen sich zusätzliche Chancen für die Landesregierung, auf diesem Feld eigenen Gestaltungswillen zu zeigen. Baden-Württemberg trägt bereits heute beim Fördervolumen nicht das Gelbe Trikot des führenden Bundeslandes und noch mehr Rückstand können wir uns nicht leisten. Und auch in der Experimentierfreudigkeit zeigen uns andere Bundesländer, dass mehr geht und wie das gehen kann. Teilweise mag dies darauf zurückzuführen sein, dass aus verschiedenen, bereits genann-

ten Gründen der Handlungsdruck bei uns (noch) nicht so groß ist; aber als Erklärung ist dies nicht hinreichend, wie ein Blick in unser süddeutsches Nachbarland zeigt.

Wir dürfen uns deshalb nicht auf dem erreichten Niveau ausruhen, sondern müssen den Wettbewerb um Innovation und Qualität im Wohnungsbau zukünftig mit erhöhtem Engagement fortsetzen. Qualitativ hochwertige Wohnungsangebote in räumlicher Nähe zum Arbeitsplatz stärken eine Region im Wettbewerb der Länder und Kommunen und diese Stärkung sollten wir suchen und nutzen.

Unsere Ausgangssituation ist gut, denn Qualität und Qualifikation stimmen durchaus – noch. Ein Merkmal für einen Baden-Württembergischen Weg zu Innovation im Wohnungsbau wäre deshalb, mit Selbstbewusstsein bereits in dieser Situation erste Schritte einzuleiten. Der Kongress als Auftakt einer gemeinsamen Kampagne ist ein solcher erster Schritt. Er soll – so Minister Pfister heute Vormittag – einen Impuls dafür geben, wie der Wohnungsbau in Baden-Württemberg in der Zukunft gestaltet und organisiert sein muss. Dieser Impuls muss selbstverständlich auch die Wohnraumförderung in Baden-Württemberg erreichen.

Wir können deshalb gespannt darauf sein, welches Gewicht und welches Gesicht die Landespolitik der Wohnungsbauförderung zukünftig beimessen wird. Wenn dabei schon die Höhe des Fördervolumens keine positiven Akzente setzen wird – wofür man in Anbetracht der finanzpolitischen Rahmenbedingungen durchaus ein argumentatives Verständnis entwickeln kann – dann müssen wir den Minister zumindest beim Wort dafür nehmen, dass es zu einer maßgeschneiderten, zielgerichteten Lösung kommen kann – im Sinne einer Bündelung als Ablösung des bisherigen Nebeneinander von Wohnraumförderung, Städtebauförderung, Förderung der Entwicklung des Ländlichen Raums und Förderung der energetischen Erneuerung des Gebäudebestandes.

Die Kampagne zum innovativen Wohnungsbau soll als gemeinsame Diskussionsplattform grundsätzlich dazu beitragen, herkömmliches Lagerdenken zu überwinden; dies muss selbstverständlich auch für die Struktur und die Schwerpunkte der Wohnungsbauförderung gelten, über die das Land dann selbstständig entscheiden kann. Gerade dann, wenn die finanziellen Volumina begrenzt sind, benötigen wir Innovationen in den Instrumenten und eine besonders hohe Effizienz und Zielsicherheit. Das Engagement und die Beteiligung privater Akteure sind dabei unabdingbar und ihre Unterstützung muss daher ein wichtiges Standbein der Wohnungsbauförderung bleiben. Erfreulicherweise hat die Funktion von Wohneigentum als Alterssicherung in den letzten Jahren wieder an Gewicht gewonnen. Dieser Prozess hält aber nur an, wenn Immobilien und Wohnstandorte auch tatsächlich zukunftssicher sind.

Die Wohnungsnachfrage wird in den kommenden Jahren vor allem durch Bedürfnisse und Wünsche im qualitativen Bereich bestimmt. Die Wohneigentumsbildung ist traditionell ein wichtiger Weg zur Befriedigung qualitativer Wünsche, wenn die Angebote dafür stimmen. In den kommenden Jahren wird infolge des demografischen Wandels die Zahl der älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte am stärksten anwachsen und die Nachfrage signifikant beeinflussen. Wir benötigen deshalb vor allem leicht zugängliche Formen des Wohnens im Alter mit allen Attributen und Dienstleistungen, über die wir heute hierzu gesprochen haben. Dies gilt für barrierefreie Wohnungen im Bestand, die aus Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen entstehen können ebenso wie für neue Angebote in gemeinschaftlichen Wohnprojekten und in Genossenschaften. Außerdem muss auch für ältere Menschen die Wohneigentumsbildung als Vorsorgemaßnahme einfacher und attraktiver als bisher gestaltet werden.

Eine langfristige Standortsicherung erfordert zugleich aber auch die qualitative Aufwertung und den Erhalt preisgünstiger Wohnungsbestände. Dies ist angesichts des Umfangs von Sanierung, Anpassung und Revitalisierung eine gewaltige Herausforderung, die nur durch die gemeinsamen Anstrengungen aller Beteiligten bewältigt werden kann. Vor allem die Kommunen und die Wohnungswirtschaft sind hier gefordert, aktiv in die Kampagne einzusteigen und Ideen, Projekte und kommunikativen Austausch ein-

zubringen. Sie sind ein wichtiger Partner in dem mit der Kampagne angeregten Diskurs über die Zukunft des Wohnungsbaus in Baden-Württemberg, der auch klären soll, wie mit innovativen Konzepten zukünftig der Spagat der Wohnungsbauförderung zwischen der Unterstützung privaten Engagements einerseits und dem Bekenntnis zu sozialer Verantwortung andererseits zu bewältigen ist.

Nach diesem Vorspann gehe ich nun auf die Themen und Tätigkeitsfelder rund um den Wohnungsbau eingehen, auf die Innovation gerichtet werden sollte und werde dabei versuchen, Inhalte und Ergebnisse aus den Foren aufzugreifen und zu integrieren, die mir von den Moderatoren der Foren in den Pausen genannt wurden.

Forum A: Stadt Quartier Wohnung

Wirtschaftsminister Ernst Pfister hat verdeutlicht, dass aus seiner Sicht für die Zukunft des Wohnens auch das Wohnumfeld und die Entwicklung der Siedlungsräume als aktuelles und wichtiges Thema zu begreifen sind. Wir müssen Quartiere – überschaubare Nachbarschaften in den Städten ebenso wie gewachsene Gemeinden im Umland und im ländlichen Raum – als Handlungsebene neu verstehen, einbinden und als wichtige Basis des Zusammenwirkens aller Beteiligten betrachten.

Es geht unter veränderten demografischen und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen darum, den Menschen weiterhin die Teilhabe an sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Angeboten, ein gesundes, sicheres Wohnen, eine umfassende Integration und die Möglichkeit der Identifikation mit ihrem Wohnort zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund verliert aus meiner Sicht die Frage, ob Wohnungsbau zukünftig ausschließlich in den Zentren oder auch an der Peripherie stattfinden sollte, an Treffsicherheit. Zukünftige Standortkriterien müssen wesentlich differenzierter angelegt werden, denn monofunktionale oder monostrukturelle Angebote beispielsweise können unabhängig von ihrem Standort keine zukunfts-sicheren Perspektiven mehr bieten.

Mehr als bisher benötigen wir integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzepte, die die Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in den Blick nehmen – anstelle von sektoralen Planungen. Manche Herausforderung überwinden zu können wird aufgrund interner Widersprüche in den komplexen Anforderungen auch neue innovative Ideen erfordern. Angesichts des demografischen Wandels benötigen wir beispielsweise innovative Wege, um generationenübergreifende Quartiere zu entwickeln und zu stärken, denn demografischer Wandel wird im Wohnquartier konkret – in den Städten ebenso wie in den Gemeinden. Vor allem für Kinder, Familien und ältere Menschen bildet das Wohnquartier den unmittelbar erfahrbaren Lebensraum. Innovation im Wohnungsbau bedeutet deshalb auch, die Lebens- und Wohnqualität eines Quartiers für alle Generationen zu erhalten.²

Hierzu gehört, die Qualitäten und die Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raumes und der Infrastruktur ebenfalls zu stärken, beispielsweise durch lokale, multifunktionale Dienstleistungszentren. Das weitere Wohnumfeld ist ein eigenständiges Kriterium für die Qualität des Wohnens; Barrierefreiheit und Kinderfreundlichkeit gehören einfach dazu, wenn Quartiere eine echte Zukunftschance haben sollen – und sie nutzen allen Bewohnern.

Direkt aus Forum A:

Im Rahmen des Forums wurde intensiv darüber diskutiert, dass die mit einer Wiederbelebung des Wohnens in den Innenstädten verbundenen Chancen für mehr Nachhaltigkeit noch nicht ausgeschöpft sind. Als wichtiges Ziel wird der Erhalt von durchmischten Strukturen betrachtet, die unter dem von Planern gerne verwendeten Bild der „Europäischen Stadt“ verstanden werden können – sozial, ethnisch, typologisch.

Nach mehrheitlicher Auffassung der Teilnehmer/innen in Forum A gibt es das Quartier der Zukunft jedoch nicht. Anstelle eines Prototyps muss die Vielfalt regieren, mit vielen unterschiedlichen, je maßstabsgetreuen Lösungen. Einen Weg dahin kann die Wiederbelebung des Parzellenstädtebaus darstellen, der eine Chance für mehr Individualität – auch von Gruppen – liefern kann. Das Selbstverständnis von Planung sollte in diesem Prozess sein, Gelegenheiten zu schaffen.

Der von Oberbürgermeister Ivo Gönner, Präsident des Städtetags Baden-Württemberg, in der Podiumsdiskussion am Vormittag getätigte Hinweis auf die zentrale Bedeutung einer kommunalen Bodenbevorratungspolitik wird im Forum aufgegriffen und bestätigt. Teilnehmer/Innen sehen darin ein wichtiges Instrument auf der Handlungsebene der Kommunen.

Als eine wichtige Ergänzung zu den mit Zertifizierungsverfahren verbundenen Möglichkeiten sehen zahlreiche Teilnehmer/innen des Forums auf der Ebene der Bevölkerung das so genannte „Neighbourhood Branding“. Darunter wird ein Prozess verstanden, über den die Bewohner/innen ein gemeinsames Bild davon entwickeln, wie das eigene Quartier und seine Qualitäten gesehen werden und welche Entwicklung(sziele) angestrebt werden (sollen). Die gemeinsam unter Einbezug auch emotionaler Verbundenheit entwickelte Identität soll gestärkt und als ergänzende Ebene zu den Zielen der Fachplanung fungieren.

Insgesamt wird die Entwicklung zu einer „Renaissance der Nachbarschaft“ als eine wichtige Basis für die wieder attraktiver gewordene Idee eines lebenslangen Wohnens im Quartier betrachtet.

Forum 1: Raum für neue Wohnformen

Zu den Möglichkeiten, durch Innovation im Wohnungsbau besser auf gewandelte Bedürfnisse reagieren zu können, gehört ohne Zweifel auch der Raum für neue Wohnformen, für Flexibilität und Variabilität, für Experimente und Anregungen, für Individualität und Selbstbestimmung. Die Zukunftsfähigkeit von Quartieren erfordert eine dauerhafte Attraktivität der in ihnen verfügbaren Wohnformen. Sowohl in den Städten als auch in den Gemeinden. Diese Attraktivität kann nur gesichert werden, wenn außerhalb der Standardangebote ergänzend ein differenziertes Wohnungsgemenge verfügbar ist. In homogenen Bestandsquartieren bedeutet dies eine gezielte Anreicherung mit neuen Typen, gegebenenfalls in Form einer Nachverdichtung oder im Zuge eines Generationenwechsels. Im Neubau bedeutet es vor allem Offenheit gegenüber neuen Ideen und Nachfrageformen.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte haben in den letzten Jahren viele Impulse geliefert, nicht nur für neue Wohnformen, sondern auch für die Weiterentwicklung und Aufwertung von bestehenden Quartieren. Oft in der Weise, dass sie brachliegenden oder brachfallenden Liegenschaften eine Wohnnutzung zurückgegeben haben. Sie sind hier oftmals wichtige Partner der Kommunen, wenn diese versuchen, im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik, deren Eckpunkte von Oberbürgermeister Ivo Gönner in der Podiumsdiskussion anschaulich geschildert wurden, auch unter schwierigen (finanzpolitischen) Rahmenbedingungen noch gestalten zu können. Das mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten verbundene Potenzial für die Städte und Gemeinden in ihrer weiteren Entwicklung kann von diesen gezielt unterstützt und genutzt werden.³ Zur Entwicklung und zum Umgang mit Baugemeinschaften können wir uns durchaus an den bekannten und vorbildhaften Projekten hier in Baden-Württemberg orientieren. Auf dem Gebiet innovativer Rechtsformen und Finanzierungskonzepte, beispielsweise für neue genossenschaftliche Wohnprojekte, erscheint es dagegen ratsam, in anderen Bundesländern noch weitere Anregungen zu holen.

Wir sollten außerdem auch zu den gemeinschaftlichen Projekten den Blick auf die Qualitäten des Quartiers ausdehnen. Gemeinschaftseinrichtungen sind geeignet, wichtige Bausteine in einer Strategie für Quartiere mit hoher Lebensqualität für Jung und Alt zu sein. Sie können nachbarschaftliche Kontakte

und soziale Netze stärken und zum sozialen Zusammenhalt beitragen. In Zeiten kommunaler Finanznot sind auch für die Entwicklung und Finanzierung von Gemeinschaftseinrichtungen vermehrt Innovationen und neue Strategien notwendig, beispielsweise besondere Kooperationen und Trägerformen, sowie bauliche Lösungen von der Umnutzung bis zum multifunktionalen Neubau.⁴ Ein Stichwort, das hierzu in letzter Zeit häufig fällt, ist der Begriff der „Lokalen Verantwortungsgemeinschaft“, womit auch gemeint wird, lokale Akteure als ergänzende Kraft in der Quartiersentwicklung zu nutzen und ihnen entsprechende Kompetenzen zu übertragen.

Direkt aus Forum 1:

Elke Harrach hat in Forum 1 sowohl auf die vielerorts unzureichende Berücksichtigung der informellen Strukturen kleiner Genossenschaften hingewiesen, als auch konkrete Lösungsansätze genannt, wie diese Hürden überwunden werden können – und welche Potenziale daraus für das Wohnen und für die Zusammenarbeit mit den Kommunen gewonnen werden können. Das von ihr vorgestellte genossenschaftliche Projekt WohnSinn eG (Darmstadt) ist ein Beispiel dafür, wie viele Facetten ein passgerechtes Modell (Nachfrage, Standort, Ziele) haben kann oder haben muss. Es ist auch ein Musterbeispiel dafür, wie es gelingen kann, geförderte Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte in gemeinschaftliche Wohnprojekte zu integrieren.

Von den Teilnehmern wurde im Forum darauf hingewiesen, dass in Baden-Württemberg als ein Hemmnis für mehr Innovation hohe bürokratische Hürden bei der Förderung ungewöhnlicher, neuer Wohnprojekte genannt werden – Hemmnisse auch im Rahmen der bestehenden Wohnraumförderung. Entscheidend sei bei den gemeinschaftlichen Wohnprojekten oft die soziale Innovation, weniger die bauliche Innovation. Sie seien in diesem Sinne oft eher eine eigenständige Lebensform als eine eigenständige Wohnform; ein Teil ihrer wachsenden Attraktivität gehe auch darauf zurück, dass sie für den steigenden Anteil neuer familialer Lebensformen (Alleinerziehende, Patchwork-Familien) eine geeignete Perspektive anboten.

Als einen möglichen Weg zum Abbau der beklagten Hemmnisse wurde im Forum auch die am Vormittag von Minister Ernst Pfister angesprochene Bündelung der Fördermittel aus bislang getrennten Bereichen betrachtet; wichtig wäre dabei auf jeden Fall, dass die für innovative Modellprojekte vorgesehenen Fördermittel explizit auch für gemeinschaftliche Projekte zur Verfügung stehen.

Forum 3: Nachhaltiger Wohnungsbau – Mittel, Wege, Instrumente

Unter dem Aspekt Zukunftssicherheit führt kein Weg am Thema Nachhaltigkeit vorbei – ob man diesen Begriff nun mag oder ihn aufgrund einer oft unscharfen Verwendung ablehnt. Zukunftssicherheit im Wohnungsbau bedeutet immer langfristige Wertbeständigkeit, mehr Energieeffizienz, auch als Beitrag zum Klimaschutz, Sicherheit und Wohlbefinden, Komfort und Gesundheitsverträglichkeit, Identifikation und Verantwortungsbereitschaft, Integration und soziale Stabilität, Mobilitätschancen und ausreichende Infrastruktur, Differenzierung in den Wohnungsangeboten und Durchmischung innerhalb der Bevölkerung.

Eine Chance für mehr Transparenz und Präzision im Begriff und in den Kriterien der Nachhaltigkeit stellen Zertifizierungsverfahren dar. Die in einigen Industrieländern seit dem Ende der 1990er Jahre eingeführten ersten Zertifizierungsverfahren zur Nachhaltigkeit versuchen, die sich wandelnden Anforderungen abzubilden und in strukturierte Bewertungsschemata zu übertragen. Das 2008 vorgestellte und 2009 eingeführte Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen (DGNB) gewichtet beispielsweise die ökologische, die ökonomische, die technische und die soziokulturelle/funktionale Qualität jeweils gleichberechtigt mit 22,5 Prozent. Im Unterschied zu anderen Zertifikaten (z. B. LEED oder „Green Building“

in den USA, BREEAM in Großbritannien, CASBEE in Japan) fließt beim DGNB auch erstmals die Prozessqualität mit einem Anteil von 10 Prozent in die Bewertung mit ein.⁵

Diese Berücksichtigung der Bedeutung der Prozessqualität verdeutlicht, dass kooperative Planungsprozesse erforderlich sind, um in der praktischen Umsetzung des Konzeptes der Nachhaltigkeit der ganzheitlichen Betrachtungsweise und dem komplexen Spektrum unterschiedlichster Anforderungen entsprechen zu können. Innovation ist unter der Perspektive eines nachhaltigen Wohnungsbaus nicht zuletzt auch deshalb erforderlich, weil einzelne Aspekte der Nachhaltigkeit zueinander in einem nur schwer aufzulösenden Widerspruch stehen können. Der Weg zu mehr Nachhaltigkeit ist deshalb auch immer selbst als ein eigenständiger Prozess zu verstehen, den wir nur gemeinsam steuern können. Mittel, Wege und Instrumente für einen nachhaltigen Wohnungsbau gehören in diesem Sinne zur Grundausstattung für eine Kampagne zu mehr Innovation.

Direkt aus Forum 3:

„Zum (Nachhaltigen) Wohnungsbau gehören Wohnung, Umfeld, Standort und Prozessqualität“. [Katrin Spitzner]

Das in Forum 3 vorgestellte und erörterte „Wohnwertbarometer“ umfasst die Dimensionen Energieeffizienz, Wohnumfeld-, Standort- und Prozessqualität. Es wird von zahlreichen Teilnehmern als wichtiges Instrument zur Erreichung von mehr Nachhaltigkeit im Wohnungsbau betrachtet.

Diskutiert wurden die Fragen, wie Zertifizierungen grundsätzlich weiter geführt und weiterentwickelt werden und ob Fördermittel zukünftig enger an die qualitativen Kriterien aus einem Zertifizierungsverfahren gekoppelt werden sollten. In Frage gestellt wird, ob Zertifizierungsverfahren tatsächlich zu einer Verteuerung im Wohnungsbau führen müssen, wie der Präsident des Verbands Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Gerhard Burkhardt, in der Podiumsdiskussion am Vormittag angeführt hatte oder ob eventuelle Mehrkosten nicht durch einen Wertzuwachs kompensiert werden. Aufgrund der im Wohnungsbau großen Bedeutung von Nutzerfreundlichkeit und Alltagstauglichkeit müsste zu einem Zertifizierungsverfahren auch eine Bewertung erst nach Fertigstellung und ersten Erfahrungen im Alltag gehören.

Aus verschiedenen Modellprojekten – besonders intensiv diskutiert wurde ein Beispiel aus Kopenhagen, Dänemark – wird die Erkenntnis übernommen, dass der Mut zur Innovation verbunden sein muss mit einer realistischen, zuverlässigen Einschätzung der Kosten- und Ertragswerte für die Investoren. Wichtig ist dabei, eine Vertrauensbasis dafür zu schaffen, welcher Wert aus den besonderen Aspekten der Modellprojekte entstehen kann (wird).

Als konkrete Maßnahme für eine Modifizierung der aktuellen Wohnraumförderung kommt aus dem Forum der Vorschlag, die Mietwohnungsförderung von den bisherigen Raumgrößen (qm-Berechnungen) abzukoppeln, um dadurch mehr Flexibilität zu erreichen, beispielsweise für flexible Grundrisse oder für spezifische Maßnahmen zur Wohnraumaufwertung.

Hinweis:

In Baden-Württemberg hat eine Projektgruppe zur Nachhaltigkeit im staatlich geförderten Hochbau ihre Arbeit aufgenommen. Ergebnisse und Erkenntnisse aus dieser Arbeitsgruppe sollen auch in die Kampagne zur Stärkung von Innovation im Wohnungsbau einfließen.

Forum C: Aus Alt mach Neu – neue Wege für Altbauten

Die zukünftigen Herausforderungen im Wohnungsbau lassen sich bei weitem nicht über den Wohnungsneubau alleine lösen – im Gegenteil: Der Gebäudebestand ist wohl der eigentliche Schwerpunkt

für die Frage, wie der Wandel von der quantitativen Versorgungsfrage zum qualitativen Attraktivitätsgewinn vorstatten gehen soll. Bereits heute fließt nur noch jeder fünfte Euro der Wohnungsbauinvestitionen in den Wohnungsneubau; 80 Prozent gehen in Bauleistungen an bestehenden Gebäuden.⁶

Auf dem Energiesektor geht es beispielsweise um den Umschwung zu einer nachhaltigen Energieversorgung. Dieser kann nicht von heute auf morgen erfolgen und muss deshalb entsprechend vorbereitet werden. Besondere Aufmerksamkeit gebührt dabei solchen, auch technologischen Lösungen, die den Zwängen von heute genügen, aber zugleich den Raum für zukünftige Handlungsmöglichkeiten schaffen. Es geht um innovative Energiesysteme mit lokalem oder kommunalem Bezug und um ein intensives Zusammenwirken von Stadtentwicklung und Infrastrukturplanung.

Vor allem die umfangreichen Bestände aus den 1950er bis 1970er Jahren erfordern in den kommenden Jahren gezielte Aufmerksamkeit. Ein- und Zweifamilienhäuser aus dieser Zeit des Wiederaufbaus und der Suburbanisierung stehen heute häufig vor einer Phase des Umbruchs. Sie werden vererbt oder verkauft, sie müssen saniert und energetisch optimiert werden, ihre Flächenstruktur, ihre Grundrisse und ihr Raumangebot entsprechen mehrheitlich nicht mehr den Bedürfnissen einer neuen Nutzergeneration. Vergleichbare Probleme sind auch im Geschosswohnungsbau zu verzeichnen, der vor allem in den 1950er Jahren außerdem zu erheblichen Anteilen als Schlichtwohnungsbau realisiert wurde und dessen Aufwertung ebenfalls substanzielle Eingriffe erfordert. In homogenen Quartieren dünnt zudem mit der nachlassenden Nachfrage einer alternden und schrumpfenden Bewohnerstruktur oft das Angebot an lokaler Infrastruktur aus. Die Notwendigkeit für neue Konzepte und für ein intensives Zusammenwirken von Kommunen, Wohnungsgesellschaften und privaten Eigentümern wächst.

Für Industrie- und Gewerbebauten gilt Ähnliches; sie profitieren teilweise von einem wachsenden Interesse an einer Injektion veränderter Wohnformen und Lebensstile. Das Wohnen im Gewerbebau oder im Industriedenkmal hat einen eigenen Chic erhalten und die gestiegene Nachfrage zahlreiche Beispiele und Anregungen entstehen lassen. Daraus sind nicht nur neue Chancen für besondere Wohnformen entstanden, sondern auch wichtige Impulse für die Revitalisierung und Weiterentwicklung von Quartieren und Standorten, für neue Verbindungen von Arbeiten und Wohnen, für ergänzende Angebote, die sich an ganz bestimmte Nachfragegruppen wenden (Stichwort: Kreative Klasse).

Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat sich dem Thema der Entwicklung von innovativen, nachhaltigen Lösungen im Gebäudebestand umfassend angenommen. Architekten und Stadtplaner stehen bereit, nicht nur investive Maßnahmen in ihrer Umsetzung zu steuern, sondern beim Umgang mit dem Gebäudebestand grundsätzlich zu beraten. In Forum C wurde gezielt in die europäischen Nachbarländer geblickt, um zu sehen, wie die beteiligten Akteure dort mit dem Thema umgehen und ob daraus neue Anregungen für mehr Innovation im Umgang mit dem Altbaubestand hierzulande gewonnen werden können.

Direkt aus Forum C:

Erkenntnisse aus Projekten und Vorhaben im (europäischen) Ausland zeigen, dass dort oft ganzheitliche, integrierte Ansätze verfolgt werden, die das Wohnumfeld und zentrale soziale Kriterien mit einbeziehen. In diesem Sinne wurde in Forum C von verschiedenen Teilnehmern darauf hingewiesen, dass die Aufgaben der Stadtentwicklung bei der Aufwertung und Stabilisierung des Gebäudebestands weit über eine energetische Optimierung hinausgehen. „Es geht um mehr als nur darum, den Gebäuden einen Pelz umzulegen.“

Als großes Hemmnis und Problem wird der immense Investitionsstau betrachtet, der entstanden ist. Christian Kuhlmann, Moderator des Forums, hat darauf hingewiesen, dass es in Deutschland rund 18 Millionen Wohneinheiten aus der Zeit zwischen 1950 und 1980 gibt. Geht man nur einmal davon aus,

dass 2/3 dieser Gebäude noch saniert/optimiert werden müssen und rechnet man dafür einen durchschnittlichen Finanzbedarf von 45.000 Euro pro Wohneinheit, so würde ein Gesamtinvestitionsvolumen von 535 Milliarden Euro entstehen.

Als weiteres Hemmnis wird die in vielen Bestandsgebieten vorhandene Aufspaltung in Teileigentum betrachtet. Hier ist ein Schulterchluss privater Eigentümer erforderlich, um die teilweise nur gemeinsam lösbaren Aufgaben zu bewältigen.⁷

„Botschaften“ aus dem Forum sollen sein:

- *Wettbewerbe auch als Instrument für die Entwicklung von Quartieren nutzen.*
- *Der Umgang mit den Altwohnbaubeständen muss zu einem intensiv gehandelten Thema werden; nicht nur als „Schwarzbrot“, sondern als spannende Aufgabe und Herausforderung für Architekten und Stadtplaner.*
- *Soziale Netzwerke müssen in Konzepten und Maßnahmen integriert werden (Kirche, Vereine usw.).*

Forum B: Gut und günstig wohnen?

Ist das möglicherweise der Widerspruch an sich unter dem Fokus des heutigen Kongresses? Gut und günstig zugleich wohnen?

Die Kostenfrage gehört unabhängig von allen Aspekten gewandelter Bedürfnisse und neuer Qualitäten zu den zentralen Herausforderungen im Wohnungsbau. Innovative Wege für eine Verbindung aus mehr Qualität, möglicher Individualität, ausreichender Differenzierung, erhöhter Energieeffizienz, gestärkter Zukunftssicherheit usw. auf der einen Seite und höherer Kosteneffizienz, verbesserter Förderpräzision, nachfragegerechter Ausstattung usw. auf der anderen Seite wären der eigentliche Paukenschlag in einer Kampagne für mehr Innovation im Wohnungsbau.

In Forum B ist hierüber intensiv diskutiert worden. Dabei konnte auch ein Blick auf den Einsatz der Wohnbauförderung als Steuerungselement und Instrument auf dem Gebiet der Umwelt, der Raumordnungs- und der Bevölkerungspolitik in Vorarlberg (Österreich) gerichtet werden. Dort dient die Wohnbauförderung vorrangig der finanziellen Flankierung und Unterstützung von Zielen aus den zentralen Nachhaltigkeitskriterien – sozial, ökonomisch und ökologisch – und damit einer Verwirklichung höherer Qualitäten, wie sie im öffentlichen Interesse liegen. Die zielgerichtete Einflussnahme erfolgt über einen ökologischen Punktecatalog, der allgemein eine hohe Akzeptanz genießt.

Direkt aus Forum B:

In Forum B wurde intensiv über eine mögliche Erweiterung der Fördervoraussetzungen um zentrale Qualitätskriterien diskutiert. Erörtert wurden u. a. prozessbezogene Kriterien (z. B. die Durchführung von Wettbewerben), objektbezogene Kriterien (Stichwort: Vorarlberg), Kriterien zu den (Bau-)Folgekosten und Umgebungs-Kriterien (Stichwort: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Dazu könnte dann auch der Schritt gehören, die Förderhöhe nach diesen Kriterien zu differenzieren.

Außerdem könnte eine Differenzierung nach Regionen erfolgen, um mehr Maßstabstreuung in die Förderumfänge einzuführen und Schrumpfsregionen angemessen berücksichtigen zu können. Eine Beachtung der Stadt-Umland-Verflechtungen (z. B. in Hinblick auf Infrastrukturleistungen und -bedarfe) wurde als mögliche Ergänzung ebenfalls erörtert.

Als konkrete Maßnahmen für eine Modifizierung der aktuellen Wohnraumförderung kommen aus dem Forum die Vorschläge, eine größere Flexibilität bei den Raumgrößen einzurichten, den Stellenwert des

Mietwohnungsbaus zu erhöhen und mehr Kostentransparenz in der Baulandentwicklung einzufordern, da die Grundstückskosten einen erheblichen Einfluss auf unterschiedlich hohe Gesamtkosten haben.

Forum 2 Wettbewerb im Wohnungsbau

„Der Wettbewerb wird es richten“ – kann dieses scheinbare Urvertrauen in der Ökonomie auch den Weg dafür weisen, wie die Herausforderung „Gut und günstig zugleich wohnen zu können“ zu bewältigen ist?

Das in vielerlei Hinsicht komplexe Zusammenspiel von Innovation, Qualität und Kosten scheint sich einer eindimensionalen Strategie zu verweigern, insbesondere, wenn Qualität und Innovation so differenziert betrachtet werden, wie es auf diesem Kongress der Fall ist. Wettbewerb im Wohnungsbau ist deshalb zunächst nur eine Chance für mehr Kreativität, mehr Innovation, mehr Wertstabilität und damit aber auch für ein besseres Verhältnis von Kosten und Ergebnissen.

Diese Chancen und mögliche Schritte für ihre Umsetzung werden an den Ergebnissen der städtischen Wohnbauförderung in Zürich deutlich. Hier gehören Architekturwettbewerbe in Verbindung mit speziellen Kriterien für die Abgabe von Land im Baurecht zu den Schlüsselfaktoren für mehr Qualität und Innovation. Eine Erfahrung (mehr Qualität und Innovation), die wir bei unzähligen Bauvorhaben auch bei uns gewonnen haben. Der Appell, mit mehr Wettbewerben die Qualität und Kreativität von Lösungen zu fördern und staatliche Förderprogramme eng – am liebsten obligatorisch – an die Durchführung von Wettbewerben zu binden, gehört deshalb seit Jahren zu den Top-Themen auf Veranstaltungen wie dem heutigen Kongress.

Direkt aus Forum 2:

Der entscheidende Faktor (Unterschied) für den Erfolg von Wettbewerben wird in Forum 2 anhand der Strategie und Erfolge in Zürich deutlich und formuliert. Vor allem und zuerst bedarf es eines Klimawandels; nicht des Weltklimas, sondern des Klimas für Innovation. Dies zeichnet sich ab an einer intensiven Kooperation zwischen allen Beteiligten und einer offenen Kommunikation, in die auch die Bewohner/innen eingebunden werden. Ist dieser Klimawandel vollzogen, dann haben Wettbewerbe eine bessere, echte Chance, zu mehr Kreativität und Innovation beizutragen.

Es geht dabei auch darum, eine Strategie (Politik) des Einmischens zu entwickeln, vor allem auf Seiten der öffentlichen Hand. Zürich wird als Beispiel dafür betrachtet, wie eine solche Strategie über Jahre hinweg angewandt zu besonderen Ergebnissen und Erfolgen führen kann. In diesem Sinne richten Teilnehmer/innen in Forum 2 einen Appell an die verschiedenen Ebenen der öffentlichen Hand in Deutschland, mehr Verantwortungsbereitschaft zu zeigen und gemeinsame Ziele, Konzepte und Strategien für deren Umsetzung zu entwickeln.

Konkrete Vorschläge aus Forum 2, mit welchen Schritten ein Weg dahin eingeleitet werden kann:

- *Zulassen von Aushandlungsprozessen; sollte die Zielerreichung bei einzelnen Kriterien erreicht oder gar übertroffen sein, sollte daraus auch mehr Freiraum auf anderen Ebenen entstehen können.*
- *Mehr runde Tische unter Moderation der öffentlichen Hand (Kommunen).*

Es geht den Teilnehmern des Forums darum, anstelle einer Förderung nach dem Gießkannenprinzip eine fachliche, selbstbewusst und kompetent gesteuerte Förderpolitik einzurichten mit dem Anspruch, inhaltliche Akzente und Schwerpunkte zu setzen und damit die maßgeblichen Strukturen in der weiteren Entwicklung des Wohnungsbaus zu beeinflussen. Der angekündigte öffentliche und gemeinsame Diskurs wird begrüßt und soll unter Einbeziehung der Bewohner/innen (der Quartiere) fortgesetzt werden.

Wenn in Zukunft voraussichtlich weniger Fördermittel zur Verfügung stehen werden, dann hat die öffentliche Hand aus Sicht zahlreicher Teilnehmer/innen des Forums eine wachsende Verantwortung dafür, wie diese Mittel eingesetzt werden. Hierzu gehört ein Bekenntnis zu den Ergebnissen und Zielen, die mit der Förderpolitik verbunden sind (Stichworte: Moderation, Begleitung, Evaluierung).

Wichtig erscheint mir, immer wieder auch einmal die Perspektive unter der Überschrift des Forums zu wechseln: Von „Wettbewerb im Wohnungsbau“ zu „Wohnungsbau im Wettbewerb“. Der Stellenwert von Qualität im Wohnungsbau muss als ein zentrales Kriterium im Wettbewerb der Kommunen und Regionen in Deutschland ernst genommen und gestärkt werden. Hier kann Baden-Württemberg im Vergleich mit anderen Bundesländern sowohl bei den Anstrengungen als auch bei Instrumenten, Maßnahmen und Experimentierfreudigkeit noch aufholen.

-
- 1 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), ExWoSt-Informationen „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ 32/5 – 11/2009, Bonn 2009.
 - 2 Ebenda.
 - 3 Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), Stefan Krämer und Gerd Kuhn, Städte und Baugemeinschaften, Stuttgart 2009.
 - 4 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), ExWoSt-Informationen „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ 32/5 – 11/2009, Bonn 2009.
 - 5 Matthias Fuchs, Nachhaltige Architektur – vom Leitbild zur Praxis. In: Energieeffiziente Architektur in Deutschland, Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), 2010, S. 112.
 - 6 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), BBSR-Berichte KOMPAKT, Wohnungsmärkte im Wandel – Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, 1/2010.
 - 7 Hinweis (S.K.): Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) betreut im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) ein Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“, das speziell auf Wohnquartiere gerichtet ist. Unter Eigentümerstandortgemeinschaften wird dabei der Zusammenschluss von Eigentümern benachbarter Immobilien verstanden, mit dem Ziel, gemeinsame Aktivitäten und Maßnahmen zur Verbesserung der Verwertungschancen ihrer Objekte zu starten. Im Ergebnis ist die Verbesserung der Verwertungschancen oft gleichzusetzen mit einer Aufwertung des Quartiers. Vgl.: www.bbsr.bund.de (Zugriff 02/2010).

Kampagnenauftakt

Zum Abschluss will ich noch einmal auf den mit dem Kongress verbundenen Auftakt zu einer Kampagne „Innovativer Wohnungsbau in Baden-Württemberg“ zurückkommen. Es geht um einen Appell für ein gemeinsames Weitertragen der Initiative zu mehr Innovation im Wohnungsbau in Baden-Württemberg. Das für die Kampagne entwickelte Logo verdeutlicht dieses Ziel visuell: Es ist ein Aufruf. Zum Weitertragen der Kampagne, zu mehr zielbezogener Kommunikation, zu mehr gemeinsamen Initiativen.



Die Vielzahl der Aufgaben und Anstöße, die hierzu heute gesammelt und gegeben wurden, bilden ein wichtiges Zwischenergebnis und die Veranstalter können ihre Initiative darin bestätigt sehen. Zahlreiche Hinweise unterstreichen jedoch auch, dass es weiterer, gemeinsamer Anstrengung vieler Beteiligter bedarf, um den Herausforderungen für den zukünftigen Wohnungsbau mit attraktiven, qualitätvollen, kostengünstigen und flexiblen Angeboten gerecht zu werden – Innovationen sind dabei wohl nicht nur hilfreich, sondern notwendig.

Gefordert und erforderlich sind nun konkrete weitere Schritte, damit die heute gestartete Kampagne nichts ins Leere läuft und verpufft. Die Veranstalter haben dazu meines Wissens bereits Vorbereitungen getroffen, zugleich ist mit dem heutigen Kongress auch das Fundament einer aktiven Unterstützung der Kampagne gewachsen.

In Forum 2 wurde vorgeschlagen, eine konkrete Arbeitsplattform zur Diskussion und Einleitung weiterer Schritte in der Kampagne mit allen Beteiligten zu schaffen. Meine Einschätzung ist, dass die regelmäßig tagende, aus dem Kreis der Veranstalter bereits erweiterte Initiativgruppe, die auch den Kongress vorbereitet hat, bereits als eine solche (informelle) Plattform betrachtet werden kann. Ähnliches gilt wohl auch für die bereits genannte Arbeitsgruppe zur Nachhaltigkeit im staatlich geförderten Hochbau. In Forum 1 wurde vorgeschlagen, eine Stiftung öffentlichen Rechts zu gründen, ebenfalls als Basis oder Plattform für die weitere Kommunikation und den Austausch über die Zukunft des Wohnungsbaus in Baden-Württemberg.

Sehr geehrte Veranstalter – Sie sehen, dass aus dem Kongress heraus tatsächlich viele Aufgaben und Anstöße für Politik, Planer und Gesellschaft gegeben wurden. Es ist nun auch an Ihnen, sie aufzugreifen und in der Kampagne weiter zu verfolgen.

Allen Teilnehmern des Kongresses danke ich nun für ihre Aufmerksamkeit, für ihre aktive Mitwirkung, für ihr Interesse. Den Veranstaltern danke ich für ihre Initiative, sowohl zu dem heutigen Kongress als Beginn eines gemeinsamen Diskurses auf dem Weg zu mehr Innovation als auch für den Auftakt und die Weiterführung der dazugehörigen Kampagne. Meiner Kollegin und meinen Kollegen in der Moderation der Foren danke ich für ihre vorzügliche Arbeit und ihre Hinweise zu den Inhalten und Diskussionen. Allen Referentinnen und Referenten für wichtige Impulse und Beiträge, die zur Vielfalt der Anregungen und Anstöße wesentlich beigetragen haben. Und zuletzt, aber nicht am wenigsten, Frau Carmen Mundorff stellvertretend für alle Beteiligten im Hintergrund für die vorzügliche Organisation und Vorbereitung des Kongresses.

Kommen Sie nun gut nach Hause – und – helfen Sie aktiv dabei, die Kampagne „Innovativer Wohnungsbau in Baden-Württemberg“ weiter zu tragen.

Das Logo wurde entwickelt vom Berthold Weidner Luisa Händle Atelier aus Stuttgart.



(Foto: Udo W. Beier)

Pressemitteilung

19. Februar 2010

Drängende Fragen

Auf der Suche nach Innovationen im Wohnungsbau fand am 19. Februar im Haus der Wirtschaft der Fachkongress „Initiative wohnen hoch 3“ mit Vertretern aus Kommunen, Politik, Bausparkassen und Wohnungswirtschaft sowie Architekten und Stadtplanern statt. „Die Wohnbedürfnisse der Menschen haben sich grundlegend gewandelt“, so Wirtschaftsminister Ernst Pfister MdL, es gelte die daraus resultierenden drängenden Fragen zu beantworten. Hätten sich die Forderungen früher auf die Quantität bezogen, träten nun qualitative Ansprüche in den Vordergrund: Das Wohnumfeld soll gesund sein, Serviceangebote beinhalten, sich mit dem Arbeitsplatz in Verbindung bringen lassen sowie den Anforderungen von Sicherheit, Klimaschutz und Energieeinsparung entsprechen.

Für die Bewältigung dieser komplexen Herausforderungen sehen sich Architekten und Stadtplaner prädestiniert: „Der intelligente und sensible Umgang mit den spezifischen Bedingungen einer Bauaufgabe stellt unsere ureigenste berufliche Kompetenz dar“, erklärt Professor Sebastian Zoeppritz, Vizepräsident der Architektenkammer Baden-Württemberg. Der Kammer sei es deshalb eine angenehme Pflicht, in Kooperation mit dem Wirtschaftsministerium den Rahmen für Innovationen beim Wohnungsbau zu entwickeln – für die Umsetzung engagiere sich insbesondere der dritte Partner im Bund, die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen. Dazu deren Vertreter Dr. Jochen Petin: „Die Bausparkassen begleiten die Menschen nicht nur auf dem Weg in die eigenen vier Wände, sondern sie helfen, dass der Wohnungsbestand auf der Höhe der Zeit bleibt – mit Studien, Initiativen und mit ihrem ‚Ohr‘ direkt am Bauherrn.“ Man werde auch in Zukunft dazu beitragen, dass Innovationen nicht nur Visionen bleiben.

Pfister verwies auf die Fördermittel, die das Land für den Wohnungsbau bereitstellt, und hier wiederum auf den Sondertopf von 10 Millionen Euro vorrangig für innovative Modellprojekte. Um diese zu entwickeln, schlug er einen gesamtgesellschaftlichen Diskurs vor. Die Fachtagung stellte hier einen ersten Einstieg dar: Mit Foren rund um die Themen neue Wohnformen, Wettbewerb im Wohnungsbau, Nachhaltigkeit, Quartier und Nachbarschaft, bezahlbarer Wohnraum und Umgang mit der Altbausubstanz diente der Kongress dazu, den Status quo zu ermitteln und erste Impulse für die Gemeinschaftskampagne „Innovativer Wohnungsbau in Baden-Württemberg“ zu geben.

Presseartikel

erschienen in der **BWGZ**, Ausgabe 1|2010:

Auftaktkongress im Rahmen der Kampagne „Innovativer Wohnungsbau in Baden-Württemberg“ am 19. Februar 2010 in Stuttgart:

„Innovativer Wohnungsbau in Baden-Württemberg“ – Initiative wohnen hoch drei Aufgaben und Anstöße für Politik, Planer und Gesellschaft

Unsere Gesellschaft hat sich in den letzten Jahren tiefgreifend verändert: Die Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig, die Menschen werden immer älter, die Zahl der Migranten nimmt zu. Damit wandeln sich auch die Bedürfnisse beim Wohnen und Leben im Quartier. Mannigfaltig sind die daraus resultierenden Herausforderungen für die Wohnungsbaupolitik, denn die demografische Entwicklung, zunehmende Komfortansprüche und Vorgaben des Klimaschutzes sind nur einige der vielen Aspekte, die es zu beachten gilt. Um mehr Qualität im Wohnungsbau zu erreichen, sind Innovationen gefragt – beim erforderlichen Neubausvolumen genauso wie bei der Vielzahl der Bestandswohnungen, die den Anforderungen von heute und morgen anzupassen sind.

Der Kongress dient der Ermittlung des Status quo sowie der Ortung von Hindernissen und will Impulse für die Weiterentwicklung der Kampagne geben. Gemeinsam mit den Referenten und den Kongressteilnehmern sollen im Plenum sowie in sechs Foren Aufgaben und Anstöße für Politik, Planer und Gesellschaft formuliert werden.

Die Themen der Foren lauten:

- Raum für neue Wohnformen
- Wettbewerb im Wohnungsbau
- Nachhaltiger Wohnungsbau – Mittel, Wege, Instrumente
- Stadt, Quartier, Wohnung
- Gut und günstig wohnen?
- Aus Alt mach Neu – neue Wege für Altbauten.

Der Kongress im Haus der Wirtschaft richtet sich an Kommunen, Politik, Architekten und Stadtplaner sowie die Wohnungswirtschaft.

Veranstalter sind: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen und Architektenkammer Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit Städtetag Baden-Württemberg und Gemeindetag Baden-Württemberg.

Teilnahmebeitrag: 30 Euro.

Informationen zum Programm und Anmeldeformular: www.akbw.de > Architektur > Veranstaltungen.

erschienen im **Staatsanzeiger**, Ausgabe 12. Februar 2010:

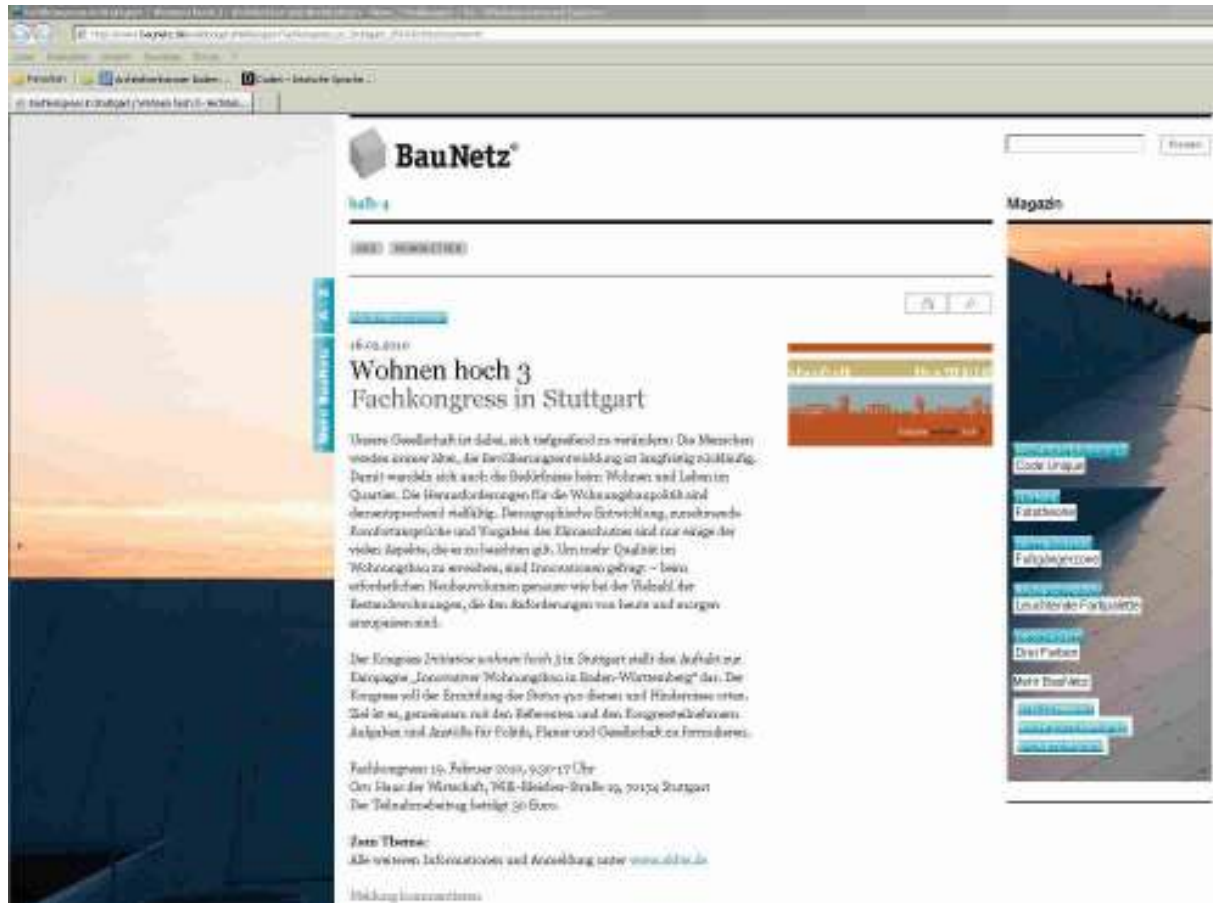
Kongress zum innovativen Wohnungsbau

STUTTGART. „Initiative wohnen hoch drei“ – unter diesem Titel findet am 19. Februar ein Kongress in der Landeshauptstadt statt. Dort werden die Folgen der demografischen Entwicklung, zunehmender Komfortansprüche und von Klimaschutzvorgaben für den Wohnungsbau erörtert. Die Veranstaltung bildet den Auftakt zur Kampagne „Innovativer Wohnungsbau in Baden-Württemberg“ – einem Projekt, das Wirtschaftsministerium, Architektenkammer und die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen gemeinsam betreiben. (sta)

MEHR ZUM THEMA

Das Programm findet sich unter:
www.akbw.de/artimg/pt_19889_m_EinladungIWH3_final.pdf

erschieden im **BauNetz-Newsletter** am 16. Februar 2010:



erschieden im Web bei **PR inside** vom 19. Februar 2010

PR inside



Baden-Württembergs Wirtschaftsminister setzt stärker auf Qualität statt auf Quantität

Pfister fordert Neukonzeption der Wohnungsbauförderung



Pfister fordert Neukonzeption der Wohnungsbauförderung ©ddp

19.02.2010 13:22:03 - Wirtschaftsminister Ernst Pfister (FDP) hat eine Neuregelung der Wohnungsbauförderung gefordert. Wenn der Bund ab 2013 seine Förderung einstelle, seien «neue Formen der Finanzierung» nötig, sagte Pfister am Rande eines Fachkongresses am Freitag in Stuttgart.

Stuttgart (ddp-bwb). Wirtschaftsminister Ernst Pfister (FDP) hat eine Neuregelung der Wohnungsbauförderung gefordert. Wenn der Bund ab 2013 seine Förderung einstelle, seien «neue Formen der Finanzierung» nötig, sagte Pfister am Rande eines Fachkongresses am Freitag in Stuttgart. Die verschiedenen Töpfe bei unterschiedlichen Landesministerien müssten stärker zusammengeführt werden, damit «ordentliches Volumen entsteht». Darunter falle neben dem Programm zum Wohnungsbau je eines für Städtebau, energetische Sanierung und den ländlichen Raum.

Pfister betonte, im Wohnungsbau gebe es «völlig neue Fragestellungen». Künftig werde es viel mehr um Qualität gehen als um Quantität wie in der Vergangenheit. Nötig seien Konzepte zu gesundem Wohnumfeld, sicherem Wohnen, einer besseren Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten sowie Energie und Klima. Das Ministerium will mit dem Programm «Innovativer Wohnungsbau Baden-Württemberg» Pilotprojekte mit Vorbildcharakter besonders fördern. Sechs «Leuchtturmprojekte» sollen bereits im April oder Mai vorgeschlagen werden. In diesem Jahr stellt das Land laut Pfister knapp 50 Millionen Euro für die Wohnbauförderung bereit. Davon sollen zehn Millionen Euro in die Förderung innovativer Projekte fließen. Diese können bis zu einem Viertel mehr Fördergelder erhalten als reguläre Projekte.

(ddp)

Press release: www.pr-inside.com

Kontaktinformation: e-mail

Erklärung: Das Copyright für sämtliche Nachrichten und Bilder, die mit ddp gekennzeichnet sind und auf PR-inside.com publiziert werden, obliegt der Nachrichtenagentur ddp Deutscher Depeschendienst GmbH. Wenn Sie Fragen zu den veröffentlichten Meldungen haben, kontaktieren Sie bitte ddp.

erschienen in **Stuttgarter Zeitung** und **Stuttgarter Nachrichten** vom 6. März 2010



Aufstockung des Penthouse
Immo 40 auf historischer Bau-
substanz in Stuttgart. Die Mo-
dellwelt von dem fahinger Archi-
tekturbüro Daxner.
Foto: Mierdool

Innovationen sind notwendig

SPZ/SPN 06.03.10

Wohnungsbau-Experten diskutierten die Wohnbedürfnisse der Menschen – Grundlegender Wandel in der Gesellschaft

Wer heute eine Wohnung sucht, erwartet in der Regel ein gesundes Wohnumfeld, das verschiedenste Serviceangebote beinhaltet. Optimalerweise sogar in der Nähe zum Arbeitsplatz legend oder von dem aus der heutige Arbeitsweg zu erreichen ist sowie den heutigen Anforderungen von Sicherheit, Klimaschutz und Energieeffizienz entspricht. So weit die Theorie.

In der Praxis sind die Städte und Gemeinden von diesem Ideal noch weit entfernt. Viel zu lange wurde von Stadtplanern und der Immobilienwirtschaft ignoriert, dass sich die Wohnbedürfnisse des Menschen in den letzten Jahren grundlegend gewandelt haben. Mittlerweile hat bei den mit dem Thema befassten Politikern, Architekten, Stadtplanern, den Korrespondenten und der Wohnungswirtschaft allerdings ein Umdenkungsprozess eingesetzt. Auf der Suche nach Innovationen im Wohnungsbau trafen sich in Stuttgart auf Initiative des baden-württembergischen Wirtschaftsministeriums, der Arbeitsgemeinschaft baden-württembergischer Bauparkassen und der Architektenkammer Baden-Württemberg Experten, um unter anderem auch die Frage, „Was ist uns das Wohnen wert?“, zu diskutieren. Um es gleich vorwegzunehmen: Die eingeleitete Weltwende hat dieser Kongress nicht gefunden. Einig waren sich die Experten aber darin, dass es im Wohnungsbau zukünftig mehr um qualitative als um quantitative Kriterien gehen müsse. Geht es nicht dabei besonders innovative Konzepte für eine bessere Anpassung an die gewandelten

Wohnbedürfnisse der Menschen. Dazu will man künftig auch „das Ohr näher an die Wünsche der Bevölkerung legen“, so ein Kongressteilnehmer.

Mit dem Wandel der Wohnbedürfnisse habe sich in der Bevölkerung aber auch die Wertschätzung für das Wohnumfeld verändert. Die Fachleute werden insbesondere mit der Entwicklung konzentriert, dass für den Einzelnen die Qualität der eigenen Wohnung ein wichtiges Kriterium für die Lebensqualität ist. Die Wohnungsnachfrage wird dabei in den kommenden Jahren vor allem durch Zeiterlöse und Wünsche im qualitativen Bereich bestimmt werden, sind sich die Experten einig. Man werde aber künftig auch leicht zugängliche Formen des Wohnens im Alter benötigen. Dies gelte für barrierefreie Wohnungen im Bestand genauso wie für Angebote in gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Genossenschaften.

Denn gegenüber stehen aber auch noch vier die Kostenfaktoren beim Wohnungsbau auf vielen Ebenen im Vordergrund. Sie bestimmen weiterhin sehr häufig die Wahl von Standort, Qualität und Wohnform, war ein Ergebnis des Kongresses. Eine langfristige Standorticherung erfordert deshalb auch eine qualitative Aufwertung und den Erhalt preisgünstiger Wohnangebote. forderten die Kongressteilnehmer, wohl wissend, dass dies angesichts des Umfangs von Sanierung, Anpassung und Revitalisierung eine gewaltige Herausforderung ist. Den Fachleuten bereitet zunehmend Sorgen, dass das öffentliche Förderbudget nicht wei-

ter sinken könnte. Zwar sagte Baden-Württemberg Wirtschaftsminister Ernst Pflöger auf dem Kongress, das Land werde in den nächsten Jahren die Förderung auf eine neue Grundlage stellen müssen, gleichzeitig stellte er aber auch klar, dass die Zinsen zwar flächendeckend angelegten Neubauförderung zugunsten großer Teile der Bevölkerung wie in den Nachkriegsjahren ausdifferenzial werden sei. Insbesondere die Unterstützungslösungen seitens der öffentlichen Hand müssten dabei in den nächsten Jahren grundsätzlich überdacht und möglicherweise ganz neu strukturiert werden. Pflöger konnte sich hier vorstellen, die unterschiedlichen Förderstufen zusammenzulegen. Durch die stärkere Verzahnung der einzelnen Fördermaßnahmen erhöhe sich der Minister mehr Synergieeffekte und ein größeres Fördervolumen.

Als kein gutes Zeichen werteten die Kongressteilnehmer, dass die vom Land bereitgestellten Mittel für eine gezielte Förderung innovativen Wohnungsbaus nicht abgerufen wurden. Seit 2008 sieht das Land dafür ein zusätzliches Fördervolumen von zehn Millionen Euro vor, in diesem Rahmen könnten die sonstigen möglichen Darlehenshöchstbeträge der ausverkauften Darlehen um bis zu 25 Prozent erhöht werden, um Mehrkosten von Innovationen abzudecken. Die Gründe vermuten die Kongressteilnehmer zum einen in den Auflagen und Antragsverfahren und zum anderen darin, dass Innovation im Wohnungsbau als Thema noch nicht in den Köpfen angekom-

men sei. Diese unzureichende Potenzialerschöpfung könne man sich aber in Baden-Württemberg nicht länger leisten. Der Sonderetat von zehn Millionen Euro soll allerdings auch 2010 unter Haushaltsengpässen unangefastet bleiben, verspricht der Minister. Die Kongressteilnehmer sehen aber in dem Ausstieg des Bundes aus der Wohlaufbauförderung ab 2014 auch eine Chance für das Land, stärker auch eigene Gestaltungswillen zu zeigen. Beim Fördervolumen könne Baden-Württemberg mit Blick auf Bayern ruhig noch etwas zulegen, meinten einige Teilnehmer. Und auch in der Experimentierfreudigkeit setzten andere Bundesländer durchaus, das in der Wohnungsförderung nicht gehen kann. „Wir dürfen uns deshalb nicht auf dem erreichten Niveau zufrieden, sondern müssen den Wettbewerb um Innovation und Qualität im Wohnungsbau konstant mit erhöhtem Engagement fortsetzen“, fasste Dr. Stefan Krämer von der Wästenrot-Stiftung zusammen und appellierte an die Kongressteilnehmer, mit Selbstbewusstsein erste Schritte einzuleiten. Die Ausgangssituation sei gut, denn Qualität und Qualifikation stimmen durchaus – noch, merkte er etwas kritisch an. Wenn allerdings schon die Höhe des Fördervolumens keine positiven Akzente setzen werde, dann sollte es zumindest eine maßgeschneiderte und zielgerichtete Lösung in die Handlung der einzelnen Förderungen geben. Innovationen seien dabei sicherlich nicht nur hilfreich, sondern auch notwendig, so Krämer.

erschienen im **Deutschen Architektenblatt, Regionalteil Baden-Württemberg**, Ausgabe April 2010

Baden-Württemberg | Berufspolitik

Kampagnenauftritt mit Kongress „Initiative wohnen hoch 3“

Damit Innovationen nicht versanden

► Als Auftakt für die Kampagne „Innovativer Wohnungsbau in Baden-Württemberg“ – ein Kooperationsprojekt von der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, der Architektenkammer und dem Wirtschaftsministerium – tauschten sich am 19. Februar rund 300 Fachleute auf dem Kongress „Initiative wohnen hoch 3“ in Stuttgart über die Zukunft des Wohnens aus. Ziel der Vertreter aus Politik, Kommunen und Wohnungswirtschaft sowie Architekten und Stadtplaner war, gemeinsam den Status quo des Wohnungsbaus zu analysieren, Missstände oder Problemfelder zu erkennen und daraus Anstöße für die Gesellschaft sowie Aufgaben für Politik und Planer zu formulieren.

Hintergrund ist die demographische Veränderung der Gesellschaft, die in Baden-Württemberg regional unterschiedlich ausfällt und jeweils eigene Auswirkungen auf fehlenden Wohnraum oder Wohnungsüberschuss hat. Die Initiatoren sind sich einig, dass Innovationen und Experimente notwendig sind, um diese Aufgaben anzupacken, die sich nicht mit Konzepten aus der Schublade abarbeiten lassen.

Allgemein ist die Bevölkerungsentwicklung rückläufig, doch der Anteil älterer Menschen nimmt zu, womit sich auch die Bedürfnisse ändern. Demgegenüber werden für die Ballungszentren ein leichter Anstieg der Zuwanderung und eine deutliche Zunahme der Haushalte prognostiziert. Dort fehlt vor allem kostengünstiger Wohnraum. Zunehmende Komfortansprüche, höherer Flächenbedarf pro Wohnung, Barrierefreiheit, Vorgaben des Klimaschutzes und die Notwendigkeit der Energieeinsparung sind Parameter, die die Qualität im Wohnungsbau bestimmen.

In seiner Begrüßung betonte Wirtschaftsminister Ernst Pfister die Notwendigkeit neuer Impulse, die durch die Erwartungen an ein gesundes Umfeld, sicheres Wohnen, Serviceangebote und die Kombination von Wohnen und Arbeiten begründet seien. Das Land sei mit

seinem Landeswohnraum-Förderprogramm mit einem Volumen von 10 Millionen Euro 2009 für innovative Wohnbauprojekte in Vorleistung getreten, doch wurden keine passenden Anträge gestellt. Da die Zeiten flächendeckender Förderung jedoch vorbei seien, weil der Bund ab 2014 voraussichtlich seine Beteiligung einstelle, kündigte Minister Pfister die Neustrukturierung der Fördertöpfe an. Statt eines isolierten Nebeneinanders von Förderungen im Wohnungsbau, Städtebau, für den ländlichen Raum und energetischer Erneuerung müssten die Mittel vernetzt und im Wirtschaftsministerium gebündelt werden. Zunächst sollen bei sechs Wohnbauprojekten die durch Innovationen verursachten Mehrkosten mit einer um bis zu 25 Prozent höheren Förderleistung honoriert werden. Davon verspricht sich Pfister einen Multiplikationseffekt.

In einer munteren, von Dr. Stefan Krämer von der Wüstenrot Stiftung moderierten Podiumsdiskussion tauschten sich fünf Hauptakteure der Initiative aus: Der Präsident des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen Gerhard A. Burkhardt, der Präsident des Städtetags und Ulmer Oberbürgermeister Ivo Gönner, der Präsident des Gemeindetags Roger Kehle, Dr. Jochen Petin für die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen sowie der Vizepräsident der Architektenkammer Baden-Württemberg Professor Sebastian Zoepritz.

Aus Sicht der Kommunen wurde der immer schwierigere Gestaltungsplakraum beklagt.

Bei zunehmend freiem Spiel der Kräfte drohten soziale Verwerfungen. Jedoch müssten gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land bewahrt und die drohende Entstehung einer Zwei-Klassen-Gesellschaft unbedingt vermieden werden. Wichtiges Instrument sei dabei die aktive Grundstücks politik zur Erzielung vernünftiger Bodenpreise auch mithilfe kommunaler Wohnungsgesellschaften.

Doch die kommunalen Interessen deckten sich auch mit den Warnungen der Unternehmen und Banken: Um einen Zusammenbruch der Immobilienpreise in Folge eines massiven Fortzugs aus unattraktiven Bereichen zu verhindern, gelte es für ein intaktes Umfeld zu sorgen mit Infrastruktur, Bildungsangeboten und öffentlichem Nahverkehr. Kontrovers diskutiert wurde die Zertifizierung durch Energieausweise. Sie dienten zwar letztlich auch dem Werterhalt von Gebäuden, dürften aber nicht noch durch weitere Kriterien verschärft werden.

Aus Sicht der Architekten wird noch zu viel Wohnbau ohne Beratung durch Fachleute erstellt. In Bayern erfolgen Investitionen schon längst nach Qualität anstatt nach Quantität. Auch könnten die vielen innovativen Baukonzepte der Vergangenheit herangezogen werden, wenn man untersuche, weshalb manche gescheitert oder nicht weiterverfolgt wurden. Alle einig waren sich in der Notwendigkeit eines intensiveren Austauschs untereinander, damit Innovationen nicht versanden.

Marc Hirschfeld

Mehr zum Kongress finden Sie unter www.akbw.de



4 DAB-regional | 4/10

Veranstalter

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg
Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen
Architektenkammer Baden-Württemberg

in Zusammenarbeit mit:

Städtetag Baden-Württemberg
Gemeindetag Baden-Württemberg

Redaktion

Architektenkammer Baden-Württemberg
Geschäftsbereich Architektur und Medien
Dipl.-Ing. Carmen Mundorff, Architektin
Danneckerstraße 54
70182 Stuttgart
Tel. 0711/2196-140
Fax 0711/2196-210
mundorff@akbw.de
www.akbw.de

