

## Zukunft des Wohnens

# Unter dem Leuchtturm ist auch Schatten

Die Autorin beschreibt, wie demografische und soziale Veränderungen das Wohnen beeinflussen. Daraus leitet sie aktuelle Handlungsbedarfe und -felder von Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik ab.

Iris Behr

Der demografische Wandel wirkt auf das Wohnen und Leben in den Kommunen: Die Bevölkerung schrumpft, mit ihr die Zahl der Kinder. Parallel dazu steigt der Anteil von Älteren, MigrantInnen und Alleinerziehenden. Besonders in den Städten wächst die Einkommensungleichheit – gleichzeitig gibt es immer weniger preiswerte Wohnungen.

### Älter, bunter...

Das Beispiel Hessen illustriert diese Tendenzen: Bis 2020 wird der Anteil der 65-Jährigen auf 22% ansteigen. 2050 ist jeder dritte mindestens 65 Jahre alt. Noch drastischer sieht die Vorschau bei den über 80-Jährigen aus: Ihr Anteil steigt von 5% in 2007 auf 14% bis 2050. Kinderlose Haushalte nehmen zu: Single-Haushalte, kinderlose Paare, Partnerschaften mit getrennter Haushaltsführung beanspruchen Wohnraum. Parallel ist der Anteil der allein Erziehenden an den Eltern-Kind-Gemeinschaften von 1996 bis 2006 von 13% auf 17% gestiegen (vgl. Behr u.a.: Neue soziale Fragen des Wohnens).

### ...und ärmer

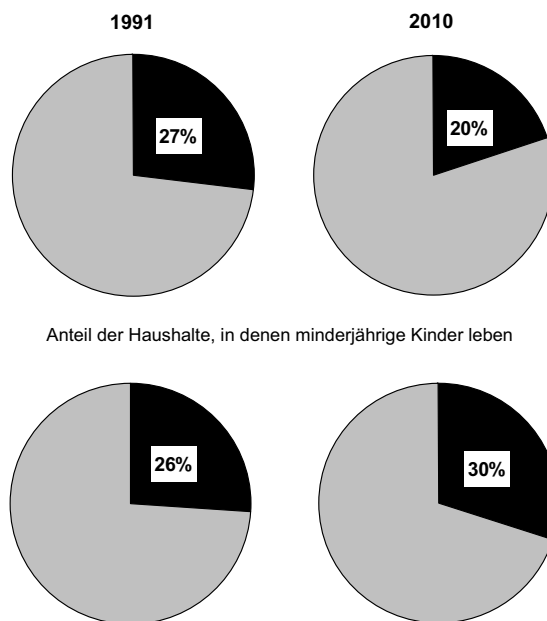
Deutschlandweit verschlechtern sich die ökonomischen Möglichkeiten der Haushalte. Für die soziale Balance bedenklich ist das Schwinden der Mittelschicht, die Schere zwischen Arm und Reich öffnet sich immer weiter. Mittelschicht wird definiert als die Bevölkerungsgruppe mit einer relativen Einkommensposition von 70-150% des Medians der bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen. Umfasste sie in den achtziger Jahren stabil rund 64% der Bevölkerung, waren es 2006 gerade noch 54%. Auch der Anteil der von Armut Gefährdeten und in Armut Lebenden ist in den letzten zehn Jahren (bis 2006) auf über 25% angestiegen. In den Großstädten ist die Einkommenssegregation besonders ausgeprägt.

Die demografische Entwicklung differenziert sich regional deutlich aus. Gewinner sind die Ballungsräume, insbesondere in Süd- und Westdeutschland. (Innen-)Städte werden wieder für wohlhabende Schichten attraktiver: aus dem Einfamilienhaus am Ortsrand geht der Trend zurück in die Stadt.

Die städtischen BewohnerInnen finden vor diesem Hintergrund immer weniger bezahlbaren Wohnraum. Die soziale Wohnraumförderung und mit ihr die Zahl der gebundenen Wohnungen hat stark abgenommen: während es 2003 (in den al-

ten Bundesländern) noch 2,11 Mio. Sozialwohnungen gab, werden es 2020 noch 1,26 Mio. sein. Die Förderdarlehen sind zurückgezahlt, statt Wohnraumförderung dominieren heute die Förder-

### Mehr Senioren, weniger Kinder



Anteil der Haushalte, in denen minderjährige Kinder leben

Anteil der Haushalte, in denen Menschen über 65 Jahren leben

Quelle: www.destatis.de, Grafik: AKP

instrumente Wohngeld und Kosten der Unterkunft. Nachfrager im niedrigpreisigen Segment müssen auf dem privaten Wohnungsmarkt eine Bleibe finden.

### Was in den vier Wänden geschieht...

Die Wohnungsbestände stehen unter Sanierungsdruck. Die BewohnerInnen belasten hohe Heizkosten und die Vermieter wollen und müssen – Stichworte Ener-

### ➔ lesetipp

#### Kommunale Wohnungspolitik

Zur Einführung empfehlen wir das Kapitel 9 „Wohnen“ von Franziska Eichstädt-Bohlig im AKP-Handbuch (S. 127-134). Es lohnt sich zudem ein Blick auf „Planen und Bauen“ (Kapitel 6, Carola Scholz, S. 91-102).

Herrmann, Rita A. / Munier, Gerald (Hrsg.): Stadt, Land, Grün – Handbuch für alternative Kommunalpolitik, Bielefeld 2008, ISBN 978-3-9803641-5-7, 320 Seiten, 16,80 € (rah)

gieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – ihre in die Jahre gekommenen Häuser runderneuern. Nicht nur die Energieeffizienz wird verbessert, sondern die ganze Wohnung: sie wird barrierefrei, bekommt Aufzug und Balkon, einen neuen Grundriss oder ein neues Bad – ohne Zweifel erstrebenswert für alle.

Meist werden die Modernisierungen zu Mietsteigerungen führen, die über den Heizkostensparnissen liegen. Ausnahme: Das kommunale Wohnungsunternehmen hat von der Politik den Auftrag, preiswerten Wohnraum trotz Modernisierung zu erhalten, und realisiert diesen Mietverzicht durch Quersubventionierung. Zwar lassen sich energetische Modernisierungen über den Lebenszyklus der Immobilie wirtschaftlich darstellen, doch geschehen sie in der Regel im Paket. MieterInnen profitieren von höherem Wohnkomfort, niedrigeren und langfristig stabilen Heizkosten, Vermieter von höherer Attraktivität, besserer Vermietbarkeit und geringerem Leerstand. Doch für Personen mit niedrigem Einkommen, die trotz geringerer Heizkosten die gestiegenen Mieten nicht bezahlen können, wird die Modernisierungsgentrifizierung zunehmend zum – noch ungelösten – Problem.

Welche Instrumente könnten helfen? In Anlehnung an die soziale Wohnraumförderung sollten öffentliche Mittel oder auch Steuervorteile für Energieeffizienz und altengerechte Modernisierung mit Mietpreisbindung eingesetzt werden. Die Erneuerung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) steht an: Modernisierungsumlage, Mietenbegriff, Warmmiete und Mietspiegel mit Energiekomponente sind die Stichworte. Bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft sollte der energetische Zustand der Wohnung bei der Förderung berücksichtigt werden (Mehr zu den Instrumenten im nachfolgenden Beitrag von Daniela Wagner).

### **...ist nur die halbe Miete: Wohnungspolitik im Quartier**

Wohnen geht über die vier Wände hinaus und auch kommunale Wohnungspolitik ist mehr als die Förderung von Bau und Sanierung. Wichtig sind auch das Wohnumfeld und das Quartier. Für BewohnerInnen und VermieterInnen, für die gesamte Stadt(-gesellschaft) ist die energie-

effiziente, sozial-ökologische Quartiersentwicklung wichtige und aktuelle Aufgabe (vgl. BMVBS-Wettbewerb: Energetische Sanierung). Vorreiter im Quartiersmanagement und in der Verbindung von baulichen und sozialen Maßnahmen waren die Soziale-Stadt-Gebiete (Vgl. Behr u.a.: Neue soziale Fragen des Wohnens). Kontraproduktiv ist deshalb die Kürzung des Bund-Länder-Programmes Soziale Stadt – auch wenn ab 2012 mit dem neuen KfW-Programm Energetische Stadtsanierung über Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte private (Klein-)vermieter und die sonstigen Akteure im Quartier zum gemeinsamen Handeln bewegt werden sollen.

Das Quartier ist der Ort für gute Infrastrukturausstattung und Frei- und Grünflächen – in nicht privilegierten Wohnquartieren ist das besonders wichtig (vgl. Meister: Umweltgerechtigkeit). Anpflanzungen und Flächenentsiegelung, Freiflächen statt Stellplätze verbessern nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern leisten auch Beiträge zu Klimaschutz und Klimaanpassung. Energieeffiziente Gebäude korrespondieren mit dezentraler Wärme- und Stromversorgung. Blockheizkraftwerke und Nahwärmenetze finden ihre Kunden im Quartier, nicht nur im einzelnen Gebäude. Das Quartier ist ein wichtiger Ausgangspunkt für innovative Mobilitätskonzepte. Kurze Wege können



Foto: pixelio.de / Carsten Plein

zu Fuß, per Rad, mit dem ÖPNV erledigt werden.

## Bürger übernehmen Verantwortung

Die Praxis zeigt, dass die klassische Bürgerbeteiligung zur Bewältigung komplexer Vorhaben wie Straßen- und Flughafenausbau oder im Umgang mit Konversionsflächen nicht mehr genügt. Es fehlen der kontinuierliche Informationsfluss über längere Planungs- und Realisierungszeiträume sowie ausreichende Formen der Mitwirkung bei Entscheidungsfindung und -umsetzung; auch die legitimierende Wirkung der Bürgerbeteiligung ist vielfach verloren gegangen.

Im Quartier hingegen liegt das Potenzial für mehr Mitwirkung der BewohnerInnen. Aus der Vielzahl der Projekte ([www.sozialestadt.de](http://www.sozialestadt.de)) zeigen zwei Darmstädter Beispiele, die Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG ([www.wohnsinn-darmstadt.de](http://www.wohnsinn-darmstadt.de)) und das Generationen übergreifende Mieterprojekt WohnArt3 ([www.wohntart3.de](http://www.wohntart3.de)), bei welchen Themen, mit welchen Akteuren, unter welchen Bedingungen nachhaltiges Wohnen und Leben im Quartier möglich ist.

WohnSinn eG und WohnArt3 bieten ökologisches Wohnen im Passivhaus mit hauseigenem Car-Sharing und nachbarschaftlicher Unterstützung an. Die Hausgemeinschaften bestehen aus 30-45 Wohnungen mit ca. 70 Erwachsenen, sozial gemischt durch unterschiedliche Wohnungsgrößen und Finanzierung (geförderte und freifinanzierte Wohnungen unter einem Dach). Quoten für Haushalte mit Kindern, behinderte Menschen und

Ältere sichern den Bewohnermix. Die Hausgemeinschaft wirkt bei der Planung der Gebäude und Wohnungen mit, übernimmt Gestaltung und Pflege der Gemeinschaftsräume und der Außenanlagen, einen Teil der Verwaltung von Haus und Hof. Größere Unabhängigkeit und geringere Kosten sind die Motive dafür. In einer Genossenschaft nicht ungewöhnlich, stellt das bei einem Mieterprojekt ein Novum in Darmstadt dar: Es kooperieren ein kommunales Wohnungsunternehmen als Bauträger des Passivhauses mit dem Verein, der einen Teil der Verwaltung übernommen hat und bei Mieterwechsel für einen definierten Zeitraum die Nachbelegung bestimmen kann.

## Vision Wohnprojekte?

Solche Wohnprojekte reagieren darauf, dass Individualisierung und (Alters-)Armut zunehmen. Bislang gibt es über die Funktionsweisen von Wohnprojekten noch wenig systematische Erkenntnisse. Die Beispiele (vgl. BMVBS/BBSR: Genossenschaftspotentiale) lassen eine Tendenz erkennen: Gut gebildete, sozial eingebundene und engagierte Menschen, teils wohlhabend, teils mit unterdurchschnittlichem Haushaltseinkommen, oft im fortgeschrittenen Alter, initiieren Wohnprojekte und ziehen andere mit. Diese Menschen sind häufig auch Katalysatoren für Quartiersaktivitäten. Oft gelingt es, als Ersatz für mangelndes Eigenkapital Mittel aus dem privaten Umfeld zu mobilisieren. Aber: unabdingbar für das Gelingen der Wohnprojekte sind günstige Rahmenbedingungen. Sie brauchen Unterstützung durch Beratung zu Finanzierung und Rechtsform, durch bestehende wohnungswirtschaftliche Strukturen wie Dachgenossenschaften und kooperationsbereite Wohnungsunternehmen sowie durch die Kommune bei der Vergabe von Grundstücken und durch die Förderung im sozialen Mietwohnungsbau.

Wenngleich Wohnprojekte kaum die zukünftige Wohnform für breite Schichten der Bevölkerung sein werden, so kann die Wohnungswirtschaft doch davon lernen. Kooperationsprojekte mit klassischen Vermietern entstehen, Wohnungsunternehmen bauen Sozialmanagement auf und kooperieren mit ihren Mietern, mit sozialen Trägern und der Kommune. Sie sind bereit, dafür Geld und Personal einzusetzen.

## „Tatort“ Quartier – unbeantwortete Fragen

Durch die neuen Nachfragegruppen entsteht allerdings auch Druck auf innerstädtische Quartiere. Haushalte mit Kindern, wohlhabende „Best Ager“, die in die Stadt zurückkehren, kreative Wohngemeinschaften beleben Quartiere, aktivieren bürgerschaftliches Engagement, „Leuchtturmprojekte“ entstehen. Sie nehmen sich den (Wohn-)raum für neue Wohn- und Lebensbedürfnisse. Einher gehen diese Veränderungen im Quartier mit dem Verlust von einfachem Wohnraum mit schlechter Energieeffizienz bei niedrigen Nettomieten.

Veränderungen können und sollten nicht aufgehoben werden. Die Kunst ist es, in partizipativer Weise sozial-ökologische Lösungen zu finden. Dazu müssen Kommunen ihren Beitrag leisten, z.B. durch spekulationsfreie Grundstücksvergabe oder planerische Festsetzungen. Die Beratung und Förderung von und die Zusammenarbeit mit aktiven Gruppen der Zivilgesellschaft (Genossenschaften, Vereine, Initiativen, Kirchen etc.) ist unverzichtbar, ebenso wie die Überprüfung der rechtlichen und finanziellen Instrumente. Das ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden.

### Literatur

- BMVBS-Wettbewerb: Energetische Sanierung auf der Grundlage von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten, Ausstellungskatalog, Bonn, 2009
- BBSR: ExWoSt-Forschungsvorhaben ImmoKlima, Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potentiale zum Klimawandel, Bonn 2011
- BMVBS / BBSR: Erschließen von Genossenschaftspotentialen, Heft 126, Bonn, 2007
- BMVBS / BBSR: Altersvorsorge und Wohngenossenschaftspotentiale, Heft 125, Bonn, 2007
- Iris Behr / Holger Cischinsky: Wir werden immer älter. Ist unser Wohnungsbestand fit für das Alter? Fachgespräch am 25.05.2009 in Berlin
- Iris Behr / Holger Cischinsky / Christian von Mallotki / Rainer Greiff: Neue soziale Fragen des Wohnens, Studie im Auftrag des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., IWU 2008
- Tobias Meister: Umweltgerechtigkeit Umweltbelastungen in Gebieten des hessischen Programms „Soziale Stadt“, IWU 2005
- Soziale Stadt Info 24: Ältere Menschen in der Sozialen Stadt, Juli 2010
- Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG: Bau- und Wohnkonzepte mit Zukunft (Stand 2006)
- WohnArt 3: Gemeinsam planen – wohnen – leben Generationen übergreifendes Mieterprojekt

☞ Rechtsanwältin Iris Behr ist Prokuristin im Institut Wohnen und Umwelt, [www.iwu.de](http://www.iwu.de), sowie Sprecherin der Bundesarbeitsgemeinschaft (BAG) Bauen Planen Wohnen von Bündnis 90/Die Grünen.

### ☞ surftipp

## Kommunale Wohnungsprognose

Das kostenfreie Angebot des Leibniz-Institutes für ökologische Raumentwicklung (IÖR) ermöglicht eine kommunale Wohnungsnachfrageprognose. Mit dem – frisch überarbeiteten – Internet-Rechenprogramm können nicht nur einfache Trendprognosen, sondern auch Szenarien erarbeitet werden.

[www.ioer.de/wohnungsprognose](http://www.ioer.de/wohnungsprognose) (rah)