

Eine im März erscheinende Studie vom Deutschen Institut für Urbanistik belegt den seit einigen Jahren „gefühlten“ Trend zum innerstädtischen Wohnen. Vier Projekte jenseits von Townhouses und Urban Villages unterbreiten der neuen Nachfrage ein architektonisches Angebot.

Blockersatz

Schwarzwaldblock, Mannheim: Stefan Forster
Kritik: Enrico Santifaller Fotos: Jean Luc Valentin



Die Hoffassade des ersten Bauabschnitts zeigt die großzügige Bemessung der privaten Freiräume. Während die Erdgeschosswohnungen einen Garten haben, besitzen die Wohnungen in den Obergeschossen Balkon und Loggia bzw. Dachterrassen.

Lageplan im Maßstab 1:2500

Es liegt eine gewisse Ironie darin, dass das Renommee von Stefan Forster eng mit einem Städtchen verknüpft ist, in dem keine 20.000 Einwohner leben. In Leinefelde, dort, wo er Plattenbauten in Gartenstadt villen verwandelte (Heft 17.2000), hat der ausgewiesene Wohnungsbauarchitekt zahlreiche Preise und Auszeichnungen erhalten. Doch sein Fundus, seine Traditionslinien, letztlich sein architektonisches und städtebauliches Credo liegt in der Großstadt, genauer in Berlin, wo er schon in seiner Studienzeit die gründerzeitlichen Wohnbauten Charlottenburgs und Kreuzbergs eingehend untersuchte, im modernen Wohnungsbau eines Martin Wagner oder Bruno Taut und in den Diskussionen um die Rekonstruktion der europäischen Stadt. Und so plant Forster, wo immer er kann – und darf –, groß dimensionierte, stets mit Klinkern verkleidete, ebenso kraftvoll wie kantig anmutende „Berliner“ Blocks: in Frankfurt am Main vorzugsweise, neuerdings in München und auch in Mannheim. Dort, im Stadtteil Lindenhof, wird in maximal fünf Bauabschnitten ein ganzes, etwa dreieckförmiges Quartier bis auf eine denkmalgeschützte Spitze durch neue, insgesamt 245 Wohnungen ersetzt. Bei dem 2004 vom Spar- und Bauverein Mannheim, dem Bauherrn, ausgelobten

Wettbewerb errang Forsters Büro den 1. Preis. Der Entwurf nimmt die vorhandene Blockbebauung auf, variiert sie aber, urteilte die Jury, durch bauliche Differenzierung, eingerückte Staffelgeschosse und ablesbare Treppenhäuser „in angemessener und interessanter architektonischer Form“. Insgesamt attestierte das Preisgericht dem Vorschlag, er sei „architektonisch wie städtebaulich in seiner einheitlichen Sprache besonders gelungen“.

Der Mannheimer Lindenhof, südlich vom Hauptbahnhof, zwischen Rhein und dem raumgreifenden Werks Gelände des Traktorenherstellers John Deere gelegen (bis 1956 montierte man dort in der Heinrich Lanz AG den legendären Bulldog), ist ein durch die Flussnähe privilegiertes Wohngebiet mit einer gemischten Sozialstruktur. Während im Süden und in Richtung Rheinauen Einfamilienhäuser und Villen dominieren, sind die nördlichen und die werksnahen Quartiere durch Geschosswohnungsbau gekennzeichnet, wobei die Kriegsschäden der reichlich vorhanden gewesenen Bebauung aus der Gründerzeit mit eher minderwertiger Nachkriegsbebauung ausgeglichen wurden. So auch bei dem hier zur Rede stehenden Quartier zwischen Schwarzwald-, Meerwiesen- und





Der erste Abschnitt der Blockerneuerung schließt an die denkmalgeschützte Nordspitze des Areals an und bietet vor allem langjährigen Mietern Platz.

Grundrisse im Maßstab 1:250

Haardtstraße, dem sogenannten Schwarzwaldblock. Die Wohnungen waren nicht nur sanierungsbedürftig, hatten nicht nur erhebliche energie- und schallschutztechnische Mängel, sondern waren auch nicht schwellenfrei erreichbar. Und da, wie der Bauverein hervorhebt, seine Mitglieder immer älter werden und im konkreten Fall einige der Wohnungen in den oberen, nicht mit dem Aufzug erreichbaren Geschossen nicht mehr zu vermieten waren, entschloss man sich, den Bestand komplett durch einen Neubau zu ersetzen. Mit einem Wohnungsmix und einem vergleichsweise hohen Anteil an größeren Wohnungen will der Verein künftig jüngere Mitglieder, vor allem junge Familien gewinnen. Wohnungen mit Mietergärten sowie eine Neugestaltung des nur durch die einzelnen Häuser zugänglichen Innenhofs mit Spielplatz und Mietertreff sollen die Attraktivität für diese Klientel erhöhen. Um älteren Mietern des Schwarzwaldblocks die Akzeptanz der neuen Wohnungen zu erleichtern, sind sämtliche fertiggestellten und noch zu bauenden Wohnungen barrierefrei.

Während die Träger des 2. und des 3. Preises im Wettbewerb den Übergang an der alleeartigen Haardtstraße zur kleinteiligen Bebauung fließender gestalteten, blieb Forster bei der

fünf- bis sechsgeschossigen Blockrandbebauung. Allerdings sollen die Gebäude durch eine stärkere Profilierung der Fassaden einzeln ablesbar und zudem mit einem Vorgarten und Zaun versehen werden. Doch der Blockrand ist es nicht allein, mit dem Forster dem Ort Referenz erweist, es sind die sandsteinfarbenen Klinker, es sind die Fensterbänke aus Beton – beides im Lindenhof vielfach zu sehen. Und selbst die kleinen Freisitze, die die Fassaden des abzubrechenden Bestandes gliedern, finden sich neu interpretiert in den Neubauten wieder. Sämtlichen Wohnungen ist mindestens ein privater Außenraum zugeordnet, in den Erdgeschosswohnungen sind es die erwähnten Mietergärten, in den Regelgeschossen breite Balkone und in den Dachgeschosswohnungen großzügige Dachterrassen. Schwellenfrei ist außerdem, über einen Aufzug, der Zugang zum etwas höher gelegenen Innenhof.

Weil die Neubebauung des Schwarzwaldblocks in die Diskussionen während des baden-württembergischen Landtagswahlkampfes 2005 geriet, mussten auf politischen Druck die Wohnungsgrößen und ihre Organisation geändert werden. Statt des vorgesehenen Dreispanners befinden sich bei den fertiggestellten Gebäuden an der Schwarzwaldstraße 5 und 7 in

Architekten

Stefan Forster Architekten,
Frankfurt a.M.

Projektarchitekt

Florian Kraft

Mitarbeiter

Jelena Duchrow, Ildikó Návay,
Andreas Wenger, Ferdinand
Oswald

Bauleitung

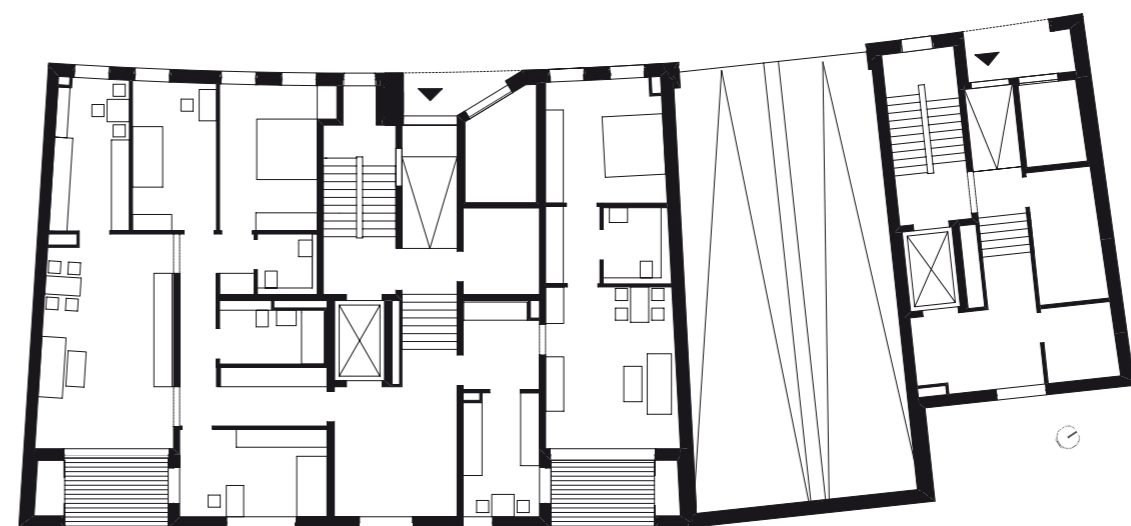
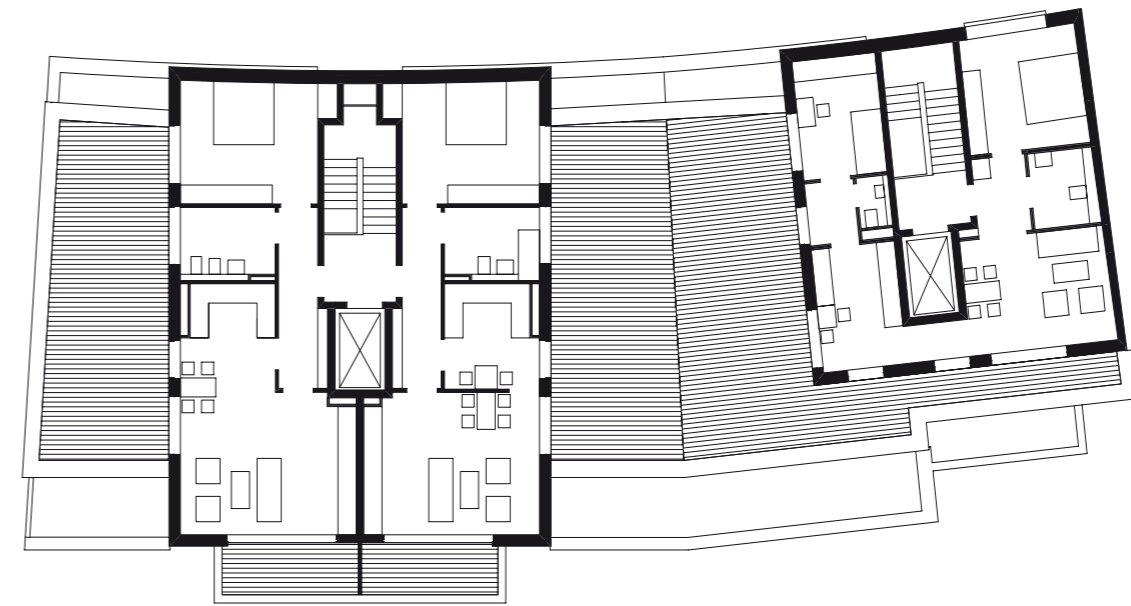
BGG Büro Grünzig Gesellschaf-
ten, Bad Homburg

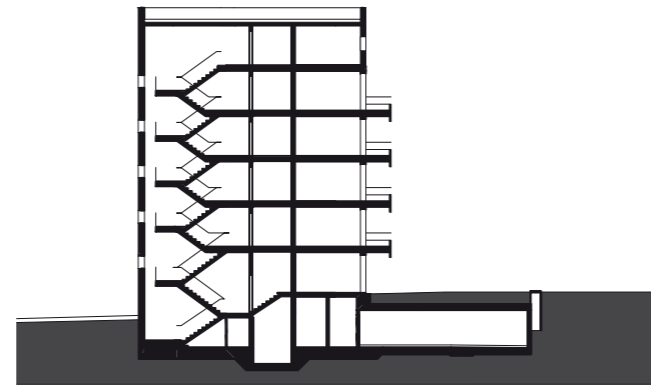
Tragwerksplanung

Ingenieurbüro Kannemacher/
Sturm, Frankfurt a.M.

Bauherr

Spar- und Bauverein, Mann-
heim





Der Eingangsbereich wird laut Bauherr von den Mietern „besonders angenommen“. Die Barrierefreiheit sichert eine kurze Rampe, die vom Hauseingang zum Aufzug gegenüber der Treppe führt.

Schnitt im Maßstab 1:500

den Regelgeschossen jeweils vier Zweizimmer-Wohnungen pro Etage. Besagte Barrierefreiheit, mit der der Verein älteren Mietern ein möglichst langes Verbleiben in den Wohnungen sichern will, führt freilich zu einer Vergrößerung derselben. Die 1,01 Meter breiten Zimmer- und Badtüren gehen stets nach außen auf (die Duschen sind bodengleich), die geforderte Bewegungsfreiheit bedingte eine gewisse Großzügigkeit, die allerdings bei einer Nettomiete von neun Euro pro Quadratmeter im Widerspruch zur gewünschten Sozialverträglichkeit steht. In den weiteren Bauabschnitten sollen vor allem Dreispänner gebaut werden: jeweils zwei „durchgesteckte“ Wohnungen und ein zum Hof orientiertes Appartement. Die weitgespannten Stahlbetondecken und statischen „Sollbruchstellen“ in den Wänden gestatten im Bedarfsfall die Verkleinerung oder sogar Aufteilung der Kleinwohnung zu Gunsten der beiden anderen Wohneinheiten. Damit will der Bauherr eine Flexibilität und Attraktivität für mehrere Generationen erzielen. Mit dem Öko-40-Standard konnte die Warmmiete deutlich gesenkt werden, in den ersten Betriebskostenabrechnungen lagen die Heizkosten bis zu 80 Prozent unter denen des Bestands.

Wie bei den Umbauten in Leinefelde zu sehen ist, schenkt Forster der Gestaltung eines robusten Sockelbereichs große Aufmerksamkeit. Auch in Mannheim ist dieser mit Klinkern verblendet, wobei der Übergang zur Thermohaut bündig verläuft. Es ist die von der Jury hervorgehobene „Durcharbeitung“, es sind die vielen, zunächst selbstverständlich anmutenden Details, die dafür sorgen, dass der Eingangsbereich eher einem fast schon Grandezza vermittelnden und lichterfüllten Empfangsraum gleicht: die gläserne Haustür samt Oberlicht, der breite Gang zur Glastür zum Hof, die Wandaussparung zur Treppe, der Lichtraum im Treppenhaus vom Keller bis zum Dachgeschoss, die Edelstahltüren des Aufzugs, die beige-grauen Terrazzoplatten am Boden. Bewohnern wie Besuchern wird der Eindruck vermittelt, willkommen zu sein. Und so wird, wie der Bauverein betont, der Eingangsbereich von den Mietern „besonders angenommen“. Dass dieser an großstädtische Berliner Hauseingänge erinnert, ist gemäß Forsters Architektursprache kein Zufall. Gründerzeitliche Wohnblocks, neu interpretiert und an den wichtigen Stellen weiterentwickelt, werden, so das Credo des Architekten, auch die Wohnbedürfnisse der Zukunft zufriedenstellen.

„Warum kauft jemand eine Wohnung im Frankfurter Bahnhofsviertel zum Preis einer Villa am Taunusrand?“

Gregor Jekel vom Deutschen Institut für Urbanistik zur neuen Nachfrage nach Wohnen in der Stadt
E-Mail-Interview: Ulrich Brinkmann

Gregor Jekel, immer wieder liest man vom „Wandel des Wohnens“. Was ist darunter zu verstehen, und was sind die Rahmenbedingungen dieses Wandels?

Die Wohnung ist nach klassischem Verständnis der Kernbereich der Privatsphäre, die einem besonderen, im Grundgesetz festgeschriebenen Schutz unterliegt. Dieser Schutz beschränkt vor allem das Recht des Staates, der nur unter bestimmten Voraussetzungen in diesen Schutzraum eindringen darf. Zugleich ist die Wohnung Rückzugsraum von der Öffentlichkeit und jener Bereich, der der Regeneration von den Anstrengungen des Berufslebens dient. Der Wandel des Wohnens, von dem in der Soziologie seit etwas mehr als zehn Jahren gesprochen wird, bezieht sich auf die Auflösung dieser Dualismen und die gegenseitige Durchdringung dieser Lebenssphären. Hartmut Häußermann und Walter Siebel haben seinerzeit mehrere Tendenzen dieses Wandels beschrieben, als deren wichtigste aus heutiger Sicht die veränderten räumlichen Bezüge zwischen Wohnen und Arbeiten und die veränderte demographische Situation zu sehen sind.

Wie lässt sich dieser Wandel auf dem Wohnungsmarkt nachweisen, welche Trends begründet er?

Zunächst stand, ausgelöst auch durch die enormen wohnungswirtschaftlichen Probleme, die von Abwanderung und Geburtenfazit vor allem in den neuen Bundesländern hervorgerufen wurden, der Bevölkerungsrückgang im Fokus. Inzwischen ist die Komplexität des Themas immer deutlicher geworden. Auch Heterogenisierung und Ausdifferenzierung der Lebensstile, die Alterung der Gesellschaft und die Singularisierung zählen zu den Prozessen des demographischen Wandels. Gerade die Alterung spielt in der aktuellen Diskussion eine herausragende Rolle. Der Begriff des Alters ist üblicherweise mit dem Ende des Berufslebens verbunden. Auch wenn zu erwarten ist, dass das Renteneintrittsalter in Zukunft weiter steigen wird, führt die zunehmende Lebenserwartung wohl doch dazu, dass die Lebensphase nach dem Berufsleben länger wird. Es zeichnet sich außerdem eine Übergangsphase ab: Angesichts des guten Gesundheitszustandes der Älteren werden viele auch nach dem Erreichen des Rentenalters in irgendeiner Form tätig sein – berufstätig oder ehrenamtlich, ge-

zwungenermaßen, weil die Rente nicht reicht, oder freiwillig, weil sie nicht untätig sein wollen und auch keine Familie haben, auf die sie sich nun stützen können. Außerdem erreicht die Vielfalt der Lebensstile das Seniorenalter. Schon die heutigen und viel mehr noch die künftigen Alten haben nicht mehr viel mit der „Kittelschürzengeneration“ gemeinsam, die heute noch das Bild vom Leben im Alter prägt. Das hat auch Konsequenzen für das Wohnen. Die Wohnpräferenzen und Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld werden vielfältiger.

Beim räumlichen Verhältnis von Beruf und Arbeit gibt es zwei gegenläufige Beobachtungen, die wir im Rahmen unserer Studie zum Wohnen in der Innenstadt gemacht haben. Zum einen wird für die großen Städte bestätigt, dass in bestimmten Bereichen eine zunehmende Entgrenzung von Wohn- und Arbeitssphäre zu beobachten ist, die mit der Nutzung der neuen Medien zu tun hat. Wer im Berufsleben diese neuen Medien intensiv nutzt, also vor allem die Vertreter der Creative Class, unterscheidet immer weniger zwischen Wohnung und Arbeitsplatz bzw. privater und beruflicher Nutzung. Es geht also nicht mehr nur um die Lage von Wohnort und Arbeitsplatz im selben Quartier, sondern um die Durchdringung dieser beiden Lebenssphären: Das Handy in der S-Bahn wird ohnehin privat und beruflich genutzt, aber genauso der Laptop auf dem Couchtisch. Dieses Phänomen betrifft aber nur, wie bereits erwähnt, die großen Städte und eine bestimmte Schicht.

Weiter verbreitet ist die Beobachtung, dass der Arbeitsort immer weniger bestimmend für die Wohnortwahl ist. Gründe dafür gibt es mehrere: Zunächst ist da die wachsende Unsicherheit der Beschäftigungsverhältnisse. Für ein befristetes Arbeitsverhältnis wird man nicht sofort seinen Lebensmittelpunkt verlegen, wenn der Arbeitsort von der Wohnung aus mit vertretbarem Aufwand erreichbar ist. Und bei der wachsenden Zahl von Doppelverdienerhaushalten stellt sich die Frage, an wessen Arbeitsort die Lage der Wohnung ausgerichtet werden soll. Daher treten andere Faktoren als der Arbeitsort bei der Wohnstandortwahl stärker in den Vordergrund, soziales Umfeld und Freunde, bei Familien und alten Menschen Versorgungsaspekte: Wie weit ist es zur Kita oder Schule, wo gibt es

in der Nähe Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung? Und natürlich auch: Wie gut passt ein Wohnstandort zu meinen kulturellen Interessen und Freizeitbedürfnissen? Die Innenstädte scheinen von diesen Entwicklungen zu profitieren. Von den größeren Kultur- und Infrastrukturangeboten brauche ich da nicht zu sprechen, das dürfte bekannt sein. Es gibt aber auch – gerade im Akademikerbereich – eine wachsende Zahl von Fernpendlern, die innerstädtisch wohnen und peripher arbeiten: der Architekt, der in Berlin wohnt und in Cottbus an der TU an einem Projekt mitarbeitet. Der VW-Manager, der im Braunschweiger Zentrum wohnt und täglich mit dem ICE nach Wolfsburg fährt. Der Lehrer, der in Frankfurt wohnt und am Taunusrand in einer Schule arbeitet.

Was braucht denn ein Stadtquartier, um für diese neuen Stadtbewohner heute als Wohnort attraktiver zu sein als das jahrzehntelang bevorzugte Modell des eigenen Wohnhauses mit Garten?

Die Städte haben in der Vergangenheit schon ungemein viel getan, damit geeignete Stadtquartiere entstehen: Sanierungsgebiete ausgewiesen, den öffentlichen Raum neu gestaltet, Wohnquartiere verkehrsberuhigt. Ein wichtiger Faktor für viele dürfte die Verkehrsanbindung sein. Die gute Erreichbarkeit des Wohnorts mit dem öffentlichen Regional- und Fernverkehr erhöht die Chancen am Arbeitsmarkt; man ist flexibler. Interessant ist auch: Was vor allem dazu gebaut wurde, um die Menschen schnell in die Städte zu bringen, bringt sie auch schnell wieder hinaus, und zwar gegen den Strom, das heißt wesentlich komfortabler. Parken in der Stadt ist meistens ein Problem, und so sehe ich jene Stadtquartiere als am geeignetsten an, in denen man auf ein Auto verzichten und die alltäglichen Wege gut zu Fuß oder per Fahrrad erledigen kann. Das ist übrigens auch für Familien und die „jungen Alten“, „Best Ager“, oder wie man sie auch nennen mag, attraktiv, so dass sie in die Innenstädte gelockt werden.

Was zählt noch dazu? Der Begriff der Urbanität ist zwar schwer zu fassen, aber das ist es auch, was Menschen in die Stadt zieht oder dort hält. Die hohe Dichte sozialer Interaktionen, der Freizeit- und Erlebniswert des Umfeldes und die Toleranz gegenüber anderen Lebensentwürfen. Inzwischen wissen wir, dass weitaus mehr Menschen das Wohnen in der Stadt attraktiv finden, als dort auch wohnen können. Wegzugsbefragungen, die viele größere Städte durchführen, haben ergeben, dass es zwar vielfach den Wunsch gibt, dort zu wohnen, sich aber kaum geeignete Wohnungen finden lassen. Insbesondere Familien, die um ausreichend große Wohnungen mit gut verdienenden Doppelverdienerhaushalten oder sogar Singles konkurrieren, haben es da schwerer. Eingedenk dessen muss man neu überlegen, was gerade die Altbauquartiere so attraktiv gemacht hat. Ihren Imagewandel kann man bis heute nicht gut erklären. Was macht die einst für Arbeiter gebauten Mietskasernen in Prenzlauer Berg so attraktiv, dass manche bereit sind, für einen Quadratmeter Wohnfläche dort ein Vielfaches des Preises für einen Quadratmeter im Reihen-

haus am Stadtrand auszugeben? Warum kauft jemand eine Eigentumswohnung im Frankfurter Bahnhofsviertel zu einem Preis, für den er auch eine Villa am Taunusrand bekäme? Es hat in diesen Fällen wohl auch etwas mit Image und Status zu tun, den die Wohnadresse verspricht, mit dem Abglanz des symbolischen Bedeutungsüberschusses der Stadt. Diese eher atmosphärischen, noch nicht einmal weichen Standortfaktoren haben in der „Seinsökonomie“ für einen nicht unbedeutenden Teil der Gesellschaft eine erhebliche Bedeutung gewonnen.

Projekte von privaten Bauträgern bringen seit einigen Jahren verstärkt vorstädtische Wohntypologien in innerstädtische Wohnquartiere. Sehen Sie „Urban Villages“ und „Townhouses“ als eine begrüßenswerte Bereicherung der städtischen Vielfalt, welche Mittelschichtler vom Fortzug ins Umland abhält und ein Stadtquartier gesellschaftlich stabilisieren hilft, oder führen solche Objekte langfristig zur Erosion von Urbanität, so dass ein Stadtviertel am Ende unattraktiv erscheint sowohl gegenüber „richtigen“ Stadtrandlagen als auch gegenüber anderen innerstädtischen Quartieren?

Das ist eine interessante, aber ambivalente Entwicklung. Solche Projekte sind als Ergänzung des innerstädtischen Wohnungsangebots sinnvoll und wichtig, haben aber ihre Tücken. Einerseits muss man die kommunalen Interessen dabei sehen: Townhouses stellen einen wichtigen Beitrag zur Diversifizierung des Wohnungsangebots in vielen Städten dar. Mit ihnen können vor allem Angebote für die gehobene Mittelschicht geschaffen werden, die es bislang meist außerhalb der Innenstädte gab, insbesondere für Familien. Und diese Bevölkerungsgruppe ist für die Kommunen aus demographischen und fiskalischen Gründen enorm wichtig – es sei nur daran erinnert, dass sich der kommunale Finanzausgleich und andere Bedarfszuweisungen an der Einwohnerzahl der Kommunen orientieren. Eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen dient damit auch immer einer Sicherung der finanziellen Grundlagen der kommunalen Selbstverwaltung. Auch Stadtreparatur kann mit diesem Gebäudetyp in Verbindung gebracht werden, etwa auf Innenstadträndern in schrumpfenden Städten.

Auf der anderen Seite besteht bei einer Ausweitung dieses Bautyps in der Tat die Gefahr, dass sich die Städte ihrer Urbanität berauben. Was unterscheidet eine Innenstadt, die von parkplatzumrandeten Discountern und Reihenhäusern geprägt ist, noch vom Stadtrand und Umland? Auch lassen sich die innenstadtspezifischen Standortfaktoren, die ich oben genannt habe, mit dieser Entwicklung nicht stärken. Townhouses funktionieren besonders gut in Nähe zu urbanen Quartieren, sie leben von einer Umgebung, die städtische Infrastruktur und soziale Dichte aufweist. Man könnte durchaus kritisieren, dass sie keinen eigenen Beitrag dazu leisten.

Und noch ein anderes, bisher wenig beachtetes Problem weisen die Townhouses auf: Sie sind alles andere als barrierearm. Schon mit Kleinkindern dürften die vielen Treppen

nicht gerade einfach zu bewältigen sein, aber da hat man immerhin die Perspektive, dass diese bald allein die Treppen steigen können. Aber wenn man älter wird, sollte man sich wohl rechtzeitig um eine andere Wohnung kümmern.

Townhouses taugen damit allenfalls als „Lebensabschnittsimmobilie“, aber das entspricht auch der Lebenswirklichkeit einer wachsenden Zahl von Menschen – auch im Alter. Bislang nimmt mit zunehmendem Alter die Umzugsneigung ab, vor allem über 60-Jährige wollen meist in den vertrauten vier Wänden bleiben. Aber ob das in Anbetracht der Heterogenisierung der Gesellschaft auch künftig noch so sein wird, ist unklar. Es ist so wie beim Reisen oder bei der Nutzung technologischer Innovationen: Wenn man mit dem Bahnfahren keine Erfahrung hat, wird man sich angesichts von Ticketautomaten und Platzreservierungen im ICE schnell überfordert fühlen. Wenn man routiniert damit umgehen kann, weicht die Scheu vor der Nutzung auch im Alter. So ähnlich stelle ich mir das auch in Bezug auf die Wohnmobilität im Alter vor: Wer häufig umgezogen ist, wird auch im Alter geringere Probleme damit haben, seine Wohnsituation zu verändern – etwa vom Townhouse in das generationenübergreifende Wohnprojekt im angrenzenden Stadtquartier zu ziehen.

Gibt es architektonische und innenräumliche Elemente, auf die heute bei der Wohnungssuche besonderer Wert gelegt wird – beispielsweise ein gewisser Anspruch an die Gestaltung und Bemessung der gemeinschaftlich genutzten Bereiche eines Hauses?

Wichtig ist aktuell die Frage nach dem energetischen Standard – weniger aus Umweltbewusstsein als wegen der stark steigenden Nebenkosten. Da sind nur die Wohnungseigentümer bislang sehr zurückhaltend. Vielleicht ändert sich das mit dem Konjunkturpaket, in dessen Rahmen die KfW-Förderkonditionen verbessert wurden.

Bei der Innenarchitektur zählen nach meiner Erkenntnis Barrierearmut in der Wohnung und im Wohnumfeld zu den entscheidenden Merkmalen für die Zukunftsfähigkeit des Bestands. Hier sollte jede Maßnahme auch dazu genutzt werden, Barrieren abzubauen; Neubauten müssen von vornherein barrierearm konzipiert werden.

Da gemeinschaftliches Wohnen in Zukunft an Bedeutung gewinnen wird, wird es wohl auch neue Anforderungen an das Zusammenspiel zwischen privaten und gemeinschaftlich genutzten Flächen geben. Gemeinschaftliche Wohnformen sind etwas anderes als die WG aus der Studentenzeit. Sie zeichnen sich durch eine Trennung von individuell genutzten, abgeschlossenen Flächen und gemeinsam genutzten Bereichen aus, durch Möglichkeiten des Rückzugs und der Teilhabe. Das muss sich auch baulich niederschlagen, durch Gemeinschaftsflächen in solchen Häusern, möglicherweise aber auch durch weniger Bedarf an individueller Wohnfläche. Es geht um mehr Flexibilität in der Nutzung.

Angesichts der demographischen Prognosen ist eine Neuaufgabe öffentlicher Wohnungsbauprogramme nicht zu erwarten und vielleicht auch nicht notwendig. Haben die Städte trotzdem Werkzeuge, um das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen?

Die meisten Kommunen haben kein Geld für eigene Förderprogramme, in der Regel sind es der Bund und die Länder, die Wohnraumförderung betreiben. Auf deren Ausrichtung haben die Kommunen jedoch keinen Einfluss – wäre das anders, hätte es die Eigenheimzulage sicherlich schon viel länger nicht mehr gegeben. Jene Städte, in denen es kommunale Wohnungsbauprogramme gibt, haben sich von der Förderung nach dem Gießkannenprinzip verabschiedet. In Köln, München, Stuttgart oder Frankfurt am Main gibt es nach wie vor auch Wohnungsbauförderung, sie findet jedoch entweder zielgruppenspezifisch statt – Wohnen für Familien, Mittelstandswohnen, generationenübergreifendes Wohnen und Ähnliches –, oder sie hat einen bestimmten räumlichen Zuschnitt, mit dem stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen verbunden werden: Stärkung der Wohnfunktion in einem Innenstadtquartier, Brachflächenentwicklung oder soziale Durchmischung. Da sind die Städte in jüngster Zeit sehr rege und ideenreich gewesen, sofern sie in der Lage waren, eine eigene materielle Förderung zu betreiben.

Über materielle Förderprogramme hinaus gibt es eine ganze Reihe von Möglichkeiten, wie die Städte bei der Bewältigung der Anforderungen des demographischen Wandels an den Wohnungsbestand unterstützend eingreifen und dem wachsenden Interesse am Wohnen in der Innenstadt Rechnung tragen können. Wichtigstes wohnungspolitisches Ziel sollte eine Diversifizierung des Wohnungsangebotes sein. Einen ganz wichtigen Beitrag hierzu leisten Wohnprojekte und Baugemeinschaften. Das Difu hat im Rahmen einer Vorstudie zur Einrichtung einer „Beratungsstelle Generationenübergreifendes Wohnen in Berlin“ 2007 eine bundesweite Untersuchung von Unterstützungsaktivitäten in diesem Bereich durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass alle größeren Städte und auch sehr viele mittelgroße und kleine Städte eigene Informations-, Beratungs- und Unterstützungsangebote für Wohnprojekte, Baugemeinschaften oder gemeinschaftliche, besser noch kooperative Wohnformen im Alter bereithalten. Oft geht es dabei auch um die Bündelung und Vernetzung vorhandener Angebote durch Vereine und Initiativen oder Projektsteuerer und Architekten sowie um die Zusammenarbeit mit Akteuren wie Wohnungsgenossenschaften, Dienstleistungsanbietern, Vereinen und Stiftungen. Weitere Unterstützungsmöglichkeiten bestehen in der Gewährung von Bürgschaften und – ganz wichtig – in der Bereitstellung von Grundstücken. Nicht zu vergessen sind schließlich die kommunalen Wohnungsgesellschaften, die als sehr effektives Werkzeug für die Steuerung des Wohnungsangebotes genutzt werden können – sofern die Kommunen die Kontrolle darüber behalten haben.

Gregor Jekel studierte Geographie und Stadtplanung in Berlin und New York. Seit 2001 ist er Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) in Berlin und forscht zu den Themen Wohnungspolitik und Innenstadtentwicklung. Die von ihm erarbeitete Studie „Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt“ soll im März erscheinen und kann bestellt werden über: vertrieb@difu.de