

## Hamburger Erklärung

Hamburg, 25. April 2013

### Städte und Wohnungsbau im Spagat zwischen Anspruch und Überforderung

*Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen haben auf dem Kongress "Wohnen und Leben in Städten – neue Strategien" die Zukunftsperspektiven der Städte diskutiert. Partner war die Internationale Bauausstellung Hamburg (IBA), die im Stadtteil Wilhelmsburg die Transformation eines ehemaligen Hafenarbeiterviertels in einen zukunftsfähigen Stadtteil demonstriert. Dabei spielt das Wohnen eine prominente Rolle.*

Demografischer Wandel und sozialer Zusammenhalt, Klimawandel und Energiewende, technischer Fortschritt und Wertewandel beschreiben Eckpunkte der zukünftigen Entwicklung der Städte. Der Wohnungsbau, der ca. 50 % des Bauvolumens und der bebauten Stadtfläche ausmacht, leistet dazu einen zentralen Beitrag. Welche Entwicklungen sind absehbar?

- Die demografische Schere zwischen schrumpfenden und wachsenden Regionen öffnet sich immer weiter. Modernisierung, Abriss und Ersatzneubau, aber auch zusätzlicher, das Bestandsvolumen erweiternder Neubau an wachsenden Standorten werden in ganz unterschiedlicher Mischung das lokale Wohnungsbaugeschehen prägen und den zentralen Beitrag zum Umbau der Städte leisten.
- Themen wie "Wohnen für ein langes Leben", "Die Wohnung als Gesundheitsstandort" oder "Generationsübergreifendes Wohnen" rücken in den Mittelpunkt und erfordern zielgruppenspezifische Wohnangebote, die auch die wohnungsnahen Dienstleistungen auf Quartiers- und Stadtteilebene berühren.
- Ein beträchtlicher Teil der Haushalte wird auch zukünftig auf kostengünstigen Wohnungsbau angewiesen sein, um gut und sicher wohnen zu können. Damit stellen sich Fragen der sozialen Balance im Wohnen: Wie kann nachbarschaftlicher Zusammenhalt unterstützt und Segregation gedämpft werden? Für wen kann und soll welche Qualität zu welchen Kosten erstellt werden?
- Energiewende und Klimaschutz stellen Anforderungen, auf die der Wohnungs- und Städtebau zwar schon reagiert. Die Entwicklung wird aber in erheblichem Tempo weiter gehen – der gegenwärtige Schritt vom Gebäude zum Quartiersbezug sowie erste Überlegungen zur Energieerzeugung im Wohnungsbestand leiten eine neue Phase der klimagerechten energetischen Gebäude- und Stadtsanierung ein.

### Qualitätssprung im Wohnungsbau

Der technische Fortschritt schreitet voran und prägt die Städte wie das Wohnen. Vernetztes Wohnen, die Wohnung als Kommunikationszentrale und Arbeitsort – das sind Themen, denen sich die Wohnungswirtschaft stellen muss und die Auswirkungen auf die Organisation des Stadtlebens haben.

Die Entwicklung der für die Stadtstrukturen besonders relevanten Umwelt-, Energie- und Verkehrstechnik vollzieht sich in einem Tempo, die qualitative Sprünge wahrscheinlich macht. Das Pedelec als neues Fortbewegungsmittel, Wohnhäuser als Energiespeicher, Energieerzeugung als neues wohnungswirtschaftliches Geschäftsfeld, die Wohnung als Gesundheitsstandort – das sind nur einige der Themen, die erst seit kurzem diskutiert werden. Solche "Neuigkeiten" werden in kürzeren Abständen zunehmen und Raumansprüche auslösen. Daher sollte die Politik keine technologischen Lösungen vorschreiben, sondern sich auf Zielvorgaben beschränken.

Zu den technischen Innovationsschüben kommt eine Vielfalt der Lebensstile und Nutzungsmuster der Wohnumwelt, wie sie für frühere Generationen undenkbar war. Für das Wohnen bedeutet das, flexible Lösungen auf Quartiers- und Gebäudeebene zu finden: Gefragt sind Raumreserven sowie leicht umnutzbare bzw. umbaubare Räume, die im Rahmen dauerhafter robuster Grundstrukturen an zukünftige Bedürfnisse anpassbar sind.

Der Wohnungsbau steht vor einem Qualitätssprung, der in seiner Dimension vergleichbar ist mit dem gravierenden Wandel der Wohnverhältnisse in den 1950er/1960er Jahren, als die Reformideen des Mietwohnungsbaus der 1920er Jahre massenhaft griffen, die Wohnungsnot beseitigt und der technische Standard der Wohnungen sprunghaft gesteigert wurde.

Der qualitative Wandel des Wohnens vollzieht sich im Rahmen der vorhandenen Stadtstruktur. Der Stadtgrundriss wird sich ebenso wie das Grün- und Infrastruktursystem in seiner Grundstruktur kaum ändern, zumal keine mit anderen Perioden vergleichbaren Wachstumsprozesse zu erwarten sind. Auch der Umbau der städtischen Infrastrukturen wird weitgehend den vorgegebenen Strukturen folgen. Die Stadt der Zukunft wird der heutigen strukturell sehr ähnlich sein – bei immensem "inneren" qualitativem Wandel.

### **Renaissance der Stadt - Innenentwicklung durch Wohnungsbau stärken**

Nach Jahrzehnten der Zersiedlung scheint die Renaissance der Stadt zum unumkehrbaren Prozess zu werden. Die vom GdW vertretene Wohnungswirtschaft ist in historischen Stadtquartieren noch nicht so stark vertreten, aber immer stärker gefordert – sowohl im Interesse der eigenen Portfolio-Verbreitung als auch aus der Interessenlage der Kommunen heraus, die Unterstützung bei der Revitalisierung innerstädtischer Lagen erwarten. Städtische Innenentwicklung durch Wohnungsbau kann sich nicht allein auf die Innenstädte fokussieren, sondern heißt auch, alle städtischen Wohnumilieus in ihrer Balance weiter zu entwickeln. Das schließt die mehrgeschossigen Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts ebenso ein wie die Eigenheimgebiete und die Revitalisierung älterer, gemischt bebauter Stadtteile in sogenannten B- und C-Lagen.

Innerstädtische Konversionsflächen sind in wachsenden Regionen weitgehend aufgebraucht, die Verdichtung ist endlich und das Wohnen auf der grünen Wiese keine zukunftsfähige Option. Reserven der Zukunft liegen in Zwischen- und Potenzialflächen, die derzeit noch nicht im Fokus der Entwicklung stehen. Gemeint sind Lagen mit viel Grün, guter Verkehrsanbindung und vergleichsweise niedrigen Grundstückspreisen, aber auch mit möglichen Beeinträchtigungen, z. B. durch Lärm, Bodenbelastung oder benachbartes Gewerbe. Ein Anspruch an die zukünftige Stadtgestaltung ist, solchen Lagen durch Wohnungsbau Attraktivität zu verleihen.

### **Wohnsiedlungen des 20. Jh. haben Zukunft**

Die klimagerechte und sozialverträgliche Erneuerung von Wohnsiedlungen, die seit den 1920er Jahren bis in die 1980er Jahre des 20. Jahrhunderts errichtet wurden, wird allein schon aufgrund ihrer immensen quantitativen Dimension einen wesentlichen Beitrag für das zukünftige Wohnen und die Stadtentwicklung leisten. Dabei kann auf den guten Erfahrungen des Stadtumbaus Ost wie West aufgebaut werden.

Das bundesweite Erneuerungsgeschehen zeigt, dass aus früheren "Sorgenkindern" zukunftsfähige Stadtteile werden können, weil die mehrgeschossigen, aber dennoch locker bebauten und durchgrüneten Wohnsiedlungen besser als Innenstädte und Einfamilienhausteppiche geeignet sind, energetisch und für Belange des generationengerechten Wohnens ertüchtigt zu werden. Und zwar aufgrund ihres hohen Potentials für sparsamen Energieverbrauch und ihrer Flächenpotentiale im Wohnumfeld für neue energetische Lösungen und soziale Dienstleistungen, verbunden mit der Möglichkeit abgestimmten Handelns professioneller Vermieter auf Quartiersebene.

Aufgrund ihrer in der Regel guten Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen können Wohnsiedlungen gut und kostengünstig an die Anforderungen des demografischen Wandels angepasst werden. Die Bildung von Netzwerken durch das Zusammenwirken von Wohnungsunternehmen, Kommunen und sozialen Diensten wird an Bedeutung gewinnen, um für die älter werdende Bewohnerschaft geeignete Angebote der gesundheitlichen Betreuung und des Gemeinschaftslebens zu unterbreiten. Die meist bereits in der Ursprungsplanung angelegte Kinder- und Familienfreundlichkeit des Siedlungsbaus muss zukünftig ausgebaut werden.

## **Von der sektoralen Planung zum Gesamtsystem Stadt**

In Wachstums- wie in Schrumpfräumen erhöht sich die Wechselwirkung zwischen den großen städtischen Zukunftsthemen. Einseitige Strategien, z. B. im energetischen Bereich, können an sozialen Rahmenbedingungen scheitern, der Klimaschutz muss eine Balance zwischen maßvoller Verdichtung und Durchgrünung finden etc. Die Wohnungswirtschaft unterstützt die in der "Leipzig-Charta der Nachhaltigen Europäischen Stadt" erhobene Forderung nach Integrierten Stadtentwicklungskonzepten. Die Stadt und ihre Region müssen als ganzheitlicher Sozial- und Wirtschaftsraum entwickelt werden. Fundierte Konzepte zur Entwicklung der regionalen Wohnungsteilmärkte werden als Entscheidungsgrundlage für die organisierte Wohnungswirtschaft immer wichtiger, da falsche Standortentscheidungen in einer langfristig schrumpfenden Gesellschaft kaum korrigierbar sind. Die im Rahmen des Stadtumbaus bereits eingeübte enge Verzahnung des Wohnungsbaugeschehens mit der Stadtentwicklung durch integrierte Stadtentwicklungskonzepte muss auf andere Themen wie Wirtschaft, Infrastruktur und Klimaschutz ausgedehnt werden, wobei sich der integrierte Ansatz auch auf der Quartiersebene fortsetzen muss.

## **Besondere Aufmerksamkeit für benachteiligte Stadtquartiere**

Die vom GdW vertretene Wohnungswirtschaft unterstützt die Strategie der Leipzig-Charta, benachteiligten Stadtquartieren besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die sozialen Probleme in den Stadt- und Wohnquartieren werden sich in den nächsten Jahren eher verstärken als abnehmen. Warum? Die Zahl der Armen und Ausgegrenzten nimmt in benachteiligten Quartieren zu. Zudem steigt die Zuwanderung nach Deutschland wieder markant an, die Integration von Zuwanderern in die Nachbarschaften bleibt eine Daueraufgabe. Vor allem in Westdeutschland treffen soziale und ethnische Segregation aufeinander und stellen für die Integrationspolitik eine besondere Herausforderung dar. Viele über mehrere Jahre angelegte städtebaulich, sozial-, bildungs- und arbeitsmarktpolitisch integrierte Maßnahmen laufen in den Quartieren infolge der Mittelkürzungen beim Programm Soziale Stadt aus. Sehenden Auges werden so soziale Abwärtsspiralen organisiert. Mit sensibler Belegungspolitik, Quartiersmanagement und Nachbarschaftsarbeit versuchen Kommunen und Wohnungsunternehmen, den sozialen Frieden in den Nachbarschaften zu erhalten.

## **Quartiersentwicklung mit den Bürgerinnen und Bürgern**

Die großen und neuen Aufgaben in der Stadtentwicklung und im Wohnungsbau können nur dann sozialverträglich gestaltet und ganze Stadtquartiere nur dann erneuert werden, wenn die dort lebenden Menschen beteiligt werden und sie die Erneuerung tatkräftig unterstützen. Für die Motivation der Menschen und lokalen Initiativen zum Mitmachen muss die Wohnungswirtschaft gemeinsam mit den Kommunen neue und aktivierende Wege suchen, die über die übliche Beteiligungskultur hinausgehen.

## **Zwischen Anspruch und Überforderung**

Wir brauchen die Rückkehr zu einem gesellschaftlichen Klima, in dem die Zukunft der Städte und des Wohnens als große Gemeinschaftsaufgabe angegangen wird. Das Gegenteil ist derzeit der Fall. Bund und Länder müssen für den Wohnungs- und Städtebau wieder mehr Verantwortung übernehmen. Wohnen muss in den Städten wieder Chefsache werden. Kommunen müssen wieder finanziell handlungsfähig werden, um nicht nach fiskalischen Zwängen, sondern nach strategischen Zielen agieren zu können. Das erfordert u.a., Liegenschafts- und Wohnungspolitik zu verzahnen, um Wohnungen bezahlbar bauen zu können. Die Wohnungswirtschaft will ihren Beitrag zur Zukunft der Städte und des Wohnens leisten. Sie braucht Unterstützung dort, wo sie über das wirtschaftlich tragbare unternehmerische Handeln hinaus gesamtgesellschaftliche Aufgaben bei der Schaffung sozialverträglicher Wohnverhältnisse übernimmt. Das Geflecht von rechtlichen Regelungen, normativen Qualitätsansprüchen und Förderinstrumenten muss für die Wohnungsunternehmen verlässlich sein und dahingehend auf den Prüfstand, ob es den geschilderten Ansprüchen an die Zukunft der Städte und des Wohnens gerecht wird.