



NABU.de Themen Siedlungsentwicklung, Bauen Innovation / Lösungen Perspektiven für das urbane Wohnen

Wir wohnen wieder gern in der Stadt

Mehr Vielfalt der Lebensstile braucht flexibles Umfeld

Über die Kernstädte als Wohnstandort hat eine lebhaftere öffentliche Diskussion begonnen. Bei Stadtpolitik, Stadtplanung und Wohnungswirtschaft besteht die Hoffnung, mit der neu entfachten Debatte das Wohnen in die Kernstädte zurückzuholen und der Gefahr der „Verödung“ durch Stärkung des „Urbanen Wohnens“ zu begegnen. Die wissenschaftliche Beurteilung dieses neuen Trends ist noch zurückhaltend, weil die Datengrundlage für die These der Rückkehr der Wohnbevölkerung in die Stadt nicht so robust ist, als dass man daraus auf einen generellen Trend schließen möchte. Dennoch scheint die „Renaissance der Stadt“ eine neue Phase der Stadtentwicklung einzuläuten und dabei erfährt das Wohnen in der Innenstadt eine notwendige Aufmerksamkeit.



Christian Thiele

Prenzlauer Berg in Berlin ist ein typisches Beispiel, wo Wohnen in der Stadt gefragt ist.

Die Trends, die auf neue Perspektiven für das urbane Wohnen und ein "Zurück in die Stadt" hinweisen, erklären sich aus dem wirtschaftlichen und demografischen Wandel: Ältere Haushalte, denen das Einfamilienhaus mit Garten zu groß geworden ist, suchen sich eine Stadtwohnung. Haushalte mit höherem Einkommen, die mit hohen Mobilitätsanforderungen in Arbeit eingebunden sind, mieten sich in hochpreisige Wohnungsangebote im Zentrum ein, und die Bevölkerungsstatistik signalisiert eine Abschwächung der Abwanderung in die Umlandgemeinden. Lässt sich damit eine Hoffnung auf die Stärkung der Stadt, die Sicherung der Vielfalt der Städte und der städtischen Lebensqualität verbinden?



Die Bevölkerungsstatistik signalisiert eine Abschwächung der Abwanderung in die Umlandgemeinden.

Die Stadt verlassen?

Kennzeichen der westdeutschen Großstädte im beginnenden 21. Jahrhundert ist weiterhin der Verlust von Einwohnern aus den Kernstädten an die Umlandgemeinden und das Bemühen der Kernstädte, höhere Einkommensgruppen an die Stadt zu binden. Selbst in stagnierenden Regionen hält die Stadt-Umlandwanderung an – wenn auch auf geringerem Niveau. Die Beweggründe für die Stadtumlandwanderung sind vielfältig und von den unterschiedlichen Lebensstilen und der persönlichen Werteentscheidung mittlerer und höherer Einkommensgruppen nicht zu trennen. Walter Siebel und Hartmut Häußermann geben Hinweise auf die gegensätzlichen Wohnstiltypen: Sie sprechen einerseits von den Stadtbewohnern, für die die Wohnung vor allem praktisch und bequem zu sein hat, weil sie die Hausarbeit minimieren wollen, um Zeit und Energie für den Beruf und für die aufwändigen Freizeitaktivitäten zu haben. Andererseits beschreiben sie die Vorstädter, die in der Wohnung Geborgenheit und Sicherheit suchen, sich ein „Nest bauen“, das durch eine unsichtbare (oder gar sichtbare) Mauer gegen die öffentliche Sphäre abgegrenzt ist.

Diese polarisierende Betrachtung zwischen „Stadtbefürwortern“ und „Umlandwanderern“ eröffnet aber gerade den Städten die Option, dass es Möglichkeiten zu einer Einflussnahme auf die Wanderungsentscheidung gibt, wenn sich wenigstens die Stadtbefürworter, die nicht zuletzt aus Mangel an attraktiven Angeboten die Stadt verlassen haben, tatsächlich wieder in der Stadt einrichten könnten. Die Gründe ihrer Wanderung liegen in dem Wunsch nach der Einbettung in das eigene soziale Milieu, in dem Familie und Kinder aufwachsen sollen, dem Wunsch nach mehr Stadtgrün und einem attraktiven Wohnumfeld und dem Wunsch nach einem repräsentativen selbst gewählten Wohnen auf möglichst preisgünstigen Baugrundstücken. Befördert wurde bzw. wird die Umsetzung des Wunsches jahrzehntelang durch die staatliche Eigenheimförderung, die Gewährung von Pendlerpauschalen, durch den hohen Automotorisierungsgrad, die gute Erreichbarkeit der Kernstädte und das Bodenpreisgefälle.



Städte üben wieder mehr Anziehungskraft aus.

In der Stadt bleiben?

Im gegenwärtigen gesellschaftlichen und demografischen Wandel lassen sich Trends ausmachen, die gegenläufige Tendenzen bewirken können. Traditionelle Lebensmuster wie die „Normalfamilie“ (allein verdienender Vater, Hausfrau und Mutter, zwei Kinder) verlieren an Bedeutung. Darüber hinaus nimmt die Zahl der Familien gründenden Haushalte in der Altersgruppe zwischen 28 und 35, die die Stadtumlandwanderung überwiegend prägten, beständig ab. Die Bedeutung des „Städtischen“ wächst, wenn flexiblere Arbeitszeiten, neue Technologien und Dienstleistungen eine Neuorientierung des Wohnen-Arbeiten-Verhältnisses bewirken, in dem die Wohnung tendenziell auch Arbeitsplatz wird und Nähe zu städtischen Netzwerken gefordert wird. Damit wird das Städtische auch Ausdrucksform

der Selbständigkeit im Sinne der Geschlechtergerechtigkeit. Denn aus dem Umland heraus ist eine Integration in Arbeitsmarkt und Stadtkultur erheblich schwieriger zu bewerkstelligen. Die Bedeutung des Städtischen wächst aber auch in einer alternden Gesellschaft, wenn im dritten Lebensabschnitt kulturelle Vielfalt, kurze Wege zu attraktiven Infrastrukturen, Nähe zu Gesundheitsdiensten und sozial homogene Nachbarschaften an Wert gewinnen. Nutzungswandel in den Städten verbessert das Baulandangebot, wenn mit der Aufgabe von Produktionsstätten und der Konversion militärischer u.a. Anlagen attraktive innerstädtische Lagen dem Wohnen zugeführt werden können. Und nicht zuletzt kann der prognostizierte Bevölkerungsrückgang eine Veränderung des Denkens der Akteure der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes bewirken, bevor Perforation mit Nutzungsbrachen und wenig ausgelasteter Infrastruktur die Kernstadt prägen.



Wenn sich die Städte wieder entwickeln, wird es weniger Nutzungsbrachen geben.

Und doch gibt es wenig Befunde, die das "Zuhause in der Stadt" als selbstverständliche Entwicklungsoption nahelegen. Weiterhin sind vor allem die städtischen Räume von hoher Verkehrsbelastung geprägt. Auch in den Städten nehmen die traditionell hohen Standards der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und sozialer Infrastruktur ab. Weiterhin fehlt dem Wohnen zur Miete oder in der Eigentumswohnung der Ruf, familien- und kinderfreundlich zu sein. Nicht zuletzt beherbergt die Stadt sehr viele und unterschiedliche soziale Milieus, deren Zusammenleben in Vielfalt und Differenz nicht von der ganzen Stadtgesellschaft als Qualität wahrgenommen wird.

Sich einrichten in der Stadt

Der Rückgang traditioneller Haushaltsformen und die Vielfalt der Lebensstile erzeugen eine differenzierte Nachfrage nach sehr unterschiedlichen Formen des Wohnens. Das eröffnet die Chancen für eine Neubesinnung auf urbanes Wohnen in urbanen Nachbarschaften. Die Entscheidung zu Haushaltsgründung und Alleinverdienerfamilie im neu errichteten Eigenheim stellt sich heute nicht mehr als ein selbstverständlicher Automatismus dar. Lebensabschnitte oder Lebensmuster werden selbst gewählt. Ihre zunehmende Differenzierung bedingt jeweils selbstständige Teilmärkte auf dem Wohnungsmarkt. Unterschiedliche Lebensabschnitte, differenzierte Konsummuster bei gleichen Einkommensverhältnissen und die Stellung im Berufsleben prägen vielfältige Wohnwünsche. Dabei ist das Sich-Einrichten in der Stadt nicht immer ein vertrautes aufeinander Einlassen, sondern auch die Erfahrung, die Praxis und die (notwendige) Toleranz vom Anderssein, von Distanz und Fremdheit.

Nachbarschaftliche Orientierung

In einer Gesellschaft der sich verringernden Haushaltsgrößen, zunehmender Individualisierung und sozialer wie räumlicher Mobilität ist eine Gleichzeitigkeit von hoher Kommunikationsdichte und erheblicher Kontaktarmut zu beobachten. Einerseits wird es notwendig, gesellschaftliche Bezüge aufzubauen und aufrechtzuerhalten, um sich im Alltag zu verständigen und gegenseitiges Vertrauen aufzubauen, die in traditionellen Familienstrukturen und gewachsenen Nachbarschaften eher selbstverständlich gegeben waren. Andererseits führt die Intensität und die Vielfalt des städtischen Lebens zu immer stärkeren Rückzugstendenzen. Die Wohnung wird zur "Insel". Kriterien für Wohnzufriedenheit werden einerseits Abgeschlossenheit, Sicherheit und Reizarmut. Soziale Nachbarschaft und Kontakte erhöhen nicht die Lebensqualität, sondern bringen zusätzliche Anforderungen mit sich.



Nachbarschaftsfeste können helfen, Abgeschlossenheit der Bewohner in der Großstadt zu vermeiden.

Wohnsicherheit und Nähe

In dieser Abgrenzung liegen andererseits die Ursachen für eine erhöhte Nachfrage insbesondere von Familien und älteren Haushalten nach einer neuen nachbarschaftlichen Orientierung. Die Nachbarschaften sind nicht mehr zufällig, sondern selbst gewählt. Sie basieren auf einer gewissen sozialen Homogenität. Wenn die (interne) Tragfähigkeit der Familie nachlässt, suchen insbesondere Familien und ältere Menschen soziale Kontakte, Hilfeleistungen und Kommunikationsmöglichkeiten beim Wohnen - gemeinschaftliche Kontakte und Dienste brauchen ihren Raum in Wohnung und Wohnumfeld. Die Möglichkeit zur sozialen Nähe in der Nachbarschaft erhöht die Sicherheit des Wohnens. Familien profitieren insbesondere von kurzen, Zeit und Ressourcen sparenden Wegen. Der Wunsch nach Wohnen in Nachbarschaften wird damit ein stabiles Nachfragesegment auf dem Wohnungsmarkt bilden.

Wohnen in Neuen Nachbarschaften

Obwohl die demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen eine differenzierte Nachfrage nach Wohnformen für unterschiedliche Lebensstile und -abschnitte erzeugen, ist festzustellen, dass ein entsprechendes Wohnungsangebot im Miet- wie auch im Eigentumsbereich bisher nur begrenzt existiert. Um die Attraktivität des Wohnungsmarktes in den Städten langfristig zu gewährleisten, muss das Angebotsspektrum der veränderten Nachfrage entsprechend angepasst und erweitert werden. Die Nachfrage nach nachbarschaftsorientierten und integrativen Wohnformen, die in vielfältigen Formen der nachbarschaftlichen Organisation realisiert werden, wächst.

Typologie neuer Nachbarschaften

Gefragt sind Alternativen zwischen dem klassischen Eigenheim und dem Wohnen zur Miete. Sie sollen nachbarschaftliche Qualitäten, gemeinsame Verfügungsrechte bis zum Gemeinschaftseigentum und besondere Formen des Zusammenlebens aufweisen.

Entsprechende Projekte sind:

- Eigentümergeinschaften mit einer offenen nachbarschaftlichen Konzeption,
- Eigentumsorientierte Projekte mit gemeinschaftlichen Teilbereichen (Gemeinschaftshaus o.ä.),
- Wohngruppenprojekte ohne Eigentumsbezug in gemeinnützigen Vereinen oder anderen sozial orientierten Trägerschaften,
- Mehrgenerationenwohnhäuser mit unverbindlichen Angeboten für gemeinschaftliche Aktivitäten von Jung und Alt,
- Servicewohnhäuser mit nachbarschaftlichen Angeboten und der Option auf Betreuung im höheren Alter,
- Genossenschaftliche Projekte kleiner, neuer Genossenschaften mit einem je nach Projekt unterschiedlich hohen Maß gemeinschaftlicher Orientierung,
- Projekte im vollständigen Gemeinschaftseigentum mit hoher Verpflichtung zu einer gemeinschaftlichen Wohnkultur.

Allen Projekten ist gemeinsam, mehr aus dem Wohnen machen zu wollen, als es traditionelle Angebote zulassen. Das Wohnen in der Nachbarschaft soll Gemeinschaft nicht verordnen, sondern Möglichkeiten zur Gemeinschaft eröffnen. Neue Nachbarschaften bieten tendenziell eine breite Palette von Antworten auf die sich weiterentwickelnden Wohnwünsche und Lebensstile.

Viele in den letzten Jahren realisierte Projekte innerstädtischen Wohnens (Hamburg - Falkenried, Hannover - Gilde Karre) weisen darauf hin, dass eine Differenzierung der Angebotsstruktur in den Städten die Chance zur Sicherung der Vielfalt urbaner Lebensräume erhöht. Neue Qualitäten sind allerdings nicht ausschließlich in Wohnung und Wohnumfeld zu suchen. Voraussetzung für das "Sich einrichten" in der Stadt ist das Herausarbeiten einer unterscheidbaren Identifikation mit der Stadt und den Stadtquartieren und die Aktivierung lokaler Ressourcen für alle Formen städtischer Lebenswelten. "Zurück in die Stadt" ist kein eindimensionales Handlungsprogramm, sondern ein umfassendes Konzept einer integrierten Stadt- und Stadtteilentwicklung. Die Stadtgesellschaft, die Stadtpolitik, Stadtplanung und die Wohnungswirtschaft sind für diese Entwicklung wichtige Kooperationspartner.

Autor:

Dr. Klaus Habermann-Nieß
habermann-niesse@plan-zwei.com

NABU-Ansprechpartner:

Ulrich Kriese
ulrich.kriese@nabu.de

Literatur:

Bourdieu, Pierre (1998): Der Einzige und sein Eigenheim, Hamburg

Breckner, Ingrid; Gonzalez, Toralf; Menzl, Marcus (1999): in: Baubehörde Hamburg (Hrsg.) 1999: Auswirkungen der Umlandwanderungen auf den Hamburger Wohnungsmarkt, Hamburg

Breckner, Ingrid (2002): Wohnen und Wandern in nachindustriellen Gesellschaften, in: Döllmann, Peter; Temel, Robert (Hrsg.) (2002); Lebenslandschaften – zukünftiges Wohnen im Schnittpunkt zwischen privat und öffentlich, Frankfurt am Main/New York, S. 145 - 153.

Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, hrsg. vom Deutschen Institut für Urbanistik, Schwerpunkttheft „Innenstadtwohnen: neue Herausforderungen für die Städte, Bd. 47 (2008), Heft 1

Guzzoni, Ute (1999): Wohnen und Wandern, Düsseldorf

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens, München

Keupp, Heiner (2001): Jeder nach seiner Façon - Lebensformen und Identitäten im Wandel, in: Schader Stiftung (Hrsg.): wohn.wandel, Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt, S. 78 ff.

Schmitt, Gisela; Selle, Klaus (Hrsg.) (2008): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt, Dortmund

Socio Vision (2004): Sinus Milieus, www.sinus-milieus.de

Spellerberg, Annette (2001): Lebensstile und Wohnprofile: Trends; In: Schader Stiftung (Hrsg.) wohn.wandel, Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt, 2001, S. 276 ff.