

# Immobilien



Illustration Andreas Weishaupt

## Neue Wohnungen braucht das Land

Ob junges Wohnen, Familiendomizil oder Alterssitz: Die Wohnung der Zukunft soll wandelbar sein wie das Leben selbst.

VON CHRISTIANE HARRIEHAUSEN

MÜNCHEN. Die Frage, wie sich die Anforderungen an die Qualität des Wohnraums verändern, beschäftigt nicht nur Städte und Gemeinden, sondern auch die private Wohnungswirtschaft, Architekten und Menschen, die Eigentum haben oder erwerben wollen. Denn Deutschlands Sozialstruktur befindet sich im Wandel. Die Gesellschaft wird nicht nur älter und bunter. Auch das familiengebundene Leben verliert an Bedeutung.

Dafür entwickeln sich neue Arten des Zusammenlebens, was sich in den immer vielfältigeren Wohnformen widerspiegelt. Hinzu kommt, dass die Innenstädte als Wohnstandorte in den vergangenen Jahren wieder stärker an Bedeutung gewonnen haben und sich in unserer Dienstleistungsgesellschaft die Arbeit tendenziell mehr in die Wohnung zurückverlagert.

Wer heute baut oder saniert, sollte diese Entwicklungen im Blick haben. Viele Fachleute sind sich inzwischen einig, dass die Zukunftsaufgabe für die Wohnungswirtschaft vor allem darin besteht, ein möglichst anpassungsfähiges Wohnraumangebot mit entsprechender Lebensdauer zu schaffen. Das heißt: Eine Wohnung sollte in allen Lebenssituationen und mit unterschiedlichsten Anforderungen funktionieren und sich stärker als bisher an den Bedürfnissen der Nutzer ausrichten.

„Im Sinne der Nachhaltigkeit müssen wir Konzepte für den Wohnungsbau entwickeln, die robust sind für sich abzeichnende demographische und soziale Veränderungen“, fasste Jürgen Heike, Staatssekretär im Bayerischen Innenministerium, auf dem Wohnprojekttag Bayern die Herausforderungen zusammen. Der Wohnprojekttag wurde von der Obersten Bayerischen Baubehörde in Zusammenarbeit mit der Bayerischen Architektenkammer veranstaltet. Unter dem Motto „Älter und bunter – auf Vielfalt bauen“ wurden Lösungsansätze aufgezeigt, wie die Wohnungs-

wirtschaft auf den gesellschaftlichen Wandel reagieren kann.

Ziel sei ein langfristiger Gebrauchswert von Gebäuden, und dafür benötige man nutzungsneutrale oder flexible Grundrisse, forderte Heike. „Gerade für ein möglichst eigenständiges und unabhängiges Leben im Alter ist es wichtig, dass die Wohnung den dann bestehenden Bedürfnissen entspricht“, sagte der Staatssekretär. Seit Mitte der achtziger Jahre unterstützt der Freistaat zukunftsweisende Modellvorhaben durch den „Experimentellen Wohnungsbau“ ([www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de)). Dazu gehört auch das Modellvorhaben „Gemeinsam bauen und leben“, bei dem es vor allem um die Beteiligung der künftigen Nutzer an der Planung und Initiierung der Projekte geht, oder auch das Modellvorhaben „Wohnen in allen Lebensphasen“.

Wie vielfältig die Herausforderungen für Stadtplaner und Investoren in Deutschland sind, zeigt der Blick nach München. Zwar hat die wirtschaftsstarke Metropole nicht, wie viele andere Städte in Deutschland mit einem Rückgang der Bevölkerungszahl zu kämpfen. Dafür ist das Wohnraumangebot knapp und teuer und auch in München hält die demographische Entwicklung noch einige ungelöste Aufgaben bereit. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt mit der „Perspektive München“ Leitlinien für die Stadtentwicklung gegeben, die als anpassungsfähiger Orientierungsrahmen dienen sollen ([www.mu-entchen.de/plan](http://www.mu-entchen.de/plan)). Dabei werden unter anderem Themen wie sozia-

ler Friede, zukunftsfähige Siedlungsstrukturen unter dem Motto „kompakt, urban, grün“, Mobilität und das Nebeneinander von vorhandener Stadtgestalt und neuer Architektur diskutiert.

Eine der großen Aufgaben für die Stadtplanung sieht Münchens Stadtbaurätin Elisabeth Merk in der Bewältigung der Nachverdichtung. „Dadurch rückt die Frage nach bezahlbarem und ausreichend vorhandenem innerstädtischen Wohnraum, aber auch die Beschä-

**Unter allen Umständen verhindern, dass Menschen an den Stadtrand gedrängt werden.**

ftung mit der sozialen Infrastruktur, stärker in den Mittelpunkt“, erläuterte sie vor Vertretern der Wohnungswirtschaft auf einer Veranstaltung von Bernd Heuer Dialog in München. Die Stadt München habe daher beschlossen, für den Zeitraum von 2007 bis 2011 Haushaltsmittel in Höhe von 235 Millionen Euro für das Wohnungsbauprogramm München IV zur Verfügung zu stellen, um finanziell schwächer gestellten Bewohnern den Verbleib in der Stadt zu ermöglichen. „Eine soziale Durchmischung der Quartiere ist wichtig. Wir wollen unter allen Umständen verhindern, dass Bevölkerungsgruppen an den Stadtrand gedrängt werden. Das könnte schnell den Zu-

sammenhalt der Stadtgesellschaft bedrohen“, gab sie zu bedenken.

Neben Familien und Menschen mit Migrationshintergrund seien auch ältere Bürger eine wichtige Zielgruppe. „Da sich die Renten nicht so dynamisch entwickeln wie die Wohnungspreise, besteht die Gefahr eines Wohnraumversorgungsproblems für ältere Menschen. Darauf muss der Wohnungsbau rechtzeitig reagieren“, appellierte Merk.

Der Stadtbaurätin ist bewusst, dass mit dem wertvollen Baugrund besonnen und strategisch umgegangen werden muss. „Wir haben derzeit in München noch Flächen für 55 000 bis 60 000 Wohneinheiten“, beschrieb Merk das Potential. Doch wie schwierig die Auseinandersetzung mit dem Thema qualitätsvoller Wohnungsbau ist, hat in München kürzlich das gescheiterte Projekt Werkbundsiedlung Wiesenfeld gezeigt, das auch über die Stadtgrenzen hinaus für Aufmerksamkeit sorgte. Nun mehrten sich Stimmen, die klare Signale für die Zukunft des Münchner Wohnungsbaus fordern, denn lebenswerter Wohnraum ist ein wichtiger Standortfaktor.

„Von entscheidender Bedeutung ist die Frage, wie Menschen wohnen wollen“, hob Merk hervor. „In dem neu entstehenden Stadtteil Freiham soll es daher neben dem klassischen Bauträgergeschäft auch genossenschaftliches Wohnen geben“, versprach Merk. Der Vorteil dieses Modells sei, dass die späteren Nutzer den Planungs- und Bauprozess aktiv mitgestalten.

„Derzeit haben Baugruppen in München bereits einen Marktanteil von etwa 10 Prozent“, sagte Merk. Sie erklärte sich den Bedeutungszuwachs mit einem Generationenwechsel bei den Nutzern, die sich nicht mehr vorschreiben lassen wollen, wie sie zu wohnen haben, und dafür in München auch noch viel Geld bezahlen müssen.

„Ich sehe in Baugruppen ein Zukunftsmodell, dem die Stadt Raum geben sollte“, erklärte Merk. Denn schließlich verbindet sich damit auch die Hoffnung auf mehr Qualität und Individualität sowie eine weniger allein auf die Rendite ausgerichtete Perspektive im Wohnungsbau.

Eine weitere große Herausforderung sieht die Stadtbaurätin in der Auseinandersetzung mit dem Thema Energieeffizienz. „Erstin-

vestoren sollten verstärkt an die Qualität ihrer Gebäude denken und dabei vor allem die Nebenkosten nicht aus den Augen verlieren“, forderte Merk.

Wegen der hohen Energiepreise habe sich die „zweite Miete“ zu einem wesentlichen Kostenfaktor entwickelt, der in den kommenden Jahren die Wettbewerbsfähigkeit einer Immobilie am Markt stark beein-

flussen dürfte. „Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Umrüstung von Bestandsimmobilien, denn ein Großteil der in den Städten bereits vorhandenen Gebäude ist unter energetischen Aspekten nicht mehr zeitgemäß. Da gibt es noch einiges zu tun“, prognostizierte Merk.

Einstimmig war die Meinung der Diskussteilnehmer, dass

Qualität durch den Dialog und die Zusammenarbeit aller Beteiligten entstehen kann.

„Die Stadt muss eine Stadt für alle sein“, bekräftigte Stadtbaurätin Merk. Und das heiße Wohnraum für alle Preisklassen und alle Lebensstile. Nur so könne der soziale Friede langfristig gefördert werden. „Und der betrifft alle“, gab sie zu bedenken.

**Wir sprechen die Sprache unserer Kunden.**

**Im neuen Jahr auch Englisch, Französisch, Spanisch und Tschechisch.**

Engel & Völkers Commercial wird internationaler: Nachdem wir in Deutschland bereits mit 25 Standorten vertreten sind, weiten wir ab 2008 unser Netzwerk auf Europas wichtigste Metropolen aus. Ganz gleich, ob Sie Investoren oder eine Immobilie im Ausland suchen: Wir stehen Ihnen mit unserem persönlichen Service und intensiver Beratung rund um die Gewerbeimmobilie zur Verfügung.

Zentrales Service-Telefon +49-(0)40-36 13 10  
[www.engelvoelkers.com](http://www.engelvoelkers.com) · [info@engelvoelkers.com](mailto:info@engelvoelkers.com)

**ENGEL & VÖLKERS  
COMMERCIAL**



Experimenteller Wohnungsbau in Deggendorf

Foto Architekturbüro Bert Reiszky