

competition

Magazin für Architekten, Ingenieure und Bauherren

Mit
Wettbewerbs-
monitor
2013

Waller Creek in Austin, Texas

Der 60-Millionen-Dollar-Bach

Das Modell im Wettbewerb

Kreativität versus Stilblüten.
Teil 2 der Serie „Visualisierung“

Beschluss mit Folgen

Die Anzahl von Referenzen darf
nicht beschränkt werden

Wohnungsbau

Wie werden wir wohnen?
Die wichtigsten Trends der Zukunft

193

Stefan Forster Architekten
Herrn Stefan Forster
Hedderichstraße 108-110
60596 Frankfurt/Main

competitionline Verlags GmbH, Charlotenstr. 95, 10969 Berlin
ZKZ 83581, PVSt, Deutsche Post AG, Entgelt bezahlt

ISBN 978-3-943823-02-8



ZKZ: 83581

DE 12,00 €
AT 12,00 €
CH 16,00 CHF

Einführung

Wohnraum – Das Gold des 21. Jahrhunderts?

Anleger investieren in „Betongold“. Anwohner demonstrieren gegen steigende Mieten, Studenten müssen in Sporthallen übernachten, die Babyboomer gehen in Rente und verlangen nach neuen Wohnkonzepten. Wohnen entwickelt sich mehr und mehr zum zentralen Thema der anstehenden Bundestagswahl. Wie und zu welchem Preis wollen wir in Zukunft wohnen? Und was können Planer tun, um die Entwicklung des Geschosswohnungsbaus mitzugestalten? Ein Überblick über die Trends der Zukunft.

Text: Mirjam Schmitt, Nicolai Blank

Die gute Nachricht: Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist sicher durch die Finanzkrise gekommen. Laut Bundesbauminister Peter Ramsauer hat sie sich gar als „wesentlicher Stabilitätsanker“ für das gesamte Finanz- und Wirtschaftssystem erwiesen. Und auch 2013, so prophezeit es der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB), bleibt der Wohnungsbau das Zugpferd der Bauwirtschaft. Für Planer jedoch ist der Wohnungsbau ein schwieriges Feld: Knappe öffentliche Kassen, 19 Prozent Anstieg der Materialkosten von 2005 bis 2011 und volle Auftragsbücher von Handwerksbetrieben und Herstellern sorgen für enormen Preisdruck. Energetische Sanierung, ein Haupttreiber der Branche, rechnet sich für Planer in der Regel nur bei Großaufträgen, das verdeutlicht das Expertengespräch ab Seite 57. Und das Gros der Aufträge im Wohnungsbau wird gar nicht erst ausgeschrieben.

Warum das so ist, zeigt ein Blick auf die Struktur des deutschen Wohnungsmarkts. Dieser zeichnet sich durch zwei Besonderheiten aus. Zum einen ist der Anteil an Mietwohnungen in keinem anderen Land der EU so hoch wie in Deutschland. Von den rund 40 Millionen Wohnungen in Deutschland, die es laut Statistischem Bundesamt 2010 gab, sind rund 23 Millionen Mietwohnungen. Das liegt vor allem an dem im EU-Vergleich guten Preis-Leistungs-Verhältnis im Mietwohnungsbestand. Auch lagen die Mietsteigerungsraten zwischen 2006 und 2011 mit durchschnittlich 1,1 Prozent pro Jahr deutlich unter dem Niveau der übrigen EU-Staaten. Zum anderen bewirtschaften Klein- und Amateurvermieter rund 14 Millionen Mietwohnungen – also fast 61 Prozent aller Mietwohnungen oder 35 Prozent des gesamten Wohnungsbestands (siehe Abbildung Seite 51). Professionell gewerbliche Anbieter vermieten mit neun Millionen gut 39 Prozent der Wohnungen in Deutschland. Sie sind es, die Planungsaufträge ausschreiben. Hier, so die einhellige Meinung im Expertengespräch, liegt das größte Potenzial für Planer.

Die Zukunft liegt im Bestand

Organisiert sind die meisten kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, aber auch viele private Gesellschaften, im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Dessen Mitglieder investierten 2011 rund 7,2 Milliarden Euro in die Sanierung ihrer Bestände und weitere 2,5 Milliarden Euro in den Neubau. Zum Vergleich: Im Rahmen des Konjunkturpakets II stellten Kommunen und Länder zwischen 2009 und 2010 rund 10 Milliarden Euro für Bildungsinfrastruktur wie Kindergärten und Schulen sowie für Verkehr, Krankenhäuser und Städtebau zur Verfügung, was sich in den Auftragsbüchern von Planern und Handwerksbetrieben deutlich niederschlug.

Zwar steigen die Neubauaktivitäten in Deutschland seit 2010 erstmals seit den 1990er Jahren wieder, das zeigt die Entwicklung der Baugenehmigungen (siehe Abbildung Seite 54). Dennoch prognostiziert Michael Scharp vom Berliner Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (IZT): „Das Thema Neubau hat sich in 20 bis 30 Jahren erledigt.“ Nur in einigen Ballungsregionen werde die Nachfrage nach Neubauwohnungen anhalten. Schon jetzt aber liegt das Verhältnis von Investitionen in den Bestand zu Neubau bei 80 zu 20 Prozent. Welch großes Auftragsvolumen im Wohnungsbestand steckt, verdeutlichen die Zahlen des Statistischen Bundesamts: Demnach flossen im Jahr 2011 über 144 Milliarden Euro in Sanierung, Modernisierung und Umbau von Wohnungen – mehr als in den sonstigen Hochbau und den Tiefbau zusammen. Doch nur ein Bruchteil dieser Summe gelangt auf den freien Markt, da die meisten Investitionen von privater Hand getätigt und nur ein Bruchteil öffentlich ausgeschrieben wird (siehe die weiter oben zitierten Investitionen 2011 der GdW-Mitglieder).

Altersgerecht will niemand wohnen – flexibel schon

Ein Faktor, der wesentlich zum Investitionsdruck in den Bestand beiträgt, ist die Alterung der Gesellschaft. 2008 waren



Oleanderweg/Halle: Der Plattenbauumbau entstand im Rahmen der IBA Stadttumbau 2010. Das Projekt hat das Büro Stefan Forster Architekten realisiert. 81 Wohneinheiten wurden rückgebaut, die Dachwohnungen durch Dachterrassen aufgewertet. Bild links: vor Sanierung, Bild rechts: nach Sanierung

20 Prozent der Deutschen über 65 Jahre alt, 2060 werden es laut Prognose 34 Prozent sein (vgl. Abbildung Seite 52). Zudem schrumpft die Bevölkerung. Lebten Ende 2008 noch 82 Millionen Menschen in Deutschland, werden es nach Angaben des Statistischen Bundesamts 2060 nur noch 65 Millionen, je nach Zuwanderung, 70 Millionen sein. Weil mehr Menschen als früher alleine wohnen, kompensieren steigende Haushaltszahlen zunächst die schrumpfende Bevölkerung. Sie werden – ebenfalls je nach Zuwanderung – laut Statistischem Bundesamt 2015, laut BBSR 2018 ihren Höchststand erreichen, danach jedoch kontinuierlich abnehmen.

Bauherren – das zeigt die Analyse von Auslobungen von Wohnungsneubauten auf Seite 71 – und auch Hersteller haben den Markt erkannt: Auf jeder Immobilien- und Baumesse gehört das Thema altersgerechtes Wohnen mittlerweile zu den Schwerpunktthemen. Selbst das Deutsche Architekturmuseum in Frankfurt nimmt sich noch bis zum 19. Mai 2013 mit der Ausstellung Netzwerk Wohnen der „Architektur für Generationen“ an. Nur bei Planern, Architekten und dem Gesetzgeber sei das Thema noch nicht richtig angekommen, bemängelt Thomas Jocher [7-24598](#), Professor am Institut Wohnen und Entwerfen der Universität Stuttgart, in einem Interview mit der Messe München anlässlich der BAU 2013.

Nur: Eigentümer und private Kleinvermieter zu einer altersgerechten Sanierung zu motivieren, ist nach Einschätzung von Christian Lieberknecht vom GdW schwierig. „Mit 70 Jahren investieren die wenigsten Menschen in einen Umbau“, so Lieberknecht. Das hat finanzielle Gründe, liegt aber auch an der Terminologie. Detlef Osterndorff von der Stadtparkasse Cuxhaven hat die Erfahrung gemacht, dass sich eine altersgerechte Sanierung schlecht vermarkten lässt: Betitelt er eine Info-Veranstaltung „Altersgerecht wohnen“ oder „Barrierefreies Wohnen“, würde niemand kommen. Überschreibe er sie aber mit „Komfortabel wohnen“ oder „Neue Wohnformen“, sei das Interesse groß. Es kommt auf die Verpackung an: Unter Trendbegriffen wie „Ambient Assisted Living“ lassen sich Treppenlifte, Fernbedienungen für Licht, Heizungen und technische Geräte einfach besser verkaufen.

Aber nicht nur Senioren legen in Zukunft Wert auf Wohnungen, die sich ihren Ansprüchen anpassen. Lebensstile wandeln sich immer schneller: Viele Menschen arbeiten von zu Hause und wünschen sich einen abgetrennten Arbeitsbereich in der

Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt



Quelle: GdW