

wohnbund informationen

4 / 2003

Editorial	2
Impressum	2
Thema des Jubiläums: Wohnen im demographischen Wandel	
Begrüßung	3
Thomas Hartmann, Jan Weber-Ebnet, Dr. Tobias Behrens, Heike Skok, Christian Stupka	
20 Jahre wohnbund – Zeit für ein wohnbund-update?	7
Klaus Habermann-Nieße	
Deutschland schrumpft – was heißt das für die Städte und das Wohnen?	8
Albrecht Göschel	
„Less is more ...	14
Peter Conradi	
... mehr Planung und Regionalisierung der Konzepte	16
Rainer Bohne	
„Wohnst Du noch oder lebst Du schon?“	17
Marlo Riege	
Zehn Thesen zur Zukunft der Wohnungswirtschaft	19
Jan Kuhnert	
Change-Management	21
Ulla Schreiber	
Was heißt eigentlich Traditionsverbände?	23
Bernd Meyer	
Kommentare – Blitzlichter	
WERKBUND – WOHNBUND	25
Hans Rudolf Gudemann	
20 Jahre wohnbund in München	26
Christian Herde	
Anmerkung zum „demografischen Wandel“	26
Wolfgang Kiehle	
Andere Blicke in die Zukunft	26
Josef Bura	
Bericht	
Bürgerschaftliches Engagement als genossenschaftliche Ressource	28
Renate Amann, Barbara von Neumann-Cosel	
Rezensionen	30



ein besonderes

Jubiläum

in München

„Wohnen im
demographischen Wandel“

Am 24. und 25. Oktober 2003 feierte der Wohnbund sein 20-jähriges Jubiläum in München.

Das vorliegende Heft beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit der Dokumentation dieser Veranstaltung.

Das Zwanzigjährige des *wohnbunds* war eingebettet in eine dreifache gemeinsame Jubiläumsfeier. Mit dem Münchner Verein „Urbanes Wohnen“, der sein 30-jähriges Jubiläum feierte, und der ebenfalls in München ansässigen Wohnungsgenossenschaft WOGENO mit ihrem 10-jährigen Bestehen wurde das Jubiläum von unterschiedlichsten Veranstaltungen und Themen begleitet, die in dieser Gruppierung und der Art und Weise eindrucksvoll dokumentierte, das Wohnen mehr sein kann als „Wohnen“. Neben einem thematischen Block wurden an dem Jubiläumswochenende unterschiedliche Veranstaltungsarten angeboten. Dazu gehörten die Rundgänge zu Projekten der WOGENO und anderen wohnungs- und stadtentwicklungspolitisch interessanten Projekten sowie die 5. Wohnprojekttage München, die vom Verein „Urbanes Wohnen“ organisiert wurden.

Bei den Überlegungen zur Gestaltung des wohnbund-Beitrags zu der Jubiläumsfeier hat sich der Vorstand dafür entschieden, statt eines gefühlvollen Rückblicks einen Blick in die Zukunft zu werfen: „Deutschland schrumpft – was heißt das für das Wohnen?“ Albrecht Göschel vom Deutschen Institut für Urbanistik hat mit seinem Eröffnungsbeitrag das vielschichtige Thema aufbereitet und provokante Thesen formuliert. Anschließend haben Vertreterinnen und Vertreter unterschiedlicher Berufsgruppen und Themenfelder, die seit Anfang an im *wohnbund* vertreten sind, zu den aufgestellten Thesen ebenfalls sehr zugespitzte Kommentare abgegeben. Im einzelnen waren dies: Peter Conradi für die Architekten, Rainer Bohne für die Stadt- und Regionalplaner, Marlo Riege aus der Sicht der Soziologie, Jan Kuhnert aus der Sicht der Genossenschaften, Ulla Schreiber aus der Sicht der Städte und Gemeinden und Bernd Meyer aus

der Sicht der Wohnungswirtschaft. Inhaltlich eingeleitet wurde dieser Themenblock durch Fragen zu einem „wohnbund update“ von Klaus Habermann-Nieße, das ebenso in diesem Heft wiedergegeben ist wie die Begrüßungsansprachen der drei gastgebenden Organisationen

Vier persönliche Stellungnahmen, die als Reaktion auf die Jubiläumsfeier bzw. auf ihre Inhalte verfasst wurden, haben wir auch in das Info aufgenommen (von H.R. Gudemann, dem Vorsitzenden des Werkbundes e.V., von Christian Herde, Architekt aus München, Wolfgang Kiehle von der Wohnbundberatung NRW und Josef Bura von der Stattbau Hamburg GmbH).

Abgeschlossen wird dieses Heft mit einem kurzen Bericht über die Tagung „Bürgerschaftliches Engagement in Genossenschaften“ vom September 2003, den die Kolleginnen Renate Ammann und Barbara von Neumann-Cosel aus Berlin zusammengestellt haben.

All denjenigen, die an dem Jubiläum nicht teilnehmen konnten, möchten wir mit dieser Dokumentation zum einen die Thematik der schrumpfenden, deutschen Gesellschaft näher bringen, zum anderen aber auch die aus unserer Sicht interessanten Beiträge und vielfältigen Reaktionen und Stellungnahmen zur zukünftigen Aufgabenbeschreibung von wohnbund-Arbeit vermitteln. Wir bedanken uns an dieser Stelle noch mal bei allen Referenten und Kommentatoren für ihre Beiträge, sowie besonders bei den Münchner Kolleginnen und Kollegen, die dieses Jubiläum vor Ort hervorragend organisiert haben.

Wir wünschen allen wohnbund-Mitgliedern und den Leserinnen und Lesern des Infos ein schönes Weihnachtsfest und einen guten Übergang in das Jahr 2004.

**Dr. Tobias Behrens und
Dipl.-Ing. Architekt Klaus Habermann-Nieße**

Impressum

wohnbund-informationen

Mitgliederzeitung des wohnbund e.v.
Herausgeber und Redaktionsadresse:

wohnbund e.v.
Aberlestraße 16/Rgb
81371 München
Telefon 089-74 68 96 11
Fax 089-7 25 50 74
E-Mail: info@wohnbund.de

Redaktion: Tobias Behrens, Klaus Habermann-Nieße, Peter Schmidt

Layout und technische Bearbeitung:
Bernd Hüller, bhueller@offset-service.de

Druck: Lichtpunkt medien e.K., München
Erscheinungsweise: viermal jährlich

Preis: Für wohnbund-Mitglieder kostenlos
Abonnement: € 2,60 pro Ausgabe zzgl. Versand
Sammelbestellung (ab 10 Exemplare):
€ 1,50 pro Exemplar zzgl. Versandkosten
Abo-Bestellung: per E-Mail, Telefon oder
Fax an die Redaktionsadresse

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion oder des wohnbund-Vorstandes wieder.

Schwerpunktthema

30-20-10-Jubiläum in München – Wohnen im demographischen Wandel –



Begrüßung durch Thomas Hartmann, Vorstand Urbanes Wohnen

Als einer der Vorstände des ältesten Geburtstagskindes und Mitglied in allen 3 Organisationen habe ich die Ehre Sie alle hier auf das herzlichste zu begrüßen.

Ganz besonders natürlich die weitgereisten Gäste, die keine Mühe gescheut haben, zu diesem Anlass nach München zu kommen – zur gemeinsamen Geburtstagsfeier von Urbanes Wohnen, wohnbund und WOGENO.

Eine gemeinsame Feier ist keine Einsparungstrick sondern war naheliegend da viele Mitglieder und Aktive in München gleichzeitig in zwei oder gar 3 Organisationen mitarbeiten und die viele Gemeinsamkeiten die Organisationen verbinden:

Inhalte

Leidenschaftliche Suche nach Alternativen beim Wohnen und das Ziel nicht nur darüber zu Reden sondern die Konzepte auch umzusetzen. Wie meist bei leidenschaftlichen Handlungen steht die Wirtschaftlichkeit für die Organisationen dabei nicht im Vordergrund. Ich habe noch niemanden getroffen, der oder die mit dieser Arbeit reich geworden sind.

Arbeitsstruktur

statt hierarchischer Stablinienorganisation, eher kreatives umgehen mit Netzen, unterschiedlichste Kooperationen und Projekte von einzelnen Mitgliedern in eigener Verantwortung statt Delegation von Aufgaben an Mitarbeiter. Dadurch sehr schlanke Verwaltungen und kurze, direkte Kommunikationswege.

Transparenz

Der offene Umgang mit Erfahrungen und Know How. In keiner der Organisationen habe ich bislang Geheimniskrämerei und extremes Reviervverhalten erlebt. Damit entspricht auch der Anspruch der Wirklichkeit, was bei vielen Organisationen und Unternehmen heute durchaus nicht selbstverständlich ist.

Da alle Anwesenden nicht alle Organisationen gleich gut kennen, möchten wir ihnen nun kurz unsere 3 Organisationen vorstellen. – Wir fangen an mit Urbanes Wohnen.

Jan Weber, derzeit auch im Vorstand, erzählt uns kurz von den Anfängen des Vereines im revolutionären Schwabing in den späten 68er Jahren.

Vorstellung Urbanes Wohnen e.V.

Urbanes Wohnen (UW) wurde fünf Jahre nach 68 gegründet.

Wie Urbanes Wohnen damals aussah, können uns nur Ingrid und Manfred Drum, die UW „erfunden“ und mitgegründet haben erzählen.

Ich kann eine kleine Momentaufnahme beschreiben, wie ich Urbanes Wohnen vor 20 Jahren als erster Zivildienstleistender des Vereins erlebt habe.

Es wurde wirklich urban gewohnt und gearbeitet. Die Wohnung der Familie Drum, der Vereinsraum von Urbanes Wohnen und Planungsbüro lagen direkt nebeneinander, mit fließenden Grenzen.

Die Aktivitäten und Kontakte im Stadtteil, sowie die Organisation der nachbarschaftlichen Selbsthilfe liefen in Frau Drums Küche zusammen. Die



Thomas Hartmann

Hilfe zur Selbsthilfe im Wohnumfeld, also die Hofbegrünungen, wurden geplant und organisiert vom Planungsbüro.

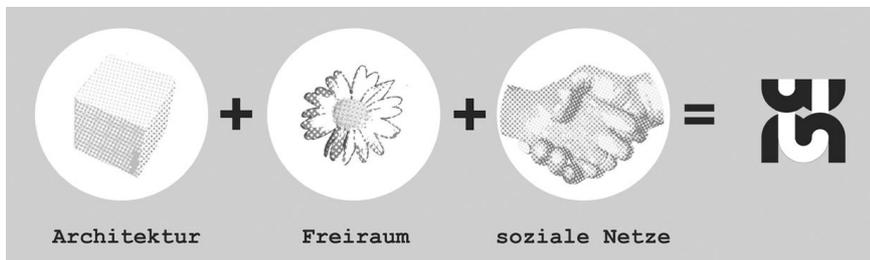
Die Aktionen des Vereins wurden in offenen Treffen im Vereinsraum ersonnen und organisiert.

Am Esstisch der Drums trafen sich mittags alle Mitarbeiter, Helfer, Akteure und Familienmitglieder. Hier wurden Ideen und Visionen ausgebrütet, aber auch Strategien zur Umsetzung geschmiedet.

Ein Team formierte sich, von dem einige noch heute bei UW tätig sind und viele Personen, die damals mit um den Mittagstisch saßen, sind heute hier im Saal versammelt.

Mit diesen gemeinsamen Visionen und Zielen im Kopf konnten durch das informelle Team über die Jahre viele Projekte und Aktionen ehrenamtlich realisiert und Bewegungen angestoßen werden – ähnlich wie der Wohnprojektetag.

Die drei Pfeiler von UW damals wie heute sind:



Architektur

UW wurde ursprünglich als Genossenschaft mit dem Ziel eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes gegründet, was aber damals an finanziellen, politischen und gesellschaftlichen Hürden scheiterte.

Freiraum

Man wollte das soeben beschriebene urbane (städtische) Wohnen nicht gegen ein Reihenhaus am Stadtrand eintauschen aber dennoch für sich und die eigenen Kinder eine bessere, grünere Lebensumwelt in der Stadt schaffen.

So wurde ein Verein für besseres Wohnen in der Stadt, so der Untertitel bis heute, gegründet.

Soziale Netze

An zentraler Stelle stand und steht der soziale Aspekt des Lebens in der Stadt:

- die Entwicklung nachbarschaftlicher Netze
- die Förderung der Hilfe zur Selbsthilfe
- die Lebensumwelt von Kindern in der Stadt

Besonders war aber auch schon damals die Arbeitsweise von UW:

Gemeinsame Werte und Visionen halten die informelle, nicht hierarchisch organisierte Mannschaft zusammen. Die Grenzen zwischen den Fachdisziplinen und zwischen Erwerbstätigkeit (ob freiberuflich oder angestellt) sowie Ehrenamt sind fließend.

Aus dem Küchentisch in der Römerstraße sind heute viele Tische geworden. In München arbeiten jetzt drei Teams mit verschiedenen Schwerpunkten an unterschiedlichen Standorten.

Es ist immer noch viel „Drum drin“ in der Arbeit von UW und das ist gut so, jedoch sind wir erwachsener geworden und versuchen derzeit mit viel Energie unseren Verein an die neuen Anforderungen anzupassen, ohne dabei die Werte über Bord zu werfen.

**Thomas Hartmann, Jan Weber-Ebnet,
Vorstände Urbanes Wohnen**

Begrüßung durch Tobias Behrens, wohnbund-Vorstand



Dr. Tobias Behrens

Als wir uns im Vorstand des *wohnbunds* vor ca. einem Jahr mit dem Thema 20 jähriges Jubiläum zu beschäftigen begannen, bestand eine große Unsicherheit darüber, wie denn diese Feier angemessen zu gestalten sei.

Eine Jubelfeier in Berlin mit einem Grußwort des Ministers oder eines Staatssekretärs oder einer Staatssekretärin oder ähnlich wichtigen Personen schien uns nicht angemessen und – wer hätte Lust gehabt, deshalb nach Berlin zu kommen?

Eine größere Fachtagung oder gar ein Kongress war aus Finanz- und Kapazitätsgründen nicht möglich zumal der letzte große wohnbund-Kongress Anfang 2002 in Hamburg erst eineinhalb Jahre zurücklag.

Insofern war das Angebot aus München, eine gemeinsame 30/20/10 Feier unter dem Titel: „Wohnen – urban, innovativ genossenschaftlich“ zu gestalten eine vielversprechende Alternative, die wir gern annahmen.

Denn es ging dabei ja nicht um veranstaltungstechnische Synergieeffekte sondern auch um eine inhaltliche Aussage.

Alle drei Jubilare beschäftigen sich intensiv auf unterschiedlichen Ebenen mit dem Thema Wohnen:

- Auf nationaler Ebene wird diskutiert, konzipiert, vernetzt und versucht, Einfluss zu nehmen auf Theorien und Programme,
- auf regionaler Ebene wird entwickelt, zusammengeführt, gefordert und versucht, auf die konkreten Rahmenbedingungen zur Entwicklung innovativer Projekte Einfluss zu nehmen
- und auf lokaler Ebene schließlich wird gehandelt, wird umgesetzt werden die konkreten Bedingungen pragmatisch zusammengeführt, werden Menschen, Steine und Scheine in Bewegung gesetzt um die guten Ideen in gebaute und gelebte Realität umzusetzen.

Alle diese drei Ebenen gehören zusammen, wären ohne die anderen nicht denkbar und wir hoffen, dass ihnen diese drei Ebenen

- die gleich folgenden Vorträge und Kommentare unter dem Titel „Deutschland schrumpft – was bedeutet dies für das Wohnen“
- die Exkursionen zu partizipativen Projekten morgen früh
- und der Wohnprojekttag morgen Nachmittag

auf dieser Jubiläumsfeier deutlich werden.

Im Rahmen dieses Jubiläums fiel uns die Aufgabe zu, diese kleine Diskussionsveranstaltung heute nachmittag inhaltlich zu konzipieren.

Dazu wird gleich nach der Begrüßung der WOGENO Klaus Habermann-Nieße inhaltlich einleiten.

Von Seiten des Vorstands möchten wir dazu noch folgendes voranstellen.

Inhaltlich geht es dem *wohnbund* immer noch um das Thema Wohnen und nicht, wie gelegentlich falsch behauptet, um die Wohnung. In dem Weglassen dieser kleinen Silbe steckt unsere Überzeugung, dass eine sinnvolle Beschäftigung mit dem Thema Wohnen und in dessen Folge auch mit der Wohnung nur Sinn macht, wenn dieses Thema ganzheitlich oder interdisziplinär betrachtet wird. Wohnen ist nicht nur ein Thema der quantitativen Versorgung, des ästhetischen Ausdrucks, der sozialen Mischung bzw. Trennung oder ähnlichem, sondern es ist ein zentrales kulturelles Thema der Gesellschaft.

Auf den Kongressen und Tagungen,

in den Publikationen und Infos haben wir versucht diesen Ansatz umzusetzen in dem wir uns mit Planungskultur und Partizipation, mit Migration und der Stadt im Wandel, mit neuen Wohnformen und Wohnraumerhaltung, mit Obdachlosigkeit und sozialer Versorgung, mit Stadtumbau und Siedlungen, mit Förderung und Finanzierung, mit Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft, mit Wohn-Forschung und Wohn-Utopien, mit Ökosiedlungen und Passivhäusern beschäftigt haben. Und natürlich immer wieder mit Genossenschaften, mit jungen und alten, mit kleinen und ganz kleinen, mit ihren alten oder auch neuen Idealen.

Wir können dies alles tun, weil wir eine Verband sind, der nicht von einer Berufs- oder Interessengruppe dominiert wird. Wir sind keiner Berufsgruppe, keiner Industriesparte, keinem an Wohnungsbeständen orientierten Unternehmen zu irgendetwas verpflichtet.

Im *wohnbund* sind die unterschiedlichsten Handlungsfelder des Wohnen vertreten: es sind die Architekten und Raumplaner, die Projektentwickler und Finanzierer, die Wohnungswirtschaftler und Wohnungspolitiker, die Sozialarbeiter und die Gemeinwesenorientierten, die Genossenschaftler und die Wissenschaftler der verschiedensten Richtungen.

Diese Freiheit hat natürlich auch ihren Preis bzw. schränkt die Möglichkeiten des Handelns ein.

Der *wohnbund* im Jahre 2003 ist ein kleiner bundesweit tätiger Verband. Wir zählen ca 225 Mitglieder und ver-

walten jährlich ein Budget von ca 25.000,- €.

Angesichts so bescheidener Möglichkeiten stellen wir uns schon häufiger die Frage, wie soll es weitergehen mit dem *wohnbund*, welche Aufgaben kann er übernehmen.

Nach einer Krise in den Jahren 97/98 sind wir zur Zeit in einer Phase der Rekonstruktion. Auf einem *wohnbund*-internen Planungsworkshop im Jahre 1998 in Hannover wurden die Grundlagen für die Umstrukturierung gelegt.

Merkmale dieser in den folgenden Jahren umgesetzter Veränderungen waren u.a.:

- Die Verlegung der Geschäftsstelle von Frankfurt nach München mit einer damit zusammenhängenden Reduzierung und Effektivierung der zentralen Aufgaben,
- Verlagerung der Verantwortlichkeiten für den Verband in den Vorstand
- Initiierung und Unterstützung von thematisch ausgerichteten Arbeitsgruppen
- Herausgabe von jährlich vier *wohnbund infos* als Themenhefte in der redaktionellen Verantwortlichkeit einzelner Vorstandsmitglieder oder anderer Aktivisten.

An dieser Stelle sei mir der Hinweis auf das druckfrisch vorliegende neue *wohnbund info* 3/2003 erlaubt. Das von Klaus Habermann-Nieße und Klaus Selle herausgegebene Heft beschäftigt sich ausführlich mit dem Thema „öffentlicher Raum“.

Diese neue Struktur des *wohnbund* „wohnbund als Netzwerk der guten Ideen realisierten Projekte“ wollen wir in Zukunft weiter ausbauen.

Insbesondere die Arbeitsgruppen zu den Themen Junge Genossenschaften, Stadtumbau Ost/West und Wohnungspolitik haben in den letzten Jahren Themen bearbeitet, Positionen besetzt und Forderungen gestellt, die bundesweit beachtet worden sind.

Wir glauben auch, dass diese oder auch andere Themen geeignet sind, Menschen mit neuen Vorstellungen und Ideen zum Wohnen interdisziplinär zusammenzubringen und zu mobilisieren, um sich für die Umsetzung ihrer Ziele aktiv einzusetzen.

Der *wohnbund* kann dafür wichtige Hilfestellung geben, einen in bescheidenem Umfang funktionierenden Apparat und ein verzweigtes Netzwerk guter Ideen und kluger Köpfe zur Verfügung stellen.

Aber wir sind uns dabei nicht sicher. Deshalb möchten wir Sie, die Referenten und Kommentatoren, die Gäste und Besucher, bitten, in der kommenden Diskussion und auch in allen sonstige Gesprächen im Rahmen dieser Jubiläumsveranstaltung mit uns gemeinsam zu überlegen, welche Aufgabe und Funktionen der *wohnbund* zukünftig übernehmen kann.

Und weiterhin möchten wir sie auffordern, dies auch in Zukunft aktiv zu unterstützen.

Denn nach wie vor gilt für uns vor allem anderen der Satz von Klaus Nowy: „Jede Normallösung ist eine verspielte Chance“



Von links: Christian Stupka, Heike Skok

10 Die WOGENO stellt sich vor

Gründungsphase 1993 Heike Skok

So stehen wir da im Jahr 2003 Christian Stupka

1. **12. Oktober 1993** – 11 wild entschlossene Gestalten gründen die WOGENO im Hinterzimmer einer verrauchten Sendlinger Kneipe. Der Schreibtisch steht auf 6 qm in einem Kellerbüro um die Ecke.

Heute residieren wir auf luxuriösen 15 qm in einer lichtdurchfluteten Loft.

2. Als wir mit 150 DM bei der Bank für Sozialwirtschaft ein Konto eröffnen und verkünden, daß wir gedenken, den Münchner Immobilienmarkt aufzurollen, ernten wir mitleidige Blicke.

Heute beträgt unser Anlagevermögen 12 Millionen Euro, anzuschauen in fünf properen Objekten. Mehr als 5 Millionen davon haben unsere Mitglieder als Genossenschaftsanteile eingebracht. Für dieses Vertrauen bedanken wir uns herzlich.

3. Wenige Wochen später auf dem wohnbund-Kongress: mit dem Titel „Lichtblick für München“ wird unserer taufrischen Genossenschaft eine Abendveranstaltung gewidmet. Der damalige Kommunalreferent Schorsch Welsch verspricht uns ein Grundstück.

Mittlerweile haben wir vier Projekte auf städtischem Grund realisiert. Das Programm „Wohnen in München III“ enthält ein Förderpaket für genossenschaftlichen Wohnungsbau, für das wir uns vehement eingesetzt haben.

4. Es braucht viel Energie und Raffinesse, um ein Projekt auf den Weg zu bringen. Bei der Metzstraße mussten wir den Käseschachtelspezialisten und seinerzeitigen CSU-Chef Bletschacher als Initailzündler im Stadtrat nutzen, um zum Ergebnis zu kommen.

Heute bekennt sich die Münchner SPD ganz offen zu uns.

5. Dort bestand lange der Verdacht, dass wir Grundstücke an Land ziehen wollten, um idyllische Nester für den alternativ-saturierten Mittelstand zu bauen.

Tatsächlich haben wir ein buntes Völkchen in unseren 100 Wohnungen untergebracht., Mehr als die Hälfte davon ist öffentlich gefördert für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen. Mit dabei sind 80 Kinder und eine ganze Reihe von Seniorinnen und Senioren.

6. Unser Star-Anwalt Kurt Neumeister bezeichnet die Kauf- und Erbbauverträge der Stadt gerne als Korallenriffe, an denen die Ablagerungen vieler Juristen-Generationen nachzuweisen sind.

Unser erster Erbbaurechtsvertrag für die Agnesstraße 66 umfasst 41 Vertragsklauseln mit 7 Vertragsstrafen. Für unser geplantes Passivhaus auf der Theresienhöhe sollen wir einen Kaufvertrag mit 56 Regelungsgegenständen und nunmehr 13 Feldern potentieller Vertragsstrafen unterzeichnen. Wohnen bei der WOGENO wird also zunehmend riskanter.

7. Wir wollten uns in die etablierte gemeinnützige Wohnungswirtschaft einklinken und wurden Mitglied in der Münchner Vereinigung. Die erste Versammlung bescherte mir einen Kulturschock: 50 Männer in grauen Anzügen, davon kaum 2 unter 50. Na ja, die müssen von meinem Auftauchen ähnlich irritiert gewesen sein.

Heute kooperieren wir kollegial und freuen uns über den Coup, in einem Konsortium von 4 Genossenschaften über 100 Bestandswohnungen der Münchner Rück in den sicheren Hafen gebracht zu haben.

8. Die Selbstverwaltung der Hausgemeinschaften war von Anfang an einzentraler Punkt in unserer Programmatik. Wir ahnten damals nicht, worauf wir uns damit einließen.

Heute haben wir zwischen Häusern und Zentrale geregelt: das Informationsrecht, das Beratungsrecht, das Mitbestimmungsrecht, das Selbstbestimmungsrecht der Hausgemeinschaften, wir kennen das Mehrheits- und Konsensprinzip, die Schlichtung, die Hausordnung und schließlich die Lärm- und Musikverordnung der Landeshauptstadt München, kurzum: Basisdemokratie pur!

9. Den Aufbau der WOGENO haben wir ohne eine einzige Mark oder Euro an Fördermitteln bewältigt. Das waren locker 10 000 Std. Ehrenamt. Wir wären nicht da wo wir heute sind, wenn nicht die Mitglieder in den Gremien, diversen Arbeitsgruppen und die in den Häusern ihre Zeit eingebracht hätten. Für dieses Engagement bedanken wir uns herzlich...

Heute verfügen wir einerseits über eine professionelle Hausverwaltung, bauen aber gleichzeitig auf das Engagement unserer Mitglieder, was sich in unseren Häusern und anderswo bestes bewährt.

10. Wir bedanken und bei allen, die uns in den letzten 10 Jahren begleitet und unterstützt haben mit wertvollen Ratschlägen, konstruktiver Kritik, durch Spenden und die Zeichnung von Anteilen.

Wir versprechen mit diesem Vertrauen sorgsam umzugehen und weiter daran zu arbeiten, dass die Wogeno die Wohnlandschaften dieser Stadt belebt.

Ein Dank an alle Organisationen, mit denen wir über die Jahre eine intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit aufgebaut haben. Dank denjenigen Verantwortlichen in Politik und Verwaltung, die immer wieder mal an uns denken, wenn es darum geht, in dieser Stadt einen weiteren Lichtblick zu setzen. Nicht zuletzt danken wir allen, die uns in schwierigen Zeiten ermuntert und über so manche Klippe hinweg geholfen haben.

Heike Skok, Christian Stupka
WOGENO-Vorstand

20 Jahre WOHNBUND – Zeit für ein „wohnbund update“?

Einleitende Worte zur Diskussion um die Zukunft des Wohnens

■ Der *deutsche wohnbund* wurde 1983 am Rande eines Kongresses des Deutschen Werkbundes in Darmstadt gegründet. Der *wohnbund* wollte vor einem sich abzeichnenden gesellschaftlichen Wandel, der sich u.a. in neuen Haushalts- und Lebensformen äußerte, die Wohnungsfrage nicht nur als eine Frage der quantitativen Versorgung, sondern auch als eine kulturelle betrachten. Im Gründungsauftrag stellte sich der *wohnbund* die Aufgabe, Ansätze zu entwickeln und zu unterstützen, die einer ganzheitlichen Betrachtungsweise des Wohnens gerecht werden. Mit dem *wohnbund* sollten die sich seinerzeit überall regenden wohnpolitischen Initiativen ein Organ der fachlichen Verknüpfung bekommen und es sollte ein permanentes Forum zu ihrer gesellschaftlichen und historischen Kontextuierung geschaffen werden.

20 Jahre *wohnbund* bieten die Gelegenheit für einen Rückblick und eine gemeinsame Prognose zur Zukunft des Wohnens. Wir möchten die Chance der gemeinsamen Feierlichkeiten nutzen, die Position des *wohnbundes* zu diskutieren, um die Frage zu klären, ob der *wohnbund* vielleicht überhaupt noch notwendig oder ein *wohnbund update* sinnvoll ist?

Die klassischen *wohnbund* Themen wie

- die Stärkung der Identifikation von Wohnenden mit Stadt, Stadtteil und Wohnumfeld,
- die Verbesserung der Qualitäten des Wohnungs- und Städtebaus mit hohen Anforderungen an die funktionale Organisation der Wohnungsgrundrisse, der Wohnanlagen und des Wohnumfeldes,
- die Sicherstellung vielfältiger Wohnformen und Wohnstile, um eine möglichst überzeugende Übereinstimmung von Wohnwunsch und Wohnrealität herzustellen,
- die Förderung der Herausbildung von Nachbarschaften mit der Entwicklung von sozialen Netzwerken

als eine der Antworten auf Singularisierung einerseits und soziale Ausgrenzung andererseits,

- die Kooperation der Akteure des Wohnens zur Absicherung von Qualitätszielen und
- die Stärkung bürgerschaftlichen Engagements durch die Sicherstellung veränderbarer Entscheidungsprozesse

sind angesichts des gesellschaftlichen Wandels gegebenenfalls neu zu formulieren.

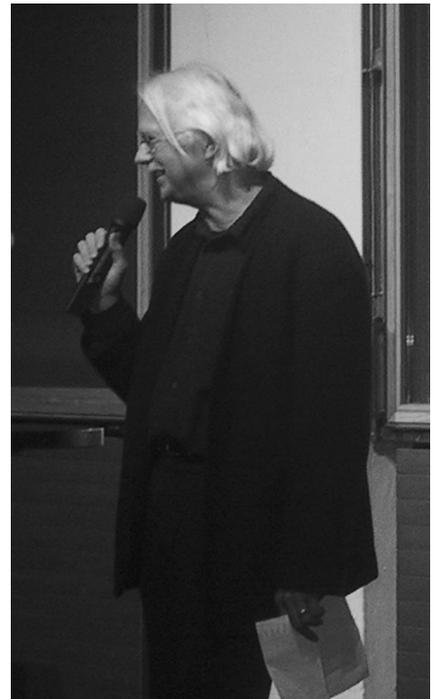
Als Rahmenbedingung zukünftiger Entwicklung sind die veränderten Grundlagen der Arbeit zu thematisieren, wenn mit der Dominanz der Informationstechnologien der Mensch selbst in die Nähe von Maschinen gerückt wird und wenn die beschleunigte Innovation erhebliche Anpassungsleistungen im Alltag verlangt. Veränderung der Arbeitswelt und der Arbeitsverhältnisse scheinen Anforderungen an hohe Mobilität und neue Zeitorganisation zu stellen. Mit der Auflösung von Normalarbeitsverhältnissen geht die Auflösung der Normalfamilie einher. Zunehmende Individualisierung wird durch den demografischen Wandel mit der unabwiesbaren Alterung der Gesellschaft verstärkt.

Was für eine Bedeutung hat dann das Wohnen?

- Wozu brauchen wir es?
- Wann wird wo gewohnt?
- Was tun wir dann in unserer Wohnung?

Auch wenn Peter Ustinov einmal formulierte, dass man „Propheten am liebsten drei Jahre später befragt“ möchte ich jetzt Albrecht Göschel darum bitten, den Blick in die Zukunft zu lenken.

Klaus Habermann-Nieße, Vorstand wohnbund, Vertretungsprofessur Städtebau und Quartiersplanung, TU Hamburg Harburg



Klaus Habermann-Nieße

Deutschland schrumpft – was heißt das für die Städte und das Wohnen?

■ *Meine Damen und Herrn, vielen Dank für die Einladung und die freundliche Begrüßung. Sie wissen, Einspringen ist ein Problem, zuerst logistisch und dann intellektuell. Man muss es schaffen hinzukommen und man muss es dann auch noch bewältigen. Das logistische Problem war zu lösen, sozusagen auf der Durchreise von Salzburg, Weimar, Berlin, ob ich es intellektuell schaffen mussen Sie beurteilen, wenn ich fertig bin.*

Ich bin gebeten worden, über Demographie als Rahmenbedingung zukünftiger Stadtentwicklung zu sprechen. Bevor ich mich jedoch diesem Thema zuwende, einige wenige Daten vorstelle und aus diesen Konsequenzen für die Stadtentwicklung ziehe, möchte ich Sie mit einem Zukunftsproblem konfrontieren, das mir als Interpretationshintergrund auch für demographische Entwicklungen und eine Prognostik ihrer Folgen hilfreich zu sein scheint.

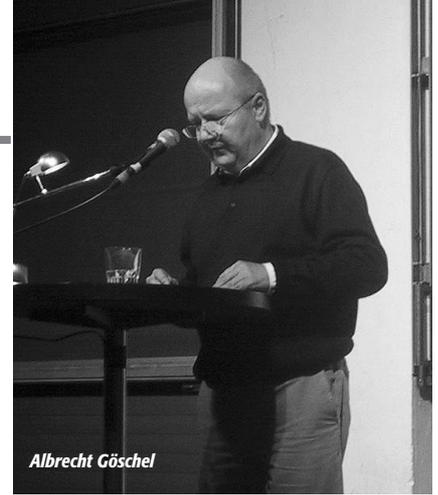
Demographische Prognosen und Entwicklungen als ein typisches Zukunfts-dilemma

Demographische Aussagen sind prognostische Griffe in die Zukunft. Wie alle Prognosen sind sie von Rahmenbedingungen abhängig, in vielfältiger Weise von anderen Entwicklungen gebrochen. Das führt direkt zu der Frage, was Zukunft eigentlich ist und wie wir sie erschließen können. Bei der Beantwortung dieser Frage stößt man zunehmend auf ein Dilemma, das sich aus drei Facetten zusammensetzt, und das Demographie-Problem ist in diesem Sinne ein geradezu klassischer Fall eines Zukunfts-dilemmas.

Zum ersten: Wir können über Zukunft im Grunde immer weniger Aussagen treffen. Dies liegt an einem ganz simplen Strukturmerkmal moderner Gesellschaften: Unsere Lebensbedingungen sind offensichtlich zunehmend von Wissen abhängig. Erneuerung und Alterung von Wissen beschleunigen sich aber ständig. Wir reden davon, dass die Halbwertszeit relevanten Wissens sich ständig verkürzt. Wenn aber

Lebensbedingungen von Wissen abhängig sind und wenn diese Wissensproduktion sich ständig beschleunigt, verändern sich auch Lebensbedingungen mit zunehmender Geschwindigkeit. Gegenwart, definiert als gesicherter Bestand einigermaßen konstanter Bedingungen, wird ständig kürzer. Zunahme von Wissen weitet Gegenwart nicht aus, sondern verkürzt sie offenbar. Der Zeitpunkt, an dem eine unbekannte Zukunft beginnt, rückt durch neues Wissen ständig näher an uns heran und wird nicht etwa, wie man in naiver Weise meinen möchte, immer weiter hinausgeschoben. Die Gegenwart leidet an „Gegenwartsschrumpfung“ (Hermann Lübbe). Der Zeitabschnitt, über den wir als einigermaßen gesicherten Bestand sichere Aussagen treffen können, wird offensichtlich immer kürzer. Und die Wissensproduktion löst dies Problem nicht durch bessere Prognosemöglichkeiten, da auch Prognosen sich nur auf das gegenwärtig verfügbare Wissen stützen können, nicht auf das der Zukunft, das man jetzt eben noch nicht weiß. Das ist gerade für die Zunft der Planer ein sehr unangenehmes Problem, da sie ja eigentlich in die Zukunft denken sollte, über die sie aber immer weniger mit immer weniger zeitlicher Reichweite aussagen kann. Das Unbekannte beginnt immer früher und wird nicht, wie man eigentlich hoffen sollte, durch Wissenschaft fundiert weiter hinausgeschoben. Immer geringere Zeiträume können wir mit einiger Sicherheit überblicken.

Dem steht als zweite Facette des Zukunfts-dilemmas gegenüber, dass die Konsequenzen unseres Handelns eine ständig wachsende zeitliche Tiefe bekommen, da die technischen Anforderungen an alle Einrichtungen, Infrastruktur etc. Haltbarkeiten bewirken, die einen langen Bestand dieser Dinge garantieren. Ein Trampelpfad von ein paar Eseln als Verkehrsweg der Vergangenheit war, wenn nicht mehr genutzt, in ein paar Jahren wieder überwachsen. Eine moderne Autobahn dagegen werden wir im Grunde nie wieder los. Ohne genaue Kenntnis von



der Zukunft treffen wir also ständig Entscheidungen, die weit in die Zukunft hineinwirken. Unsere gegenwärtigen Entscheidungen werden damit zu gravierenden Rahmenbedingungen einer Zukunft, von der wir immer weniger wissen.

Die dritte Facette dieses Zukunfts-dilemmas besteht nun darin, dass die negativen Folgen von Fortschritt die positiven Folgen eben dieses Fortschritts zu überwältigen drohen oder bereits überwältigt haben. Die drei Verbände, die hier heute ihre Jubiläen feiern, scheinen mit geradezu exemplarisch für diese Erfahrung, für diese Umwertung von Fortschritt zu stehen, die sich in den 1970er Jahren vollzogen hat. Der bis dahin alternativlos für positiv gehaltene wissenschaftlich technische Fortschritt als Bedingung von wachsendem Wohlstand und wachsender Freiheit gerät seit den späten 1960er / frühen 1970er Jahren unter den Verdacht, mehr Belastungen als Wohltaten zu bewirken. Innenstädte wieder bewohnbar zu machen, das Leben im Nahraum des Quartiers zu suchen, wie es zum Programm des *wohnbunds* gehört, sind offensichtlich Reaktionen auf negative Fortschritts-konsequenzen. In den 70er Jahren, als der erste Verband entstand (Urbanes Wohnen e.V., d. Redaktion), wird dieser Bruch im öffentlichen Bewusstsein erkennbar. In den 60er Jahren waren negative Folgen von Fortschritt in diesem Sinne noch kaum ins Bewusstsein getreten. Es wurde kaum thematisiert, dass Fortschritt eben auch negative Konsequenzen nach sich ziehen kann. In den 70er Jahren setzt der Umbruch in der Bewertung von Fortschritt ein, der dann später geradezu als ein Paradigmenwandel bezeichnet wird. Plötzlich scheint es, als könne man sich Zukunft nur noch in Katastrophenbildern vorstellen.

Dass das nicht ganz in dem Ausmaß eintreten muss, wie es sich manchmal

in Stimmungen niederschlägt, sei hier dahingestellt. Dennoch, wenn man sich die Stimmung in diesem Land vergegenwärtigt, dann gewinnt man den Eindruck, dass der Tenor, in dem über die Zukunft geredet wird, immer ein negativer ist. Eigentlich gilt alles, was in der Zukunft auf uns zukommen kann, tendenziell als Katastrophe. Es muss nicht gleich apokalyptisch sein, aber dennoch sind die Gefahren größer als die Hoffnungen, die wir in die Zukunft setzen. Bilder einer globalen Umweltkatastrophe oder eines nuklearen Krieges stützen derartige Einschätzungen.

Genau in dieses Schema eines Zukunftsdilemmas passt nun das Demographieproblem. Es zeigt sich als ein typisches, modernes Zukunftsproblem.

Die demographische Entwicklung als Folge einer Emanzipation mit negativen Konsequenzen

Die Tatsache, die das demographische Problem eines bedrohlichen Geburtenrückgangs begründet, die Möglichkeit nämlich, auch ohne Kinder, ohne einen traditionellen Familienzusammenhang moralisch anerkannt zu leben, entsteht ja weniger als Folge eines medizinisch technischen Fortschritts der Geburtenverhütung. Vor allem liegt eine gewandelte moralische Bewertung von bis dahin eher stigmatisierten, verurteilten Lebensformen vor, und in diesem Sinne bildet ein zweifellos herausragender emanzipatorischer Fortschritt den Ausgangspunkt der gegenwärtigen demographischen Entwicklung. Es gibt wohl kaum einen ernstzunehmenden Menschen, zumindest in unserem Kulturkreis, der bezweifeln würde, dass die gewachsene Toleranz, vor allem aber die Emanzipation der Frau, die die normativen Ausgangspunkte des Bevölkerungsrückgangs sind, epochale emanzipatorische Schritte in bestem Sinne eines vernünftigen und positiven Fortschritt sind.

In der deutschen Geschichte ist das ein relativ neues Phänomen. Es war bis in die 50er, frühen 60er Jahre nicht möglich, wenn man nicht zu einer sehr avantgardistischen Elite von Künstlern oder Intellektuellen z.B. gehörte, als normaler Bürger, in moralisch anerkannter, unverdächtigter Weise ohne Kinder oder ohne Familie zu leben. Da sich der Schritt aus dieser Norm in Deutschland spät und auf der Basis sehr beherrschender Familienorientierung vollzieht, ist die emanzi-

patorische Gegenreaktion in Deutschland auch besonders ausgeprägt, ähnlich wie zurzeit in Italien oder Spanien. In Ländern, in denen das Leben in der Familien mit vielen Kindern nicht im gleichen Maße verbindliche Norm war, ist auch die Reaktion, die Emanzipation von dieser Norm weniger heftig, immer aber ist sie eingetreten und kann nur mit erheblichen politischen Anstrengungen in ihren Folgen begrenzt werden, wie z.B. in Frankreich oder Schweden. Es scheint tatsächlich nur ein modernes westliches Land zu geben, dem es gelungen ist, in eine umfassende Modernisierung einzutreten, Familienorientierung aber als Norm zu erhalten, die USA.

Der Geburtenrückgang stellt also einen geradezu klassischen Fall für die negativen Folgen eines als positiv erlebten, durch und durch emanzipatorischen Fortschritts dar, und es sind die bedrohlichen Konsequenzen, die uns gegenwärtig einholen und unsere Zukunft – vielleicht durchaus in katastrophaler Weise – bestimmen werden.

Demographie als Beispiel für die langfristigen Folgen gegenwärtiger Entscheidungen und Handlungen

Das zweite Element des Zukunftsdilemmas, die Langfristigkeit von Folgen gegenwärtiger Handlungen, wird gleichfalls am Demographieproblem exemplarisch deutlich. Die Entscheidung ca. eines Drittels der letzten Generation, keine Kinder zu haben, wird die demographische Entwicklung dieses Landes auf mindestens 100 bis 120 Jahre prägen wird. Der Ausfall von ca. 30% an Frauen, also aller nicht geborenen Mädchen, die dann auch keine Mütter werden können, lässt sich nicht innerhalb von 10, 15 oder 20 Jahren korrigieren. Und wenn die Generation der dann zurzeit erwachsen werdenden Frauen sich gleichfalls entscheidet – und die jungen Mädchen, die zur Zeit leben machen keine Anstalten es anders zu sehen – wieder zu einem Drittel keine Kinder zu haben, dann setzt sich das Problem nicht nur fort, sondern verschärft sich dramatisch. Ein emanzipatorischer Vorgang, der im einzelnen Lebensvorgang, völlig vernünftig und auch als Entscheidung in der Einzelbiographie sinnvoll getroffen werden kann, zeigt sich als eine kollektive Handlung mit eminenten, langfristige Folgen von weit über einem Jahrhundert Reichweite. Und das nächste Jahrhundert

wird nach allen Vorhersagen, die es dazu gibt, zentral von diesem demographischen Problem bestimmt werden.

Ungewisse Rahmenbedingungen für die Konsequenzen des demographischen Wandels

Auch die dritte Facette des Zukunftsdilemmas findet sich im Problem des demographischen Wandels: Wir können nicht wissen, was wir morgen wissen werden, denn dann wüssten wir es ja jetzt schon. Wir wissen also nicht, unter welchen zukünftigen Rahmenbedingungen z.B. der Produktivität oder der Migration das Zukunftsproblem des demographischen Wandels bewältigt werden muss. Es könnte sein, dass sich die Produktivität so erhöht, dass eine Begleiterscheinung des demographischen Wandels, die Überalterung, kein ökonomisches Problem wird. Zwar wäre auch dann noch die Frage der Umverteilung und die Belastung der Arbeitseinkommen zu lösen. Aber bei entsprechender Produktivität wäre selbst das ja eventuell zu bewerkstelligen. Wir wissen also, dass wir einen langfristigen Trend ausgelöst haben, der als negative Fortschrittsfolge durchschlagen wird und dass dieser Trend extrem langfristig sein wird. Diese Prognosen sind völlig sicher, und demographische Prognosen gehören zu den wenigen Prognosen mit extrem geringen Fehlerquoten. Die UNO-Prognosen über Weltbevölkerung oder Bevölkerung in einzelnen, großen Regionen liegen mit ihren Fehlerquoten immer unter 1%, treffen also in der Regel exakt zu. Genauso treffen die Prognosen zu für die Bundesrepublik. Was wir im Augenblick demographisch erleben, ist genau das, was vor ca. 30 Jahren prognostiziert wurde, es ist genauso eingetreten. Wir wissen aber nicht, welches Wissen wir haben werden, um dieses Problem möglicherweise doch einigermaßen zu lösen. Insofern ist das demographische Problem ein modernitätstypisches Zukunftsproblem und zeigt das ganze Dilemma, in dem sich Planung in solchen Situationen bewegt. Sie weiß einerseits sehr genau was passiert, sie weiß aber nicht die Rahmenbedingungen und sie weiß aber auch, dass alles, was man tut und auch alles was man tut, um das, was man getan hat zu korrigieren, wiederum, extrem langfristige Folgen hat und sie weiß aber auch, und das ist nur eine Facette des Zukunftsproblems, dass Politik in der

Regel nicht bereit und in der Lage ist, langfristige Probleme auch als solche zu behandeln.

Kurzfristigkeit politischer Konzepte vs. Langfristigkeit von modernitätstypischen Problemen.

Die ersten, die diese demographische Entwicklung prognostiziert haben, also unter anderem Herwig Birg, haben den demographischen Wandel relativ fehlerfrei vorausgesagt. Gleichzeitig hat Birg aber auch sehr drastisch auf die Dramatik der demographischen Entwicklung hingewiesen. Ein Einzelner sei durchaus berechtigt, sich das Leben zu nehmen, ob eine Gesellschaft einen kollektiven Selbstmord begehen dürfe – und der Geburtenrückgang kommt dem durchaus gleich – sei eine ganz andere Frage. Der selbe Vorgang, Verzicht auf Reproduktion, ist aus individueller und aus kollektiver Sicht normativ durchaus unterschiedlich zu beurteilen. Von Birg stammt aber auch die Vermutung, dass die erste Partei oder die erste Regierung, die der Öffentlichkeit wirklich sagt, was der demographische Wandel kollektiv bedeutet, ab- und auf längere Sicht nicht wieder gewählt werden wird. Die gegenwärtige Regierungskoalition versucht ja, in kleinen Dosierungen die Bevölkerung über die Folgen des Geburtenrückgangs aufzuklären und erste Konsequenzen zu ziehen, und es ist ja bekannt, wie sich das zurzeit in den Meinungsumfragen vor allem zur Sozialdemokratie niederschlägt. Das ist unmittelbar – man kann es auf Tagespolitik beziehen – für die im Amt befindlichen Parteien, die Regierungsfractionen, außerordentlich bitter. Eine Sozialdemokratie kann aber möglicherweise eine längere Oppositionsphase überleben, ob die Grünen das könnten, scheint nicht gewiss. Warum sollte eine Partei, die dieses demographische Problem kennt, sich aus der Geschichte verabschieden, nur weil sie es öffentlich sagt, was auch schon vorhergehende Regierungen hätten tun können aber wohlweislich vermieden haben.

Politische Parteien und Regierungen denken und operieren im Rahmen einer Rationalität des Machterhaltes bzw. der Machtgewinnung. Langfristige Probleme, deren Lösungen gegenwärtige Macht gefährden, werden daher mit Vorliebe vertagt, in kommende Legislaturperioden verschoben. Man sollte für diese Strategie aber nicht gewissenlose, zynische Politiker ver-

antwortlich machen. Sie reagieren auf Mehrheitsvoten der Bevölkerung. Ist diese bereit, die langfristigen kollektiven Konsequenzen individuellen Handelns zu tragen, könnte Politik auch entsprechend agieren. Es scheint doch die Abhängigkeit von kurzfristigen und kurzfristigen, häufig sehr partikularen Gruppeninteressen und Gruppenegoismen zu sein, die der Politik die Möglichkeit zu angemessenem langfristigen Handeln beschneidet.

Daten zum gegenwärtigen demographischen Wandel

Zu diesen Interpretationen des demographischen Wandels als Problem eines Zukunftsdilemmas nun einige illustrierende Daten:

Deutschland hat im Augenblick etwa 82 Mio. Einwohner. Unter der sicher unrealistischen Annahme keiner weiteren Zuwanderung wird sich diese Einwohnerzahl bis 2050 auf 59 Mio. reduziert haben und bis zum Ende dieses Jahrhunderts, also bis 2100, ohne Zuwanderung, auf unter 25 Mio. abgesunken sein. Je nach zukünftigen Reproduktionsraten können diese Zahlen etwas schwanken. Bleibt die Reproduktionsrate auf dem gegenwärtigen Wert von 1.4 bestehen, würden sich ungefähr die genannten Bevölkerungszahlen einstellen.

Mit einer Netto-Zuwanderung von ungefähr 100 000 EW, etwas weniger als wir im Moment haben, läge 2050 die Einwohnerzahl auch nur bei 65 Mio., vorausgesetzt, die Zuwanderer passen sich ungefähr an die hier bestehenden Reproduktionsraten an, wie es normaler Weise in relativ kurzer Zeit geschieht. Mit einer Netto-Zuwanderung von 200 000 EW, mehr als zurzeit, läge die EW-Zahl 2050 bei 70 Mio. Um die Relation zwischen Arbeitskräften und nicht arbeitender Bevölkerung zu halten, wie sie zur Zeit vorliegt, und sie ist jetzt schon prekär, wäre eine Netto-Zuwanderung von 1 Mio. Menschen pro Jahr erforderlich. Niemand weiß, wo die herkommen könnten und niemand weiß, wie sie zu integrieren wären, bei einem im Augenblick nicht funktionierenden Arbeitsmarkt und einem Schulsystem, dem nicht einmal die Integration der vergleichsweise wenigen Ausländer gelungen zu sein scheint. In besonderer Schärfe, in einer absoluten Bedrohlichkeit, stellen sich diese Zahlen für die neuen Bundesländer dar. Sie haben im Augenblick ungefähr 15 Mio. Ein-

wohner, 2050 mit einer mäßigen Zuwanderung werden es 9 Mio. sein, wobei die Zuwanderungsannahmen dafür schon optimistisch sind, und 2100 wird bei geringer Zuwanderung, die aber wahrscheinlich nicht kommen wird, die Zahl bei 2 bis 3 Mio. EW liegen. In den gesamten neuen Bundesländern würden nur 2 bis 3 Mio. Einwohner leben. Diese Prognosen, die ich insgesamt den Arbeiten von Herwig Birg entnehme, das nur immer wieder zu betonen, sind erfahrungsgemäß hoch fehlerresistent. Bevölkerungsprognosen über 30 oder gar 50 Jahre sind im demographischen Bereich nicht unbedingt Langfristprognosen. Wir wissen ja heute, wie viele Frauen in 20 bis 30 Jahren im gebärfähigen Alter stehen werden, denn die leben ja jetzt schon. Eine solche Aussage ist fast keine Prognose sondern eher eine Aussage über die Gegenwart. Und 100 Jahre sind dann auch nicht so weit weg, nur drei Generationen. Es wird normaler Weise eingewendet, dass z.B. im Rückblick auf die letzten hundert Jahre mit zwei Weltkriegen es doch vermessen sei, derartig weitreichende Voraussagen anzustellen. Aber alle Katastrophen, auf die damit verwiesen wird, haben die Bevölkerungszahl eher noch weiter reduziert, würden also den Trend des demographischen Wandels verstärken. Und Ausnahmeereignisse mit umgekehrter Wirkung sind in der Tat schwer vorstellbar, es sei denn im Sinne von Massenwanderungen, ausgelöst durch besondere Ereignisse in anderen Regionen der Welt, also z.B. Umweltkatastrophen oder Kriege in den Entwicklungs- oder Schwellenländern.

Wie diese Zahlen nahe legen, werden die neuen Bundesländer insgesamt zum Ende des Jahrhunderts weniger Einwohner haben als gegenwärtig Berlin allein. Das ist keine gute Perspektive für Architekten. Dennoch wäre es sicherlich falsch zu sagen, eine schrumpfende Gesellschaft braucht keine neuen Häuser. Aber langfristig schrumpfende Gesellschaften brauchen mit Sicherheit weniger neue Häuser. Und das ist für die neuen Bundesländer an jeder Straßenecke ja auch zu sehen, was das bedeutet.

Konsequenzen des Bevölkerungsrückgangs für die deutschen Städte

Die folgenden Konsequenzen des demographischen Wandels sind für die deutschen Städte zu erwarten:

- Quantitative Schrumpfung der Stadtbevölkerung, mittel- und langfristig auch in den Städten und Regionen, die zurzeit noch wachsen;
- Heterogenisierung der Bevölkerung durch Migration. Dass Zuwanderung stattfinden wird, steht außer Frage, vermutlich aber nicht aus bzw. in die Regionen, für die man das bislang erwartete oder sogar erhoffte. So wird es vermutlich nicht zu nennenswerter Zuwanderung aus den MOE / EU- Beitrittsländern in die neuen Bundesländer kommen, da diese Länder selber einen gravierenden Geburtenrückgang erleben, also kaum Überschussbevölkerung besitzen. Soweit dennoch Zuwanderung aus diesen östlichen Nachbarländern stattfindet, wird sie gleich in die prosperierenden süddeutschen Regionen zielen und die neuen Bundesländer überspringen.
- Alterung der Bevölkerung mit allen Folgen für den Wohnungsbau und die sozialen Sicherungssysteme;
- Vereinzelung der Individuen durch die Auflösung von Familiensammenhängen; Vereinzelung also nicht im sozialpsychologischen Sinne als Vereinsamung, sondern sozialpolitisch als einzeln lebende Individuen ohne verlässliche Hilfsnetzwerke, wie sie in der Regel nur die Familie stellen können.

Um nur an wenigen bereits existierenden Beispielen Ausmaß und Konsequenzen der Einwohnerverluste zu beschreiben die folgenden Zahlen: Einwohnerverluste von 15-30% aus den letzten 10 bis 12 Jahren sind in fast allen ostdeutschen Städten die Regel. Es gibt keine Stadt, die deutlich andere Zahlen aufweist, außer den drei berühmten Beispielen: Leipzig, die sich gefangen zu haben scheinen, aber bereits 20% verloren hatte; Dresden, das sich durch das Kulturstadt-Image zu stabilisieren scheint, und Jena, das eine sehr geschickte Industrie- und Standortpolitik betreibt und deswegen relativ wenig Einwohner verloren hat. Alle anderen ostdeutschen Städte sind von dem Schrumpfungproblem bereits im genannten Ausmaß betroffen.

Auswirkungen der Stadtschrumpfung auf verschiedene kommunale Leistungsbereiche

Als Planern ist Ihnen wahrscheinlich klar, was Laien nicht ohne weiteres nachvollziehen können: Schrumpfung

eröffnet nicht die Möglichkeit, proportional zum Einwohnerverlust auch die Leistungen der Städte zu reduzieren und damit Kosten zu sparen, eher im Gegenteil. In der technischen Infrastrukturen z.B. steht eine schrumpfende Stadt vor kostenintensive Um- und Rückbauten. Man kann der Schrumpfung nicht durch Stilllegung von Netzteilen gerecht werden, sondern nur durch Kapazitätsabsenkungen im gesamten Netz. Solche Reduktionen kann man sicher technisch geschickt bewerkstelligen, unterbleiben sie aber, entstehen ausgesprochen unangenehme Mängel. So würde sich ohne Kapazitätsreduktion in den Wassernetzen bei geringerer Abnahme durch Reduzierung der Fließgeschwindigkeit im Zuwassersystem Verkeimungen bereits auf dem Weg vom Wasserwerk bis zum Abnehmer bilden, die Brühe kommt schon übel riechend beim Verbraucher an und sie wird durch die Verlangsamung der Abwassergeschwindigkeit nicht besser. Dies betrifft alle Netze. In allen Netzsystemen bringt eine geringere Belastung sofort eine Kostensteigerung für den einzelnen Abnehmer, wenn der Standard gehalten werden soll, durch Umbauten, durch technische Änderungen, etc.

Ausdünnung und Reduktionen der Standortzahlen in der sozialen Infrastruktur

Da die soziale Infrastruktur in der Regel nicht in Netzen sondern mit Einzelstandorten operiert, sind Rückbauprobleme nicht ganz so dramatisch. Aber auch hier erhöhen sich die Stückkosten. Ein mit weniger Kindern betriebener Kindergarten ist automatisch pro Kind teurer. Schließungen einzelner Standorte sind auf Dauer unvermeidlich. Es entsteht eine Ausdünnung des Versorgungssystems, das nicht vernetzt ist, aber doch eine gewisse Standortdichte haben soll. Entfernungen zwischen den Einrichtungen und damit Wegezeiten müssen sich zwangsläufig erhöhen, für Kinder-einrichtungen durchaus ein Problem.

Wertverlust von Immobilien

Im Wohnungsbestand entwickeln sich unterschiedliche Nachfragebedingungen für die einzelnen Wohnungsteil-



Beim Fest am Abend wurden die Themen weiter diskutiert

märkte. Es gibt einige Wohnungsteilmärkte, die als Teilmärkte entwertet werden und zwar in hohem Maße. Das ist für diejenigen, die gehofft haben, dass nach dem Aktiencrash oder dem milden Aktiencrash, nun wenigstens der Hausbesitz eine Alterssicherung sein sollte, ausgesprochen unangenehm. Investitionen in Grundbesitz stellen keine Garantie mehr dafür dar, dass man von diesem Häuschen im Alter auch leben kann, wenn man falsch investiert hat.

Folgen der Stadtschrumpfung für die kommunalen Haushalte

Ganz bitter sind die fiskalischen Konsequenzen aus dem Schrumpfungsvorgang für die Kommunen. Jede Kommune mit Einwohnerrückgang verliert nach gegenwärtiger Gemeindeordnung mit jedem Einwohner 3.000,- EUR pro Jahr fortlaufend. Natürlich kann man sich ein anderes, eher Einwohner unabhängiges System der Gemeindefinanzen vorstellen, bisher aber scheinen wir davon doch recht weit entfernt.

Systematische Erfassung des demographischen Wandels in seinen Folgen für die Stadt

Wollte man die Folgen des demographischen Wandels für eine Stadt systematisch erfassen und darstellen, wären die vier zentralen Folgenkomplexe

- Schrumpfung,
 - Heterogenisierung,
 - Alterung
 - Vereinzelung
- in ihren Konsequenzen zu reflektieren in Hinsicht auf die drei Ebenen von Stadt
- als gebaute Stadt
 - als Lebensform (urbane Lebensweise)
 - als Institution (Kommune)

Jede der vier Folgen des demographischen Wandels hat unterschiedliche

Konsequenzen für diese drei Aspekte von Stadt. Vereinzelung der Bevölkerung z. B. führt in der Stadt als Lebensform dazu, dass vereinzelte Individuen einen immer höheren Anspruch an formale Dienstleistung stellen. Vereinzelung bedeutet nämlich nicht anderes, als dass die informellen Dienstleistungssysteme, also die Familie, aufgelöst wird und als Hilffssystem entfällt. Ich vermute, dass die drei hier versammelten Verbände dies Problem sehr früh wahrgenommen und daraus z. B. ihre Modelle alternativer Wohnformen entwickelt und begründet haben.

Auswirkungen des demographischen Wandels auf soziale Infrastruktur

Ca. 80% aller Pflege- und Versorgungsleistungen für ältere Menschen werden im Augenblick noch von der Familie erbracht, und das heißt von den Hausfrauen. Wenn Vereinzelung, also das Leben in Single-Haushalten zunimmt, entfallen diese informellen Leistungen. Angesichts der problematischen Wirtschaftssituation, die die gegenwärtigen Sozialleistungssysteme bereits in Frage stellt, ist es nicht vorstellbar, wie eine weitere Formalisierung und „Verstaatlichung“ bislang informeller sozialer Leistungen finanziell bewältigt werden könnte. Es ist nicht vorstellbar, den Alterungsberg, dem wir entgegengehen, ohne familiäre Sicherheitssysteme und allein durch sozialstaatliche Leistungen zu bewältigen. Wir werden also zu neuen Lebensformen kommen müssen, die die einzelnen Singles doch wieder, möglicherweise unter erheblichem und sei es ökonomischem Druck zu gemeinschaftlichen Lebensform zusammenführt: Mehrgenerationenhaushalte, Altenwohngemeinschaften usw., Dinge, die Sie in den drei Verbänden – glaube ich – intensiv diskutieren.

Die Alterung führt also dazu, dass ganze Infrastrukturbereiche, also Kinder-, Jugend-, Freizeiteinrichtungen leer laufen, da es die Bevölkerung nicht mehr in dem Maße geben wird, wir aber andere Infrastruktursysteme brauchen, die die Anpassung an die veränderte Alterspyramide gewährleisten.

Umbau der sozialen und technischen Infrastrukturen bei chronischer Finanzknappheit der Kommunen

Diesen neuen Anforderungen stehen die Einnahmenverluste der Kommunen gegenüber. Es ist ziemlich sicher, auch

wenn ich das als Vertreter eines Instituts, das für die Städte und Kommunen arbeitet, das auf keinen Fall sagen dürfte, dass die Kommune als gemeindliche Organisation der Selbstverwaltung, unter diesen Perspektiven von Einnahmeverlusten auf der einen Seite und Anforderungen auf der anderen Seite, so keine Zukunft haben werden.

Es überlagern sich zwei nicht notwendiger Weise von einander abhängige Entwicklungen: der demographische Bruch auf der einen Seite und das was wir die sogenannten Kondratieffschen Wellen nennen, nach denen wir uns im Moment in einem Tief befinden, also der Übergang in eine andere Form von Ökonomie auf der anderen. Unter diesen Bedingungen ist die Kommune wahrscheinlich nicht in der Lage, in der Weise als selbstverwaltetes Organ mit einem eigenen Haushalt weiter zu bestehen, wie wir das bisher gewohnt sind. Nach dieser Phase, die ungefähr 20 bis 30 Jahre anhalten wird, wird dieses Land insgesamt ein anderes sein als es bisher war. Das wird in den öffentlichen Debatten bisher weitgehend verdrängt. Es scheint aber so gut wie ausgeschlossen, dass in diesem Wandel aus ökonomischer Umstrukturierung und demographischem Rückgang die Fülle öffentlicher Einrichtungen z. B. in der Kulturpolitik, die bisher als selbstverständlich gilt, erhalten werden kann. Wir werden nach diesen 30 Jahren einer fundamentalen Umstrukturierung das, was wir als Kulturpolitik kennen, nämlich eine Fülle öffentlich geförderter Kulturinstitutionen, vermutlich nicht mehr haben. Hier werden sich die Bedingungen an die USA oder England annähern, wo es das ja auch schon nicht mehr gibt oder nie gegeben hat.

Städtebauliche Konsequenzen der Schrumpfung

Eine andere Möglichkeit, sich über das Schrumpfungsproblem mit Perspektive auf gebaute Lebensformen und Institutionen noch einmal klarer zu werden, könnte darin bestehen, sich drei Typen vorzustellen, in denen sich diese Schrumpfung vollzieht. Diese Schrumpfung von Städten, die in den neuen Bundesländern massiv eingesetzt hat, wird ungefähr 2015 die alten, industriellen Regionen des Westens ergreifen. Das war bereits in den 80er Jahren der Fall. Durch die Vereinigung haben die Städte jedoch einen gewissen Schub bekommen, der Schrump-

fung zumindest vorübergehend aufzufangen hat. Nach 2015 wird aber auch in den altindustriellen Regionen der alten Bundesländer Stadtschrumpfung wieder deutlicher einsetzen, und ab 2020 auch die jetzt prosperierenden Städte im deutschen Südwesten, also auch München und Stuttgart erreichen.

Drei Möglichkeiten werden diskutiert, wie man sich die Stadt vorstellen könnte, die unter diesen Bedingungen mit Bevölkerungsrückgang, Alterung, Heterogenisierung und Vereinzelung etc. zu schrumpfen beginnt.

Stadtperforation

Das erste Modell wird von der Stadt Leipzig bereits betrieben und dort als perforierte Stadt bezeichnet. Die Kontinuität der Bebauungsstrukturen wird durchlöchert, in dem man da, wo es rechtlich und ökonomisch möglich ist, sich von Bebauung trennt, also abreißt. Das ist nicht so leicht, wie sich das sagt, aber das wissen Sie vermutlich. Die größten Leerstände in den Städten der neuen Bundesländer bestehen meist nicht in den Plattenbauten, in denen durch zusammenhängendes Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften großflächig abgerissen werden könnte, sondern die Hauptleerstände finden sich in der einfachen Altbausubstanz der Gründerzeit. Die Einzeleigentümer sind dort bisher nicht bereit, anzuerkennen, dass ihr Hausbesitz wertlos geworden ist und erwarten hohe Ausgleichszahlungen für Abbruch von Kommune. Die Klein- und Einzeleigentümer gehen nach wie vor von der Annahme aus, es handle sich bei Stadtschrumpfung um eine Folge kurzfristiger ökonomischer Schwankungen. Sie erwarten Wirtschaftswachstum im Rahmen kurzfristiger Konjunkturzyklen, durch ihr Eigentum wieder realen Wert gewinnt. Weder die Bedingungen des demographischen Wandels noch der langfristigen Wellen, die gegenwärtig einen neuen Produktionszyklus einleiten, sind in hinreichendem Maße bekannt, so dass irrgen Wachstums- und Verwertungserwartungen gehegt werden.

Dadurch sind Flächensanierungsmöglichkeiten im Altbaubestand weitgehend ausgeschlossen. Es entstehen Perforationen der Bebauungsstruktur, und zwar in kleinstem Maßstab, innerhalb eines Straßenzuges oder Blocks. Mit den neu entstehenden Freiflächen aus Baulücken ist eine umfassende Neuplanung kaum möglich. In die

Lücke, die durch Abbruch eines einzelnen mehrgeschossigen Hauses zwischen zwei Brandwände entstanden ist, lässt sich eine geringere Flächen-nutzung z.B. in Form eines Einfamilienhaus nur mit Mühe einpassen, obwohl innenstadtnahe Einfamilienhäuser vielleicht eine mögliche Nutzung darstellen könnten.

Städte, die Perforation betreiben, werden sich kleinteilig fragmentieren. Es werden temporäre Nutzungen eine Rolle spielen, die uns bisher sehr merkwürdig erscheinen. In Leipzig z.B. wird diskutiert, ob man unmittelbar in die Nähe des Bahnhofs, also in bester Citylage, wo eine Brache besteht, die offensichtlich zu füllen ist, einen Streichelzoo oder eine Weihnachtsbaumschonung anlegt, zumindest temporäre, für 10 bis 15 Jahre eventuell. Das Motto ist, Zelte statt Paläste. Für Paläste fehlt zurzeit die Substanz, aber was für Zelte könnten das sein? Die andere Frage ist, wie gelingt es, Perforation in Maßstäben durchzuführen, die nutzbare Flächen entstehen lässt, sei es als Grünflächen, sei es für Stadtvillen als Ausdünnungskonzept an Standorten, an denen hochverdichtete Bebauung bestanden hat. Im Perforationsmodell könnte auch die Chance gegeben sein, sich von einem minderwertigen Wohnungsbestand zu befreien. Es läuft ja zumindest anfangs ein Wohnungsbestand leer, der häufig modernen Ansprüchen tatsächlich kaum noch genügt. Und es gibt in diesen Städten, die solche Perforationsplanung betreiben durchaus auch Stadtbereiche die wachsen, so dass Schrumpfung im schlechten Bestand neben Zunahme im Qualität vollen neben einander bestehen können.

Die Städte, in denen Stadtschrumpfung durch Perforation bewältigt werden kann, verändern sich nicht völlig in ihrem Charakter. Mehr oder weniger bleiben sie, was sie vor der Schrumpfung waren. So wird Leipzig vermutlich ein wichtiger Messeplatz, eine wichtige Universitätsstadt, in seinem Zentrum die Kulturstadt bleiben, und diese Stadt wird auch ihre Erscheinungsweise nicht völlig verändern, so zumindest die Hoffnungen der Politiker und Planer.

Entsprechend besteht die Vorstellung, dass auch die Lebensformen in dieser perforierten Stadt weitgehend die normalen sein werden, an die wir gewöhnt sind, also weitgehend mit einer ökonomischen Basis in normalen

Arbeitsverhältnissen, wenn auch in den bekannten prekären Arbeitsbiographien. Lediglich in einigen Randerscheinungen, so die Annahme, wird das nicht der Fall. Konstant hohe Arbeitslosigkeit in diesen Städten wird durch Transfereinkommen bewältigt werden können aber man wird doch die Hoffnung auf einen funktionierenden Arbeitsmarkt weitgehend aufrecht erhalten.

Stadttransformation

Die zweite Form von Stadtschrumpfung, die ein wesentlich größeres Ausmaß von Einwohnerrückgang bezeichnen soll, könnte zu Stadttransformationen führen. Damit soll ein Stadtum- und -rückbau bezeichnet werden, der die Erscheinungsweise einer Stadt, ihren gesamten Bestand total verändert. Für die Städte im Osten, für die das eine ganz klare Perspektive ist, also ein Einwohnerverlust, bei dem nicht abzusehen ist, wann er denn mal aufhört, wird sich die Industrialisierung dieser Städten weitgehend auflösen: Es wird eine De-Industrialisierung mit allen Folgen ohne Ersatz durch neue Industrialisierung eintreten. Städte dieses Schrumpfungstyps haben erhebliche Wachstumsschübe überwiegend erst in der DDR-Zeit erlebt, und es wird vor allem das Wachstum der ostdeutschen Städte aus der Wirtschaftsplanung der DDR sein, das komplett zurückgenommen werden wird. Eine Stadt wie Guben z.B. hatte in der besten Zeit als Industriestadt knapp 40 000 Einwohner. Sie liegt jetzt bei etwas über 20 000. Ein Ende ist nicht abzusehen. Die Abwanderung aus Guben hört in etwa 10 bis 15 Jahren auf, weil dann dort niemand mehr ist, der abwandern könnte. Es sind dann nach allen Prognosen nur noch Menschen über 60 Jahren damit setzt unmittelbar nach dem Wanderungsbedingten Einwohnerverlust der demographische ein.

Man muss damit rechnen, dass unter diesem Bedingungen aus einer ehemaligen, mittelgroßen Industriestadt im Verlauf der Schrumpfung wieder das wird, was sie einmal vor der Industrialisierung war, ein kleines Landstädtchen wie im 19. Jahrhundert. Das Problem allerdings ist dabei, dass das alte Zentrum, auf dem dieses Landstädtchen basierte, im Fall Gubens nicht mehr existiert. Es wurde im Zweiten Weltkrieg komplett zerstört.

Städtebaulich könnte sich die zu-

sammenhängende Bebauung der Stadt in einzelne Siedlungsschollen auflösen. In dieser transformierten Stadt wird es aber auch keine Normalökonomie eines normalen Lohneinkommens, eines normalen Marktes als umfassende Lebensgrundlage mehr geben. Es wird diskutiert, ob es möglich sein könnte, diese sich transformierenden Städte zu wirtschaftlichen Sonderzonen zu erklären; d.h. nicht zu rechtsfreien Räumen, aber doch zu Bereichen anderer ökonomischer Organisation: keine Steuerzahlung, Risikokapital, Abenteuerkapital; Oder ob es möglich sein wird, auf der Basis ausschließlich von Transfereinkommen eine rein ökologische Stadt zu entwickeln? Es würde dann dort kein Auto, keinen Verbrennungsmotor usw. geben. Das ist vielleicht eine Chance für diese Städte.

Stadtauflösung

Eine sehr extreme Form, über die man aber doch nachdenken muss, zumindest für einige ostdeutschen Städte, wird die Stadtauflösung sein. Sollten sich die Bevölkerungsprognosen für die neuen Bundesländer bestätigen, wird es das ostdeutsche Städtesystem in der gegenwärtigen Form nicht mehr geben. Es wird darum gehen müssen, Städte aufzulösen, es sei denn, man ist der Meinung, es gäbe bis zum letzten Einwohner ein „Recht auf Heimat“, und die Umsiedlung dürfe nicht zugemutet werden, auch wenn mit dem Erhalt minimaler Restbevölkerungen erhebliche Kosten verbunden sein werden. Man muss sich also über die Möglichkeiten und die Formen von Stadtauflösung, das Recht auf Heimat an einem bestimmten Ort, die Zwangsläufigkeit von Umzug, die touristische Restnutzung usw. Gedanken machen, wenn man Stadtschrumpfung in allen Konsequenzen ernst nehmen will.

Das ist sicher nicht die Perspektive Münchens, darüber sind wir uns alle im Klaren, aber alle anderen Probleme – Heterogenisierung, größere Ungleichheit, gravierende Segregation, Armutsprobleme, Alterung, Grenzen der Sozialstaatlichkeit usw. – werden auch die süd- und südwestdeutschen Städte mit Sicherheit in den nächsten Jahren erreichen.

Ich danke Ihnen für Ihre Geduld und Aufmerksamkeit.

*Albrecht Göschel
Deutsches Institut für Urbanistik*

„Less is more ...“

■ Vielen Dank für Ihre freundliche Einladung. Ich bin Uralt-Mitglied im *wohnbund*, nicht sehr aktiv, aber ich erinnere mich natürlich an die wohnbund-Tagungen, zum Beispiel an die Konferenz in Münster, und dann, ich glaube es war hier vor 10 Jahren, an die wunderbare wohnbund-Diskussion in Pasing, bei der uns Herr Nußberger die Qualitäten des bayerischen Wohnungsbaus dargelegt hat. Da haben einige aus anderen, nicht so konservativen Ländern, doch gestaunt über das, was hier damals schon gebaut wurde.

Ich bin dem *wohnbund* immer noch verbunden, aber jetzt muss ich mich um die Architekten kümmern und denen gelegentlich Sachen sagen, die sie nicht hören wollen. Zum Glück muss ich nicht mehr gewählt werden, – insofern hat Herr Göschel Recht – denn würde ich den Architekten alles sagen, was ihnen blüht, dann würden sie mich nicht mehr wählen.

Die Krise der Bauwirtschaft ist kein vorübergehendes Phänomen...

Die meisten Bauleute glauben, dass es sich bei uns zur Zeit um eine wirtschaftspolitische Delle handelt – das glaubt übrigens auch die Bundesregierung –, und dass irgendwann der Aufschwung kommt und die Regierung und die Architekten retten wird. Das ist ein frommer Irrglauben. Die Krise in der Bau- und in der Planungswirtschaft hat andere Ursachen.

Die Bundesregierung glaubt leider immer noch, die Unternehmen würden investieren, wenn man ihnen Steuer-nachlässe gewährt. Aber Unternehmer investieren nicht, wenn sie Steuer-nachlässe bekommen, sie investieren, wenn sie Nachfrage, wenn sie Aufträge, wenn sie Erträge erwarten, und die erwarten sie zur Zeit nicht. Es ist auch nicht zu erwarten, dass die Arbeitnehmer, die zur Zeit jeden Tag in der Zeitung lesen, wie viele von ihnen nächste Woche schon wieder entlassen werden, ihr Geld in größere oder bessere Wohnungen investieren. Ich fürchte, dass diese Wirtschaftspolitik, die auf einen Aufschwung durch Steuersenkungen setzt, nicht erfolgreich sein wird.



Peter Conradi

... der Anteil der Bauwirtschaft am Bruttoinlandsprodukt wird weiter sinken

Wir haben von allem genug, jedenfalls beim Bau. Wir haben genug Häuser, Wohnungen, Büros, wir haben Leerstände, es gibt sogar schon leerstehende Kindergärten und Schulen. Wir haben Theater und Museen in Massen, wir haben eine Infrastruktur, die sich sehen lassen kann. Deshalb sinkt der Anteil der Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt von Jahr zu Jahr. Er war bei uns früher bei 15%, jetzt liegt er bei 11% und er wird weiter sinken. Doch da gibt es Menschen aus der Bau- und Wohnungswirtschaft, die fordern, die Bauwirtschaft müsse wieder wie früher „die Lokomotive des Wachstums“ werden. Das ist Blödsinn, weil in hoch entwickelten Industrieländern die Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt einen geringeren Anteil haben als in geringer entwickelten Ländern. Es leuchtet doch ein, dass die Bauwirtschaft in einem Land in Afrika oder in Asien, in dem es zu wenig Wohnungen und Kindergärten und Krankenhäuser gibt, eine weit größere volkswirtschaftliche Bedeutung hat als bei uns. 2001 lagen die Bauinvestitionen bei uns noch bei 11%, in Frankreich bei 9,1%, in Großbritannien bei 7,7%, in Schweden bei 6,2% des Bruttoinlandsprodukts. Wer heute den Architekten und Ingenieuren und der Bauwirtschaft sagt, mit

dem Bauen werde es wieder aufwärts gehen, der irrt sich.

... keine guten Prognosen für die Architekten

Herr Göschel hat in seinem Beitrag zur demographischen Entwicklung gezeigt, dass die Prognosen für Architekten nicht gut sind. In Deutschland werden weniger Menschen leben als heute. Eine kleinere Bevölkerung braucht weniger Kindergärten, Schulen, Universitäten und Wohnungen. Das führt dazu, dass Investoren sich derzeit zurückhalten. Großen Versicherungen, wenn sie nicht schon pleite sind oder pleite zu gehen drohen, überlegen sich, ob sie auch zukünftig ihr Geld im Wohnungsbau anlegen. Wir wissen, dass in 30 Jahren weniger Menschen da sein werden und dass der Wert von Immobilien sich entsprechend entwickeln kann. Da werden möglicherweise die Hoffnungen vieler, die ihre Altersversorgung mit Immobilien sichern wollten, betrogen, es sei denn, sie wohnen selbst in den eigenen vier Wänden. Wir haben deshalb damit zu rechnen, dass in Zukunft weniger geplant und weniger gebaut wird. Was heißt das für den Berufsstand, was heißt das für die Bauwirtschaft?

... der Wettbewerb wird härter

Das heißt, der Wettbewerb wird viel härter. Wir haben heute schon Überkapazitäten, Kampfpreise, Subunternehmertum, Unterbieten von Honorarordnungen, das heißt einen Verdrängungswettbewerb. Die Großen holen sich die Aufträge zu Kampfpreisen und vergeben sie dann zu Preisen, zu denen sie nicht mehr gut ausgeführt werden können, an Subunternehmer. Überall wird geschimpft über Schwarzarbeit und Pfuscherei, gleichzeitig werden Baukosten verlangt, die nur mit Schwarzarbeit und Pfusch zu realisieren sind. Die Planungs- und Bauqualität lässt dramatisch nach.

Die Wohnungswirtschaft wird, und das wird sich auf Architekten und Bauwirtschaft auswirken, ihre Produkte

zukünftig nicht mehr wie in vergangenen Jahrzehnten verkaufen und vermieten können, sie wird besser, sorgfältiger als bisher planen und bauen müssen. Die Qualität der Ausführung, die Möglichkeit der Bewohner sich ihre Wohnung – nicht nur finanziell – anzueignen, etwas daran zu tun, die Eignung der Wohnung für neue Lebens- und Familienformen, für die einzelnen Lebensaltersstufen, nicht zuletzt die Energie- und Unterhaltungskosten von Wohnungen, das alles wird in einem härteren Markt eine weit größere Rolle spielen als heute. In München wird, wenn ich mir den Immobilienanteil der Süddeutschen Zeitung anschau, wahrscheinlich in absehbarer Zeit noch viel Schrott verkauft und vermietet werden, ebenso in Stuttgart, aber in weiten Teilen der Republik wird man Wohnungen, die man noch vor zehn Jahren bequem loswurde, nicht mehr vermieten oder verkaufen können. Die Wohnungswirtschaft beginnt darüber nachzudenken, wie sie in Zukunft ihre Wohnbestände so attraktiv machen kann, dass sie dafür noch Mieter und Käufer findet.

... umbauen, verändern, anbauen, anpassen werden die Aufgaben der Zukunft

Das ist eine Chance für die Architekten. Wir werden wahrscheinlich weniger neu bauen, aber wir werden umbauen, verändern, anbauen, anpassen, und das wird eine ganz andere Arbeit sein. Neulich hat mir der Inhaber eines ehemals großen Berliner Architektenbüros gesagt, er habe früher 35 bis 40 Angestellte gehabt und jetzt noch gerade mal zehn; sie hätten zum ersten Mal einen Dachausbau planen müssen und gar nicht gewusst wie das geht, aber sie hätten es hinbekommen und hätten viel dabei gelernt, und jetzt seien sie auch auf diesem Gebiet fit. Das heißt, die Berufsausbildung und die Berufsausübung werden sich ändern.

Das geht in unsere Köpfe schwer ein, weil wir im Wachstum aufgewachsen sind und vom Wachstum gelebt haben. Wir konnten es uns gar nicht anders vorstellen, als dass in dieser Republik alles ständig weiter wächst. Daraufhin haben sich unsere Zukunftshoffnungen, daraufhin hat

sich unser Selbstverständnis gegründet. Deswegen ist der Wandel in den Köpfen, das Sich-Einrichten auf zukünftiges Schrumpftum die schwierigste Aufgabe von allen, nicht nur auf das Schrumpftum der Bevölkerung, sondern auch auf Schrumpftum der Städte. Da gibt es die süddeutschen Städte, die noch einige Jahre lang weiter wachsen werden. Wir in Stuttgart glauben fest daran, dass auch am letzten Tag vor dem Jüngsten Gericht noch ein Daimler vom Band läuft, aber in anderen Teilen der Republik wächst das Bewusstsein, dass es mit dem Wachstum so nicht weitergeht. Vielleicht müssen wir uns auf Dauer auf Wirtschaftswachstumsraten von 1 % einrichten, die schon gut sind – Meinhard Miegel hat neulich in Stuttgart gesagt, bei so einer riesigen Volkswirtschaft wie der deutschen wäre 1 % Wachstum im Jahr doch schon unglaublich viel. Möglicherweise müssen auch unsere Ökonomen andere Dinge messen als sie jetzt zur Zeit beim Bruttoinlandsprodukt messen, z. B. die Lebensqualität, die vielleicht nicht unbedingt von materiellen Produkten abhängt, sondern vom Wachstum an Dienstleistungen, an sauberer Luft, an Ruhe, an Zuwendung, an Rücksicht, an Kultur, an Gesundheit, das heißt also andere Wachstumsformen. Auch das fängt in den Köpfen an.

Das Schrumpfen muss geplant werden, so weit es den Baubestand, die Städte trifft. Ich war in der Jury für den Stadtumbau Ost und was die Städte da dargelegt haben war zum Teil bewegend. Da sagen kleine ostdeutsche Städte, sie hätten 25 % ihrer Bevölkerung verloren, und sie wissen, es werden weniger Menschen in ihrer Stadt leben, ihre Stadt werde kleiner, älter, ärmer sein. Was macht man da, und wie plant man das, und wer zahlt das, wenn die Kommunen nicht mehr die finanzielle Basis haben? Wenn man diesen Schrumpfpprozess einfach ungeplant weiter laufen lässt, dann wird er sich beschleunigen. Wenn die Menschen dort keine Perspektive sehen, wird sich die Abwanderung der Jungen und Tüchtigen verstärken. Möglicherweise könnte ja Schrumpfung in vielen Städten durchaus auch Qualitätsverbesserungen bringen. Die große Mehrzahl der Deutschen will doch nicht in Berlin, München, Hamburg oder Stuttgart leben, sondern in kleinen und mittelgroßen Städten, und da

könnte die Lebensqualität wachsen, wenn das Schrumpfen vernünftig geplant wird.

... die Innenentwicklung hat den Vorrang

Was sind unsere Antworten? Der Qualitätswettkampf wird härter sein, man wird nicht mehr mit Quantität bestehen können. Vom Neubau zum Umbau. Der Bestand wird an Bedeutung gewinnen. Ich bin gespannt, ob der Bundestag jetzt den Mut hat, bei der Neufassung des Baugesetzbuchs einen absoluten Vorrang für die Innenentwicklung beschließen wird. Ich war im Bundestag 16 Jahre lang Berichterstatter für das Baugesetzbuch, und der Vorrang für die Innenentwicklung war nie durchzusetzen. Jetzt muss die Innenentwicklung, das heißt der Umbau und die Anpassung der Städte vor der weiteren Ausweitung der Städte Vorrang bekommen. Das ist ja auch sinnvoll, wenn wir an die Inanspruchnahme des Bodens denken. Es wird immer vom Landverbrauch geredet, so als würde das Land verbraucht. In Wirklichkeit ist es eine gewaltige Umnutzung von landwirtschaftlicher Nutzung in Baunutzung, die immer noch stattfindet und die so nicht stattfinden muss.

Innovation wird notwendig sein. Ich bin sicher, dass der Energieverbrauch von Wohnungen, dass ihre Nachhaltigkeit – das Wort wird schrecklich missbraucht, so spricht der Bundesfinanzminister vom nachhaltigen Sparen – eine größere Rollen spielen wird. Wohnungen langfristig für einen geringeren Energie- und Ressourcenverbrauch zu planen und zu bauen – auch mit einer ästhetischen Nachhaltigkeit – das wird an Bedeutung gewinnen.

Wir werden neue Strategien entwickeln müssen. Das Motto dafür gibt es bei den Architekten schon lange: Mies van der Rohe hat gesagt: „Less is more!“, „weniger ist mehr!“. Das haben wir immer gerne wiederholt, vor allem die ästhetischen Minimalisten unter uns, aber vielleicht ist „less is more“ heute das Motto, unter dem die Architektenschaft eine Zukunft hat.

Peter Conradi ist Präsident der Bundesarchitektenkammer

„... mehr Planung und Regionalisierung der Konzepte“

■ Mein Statement bezieht sich nicht auf die Sicht der Architekten, sondern der Stadtplaner, da diese hierzu einiges beisteuern können.

Ich bin Herrn Göschel besonders dankbar für diese relativ schonungslose Darstellung. Insbesondere weil ich mich sehr wohl erinnern kann, dass man vor wenigen Jahren bei Diskussionen fast gesteinigt wurde, wenn man nur die Hälfte von dem gesagt hat, was Herr Göschel hier darstellte. Inzwischen scheint es mir so, dass man ohne gesellschaftliche Sanktionen über diese Dinge sprechen darf. Eine zweite Sache, die mir besonders auffiel, ist, dass Herr Göschel die Entscheidung für oder gegen eigene Kinder als emanzipatives Verhalten geschildert hat. Ich kann mich gut erinnern, auf einer Tagung letzters hierzu von der „generativen Verantwortungslosigkeit“ gehört zu haben. Und zwar genau mit diesem moralischen Zeigefinger, den ich in diesem Zusammenhang sehr unangenehm fand.

Wir Stadtplaner sind natürlich immer dabei zu erklären, dass irgendwie alles mit allem zusammen hängt. Insofern war es sehr schwierig zu überlegen, was man hier beitragen könnte. Um möglichst nichts zu wiederholen habe ich mir drei Schwerpunkte herausgesucht.

Zunächst aber noch eine allgemeine Sache vorweg zur demographischen Entwicklung. Was wir im Osten Deutschlands zur Zeit haben, hat nur bedingt mit der demographischen Entwicklung zu tun. Was dort passiert ist der völlige Wegbruch von Arbeitsplätzen, die völlige Hoffnungslosigkeit dort Arbeit zu finden und als Ergebnis Abwanderungsbewegungen in einem unglaublichen Maßstab. Dies wird uns auch im Westen zumindest in Teilgebieten auch ereilen, aber es ist ein Prozess, der nicht direkt mit der demographischen Entwicklung zusammenhängt.

Das sage ich vor allem deshalb, weil ich denke, dass das Ganze mit der wirtschaftlichen und ökonomischen Situation im Zusammenhang gedacht werden muss. Ohne die ökonomische



Rainer Bohne

Situation zu betrachten, kommen wir in Wirklichkeit nicht weiter. Abwanderung bzw. demographische Entwicklung und Erwerbsmöglichkeit bzw. Erwerbstätigkeit werden sich immer wieder bedingen und sich möglicherweise auch in der Abwärtsspirale verschärfen. Wichtig sind zunächst die Lage auf dem Arbeitsmarkt, die Erwerbsfähigkeit, die Pendlerströme, die Abwanderung usw. um zu verstehen, was in welcher Region passieren wird. Das nur kurz zum Einstieg.

Regionale Disparitäten werden steigen

Den ersten meiner Punkte habe ich überschrieben „Regionale Disparitäten werden steigen“. Es ist so, dass die einzelnen Regionen unterschiedlich von den Auswirkungen der demographischen Entwicklung betroffen sein werden. Dies hängt mit der Arbeitsplatzsituation der einzelnen Region zusammen. Die noch wachsenden Regionen sind erstmal weniger betroffen, werden sogar möglicherweise zeitweise noch an Bevölkerung zunehmen, während andere Regionen um so stärker Einwohner verlieren werden. Herr Göschel hat die Zuwanderung erwähnt und ich will das hier unterstreichen, weil bei früheren Diskussionen immer gleich gesagt wurde, „ja aber da kommen doch die ganzen Ausländer noch, die wandern doch alle zu und die kriegen dann alle Kinder, die kriegen doch sowieso viel mehr als wir, da löst sich das ganze Problem“. Dann wurde Gott sei Dank inzwischen relativ schnell deutlich,

dass dies Unsinn ist. Es gibt das schöne Bild von dem Osteuropäer, der Leipzig höchstens vom Kaffeetrinken her kennt, weil er auf dem Weg nach Stuttgart irgendwo auch mal anhalten muss. Das wars dann mit dem Aufschwung Ost. Jeder Zuwanderer wird sicherlich nicht dort hingehen, wo die Leute selber weggehen, weil sie keine Arbeit finden. Das ist eigentlich eine ganz einfache und logische Geschichte, denn die Menschen sind in Wirklichkeit ja nicht dumm.

Was aber diese regionalen Disparitäten angeht, sieht es noch etwas schwieriger aus, denn es ist nicht einfach so, dass es dann wachsende und sich entleerende Regionen gibt. Es ist nicht so, dass der gesamte Osten leer läuft und in anderen Regionen trampeln sich die Leute nieder, sondern innerhalb der Regionen werden auch wieder die Gleichgewichte verschoben. Innerhalb einer wachsenden Region wird es wiederum schrumpfende Teile geben, so dass sich das immer mehr verfeinert und im einzelnen Gebiet verschärft. Wir kennen es genauso aus den Disparitäten in der Stadt. Ich weiß nicht, ob es in München Soziale Stadt Projekte gibt. Ich nehme es mal an, weil, so wie ich München kenne, muss es die hier geben. Zumindest in Düsseldorf gibt es die auch und sowohl Düsseldorf als auch München sind sogenannte prosperierende Räume. Natürlich gibt es dort Disparitäten und die werden immer weiter zunehmen, sowohl in den Städten, als auch in den Regionen. Das Ganze erhält dadurch besondere Brisanz, weil meines Erachtens

dadurch der Anspruch, den wir immerhin noch im Grundgesetz haben, wertgleiche Lebensbedingungen zu schaffen, zunehmend aufgegeben wird.

Vielleicht ist dieser auch aufzugeben, vielleicht muss man es zukünftig wertfreier betrachten und wirklich sagen, lassen wir das mal in dieser Region sein, machen wir „Devastierungsprogramme“, entleeren wir ganz bewusst bestimmte Räume und verwirklichen wir dort die „blühenden Landschaften“. Das heißt aber, dass wir unser ganzes Raumordnungssystem, unser Zentrale-Orte-System, unsere Regionalplanungssysteme grundsätzlich überdenken müssen. Und das heißt, dass wir lernen müssen zu unserer Politik zu stehen.

Ansteigen städtischer und kommunaler Problemfaktoren

Den zweiten Punkt, den ich mir vorgenommen hatte, hat Herr Göschel so gut ausgeführt, dass man dazu eigentlich nichts mehr hinzuzufügen braucht, außer seinen Schluss nochmals zu verstärken, dass wir dringend zu einer völlig anderen kommunalen Finanzierung kommen müssen, dass wir viel stärker zu einer Regionalisierung kommen müssen, dass also die Kommunen nicht mehr als Kommune, sondern der ganze regionale Raum um die Kommu-

nen herum zu betrachten ist und auch in eine neue Art der Finanzierung und Planung eingebunden werden muss.

Grenzen des planerischen Instrumentariums?

Den dritten Punkt habe ich überschrieben mit „das planerische Instrumentarium reicht nicht aus“. Unser Planungssystem beruht auf Angebotsplanung, es ist auf Wachstum orientiert und nicht für schrumpfende Räume vorgesehen. Im Grunde funktionierte alle Absprache in der Planung immer damit, dass man einem Investor etwas abringt, weil er gern an einem bestimmten Ort, der ausreichende Rendite verspricht, investieren möchte. Wenn keiner mehr investieren will, kann ich auch niemandem etwas abringen. Insofern sind die momentan verfügbaren Planungsinstrumente relativ wirkungslos geworden. Wir haben allerdings aber bereits auch Ansätze von anderen Planungssystemen. Ich denke da z.B. an die Sanierungsplanung, die schon länger existiert und bewusst auf Festschreibungen durch Bebauungspläne und Ähnliches verzichtet hat. Es werden Durchführungskonzepte erstellt, die durch kommunalen Beschluss veränderbar sind, wenn sich neue Ziele in der Sanierung ergeben. Flexibilität und schnelle Anpas-

sung an sich verändernde Bedingungen ist in allen Planungsebenen durch- und umzusetzen. Die integrierten Stadtentwicklungskonzepte im Osten sind ein Schritt in die richtige Richtung. Ähnliches gilt es flächendeckend, für fast die ganze BRD zu erstellen. Denn auch die kleinteiligen Segregationsgeschichten oder Soziale-Stadt-Probleme sind nicht im Gebiet der Sozialen Stadt zu lösen, sondern im Gesamtkontext der Stadt. Sie sind miteinander zu vernetzen und miteinander für die einzelnen Stadtgebiete gemeinsam zu betrachten. Insofern sind hierfür überall Konzepte zu entwickeln, die fortschreibbar sind, die permanent änderbar sind, weil zu den langfristigeren, demographischen Prozessen die ganzen kurzfristigen, sich aufgrund der jeweiligen ökonomischen Lage verschärfenden Probleme, treten.

Eine Schlussfolgerung: Mehr Planung obwohl man meint dafür kein Geld zu haben. Wenn man wenig Geld hat, muss man möglichst viel planen, damit man es möglichst gut und günstig ausgeben kann. Insofern also integrierte und flexible Konzepte, mehr Planung und Regionalisierung der Konzepte.

Rainer Bohne ist Geschäftsführer der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V.

Marlo Riege

„Wohnst Du noch oder lebst Du schon?“

Grundsätze der Wohnbundarbeit bleiben unverzichtbar

■ Ich bin Mitglied des Wohnbunds seit seiner Gründung, bin hier in unterschiedlichen Funktionen tätig gewesen und bin es auch heute noch, – in den letzten Jahren vorwiegend bei Wohnbundberatung NRW. Ich bin außerdem Soziologin und gebeten worden, aus Sicht dieser Disziplin das Einführungsreferat „Deutschland schrumpft – was heißt das für das Wohnen?“ zu kommentieren. In einer Reihe von Punkten teile ich die Aussagen des Referenten und meiner beiden Vorredner, Peter Conradi und Rainer Bohne. Dies hat weniger mit mir persönlich zu tun als vielmehr mit einem Kennzeichen, mit einem Qualitätsmerkmal, der heute gefeierten Organisationen: sie sind von

Anfang an interdisziplinär orientiert gewesen. Das heißt, gesellschaftliche Entwicklungen wie insbesondere die Veränderungen von Haushalts- und Lebensformen, gewandelte Wohnbedürfnisse, Mitsprache usw. sind immer Bezugsrahmen von Analysen, Konzeptionen und Praxis gewesen, mit anderen Worten: angewandte Soziologie, – dies auch in Zeiten und Umgebungen, die eher von technologischen Konzepten und Entwurfsästhetik geprägt waren.

An dem Einführungsreferat von Albrecht Göschel möchte ich aus soziologischer Sicht besonders unterstreichen, dass die von ihm skizzierten Tendenzen: Schrumpfung, Heterogeni-



sierung, Alterung und Vereinzelung auch emanzipatorische Qualitäten haben und nicht etwa nur Probleme darstellen. Es ist immer Anliegen der Soziologie gewesen, gesellschaftliche Veränderungen nicht pauschal als Verschlechterungen oder gar Katastrophen zu präsentieren, sondern als immer stattfindenden und insofern ganz normalen gesellschaftlichen Wandel, der natürlich neue Herausforderungen, aber in der Regel auch Chancen enthält.

Bei den vorgetragenen Szenarien würde ich als Soziologin die Akzente etwas anders setzen. Die stattfindenden demographischen Entwicklungen und ihre Prognosen in die Zukunft hinein, nämlich längere Lebensalter und niedrigere Geburtenrate, sind nicht zu bezweifeln; sie sind Kennzeichen aller modernen hochentwickelten Gesellschaften. Die Phänomene, mit denen wir es zu tun haben, sind jedoch nicht in erster Linie demographische oder gar biologische Probleme („Überalterung“), sondern Probleme der gesellschaftlichen und politischen Gestaltung dieser Entwicklungen. Hierauf bezogen können Prognosen zwar durchaus pessimistisch sein – im augenblicklichen Zustand der Politik auch mit einiger Plausibilität –, sie sind aber nicht sicher, sie sind nicht berechenbar wie das Durchschnittsalter und die Geburtenrate, sondern sie hängen von gesellschaftlichen Entwicklungen und politischen Gestaltungen ab. Ich betone diesen Punkt, weil es ein weiteres Anliegen der Soziologie war und ist, gegenüber den scheinbaren Naturgegebenheiten von Entwicklungen und den scheinbaren Sachgesetzmäßigkeiten von Entscheidungen das gesellschaftlich Gemachte zu betonen und damit den Handlungsspielraum, der jeweils besteht. Angesichts der augenblicklichen politischen Auseinandersetzungen scheint mir dies ein sehr wichtiger Punkt zu sein. Er berührt selbstverständlich auch die Qualität des Wohnens und hier insbesondere die Frage, wer in Zukunft wie wohnen wird bzw. kann.

1.

Schrumpfung der Bevölkerung ist nicht gleichzusetzen mit der Schrumpfung des Wohnbedarfs im selben Maßstab, es besteht keine quantitative Parallellität. Vielmehr bedeuten die demographischen Entwicklungen vor allem

qualitative Veränderungen und Herausforderungen, nämlich

- veränderte und sich weiter verändernde Haushalts- und Lebensformen,
- hierbei insbesondere auch die weitere Zunahme von Single-Haushalten, und zwar Single-Haushalte ganz unterschiedlicher Typen und mit entsprechend ganz unterschiedlichen Wohnbedürfnissen,
- weiter zunehmende Mobilität – freiwillig oder unfreiwillig (Arbeitsmarkt, Wohnungsmarkt),
- zunehmende Migration,
- weiter zunehmende regionale Ungleichgewichte: insbesondere zwischen alten und neuen Bundesländern (Ost/West), aber auch eine weitere Verschärfung des Nord-/Südgefälles; Ungleichgewichte zwischen Stadtkernen und Umland und nicht zuletzt innerhalb der Städte, die zunehmende Polarisierung zwischen einzelnen Stadtgebieten.

Erneut: Es handelte sich bei all diesen Szenarien nicht um demographische Gesetzmäßigkeiten, sondern um – wahrscheinliche – Folgen des gesellschaftlichen und politischen Umgangs mit diesen Entwicklungen. Mit dem Rückgang der Bevölkerung kann sich Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik also keineswegs ausruhen! Ganz im Gegenteil besteht hoher Gestaltungsbedarf gegenüber diesen vielfältigen Herausforderungen, der viel komplexer ist als die Einlösung der Versorgungsansprüche der 50er und 60er Jahre.

2.

Die skizzierten Trends begünstigen, ja sie erfordern, Grundsätze des Wohnbunds (und ähnlich von „Urbanes Wohnen“ und „WOGENO“) die in zwanzig Jahren entwickelt und erprobt worden sind. Dies trifft insbesondere zu für:

- Flexibles Bauen, neutrale Grundrisse, Mischung von Wohnungstypen: auch die heutigen Wohnungsbedürfnisse sind nicht unbedingt die von morgen.
- Beteiligung, demokratische Planungskultur: diesbezüglich ist inzwischen nicht nur die soziokulturelle Bedeutung unter Beweis gestellt worden, sondern – und dies ist in Zeiten knapper Kassen noch wichtiger – auch ihre wohnungs- und betriebswirtschaftliche „Funktionalität“.

- Selbstgewählte Nachbarschaften: auch diese werden mit den beschriebenen demographischen Entwicklungen, insbesondere der Zunahme älterer Menschen, die selbständig wohnen und leben möchten, sowie der weiter zu erwartenden Zunahme von Singles und Alleinerziehenden immer wichtiger.
- In diesem Zusammenhang bleiben wichtig und werden wichtiger gemeinschaftliche Wohnformen und die Stützung und Förderung entsprechender Rechtsformen und hier insbesondere der Genossenschaften. Wir alle wissen, dass hier noch viel zu tun bleibt.
- Schließlich das wohnbund-Motto vom „Wohnen plus“: Wohnen beginnt nicht und endet nicht an der Wohnungstür, vielmehr sind Wohnumfeld, Nachbarschaft, soziale Dienstleistungen für die Wohnqualität von enormer Bedeutung. Gerade dies ist eine Einsicht, die in den letzten Jahren zunehmend von Wohnungsunternehmen gewonnen und in Praxis umgesetzt worden ist. „Das Produkt heißt nicht mehr ‚Wohnung‘, sondern ‚Wohnen und Leben in einem attraktiven Wohnumfeld“ so auf einer der zahlreichen Fachtagungen der Wohnungswirtschaft (Vdw-Verbandsdirektor Burkhardt Schneider WI 35/2003)
- Und last but not least ist für die anstehenden Zukunftsaufgaben im Bereich Wohnen das Prinzip Gemeinnützigkeit in seinen Kernelementen: soziale Bindungen gegen Vergünstigungen nach wie vor aktuell!

3.

Wenn man den soziologischen Blick auf den *wohnbund* selbst richtet, so sind die auch hier stattfindenden demographischen Veränderungen nicht zu übersehen: der *wohnbund* schrumpft, er altert ... Ein Blick in die Festgemeinde macht dies deutlich. Tatsächlich ist es nicht gelungen, für ausreichenden „Nachwuchs“ zu sorgen. Demographisch sieht es also nicht so gut aus.

Jedoch gilt auch hier, dass die Beziehung eher qualitativer als quantitativer Natur ist. Der Einfluss von wohnbund-Ideen wächst oder schrumpft nicht proportional mit der Zahl der Mitglieder, sondern wohn-

bund-Ideen haben sich weit über die Mitgliedschaft hinaus verbreitet:

- Weil sie erfolgreich in planende und entscheidende Institutionen getragen werden konnten. Das Motto des soeben abgeschlossenen Verbandstages des GdW lautete „Konzepte für das Ungewisse“ und hätte gut vom *wohnbund* sein können.
- Weil sie veränderte kulturelle und demokratische Ansprüche an das Wohnen ausdrücken und damit inzwischen auch anderswo „in der Luft liegen“. Wenn schon IKEA den Slogan ausgibt „Wohnst du noch

oder lebst du schon?“, dann gibt es offensichtlich einen potenten Bündnispartner – der natürlich vorwiegend andere Interessen verfolgt als *wohnbund*, WOGENO und Urbanes Wohnen.

Es ist also nicht zu übersehen, dass sich Orientierungen und Arbeitsprinzipien des *Wohnbund* über den eigenen Wirkungskreis hinaus ausgedehnt haben. Das stimmt aus Sicht der Soziologin wie der *wohnbund*-Veteranin optimistisch. Allerdings werden für die Weiterentwicklung immer wieder neue Stachel benötigt, und das können nur

Personen sein, die offen sind, die sensibel sind, die an neuen Strategien arbeiten und sie in die Praxis umsetzen. Insofern benötigen *wohnbund*, Urbanes Wohnen und WOGENO Nachwuchs, und vielleicht können diese Jubiläumsfeier und ihr Rahmenprogramm zu neuen Mitgliedschaften führen. Aus meiner Sicht lohnt es sich jedenfalls, im beschriebenen Sinne weiter an Wohnqualitäten für die Zukunft mitzuwirken.

Prof. Dr. Marlo Riege ist Dozentin für Soziologie und empirische Sozialforschung an der Hochschule Niederrhein

Jan Kuhnert

10 Thesen zur Zukunft der Wohnungswirtschaft

■ Zunächst freue ich mich, den drei Veranstaltern des heutigen Festtages Namens des Vorstandes des Bundesvereins ganz herzliche Glückwünsche zu überbringen. Mit allen drei Organisationen sind wir ja seit Jahren in der Vertretung der Interessen eng verbunden. Ich sehe viele bekannte Gesichter, mit denen ich schon manch wichtiges Projekt gemeinsam umgesetzt habe.

Den Erwartungen der Einlader möchte ich gerecht werden und verspreche Ihnen einige sehr kritische Thesen über die Zukunft des Wohnens und der Wohnungswirtschaft. Ich mache dies sowohl aus der Praxis unseres Vereins, also aus Sicht von Wohnungsgenossenschaften, als auch auf der Grundlage meiner Erfahrung als Geschäftsführer eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Was wir bisher heute in den sehr guten Beiträgen gehört haben, was ja nicht neu ist, aber es wird noch Konsequenzen haben, die nicht alle bedacht sind.

1.

Die Gleichzeitigkeit von schrumpfenden und wachsenden Regionen wird zu einer Entsolidarisierung der Handelnden führen. Es wird aus meiner Sicht keine Solidarität zwischen Gewinner-Gemeinden und Verlierer-Gemeinden geben. Wenn überhaupt, dann müsste sie auf einer übergeordneten Ebene praktiziert werden. Und



Jan Kuhnert

diese übergeordneten Ebenen – der Bund und die Länder – sind gerade dabei, sich aus der Wohnungspolitik zu verabschieden. Wo soll also der Ausgleich herkommen?

Es wird – vielleicht wird Herr Maier vom Verband der Wohnungsunternehmen – eine andere Einschätzung haben, aber aus meiner Sicht wird es auch keine Solidarität zwischen den Wohnungsunternehmen selbst geben. Welche Genossenschaft wird zusätzlich Anteile sammeln, um im Osten eine Konkurs-Genossenschaft zu finanzieren. Wir sehen, wie schwierig es jetzt schon ist: Von den zehn TLG-Genossenschaften der Treuhand ist eine

Konkurs gegangen. Eine prosperierende Wohnungsgenossenschaft, die Kontakt eG in Leipzig, hat hier solidarisch die Konkursverwaltung übernommen. Und es war nicht leicht, eine Mitgliederzustimmung dafür zu bekommen. Eine solche Solidarleistung auch noch überregional zwischen West und Ost zu organisieren, ist aus meiner Sicht praktisch nicht vorstellbar.

2.

Es wird, trotz der gut begründeten Forderungen des Hamburger Kongresses des *wohnbunds* vor zwei Jahren, auch keine regionalisierte Antwort der Politik geben. Was es gibt, ist stattdessen ein ständiges Novellieren an den ungeeigneten Instrumenten der Wohnungspolitik. Es fehlt der Mut zu sagen: „Es gibt Regionen, die dürfen kein Neubaugeld kriegen. Die dürfen auch keine Eigentumsförderung bekommen, hier darf nur noch Bestandsentwicklung stattfinden.“ Diesen Mut der Regionalisierung der Förderinstrumente wird der Bund nicht aufbringen. Der Abbau der Instrumente wird zurzeit mit der negativen Wirkung in bestimmten Regionen begründet, aber für die Regionen, wo sie sinnvolle Wirkung entfalten würden, werden sie eben auch abgeschafft. Insofern wird der ganze Katalog der Wohnungsbauförderung faktisch gestrichen, politisch begründet aber faktisch als Haushaltskonsolidierung gemeint.

3.

Aber der absehbare Wegfall der öffentlichen Förderung verbindet sich mit den langfristigen Folgen der kommenden Konkurse von Wohnungsunternehmen: auch für neue Projekte des Wohnens wird es kein Geld mehr geben. Immobilienfinanzierung wird – aus Sicht der Banken – allmählich zum Branchenrisiko und ob es Hypotheken als allgemeines Finanzierungsinstrument künftig noch gibt, ist fraglich. Die Erfahrung mit den Immobilien-Banken zeigt jetzt schon, dass es keine isolierte Hypothek mehr für ein Objekt gibt, sondern es gibt nur noch eine Unternehmensfinanzierung. Das ist eine ganz neue Entwicklung, die mit Basel II noch drastischer wird. Ich befürchte auch, dass dann die Solidarität der Organisationen in der Wohnungswirtschaft untereinander brüchig wird und durch das starke Auftreten finanzstarker internationaler Investoren verlieren die bekannten Organisationen und Verbände an Einfluss auf die künftige Entwicklung am Wohnungsmarkt.

4.

Aus der im Festvortrag angesprochenen Bevölkerungsentwicklung will ich das Thema der Alterung noch mal aufgreifen, denn hier sehe ich ein Problem für viele Genossenschaften: Die Überalterung gefährdet das Ehrenamt. In vielen Fällen ehrenamtlicher Strukturen, insbesondere bei Wohnungsgenossenschaften mit ehren- oder nebenamtlichem Vorstand, ist es sehr, sehr schwierig, aufgrund der Altersstruktur der Mitglieder für die Organe noch Kandidaten zu finden. Das heißt wir stehen vor ganz anderen Aufgaben der Motivation. Es ist also nicht nur so, dass der *wohnbund* Schwierigkeiten hat, junge Leute zu akquirieren, sondern in den bisher eigentlich sehr lebendigen, über zig Generationen aufgebauten, zum sogar über 150 Jahre alten großen Wohnungsgenossenschaften bricht das Ehrenamt weg. Daraus nun die Konsequenz zu ziehen, dass kleine Genossenschaften nicht überlebensfähig sind, wie dies vom GdW vertreten wird, das finde ich eine gefährliche Entwicklung. Zwangsfusionen werden dieses Problem nicht lösen, weil dadurch nicht mehr sondern eher weniger Identifikation der Mitglieder mit der Genossenschaft entsteht. Was aber notwendig sein wird, ist das ganze Thema Service und Dienstleistungen zwischen kleinen

Wohnungsgenossenschaften kooperativ zu organisieren. Gerade dies sind Themen, die der *wohnbund* auch schon lange bearbeitet hat und seinen vielen Projekten auch praktisch vorführt. Das wird jetzt aber auch Realität in der so genannten etablierten Wohnungswirtschaft werden müssen.

5.

Eine weitere Folge der künftigen Bevölkerungsentwicklung ist auch die Veränderung in der sozialen und ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung. Hiervon werden insbesondere die Städte betroffen sein. Wenn der Slogan stimmt: „Wir werden weniger, älter und bunter“, dann bedeutet das auch, dass das Denken über die Kundenschaft der Wohnungsunternehmen ein ganz anderes werden muss. Es muss ein völliger Bruch mit der bisherigen Tradition der „Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung“ endlich in den Köpfen der Handelnden vollzogen werden. Die kommunalen Wohnungsunternehmen werden in dieser Entwicklung zu Spezialunternehmen in der Wohnungsversorgung für am Wohnungsmarkt besonders benachteiligte Haushalte. Und die Genossenschaften werden zunächst weitgehend Spezialunternehmen für das Wohnen älterer Menschen. Auch ein noch nicht ganz akzeptiertes Thema mit vielen Folgen, nicht nur für das Bauen altengerechten Wohnraums, auch für das Verwalten solcher Wohnungen.

Die kommunale Aufgabe der Wohnraumversorgung benachteiligter Haushalte ist nicht mit dem tollen Bild des freien Unternehmertums in Einklang zu bringen, das nach der Aufhebung des WGG von vielen Kollegen propagiert wurde. Auch hier ist noch viel von den zukünftigen Entwicklungen aufzuarbeiten.

6.

Es gibt noch eine weitere Folge der Schrumpfung der Städte. Die Entwertung der Immobilien wird an vielen Orten die Folge davon sein. Damit stellt sich die Frage, wie in bestimmten Regionen überhaupt ein normaler Finanzkreislauf zwischen Miete, Rücklagen für Großinstandhaltung und Modernisierung überhaupt aufrecht zu erhalten ist. Bei drastischem Leerstand und sinkender Mietzahlungsfähigkeit sind heutige betriebswirtschaftliche Kalkulationen nicht mehr realistisch. Und auch hierzu eine provokative

These: In bestimmten Gebieten Deutschlands wird sich das Bereitstellen von Wohnraum auf Grundleistungen reduzieren, für die allerdings auch nur relativ wenig Geld berechnet werden muss. Vieles in der Wohnung und am Gebäude wird in Eigenleistung, auch gerade in Mietwohnungen, geleistet werden müssen. Dies würde auch unternehmerisch ganz andere Strukturen erzwingen und aus betriebswirtschaftlicher Not andere, weitergehende Beteiligungsstrukturen der Mieterinnen und Mieter erforderlich machen. Nicht als Ideologie, sondern tatsächlich aus finanzieller Notwendigkeit heraus, weil Nebenkosten und Kleininstandhaltung nicht mehr in den schrumpfenden Regionen, zumindest in den „belasteten Stadtteilen“ erwirtschaftet werden können.

7.

Zur Bevölkerungsentwicklung gehört schließlich auch das Thema Miete oder Eigentum, die Werbetrommel der Landesbausparkassen „Wer Miete zahlt ist dumm“ wird bald fürchterlich zurückschlagen, denn wer heute Eigentum kauft zur Alterssicherung ist bei diesen Aussichten nicht der Klügste. Es ist in den anderen Beiträgen schon deutlich geworden, dass das Wohneigentum im Grünen in der Regel am falschen Ort liegt. Von wenigen Wachstumsgebieten abgesehen, werden wir es mit hohen Abwertungen der Einfamilienhäuser zu tun haben, insbesondere in den Siedlungen weit weg von der Kernstadt. Diese Entwertung trifft aber auch schon den Mietwohnungsbau. Aus aktueller Erfahrung in der Landeshauptstadt Hannover und anderen Orten sehe ich einen drastischen Rückgang der Verkaufspreise – dies wird vielleicht den Ausverkauf der öffentlichen Wohnungsunternehmen abbremsen. Mittelfristig brauchen wir also ein anderes unternehmerisches Handeln in der Wohnungswirtschaft, aber auch eine andere Baufinanzierungslogik. Gerade für neue Wohnprojekte wird es weniger Bankkredite geben, deshalb brauchen wir Finanzierungsmodelle, wie ich mal im Beirat der Ökobank über lange Jahre gemeinsam mit anderen entwickelt habe: von Fördersparbriefen über Direktkredite bis zu Bürgerschaftsgemeinschaften und Ähnliches werden Finanzierungskreisläufe wieder in kleineren Räumen stattfinden müssen. Die Quersubventionierung

über große Hypothekenvolumina wird es nicht künftig geben.

8.

Also wenn Städtebau und Infrastruktur sich der schrumpfenden Stadt anpassen müssen, wird wahrscheinlich die Umsiedlung ein Thema werden. Und das hat dann nicht mehr so viel mit freier Wahl der Wohnung zu tun. Wie das politisch durchgesetzt werden soll, ist mir schleierhaft. Ich will auf die Feigheit der Politik beim Stichpunkt Stadtumlandwanderung nicht weiter eingehen, denn wir werden im Vermittlungsverfahren im Bundesrat gerade wieder erleben, dass Inhalte nichts, aber Geldeinsparung alles bedeutet. Bei der Kürzung der Eigentumszulage geht es trotz aller Begründungen schließlich ums Geld, da brauchen wir uns nichts vorzumachen. Eine radikale Kürzung hätte, wie bei der Pendlerpauschale, bestimmt auch gute Wirkungen gehabt. So kommt es aber nicht und deshalb werden wir mit den negativen Folgekosten weiter uns heumschlagen müssen.

9.

Die soziale Segregation wird in allen Städten, gerade auch in den schrumpfenden, dramatisch zunehmen. Und ich sehe noch überhaupt nicht, wie sich die Städte auf solche Disparitäten eingestellt haben. Schon seit 15–20 Jahren fährt man ins Ausland, schaut sich die Ghettobildung an und erschrocken fährt man wieder weg. Außer Berichten in Fachblättern sind Konsequenzen daraus nicht ausreichend gezogen

worden. Im Gegenteil, ich habe den Eindruck, dass auch das Programm Soziale Stadt eigentlich nur einen Placebo-Effekt hat, gemessen an den erforderlichen finanziellen Quantitäten und eigentlich notwendigen Maßnahmen.

10.

Zusammenfassend komme ich zu der provokanten Schlussthese: ist denn Wohnungsversorgung noch tatsächlich eine staatliche Aufgabe? Trotz 20 Jahre *wohnbund*, der sich viel mit der Frage befasst hat, würde ich sagen „leider nein“. Wir sind offenbar in einer Phase der Deregulierung und des Rückzugs des Staates bei der Regulierung des Wohnungsmarktes. Der Bedeutungsverfall der Wohnungspolitik ist uns ja nach dem Hamburger Kongress deutlich geworden. Wir haben dort gut diskutiert, alle Politiker haben uns grundsätzlich zugestimmt, aber gemacht wird nicht das Notwendige. Der Rückzug des Staates stellt die bisherigen Partner der Städte, nämlich die kommunalen Wohnungsunternehmen, grundsätzlich in ihrer Funktion in Frage. Dies etwa nicht nur wegen der knappen Kassen, sondern weil die Legitimation als öffentliches Wohnungsunternehmen verloren geht. Und hier sehe ich eine Entwicklung unseliger Art, gegen die wir im *wohnbund* schon so lange gekämpft haben: Von der Neuen Heimat, über die Aufhebung des WGG bis zum Ausverkauf der öffentlichen Wohnungsbestände sehe ich kein Ende des Verlustes staatlichen Einflusses auf den Wohnungsmarkt.

Werden wir am Schluss dieses Prozesses wieder Obdachlosenunterkünfte bauen, um sie dann in 20 Jahren wieder in normalen Wohnraum teuer umzuwandeln? Ich weiß nicht, wer es dann später machen soll. Zu befürchten ist zumindest, dass dann die Partner für diese Aufgabe, die kommunalen Wohnungsunternehmen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Der *wohnbund* hat bei dieser erschreckenden Perspektive aus meiner Sicht weiterhin seine wichtige Schnittstellenaufgabe: er hat bisher immer die wissenschaftliche Provokation auch mit den Praktikern und Politikern diskutiert. Und ich denke, dass wird auch die nächsten 20 Jahre die Bedeutung des *wohnbunds* bleiben. Die heutige Tagung ist ja so ein Kommunikationsversuch zwischen den unterschiedlichen „Welten“. Doch wenn ich mir die letzten 20 Jahre anschau, sehe ich, dass zwar die hier anwesenden alternativen Projekte inzwischen sehr professionell geworden sind. Aber nach einigen Jahren Erfahrung auf der so genannten etablierten Seite sehe ich, die Etablierten sind leider nicht genauso kreativ geworden. Also ich wünsche den Bestandsbewahrern in der Wohnungswirtschaft diesen den Lern- und Arbeitsprozess, den wir im *wohnbund* die letzten 20 Jahre zusammen gemacht haben, denn sonst können wir die künftigen Probleme des Wohnens nicht bewältigen!

Jan Kuhnert, Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.

Ulla Schreiber

Change-Management

Insel Deutschland und globales Denken

■ Neulich habe ich fast zufällig das Buch „Grenzen des Wachstums“ wieder in die Hand bekommen. An die Botschaften „Das Boot ist voll“, „wir haben zuviel Menschen und nun geht es andersrum“ können sich sicherlich noch viele erinnern. Mir ist in den letzten Stunden und Tagen und jetzt auch angeregt durch die Beiträge hier im Fachforum vieles durch den Kopf gegangen. Und es gibt auch das Buch

„Lasst uns noch ein Apfelbäumchen pflanzen“.

Ich habe lange nachgedacht über die Phänomene „wir schrumpfen“ und „wir werden älter“ und deren Fokussierung auf die Insel Bundesrepublik Deutschland. Ich frage mich, ob das ausreicht für eine zukunftsorientierte Politikgestaltung.

Change-Management müsste angesichts der Entwicklungen in der Welt insgesamt ganz anders angelegt sein. Ich reise gerne. Und da sehe und lerne ich viel. Z.B. Vietnam: Das Land hat ein Durchschnittsalter von 25 Jahren. In Indien ist die Situation etwa ebenso. Können wir uns mit unseren regionalen Besonderheiten und Interessen so einfach wegstellen und abkoppeln? Müssen wir nicht lernen Umzudenken?

Change-Management auf kommunaler Ebene

Ich bin seit eineinhalb Jahren Baubürgermeisterin in Tübingen – eine Stadt mit 82 000 Einwohnern, davon sind ein Viertel Studenten. Es ist eine junge, eine lebendige, eine kinderfreundliche Stadt. Ich kann mich an die Worte unserer Sozialamtsleiterin erinnern, die beim Antritt ihres Amtes sagte: „Ich werd´ nicht mehr, so viele Kinder hier“. Und wir können uns tatsächlich nicht retten. Die Kinder stehen Schlange auf dem Marktplatz, weil sie keine Schulräume mehr haben. Wir wissen nicht mehr, wovon wir die Kindergärten bezahlen sollen. Gleichzeitig sollen wir Ganztagsbetreuung und Ganztagschule absichern. Die Kaufpreise für Grundstücke und auch die Baupreise springen in die Höhe. Wir haben einen angespannten Wohnungsmarkt, uns fehlen bis zum Jahr 2010 etwa 10 000 Wohnungen.

Ich habe viele Jahre im Niederrhein-Bereich und Ruhrgebiet gelebt und gearbeitet. Da war ich mit gänzlich anderen Problemen konfrontiert.

In den Leitbild-Diskussionen für die Stadtentwicklung Tübingen war die Forderung „keinen Flächenverbrauch mehr“ ein kommunales Thema mit breitem Konsens. Ein sehr widersprüchliches Thema für Tübingen. Einerseits wollen wir keine weiteren Flächen mehr versiegeln, das bedeutet für uns, einen Durchschnitt von 30 – 50 Quadratmeter Wohnfläche. Und andererseits brauchen wir dringend Wohnungen für Familien im mittleren und niedrigen Preissegment. Für diese Gruppen hat die Stadt nicht mehr viel zu bieten. Bei uns kostet in der Innenstadt ein Quadratmeter 400 bis 900 Euro, und außerhalb in den Umland-Ortschaften 150 bis 600 Euro pro Quadratmeter. Wir haben im Altbau Mieten zwischen 4 und 8 Euro und im Neubau zwischen 8 und 10 Euro.

Aber wir verfügen mit der Südstadt über eins der spannendsten, entwickelten Gebiete. Eigentlich ist das ein Wohnbund-Projekt. Andreas Feldtkeller, Joachim Brech, Günter Uhlig, Ulla Schreiber haben hier mitgemischt und von den Baufröschen Mike Wilkens. Die wohnbund-Leute haben angeregt, wie man mit Baugruppen so ein Gebiet entwickeln kann. Der Stadtteil hat sich mit seinen 3 000 neuen



Wohnungen und 600 neuen Arbeitsplätzen als eine kleine, aber sehr urbane Insel mit einem bestimmten Lebensflair in der Stadt herausgebildet.

Ich bin mir nicht sicher, ob man dieses Konzept übertragen kann auf die anderen Gebiete, die wir haben. Sicherlich kann man diese Urbanität und dieses Lebensflair nicht überall hin transportieren. Ganz anders sieht es beispielsweise in den zu Tübingen gehörenden acht Ortschaften aus. Hier ist ein Absterben der Ortskerne zu beobachten.

In Tübingen versuchen wir jetzt auf verschiedenen Wegen das Wohnungsangebot zu verbessern. Ein Punkt ist das Thema Zweckentfremdung. Wir wollen einen größtmöglichen Anteil an Wohnungen als Wohnraum verfügbar machen.

Bei Neubauvorhaben gehen wir folgenden Weg: Wir bemühen uns, zwischen den wenigen Baugesuchen, die es gibt, und den jeweiligen Eigentümern zu vermitteln. Wenn wir an diese überhaupt herankommen. Beim Neubau würde ich mir gern gesetzliche Bestimmungen wünschen, die festlegen, das jede Wohnung, jedes Haus, nur genehmigt wird, wenn es teilbar und wenn es altengerecht ist. Jedes Haus sollte in seinen Funktionen flexibel und umwandelbar sein in. Es werden robuste Haussysteme benötigt. Aber: Die Bauanträge sehen gänzlich anders aus. In ihnen kommt der schwäbische Traum vom Einfamilienhaus als der sichersten Kapitalanlage für das Alter zum Ausdruck.

Auch für das Wohnen im Alter benötigen wir alternative Lösungen. Wir beobachten erste Initiativen „Wohnen

im Alter im Dorf“, die ich sehr unterstütze. Es gibt nicht wenige Häuser, die am Zusammenbrechen sind, in denen aber noch alte Damen wohnen. Und diese sind davon überzeugt, dass das Haus ihre Sicherheit im Alter ist. Es gibt keine sozialen Dienste und keine Infrastruktur mehr für die in den Dörfern verbliebenen Menschen. Und die „Aldis“ und die „Lidls“ verschlimmern die Situation.

Change-Management und neue Wohnformen

In den Dörfern merke ich besonders deutlich die Probleme, die wir heute diskutieren. Dort gibt es verfestigte Strukturen und wenig Aufgeschlossenheit für Neues. Change-Management wird hier besonders benötigt, um den erforderlichen Wandel für und mit den Menschen zu gestalten: z. B. solche Ansätze, wie „Wohnen im Alter in der Genossenschaft“ oder „Gib dein Haus und wir entwickeln es anders“ oder das aus dem Niederländischen übertragene „fallen und opstan“.

Für diese Prozesse und Konzepte wird der *wohnbund* auch in Zukunft benötigt. Für die kleinen Strukturen und für den Umgang mit ganz biederen Strukturen. Das eine ist die Südstadt, das lebt in sich. Es hat aber ganz wenig Ausstrahlung auf andere Baugebiete. Ich habe mal gedacht, mit den Baugruppen geht es jetzt überall voran, die Architekten können es, die Projektentwicklung läuft, das gegenseitige Informieren funktioniert auch.

Aber es blieb bisher eine städtische Insellage. Ich wünsche mir, dass das Zukunftsträchtige ´rüberschwappt in die dörfliche Gemeinschaft. Das die ersten Beginnen-Projekte, die wir im Französischen Viertel haben, demnächst auch in einem Dorf zu finden sind. Sicherlich müssen wir sie anders nennen, wir müssen mit den Menschen auf dem Lande anders umgehen. Es wird bestimmt auch eine andere Sprache gebraucht, andere soziale Empfindsamkeiten und andere Übersetzungsmechanismen. Ich bin mir aber sicher, das wir das lernen können und lernen müssen. Und dafür müssen wir gemeinsam Programme entwickeln, die Arbeiten, Wohnen, Dienstleistungen und gegenseitige Verantwortung produktiv miteinander verbindet.

Ulla Schreiber ist Baubürgermeisterin der Stadt Tübingen

Was heißt eigentlich Traditionsverbände?

■ Was heißt eigentlich Traditionsverbände? GdW, das hört sich groß an auf den ersten Blick. Groß sind wir, wenn wir die Gesamtzahl sehen, 3 000 Wohnungsunternehmen, 7 Millionen Wohnungen für 18 Millionen Menschen, die in Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des GdW wohnen. Beim Blick auf den Teilraum wird das alles aber schnell ganz klein: Wenn ich z. B. unseren Verband in Niedersachsen und Bremen anschau, so gibt es hier 40 Genossenschaften, die weniger als 150 Wohnungen haben. Das ist auch der GdW.

Entwicklungen erkennen...

Die im GdW organisierten Unternehmen tragen die wirtschaftliche Verantwortung für die großen Mietwohnungsbestände in Deutschland. Eine solche Organisation muss sich folglich sehr stark bewegen und auf Entwicklungen einstellen. Demographie ist hier ein sehr aktuelles Stichwort geworden. Seit einigen Jahren diskutieren wir in der Wohnungswirtschaft übrigens schon intensiv, zumindest in meinem Bereich, über diese Fragestellung, auch durch Gutachten unterlegt. Endlich – kann man sagen – ist es seit einigen Monaten auch ein Thema in der Politik geworden. Und das ganze Lügengebäude, das uns Blüm und Co. damals immer vor Augen geführt haben: „die Renten sind sicher“, bricht jetzt ein. Und viele anderen Systeme werden in den nächsten Monaten auch einbrechen. Die Politik reagiert zur Zeit, das ist frustrierend und spannend zugleich, durch eine wahnsinnige Hektik. Aber das Entscheidende und das Tragische ist im Augenblick für mich: sie reagiert nur in einem Denken in den alten Schemata und geht überhaupt nicht neue Problemfelder an.

... und entsprechend reagieren

Das schlechteste Beispiel ist die Eigenheimzulage. Herr Kuhnert hat das eben angesprochen. Ich bin seit Monaten dabei, im GdW dafür zu werben (Mehrheiten habe ich immer noch

nicht), dass wir in den Wohnungsverbänden die Probleme in den nächsten Jahren in den Städten anpacken. Hier muss begonnen werden: Die 11,6 Milliarden Euro in den öffentlichen Haushalten müssen zielorientiert eingesetzt werden. Und dieser Unsinn von Koch und Steinbrück – 3% Abstrich wird hier eventuell das Ergebnis sein –, ist wirklich Unsinn. Nein, was wir brauchen, ist ein Umdenken.

Bestände entwickeln statt neu bauen

Die Probleme, vor denen wir stehen, demographisch, im Wohnen, ich bleibe mal bei der Hardware, bei der Wohnung, liegen in den Beständen. Wir können nicht über den Neubau unsere Probleme bewältigen, weil wir schrumpfen. Wir müssen die Aufgaben und Probleme in den Beständen bewältigen. Wir müssen sie in den kritischen Städten bewältigen. Wenn das aber gewährleistet werden soll, auch nur einigermaßen, dann brauchen wir auch die staatliche Unterstützung. Ein Beispiel dafür, wie es nicht weitergehen kann, ich möchte es als politischen Skandal bezeichnen: In Niedersachsen – in den anderen Ländern sieht es genauso aus, nur bei uns kenne ich die Zahlen genau – werden auf der einen Seite im Augenblick allein Landesmittel für die Eigenheimzulage in Höhe von 450 Millionen Euro pro Jahr in die Landschaft gestreut. Auf der anderen Seite liegen die ganzen Programme wie Stadtumbau West, Städtebauförderung, Wohnungsbauförderung bei knapp einem Zehntel davon. Das ist doch nicht mehr die Herausforderung von heute. Ich hoffe nur, dass beim Vermittlungsausschuss zumindest ansatzweise, ich bin auch relativ skeptisch Herr Kuhnert, ansatzweise herauskommt, dass es nicht mehr angehen kann, dass die Eigenheimzulage quer durch die Republik gestreut wird. Insbesondere auf flache Land, weil da die Grundstückspreise niedriger sind, während die Städte noch weiter relativ einkommensstarke Bevölkerung, vor allem junge Bevölkerungskreise verlieren.



Bernd Meyer

Gleichzeitig rutschen die Städte durch die Schrumpfung weiter in eine Problematik herein, die sie überhaupt nicht bewältigen können. Eigenheimzulage gezielt für Familien in den Städten, Eigentumserwerb im Bestand und Stärkung der Programme für Qualitätsverbesserung in schwierigen Stadtteilen. Das ist der richtige Ansatz. Ich rufe nicht nach Staatsknete, nur eins weiß ich, die Wohnungsunternehmen werden in den nächsten Jahren, zumindest in einigen schwierigen Regionen in der Bundesrepublik, nicht in der Lage sein, diese Probleme allein bilanziell bewältigen zu können.

Quartiere in Gefahr

Ich gehe jetzt gar nicht mehr auf die neuen Länder ein, das ist eben ausführlich genug dargestellt worden und da ist die Problematik auch wirklich außerordentlich dramatisch. Aber wer heute nach Wilhelmshaven kommt, wer nach Salzgitter geht, wer nach Bremerhaven geht, wer nach Ruhrgebiet geht, der weiß, dass uns in wenigen Jahren, ich formuliere drastisch „ganze Stadtteile um die Ohren fliegen“. Dies ist nicht nur ein Problem der Wohnungsunternehmen. Primär ja. Die Unternehmen haben in ihren Beständen das wirtschaftliche Risiko:

Eigentum verpflichtet. Es ist aber mit Sicherheit auch ein Problem der Kommunen, weil die Kommunen ansonsten in eine sehr gefährliche Situation kommen. Ihnen drohen einige Stadtteile wie in einem Schneeball-Prinzip, wie in einer Lawine wegzurutschen. Und das ist ein Thema nicht nur im Osten, das ist auch ein Thema in vielen Bereichen der alten Länder. Der Staat muss jetzt seine politischen und finanziellen Schwerpunkte ändern und nicht in den alten Denkschemata weiterarbeiten.

Wohnungsanpassung

Wo liegen die Probleme der Wohnungsunternehmen? Ich sagte eben bereits und muss es immer wieder deutlich sagen, aber das ist bei uns hier denke ich auch Konsens: Die Wohnungsunternehmen müssen ihre Probleme im Bestand bewältigen können. Und hier kommt vieles auf sie zu. Es gibt ja immer noch einige Unternehmen in Süddeutschland – zum Glück, die kann man ja nur beglückwünschen – die Wohnungen verteilen wie wir das früher in Zeiten der Gemeinnützigkeit alle gemacht haben. Die Wohnungen wurden gebaut, die Mieter standen Schlange und so weiter. Das sieht heute, auch in den alten Ländern, zum großen Teil schon anders aus. Wir müssen dafür sorgen, dass wir durch Flexibilität der Unternehmen die Wohnungsbestände so umgestalten, dass sie überhaupt noch ihre Kundschaft finden. Und das heißt nicht nur Badeinbau. Meinetwegen auch Badeinbau, Fenstermodernisierung, Wärmedämmung. Daneben betrifft dieses sehr viel stärker auch die Wohnung in ihrer Grundstruktur und das Wohnumfeld. Das soll heißen: Grundrissänderungen sind erforderlich, Zusammenlegung von Wohnungen ist erforderlich.

Ich nenne noch ein Beispiel. Ich selber komme aus Bremen, habe früher dort Baupolitik betrieben. Wir haben enorm viele Wohnungen gebaut. Bremen war das Land mit dem größten Bestand an Sozialwohnungen. Wir haben für die drei- und vierköpfige Familie gebaut, ganze Siedlungen. Diese Wohnungen haben alle ungefähr 60 Quadratmeter, drei Zimmer, Küche. Diese Wohnung will heute ein Ein- bis Zweipersonenhaushalt doch nicht mehr haben. Die 60 Quadratmeter akzeptiert er noch, aber der Kunde

will einen völlig anderen Grundriss-zuschnitt haben. Das heißt, wer von unseren Unternehmen am Markt überleben will, muss diese Struktur der Wohnung ändern und das ist schwierig: Erstens bedeutet das ein neues Denken, zweitens bedeutet das enorme Kosten, ohne dass hinterher eine höhere Rendite realisierbar wäre. Nur, die Alternative heißt häufig ansonsten Leerstand. Und das versuche ich übrigens auch bei uns im Verband immer wieder deutlich zu machen: dass Wohngrundrissänderungen erforderlich sind, Wohnzusammenlegungen erforderlich sind, um die differenzierten Nachfragesegmente überhaupt befriedigen zu können und im Wettbewerb bestehen zu können.

Trägerische Selbstzufriedenheit kleiner Unternehmen

Ich möchte an dieser Stelle noch ein Wort zu den Genossenschaften sagen oder zu den kleinen Unternehmen. Ich habe viele, die lehnen sich dann immer zurück, wenn über Demographie geredet wird: „lass die reden, meine Bestände sind noch wunderbar belegt“. Gerade die Genossenschaften äußern sich dahingehend. Wenn man die kleinen Genossenschaften befragt, hier sind ja sicherlich einige Genossenschaftsvertreter unter uns heute, wie sieht es eigentlich aus bei euch im Bestand, was habt ihr denn für eine Mieterklientel. Die Nutzer wohnen alle sehr lange in ihrer Wohnung, weil sie eben so hochzufrieden sind: „das ist meine Genossenschaftswohnung“. Und die nächste Frage, der Altersdurchschnitt? Da liegt der Altersdurchschnitt zwischen 58 und 65 Jahren. Und da ist völlig klar, dass über kurz oder lang, diese Wohnungen frei werden. Und diese Wohnungen werden diese Genossenschaften am Markt zum Teil nicht mehr vermieten können. Die Unternehmen müssen in dem Maß anpassen, wie die Nachfrage sich ausdifferenziert.

Differenzierter Markt – differenzierteres Wohnen

Es ist eben nicht so, dass man sagen kann, der Ein- und Zwei-Personen-Haushalt sucht die gleiche Wohnung, sondern durch die Entwicklung in Richtung Lebensstilgruppen, haben wir eine sehr, sehr differenzierte Nachfrage. Das ist von der Autoindus-

trie wunderbar beantwortet worden: früher gab es Opel Kadett, Opel Rekord und Opel Kapitän. Heute gibt es bei Opel so viele Modelle wie früher bei allen Autoherstellern zusammen. Daran hat die Industrie zwar eigentlich kein Interesse. Aber sie tut es, ganz einfach, weil der Markt es verlangt. In dieser extremen Form werden wir das in der Wohnungswirtschaft sicherlich nicht haben, aber eins werden wir haben, aber die Nachfrage von drei- und vierköpfigen Familien nach Wohnungen liegt unter 10 Prozent. Für diese Gruppe sind in den Nachkriegsjahrzehnten die Wohnungen gebaut worden. Jetzt müssen wir aus diesen Beständen heraus die geänderte Nachfrage befriedigen.

Und ein Drittes will ich zu diesem Thema sagen. Wir brauchen die Kundennähe, wir brauchen soziales Management, das ist ein Thema, das seit einigen Jahren eine wichtige Rolle spielt. Ich will das als Kundennähe bezeichnen. Hier ist schon mehrfach gesagt worden, wir müssen uns weniger um die Wohnung als viel mehr um das Wohnen kümmern. Das ist auch für mich wettbewerbsentscheidend in den nächsten Jahrzehnten. Wohnungen gibt es genug und auch qualitätsvolle Wohnungen wird es genug geben, mit ziemlicher Sicherheit, in den nächsten Jahrzehnten. Und deswegen werden die weichen Faktoren viel entscheidender sein als in der Vergangenheit. Welche Dienstleistung biete ich mit meiner Wohnung an? Biete ich eine Infrastruktur in der Wohnung an, dass auch in der Wohnung gearbeitet werden kann? Biete ich Möglichkeiten des Umzugs an, – die ersten Überlegungen hierzu müssen dringend weiter entwickelt werden –, Stichwort: Ring der Genossenschaften, um Umzugshilfen zu gestalten, usw. Also eine Vielzahl von Angeboten müssen entwickelt werden, weil die nachfragenden Kunden heute eine hervorragende Situation haben. Sie können sich ihre Wohnung aussuchen und das wird, nach den demographischen Entwicklungen zunehmen. Wir müssen aus dem Bestand heraus durch viele flexible Entwicklungen erreichen, dass wir mit unseren Unternehmen wettbewerbsfähig bleiben. Und das fällt den Unternehmen nicht leicht. Das ist aber eine Aufgabe, die gerade auch wir Verbände zu leisten haben: den Mitgliedsunter-

nehmen diese Entwicklung zu verdeutlichen, daran arbeiten wir.

Eine letzte Bemerkung zum *wohnbund*. Die Themen des *wohnbunds* habe ich mir noch einmal aufgeschrieben, damit ich keines vergesse: Ganzheitliche Betrachtung des Wohnens, Wohnzufriedenheit, genossenschaftliche Selbstverwaltung, Bewohnerbeteiligung, etc. Das sind die Themen, die in den nächsten Jahren eine zentrale

Rolle spielen. Und deswegen muss uns von daher nicht mehr angst und bange werden um die Zukunft des *wohnbunds*.

Wie Sie das jetzt organisieren, dass Sie noch mehr Mitglieder bekommen, dass die nächste Generation auch eintritt in den *wohnbund*, aktiv wird in Ihrer Organisation, darüber müssen Sie sich nun Gedanken machen. Aber die Themen selber, die liegen im Wohnen, die liegen in den Städten und werden

mit Sicherheit eine zentrale Bedeutung in den nächsten Jahren, nein, sie werden sogar eine deutlich steigende Bedeutung in den nächsten Jahrzehnten haben.

Bernd Meyer ist Direktor des Verbands der Wohnungswirtschaft Niedersachsen-Bremen (Mitgliedsunternehmen des GdW) (... durch den Moderator vorgestellt als leiter der Repräsentant eines Traditionsverbandes ...)

Kommentare – Blitzlichter

Hans Rudolf Güdemann

WERKBUND – WOHNBUND

Gemeinsame Ideen zur Zukunft des Wohnens Neue Netzwerke mit den „alten Bündeln“

■ Die Jubiläumsfeier im Feierwerk am 24. Oktober 2003 in München hat mich in mehrfacher Weise sehr beeindruckt. Einmal der Auftritt gleich mit drei Kooperationspartnern mit ihren Jubiläen – WOGENO 10, *wohnbund* 20 und Urbanes Wohnen 30 Jahre; man hat das gemeinsame Anliegen, das Zusammenwirken und die Kraft der Netzwerke förmlich gespürt. Zum andern war es keine Fachtagung oder ein Kongress, wie man es vom *wohnbund* gewohnt ist, sondern eher eine Familienfeier mit vielen bekannten Namen, welche seit 20 Jahren dabei sind und heute in den verschiedensten Positionen wirken. Wirken und Werken in Bündnissen oder neu in Netzwerken und Kooperationen sind die Grundprinzipien des Werkbundes und des *wohnbunds*.

Der Vortrag von Prof. Dr. A. Göschel, DIFU war die richtige Einleitung zur demografischen Sicherheit des Schrumpfungprozesses und über die Unsicherheit, wie man damit umgehen wird. Sicher ist, dass enorme Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur, Wandel der Lebensweisen und ein erheblicher Rückgang öffentlicher Investitionen auf uns zukommen werden. Die ungewisse Zukunft braucht Konzepte, Engagement, neue Formen des Zusammenlebens und der Selbstorganisation – ein Themenfeld, für das

sich der *wohnbund* seit 20 Jahren mit wenig Mitteln, aber mit einem gut funktionierenden Netzwerk an selbstlosem Einzelengagement einsetzt und beachtliche Denkanstöße, Ergebnisse und Projekte vorweisen kann.

1983 wurde der *wohnbund* in Darmstadt bei einer Tagung des Deutschen Werkbundes zum Thema: „Beispiele – Modelle – Experimente – neue Ansätze im Wohnungsbau“ gegründet. Das damalige Thema ist – wie alle Themen des Werkbundes – heute von existenzieller Aktualität. In den vergangenen 20 Jahren gab es viele Gemeinsamkeiten, Schnittstellen und Begegnungen bei vielen Projekten. Der Werkbund selbst hat das Thema „Wohnen und Lebensstile“ – neben vielen anderen – nie aus den Augen verloren.

Neben dem *wohnbund* wurden weitere Institutionen mit anderen Schwerpunkten gegründet: Rat für Formgebung, Museum der Dinge in Berlin, Werkstätten in Nürnberg, Akademie Darmstadt, Rheinkolleg u.a. Jeder dieser Abkömmlinge hat sich seine eigene Kompetenz erarbeitet.

2007 – 100 Jahre Deutscher Werkbund

2007 hat der Deutsche Werkbund 100jähriges Jubiläum. Es wird eine große Ausstellung zur Historie des Werkbundes in der Pinakothek in

München geben, die im Herbst in Berlin in der Akademie der Künste gezeigt werden soll. Aber wir wollen nicht nur die Historie darstellen: In Köln soll im Sommer 2007 eine große Veranstaltung zum Thema „Zukunft“ in wesentlichen Themen und Handlungsfeldern organisiert werden. Der interdisziplinäre Werkbund war historisch in Krisenzeiten immer am stärksten. In jeder Epoche hat er Zukunftskonzepte entwickelt. Er steht heute in der Pflicht, zu den Problemen der Gegenwart Position zu beziehen und eine Orientierung in die Zukunft zu geben.

Neue „Lebensformen und Wohnen“ mit dem Hintergrund der heutigen und auf uns zukommenden sozialen Probleme wird ein Schwerpunktthema sein. Weitere Themenfelder sind: Alltagskultur, Technik, Wissenschaft, Medien, diskursive Gesellschaft, Globalisierung usw. Insgesamt geht es um die zukunftsfähige Gestaltung der Lebens- und Umweltqualität.

Im Vorfeld, d.h. die nächsten zwei Jahre, sollen in den Themenbereichen aus der Erfahrung mit Projekten und Aktionen der neun Landeswerkbünde mit Kooperationspartnern und externen Experten Handlungsfelder für die Zukunft entwickelt werden.

Der vorläufige Arbeitstitel heißt: „Provokation Zukunft“ – Wandel zur Informations-, Wissens- und Kulturgesellschaft.

Wir würden uns sehr freuen, wenn sich der *wohnbund* mit seiner 20jährigen Erfahrung in einem neuen Netzwerk beteiligen würde.

Dipl.Ing. Hans R. Güdemann ist 1. Vorsitzender im DEUTSCHEN WERKBUND e.V.

20 Jahre Wohnbund in München

■ 74 DM hat die einfache Fahrt von München nach Darmstadt damals gekostet. Das kann ich auf der kleinen Pappkarte lesen, die damals als Fahrchein diente und die ich aus meiner Buchhaltung 1983 ziehe. Eine Rückfahrkarte existiert nicht. Wie entscheidend mich diese Reise prägen würde, wie sehr mein Berufsweg, mein Handeln von dem damals aus der Taufe gehobenen *wohnbund* beeinflusst werden würde, konnte ich damals natürlich nicht ahnen. Gleichwohl nahm ich die dort vorgestellten Ideen und Beispiele begeistert auf und kehrte voll Sendungsbewußtsein in die wohnpolitische Diaspora nach München zurück.

Gemeinsam mit anderen Teilnehmern der Darmstädter Tagung gründete ich die Regionalgruppe München mit zuerst wöchentlichen, später 14tägigen Treffen. Weitere Interessierte stießen zu uns. Wir organisierten eine Ausstellung, veranstalteten Wohnpolitische Tage, nahmen Stellung, stießen an und bald folgten die ersten Projekte.

Das Spekulationsprojekt Lothringer Straße wurde zwar doch umgewandelt, die Siedlung Bobs trotz phantasievoller Kampagne nach einigen Jahren abgerissen. Doch wir lernten dazu, es entwickelten sich tragfähige Kontakte zu Politik, Verwaltung und Presse und das nächste Projekt, die Übernahme von 2 093 Wohnungen der ehemaligen NH durch eine Mietergenossenschaft gedieh bis zu einem ausgehandelten Erbbaurechtsvertrag und einer Genossenschaft mit 1 500 Mitgliedern bevor sich der damalige Oberbürgermeister mit seiner Ablehnung durchsetzen konnte.

Erst mit dem nächsten Projekt, der Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und dem Haus Zieblandstraße 45 gelang 1992 der Durchbruch und der Beweis, daß unsere Ansätze auch unter den schwierigen (weil teuren) Münchner Verhältnissen funktionieren.

Der *wohnbund*-Kongress 1993 in München war krönender Abschluss der ersten 10 Jahre. In den folgenden Jahren trat München aus der wohnpoliti-

schen Diaspora heraus. Nicht daß sich die Rahmenbedingungen plötzlich so verändert hätten. Es war immer noch ein zähes Ringen, Haus für Haus, Projekt für Projekt. Doch mit der WOGENO, die auf dem Kongress gegründet wurde, war eine tragfähige Genossenschaft entstanden, die inzwischen 5 Häuser erworben bzw. errichtet hat. Die WOGENO ist inzwischen weit über München hinaus anerkannt. Die Genossenschaft Wagnis e.G. legte gerade den Grundstein für ein Projekt mit 100 Wohnungen im Entwicklungsgebiet am Ackermannbogen. Das zweite Haus von „Autofrei Wohnen“ ist in Bau und ich selbst habe im Auftrag

der LH München über 2 Jahre lang Baugruppen beraten, die beim nächsten Bauabschnitt am Ackermannbogen berücksichtigt werden sollen.

Und der *wohnbund*? Der hat seit drei Jahren seine Geschäftsstelle in München und gemeinsam mit der WOGENO und dem Verein Urbanes Wohnen fand das große Geburtstagsfest 302010 in München statt. Wer noch Zweifel an der Aktualität der *wohnbund*-Themen hatte, wurde am Samstag nach dem Fest eines besseren belehrt. Anstatt der angemeldeten 20 Teilnehmer kamen ca. 60 Menschen, um sich bei einer Exkursion 3 Münchner Wohnprojekte anzusehen. Auch wenn der Name heute weniger häufig auftaucht, die Ideen des *wohnbund* sind in München inzwischen fest verankert.

Christian Herde, Architekt aus München

Wolfgang Kiehle

Anmerkung zum „demografischen Wandel“

■ Herr Göschel hat in seinem Vortrag versucht, die Folgen des Bevölkerungsrückgangs zu denken: Zunahme des Anteils älterer Menschen, Westwanderung, Geburten- und Bevölkerungsrückgang, sich entleerende Regionen, Auswirkungen auf öffentliche Finanzen und auf die Kommunalverfassung. Das ist notwendig, herrscht doch im politischen System kaum eine Bereitschaft vor, die zu erwartenden Veränderungen der nächsten Jahre wahrzunehmen und daraus Konsequenzen zu ziehen. Das was in den letzten Jahrzehnten gut und richtig war, kann doch in den nächsten zehn Jahren nicht falsch sein. Staatsverschuldung, Rentenpolitik, Klimapolitik. So weit, so gut ...

Aber ...

Ich befürchte, dass in der Diskussion um die demografischen Veränderungen und ihre Folgen eine statistische Betrachtung und die Zwangsläufigkeit von Trends ein zu großes Gewicht haben. Richtig ist, dass es einen Bevölkerungsrückgang gibt, aber wie groß dieser nach einer oder zwei Generationen sein wird, ist noch nicht entschieden. Entwicklungen können sich „selbst tragend“ verstärken – sie können aber auch gegenläufige Ent-

wicklungen auslösen oder stärken. Will heißen: Der Bevölkerungsrückgang kann Anreize zum Geburtenwachstum induzieren.

Entschieden wird diese Frage auch durch die Politik. Wir wissen, dass die Geburtenrate nicht ausschließlich individuell von den möglichen Eltern entschieden wird, sondern auch von Faktoren, die vor der persönlichen Entscheidung liegen, z. B. öffentliche Betreuungseinrichtungen, z. B. nachbarschaftliche Netze, z. B. kinderfreundliches Wohnumfeld und Quartier.

Gefragt ist deswegen (erst einmal) nicht die Anpassung an die langfristigen Folgen des demografischen Wandels, sondern die politische Diskussion über Angebote, die auf diese Entwicklung Einfluss nehmen können.

Und ...

Liegen in einem Bevölkerungsrückgang eigentlich nur Risiken für Gesellschaft, Politik und Finanzen? Oder gibt es nicht auch Chancen in einer weniger dichten Besiedelung?

Die zukünftigen Generationen werden diese Antworten geben.

*Wolfgang Kiehle
WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum*

Andere Blicke in die Zukunft

■ Der *wohnbund* hat anlässlich seines Jubiläums Mitgliedern und Sympathisanten einen aufregenden Blick in die Zukunft spendiert.

Als ehemaliges Vorstandsmitglied des *wohnbunds* darf man sich da auch Gedanken um die inhaltlichen und personellen Perspektiven des Vereins machen. Leider kam der Blick des *wohnbunds*, einer mit 20 Jahren gerade der Pubertät entwachsenen Vereinigung, in den der Zukunftsvision nachgestellten Fach-Kommentaren deutlich zu kurz. Deswegen möchte ich ihn hier nachholen.

1. Der *wohnbund* ist besser und schneller auf die Zukunft vorbereitet als die Gesellschaft

Wir haben von Herrn Göschel erfahren, dass die Alterspyramide der bundesdeutschen Bevölkerung nichts mit einer Pyramide zu tun hat sondern eher einem auf den Kopf stehenden Frühstücksei ähnelt und dass das eine emanzipatorische Entwicklung sei. Der Mann sollte sich mal die Mitgliedschaft des *wohnbunds* ansehen. Deren Alterspyramide ähnelt einem Ufo, schwebt fest in der Luft, fängt bei unter 50 an und hört bei um die 60 auf.

Was sagt uns das? Der *wohnbund* ist auch bei der Mitgliederentwicklung vorneweg, ist super emanzipiert und wird sich, wenn nichts geschieht, in absehbarer Zeit ohne große Risiken und Nebenwirkungen auflösen. Damit das nicht passiert, hier ein paar Vorschläge zu einer echten zukunftsorientierten inhaltlichen Erneuerung.

2. Der *wohnbund* muss echte Zukunftsthemen besetzen

Der *wohnbund* kümmert sich schon seit seiner Gründung zu viel um perspektivlose Fragestellungen, mit denen kein Geld zu machen ist: alternativ Wohnen, neue Beteiligungsformen, soziale Stadt und anderen Klimbim. Die wichtigen Zukunftsthemen hat er dabei nicht im Blick.

Wo fängt man bei der Zukunft der Stadt zu denken an? Richtig! Erst mal bei den Trabantenstädten in Ost und West der Republik. Wenn einem dazu

etwas einfällt, bringt das richtig Masse. Es gilt Fantasien zu entwickeln. Hier ein paar Vorschläge:

- Umbau von Trabantensiedlungen – z.B. Märkisches Viertel – zu Champignonfarmen, damit wir Champignons Made in Germany bekommen und in den dann zunehmenden „blühenden Landschaften“ Arbeitsplätze sichern.
- Anlage von Rapsplantagen in ausrangierten Hochhäusern (z.B. Rostock Lichtenhagen), damit wir auch in Zukunft beruhigt mit ökologisch unbedenklichem und nahrungsphysiologisch hochwertigem Treibstoff Auto fahren können. Achtung: Hoher Energiebedarf für Licht – also Nähe von Windkraftanlagen suchen.
- Umwidmung von Hochhäusern (z.B. Bremen-Tenever) in Etagenfriedhöfe, damit die Umweltverschmutzung durch normal inkontaminierte Leichen (werden wahrscheinlich in Zukunft zu Sondermüll erklärt) und der immens wachsende Flächenverbrauch durch immer größere Friedhöfe eingedämmt wird.
- Gewinnbringende Vermietung oder Verpachtung von Trabantensiedlungen (z.B. Kirchdorf-Süd in Hamburg) an Bürgerkriegs- und die zunehmende Zahl von Privatarmeen, damit diese den modernen Häuserkampf erst einmal richtig üben können.

3. Der *wohnbund* muss Perspektiven für neue Berufsorientierungen entwickeln

Heute beschäftigen sich Architekten und Städteplaner immer noch damit, wie man schön neu baut und Städte modern weiterentwickelt. Das sind ganz veraltete Themenstellungen. Die Frage der Zukunft lautet: Wie kriegen wir alles Gebaute ästhetisch schön, technisch einfach, und wirtschaftlich vorteilhaft kaputt? Dafür müssen die Rahmenbedingungen schon heute gestaltet werden.

- Entwicklung von Reihenhäusern mit garantiertem Verfallsdatum, damit wir nicht auch noch den Schrott, der

heute zugebaut wird, morgen teuer entsorgen müssen.

- Einführung einer Entsorgungssteuer auf alle vorhandenen Immobilien und einer Eigenheimzulage für den Abriss von Immobilien.
- Streichung aller planungsbezogenen Leistungen für Bauens in der HOAI und Ersetzen durch Abbruchleistungen und Entwicklung von DIN, ISO und EN-Normen für ökologisch vorteilhaften, ökonomisch tragfähigen und sozial ausgewogenen großflächigen Stadtrückbau.
- Wenn alles nichts hilft: Einführung des Bauens als Straftatbestand ins Strafgesetzbuch.
- Verpflichtung von Architekten, Ingenieuren und Stadtplanern in Ihrem Studium Praktika – je nach Neigung – bei Bundeswehr, US-Army oder Privatarmeen durchzuführen, damit sie mit modernen betonbrechenden Techniken vertraut gemacht werden.

4. Der *wohnbund* muss sich auch um sich selbst kümmern

Als erstes sollte der Vorstand überlegen, ob die Standortverlagerung des Vereinssitzes nach München richtig war. Man müsste dringend Herrn Göschel fragen, wie lange München noch existiert und wie lange demzufolge dort noch die Post ausgetragen wird. Vielleicht sollte man sicherheits halber schon bald in die „wachsende Metropolregion Hamburg“ umziehen.

Der Vorstand wäre gut beraten, wenn er Zukunftsperspektiven für sich selbst entwickeln würde. Vorschlag: Er könnte sich um Hauptrollen bei den „Golden Girls“ bewerben und versuchen, für die Mitgliedschaft Nebenrollen zu ergattern. Im nächsten Schritt sollte er vielleicht doch noch kostengünstige alternative Altersheime für ältere und arbeitslose Architekten und Stadtplaner und *wohnbund*-Mitglieder planen.

Und zu guter letzt, weil man heutzutage ja alles kaufen kann: Damit nicht bald alles vorbei ist, sollte der *wohnbund* einen Fonds bilden, um sich für die Zukunft sieben junge Mitglieder halten zu können – darunter auch eine Quotenfrau.

Josef Bura war Mitglied im wohnbund-Vorstand von 1994 bis 1998 und ist Mitarbeiter der STATTBAU HAMBURG

Bürgerschaftliches Engagement als genossenschaftliche Ressource

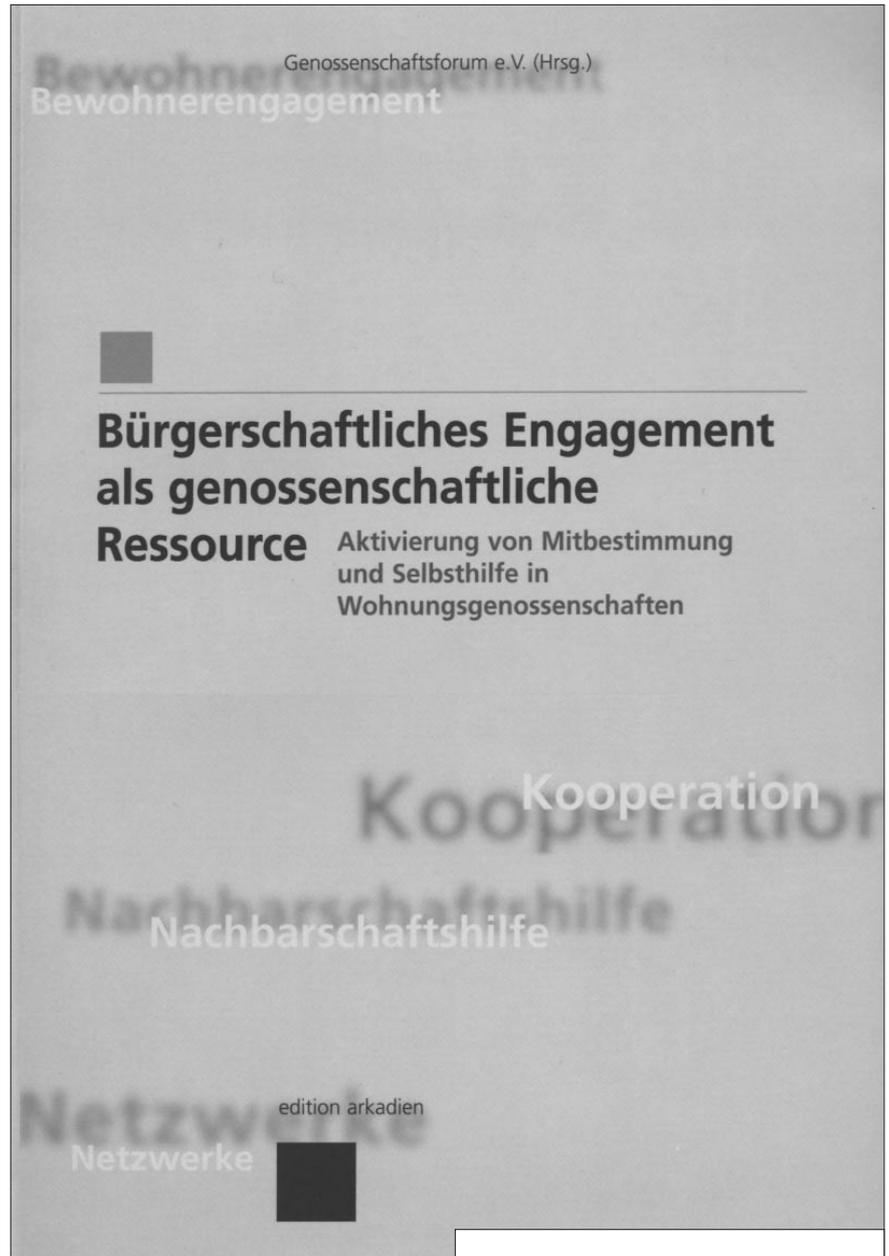
Aktivierung von Mitbestimmung und Selbsthilfe in Wohnungsgenossenschaften

■ Die genossenschaftliche Form stellt seit Gründung des Wohnbunds ein zentrales Thema dar, das viele Mitglieder – sei es in der täglichen Praxis als auch in der Forschung – beschäftigt. Aber auch beim Nachdenken über die Zukunft des Wohnens sind die (Überlebens-)Chancen der Wohnungsgenossenschaften als demokratische Mitgliederunternehmen weiterhin von Bedeutung.

Zu den Schwerpunkten heutiger und zukünftiger wohnbund-Arbeit zählen neben der Initiierung und Begleitung junger Genossenschaftsprojekte auch die Betreuung der traditionellen Unternehmen. Obwohl beide Gruppierungen zunächst unterschiedliche Alltagsaufgaben zu bewältigen haben, bleibt doch der gemeinsame Anspruch des nicht-spekulativen Handelns auf dem Wohnungsmarkt sowie die Förderung organisierter Gruppenselbsthilfe und Selbstverantwortung.

In den Fokus rücken somit verstärkt wieder die Aktivierung und Mitwirkung der Mitglieder. Auch an anderer Stelle wurde die Wichtigkeit bürgerschaftlichen Engagements als neue/alte Ressource erkannt, so auch von der gleichnamigen Enquete-Kommission des Bundestages 2002. *„Mit den Begriffen des bürgerschaftlichen Engagements wird ein Perspektivwechsel eingeleitet, mit dem die Rechte und Pflichten der Bürger/innen bei der Mitentscheidung und Mitgestaltung in allen öffentlichen Angelegenheiten hervorgehoben werden.“*

In diesem Zusammenhang fand Ende September 2003 eine Tagung an der Berliner Humboldt-Universität statt, die vom Berliner Genossenschaftsforum in Kooperation mit dem Institut für Genossenschaftswesen konzipiert und durchgeführt wurde und zur Vernetzung der unterschiedlichen Akteure und Forscher auf diesem Gebiet beitragen sollte. Auch hier zeigte sich die Wichtigkeit, typische „Wohnbund-



themen“ einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Bürgerschaftliches Engagement als genossenschaftliche Ressource

Unter diesem Titel diskutierten Wissenschaftler, Vorstände und Mitarbeiter aus Wohnungsgenossenschaften mit der Zielsetzung, theoretische und praktische Konzepte zur Stärkung der

Zur Tagung ist die Publikation *„Bürgerschaftliches Engagement als genossenschaftliche Ressource“* vom Genossenschaftsforum herausgegeben worden. Sie kann dort per Fax 030-3 06 22 64, per E-Mail: Genossenschaftsforum@t-online.de oder über den Buchhandel ISBN 3-930075-25-3 zum Preis von € 5,00 plus Versandkosten bestellt werden.

Mitgliederbeteiligung auszutauschen und zu vernetzen.

Der Thematik näherte man sich auf den Ebenen „Gesellschaft, Wohnungsunternehmen und Akteure“. Hiermit wurde vor allem auf die wachsende Nachfrage nach Beteiligung und Engagement des Einzelnen vor dem Hintergrund des Rückzugs des Staates aus sozialen und gemeinwirtschaftlichen Bereichen reagiert, ohne die eine Initiativkultur undenkbar wäre. Dies betrifft nicht nur den Wandel in der Arbeitsgesellschaft sondern insbesondere die Selbstorganisation im Bereich

Bewohnerselbsthilfe in einer Berliner Genossenschaftssiedlung, Gemeinsames Pflanzen von Blumenzwiebeln



Auszählung von Stimmen für die Wahl der Vertreterversammlung, dem „Parlament“ der Genossenschaft



des Wohnens und der nachbarschaftlichen Gemeinschaften. Die Tagung konnte somit auch ein Defizit schließen, das bislang in der Debatte um bürgerschaftliches Engagement durch die Vernachlässigung der genossenschaftlichen Form bestanden hatte. Ein Resultat war daher, dass die Potenziale, die vor allem in dem „sozialen Kapital“, d.h. in der Mitgliederschaft, liegen, noch stärker genutzt werden könnten.

Trotz gegenläufiger Behauptungen stellten die Wissenschaftler eine allgemein zunehmende Bereitschaft in der Bevölkerung für ein ehrenamtliches Engagement fest. Derzeit sind ca. 30% aller Frauen und 38% der Männer in irgendeiner Weise gemeinwohlorientiert tätig und nehmen sich dafür im Durchschnitt fünf Stunden pro Woche Zeit. Daher waren sich die Tagungsteilnehmer einig, dass dieses wesentliche Potenzial auch in der genossenschaftlichen Praxis stärker aktiviert werden sollte. Unter dem Stichwort „Unternehmenskultur des kooperativen Handelns“ wurden in einem weiteren Schwerpunkt die neuen Herausforderungen an die genossenschaftlichen Gremien und Verwaltungen diskutiert,

die zur Umsetzung bürgerschaftlichen Engagements Voraussetzung sind.

Genossenschaftliche Wohnungsunternehmen befinden sich derzeit in einem tiefgreifenden Wandlungsprozess. Seit jeher stellen sie als „Dritter Weg zwischen Eigentum und Miete“ prädestinierte Träger der organisierten Gruppenselbsthilfe dar. Die genossenschaftlichen Leitbilder müssen jedoch vor dem Hintergrund neuer Zwänge des Wohnungsmarktes, der von in einzelnen Regionen zunehmend von Überangeboten, Leerständen und Wegfall öffentlicher Förderung geprägt ist, hinterfragt werden. Unter dem Schlagwort „Soziales Management“ werden derzeit neue Formen von Beteiligung und sozialer Betreuung entwickelt, die jenseits staatlicher Versorgungsmentalität auf die Aktivierung von Bewohnerpotenzialen setzen.

Besonders anschaulich wurde auf der Tagung die heutige Bandbreite der bereits bestehenden genossenschaftlichen Ansätze zur Förderung der „Gelebten Demokratie“ vor Ort an Hand von einzelnen Beispielen. Diese reichten von neuen Verwaltungsmodellen über die Gründung von Selbsthilfe-

vereinen in einzelnen Siedlungen bis zu Pilotprojekten für bestimmte Zielgruppen: Zwar dominieren in vielen genossenschaftlichen Organen noch die älteren Mitglieder und stellen auch quantitativ das größte Bewohnerengagement dar. Dennoch gibt es bereits einige Initiativen, um verstärkt jüngere Mitglieder für genossenschaftliche Ideen zu motivieren. Dabei müssen vor allem in traditionellen Unternehmen neue Formen für Selbsthilfeaktivitäten gefunden werden. Die Erfahrungen junger Genossenschaften konnten dabei interessante Impulse geben.

Ein Fazit der Tagung war, dass diese vielen, oft isoliert entwickelten Initiativen in Zukunft noch stärker vernetzt werden könnten – ein Gedanke, dem sich das Genossenschaftsforum auch in Zukunft widmen wird. Ein weiteres Resümee endete in der Aussage: „Es tut sich was in den Wohnungsgenossenschaften – und das kann obendrein auch noch Spaß machen.“

Renate Amann, Dipl.Ing. Arch, und Barbara von Neumann-Cosel, Dipl.-Volksw., sind seit Gründung 1994 Geschäftsbesorgerinnen des Genossenschaftsforums e.V. in Berlin

Rezensionen:

Franz Oswald / Peter Baccini

Netzstadt

EINFÜHRUNG IN DAS STADTENTWERFEN

304 Seiten, 160 Farb- und 100 s/w-Abbildungen, 2003, Birkhäuser – Verlag für Architektur, ISBN 3-7643-6962-0; 49,50 Euro

In dem überaus aufwändig gestalteten Band wird eine Entwurfsmethode vorgestellt. Der Ausgangspunkt der Autoren ist: „Unser städtisches Leben in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts war von permanenten Umbrüchen geprägt. ... Dieser Wandel ist ... mit Enttäuschung und Trauer darüber verbunden, dass die gewonnene Leichtigkeit und Freiheit städtischer Alltagspraxis mit Verlust an vertrauten Bildern gekoppelt ist und selten durch Werke, die des Gedächtnisses würdig wären, wettgemacht werden. ... Wie unzulänglich, ja willkürlich die gewaltigen Veränderungen in der Stadt vorbereitet, entschieden und ausgeführt wurden, hat uns häufig genug befremdet. Oft werden Pläne weniger zur Orientierung auf Zielzustände hin angewendet als zur Festschreibung von Handlungen, die aus partikularen Interessen zufällig, ohne Rücksichtnahme auf das größere Ganze, schon früher erfolgten. ... Es gab und gibt noch keine Vorgaben gestalterischer Zielqualitäten für eine urbane Kultur. So verwundert es nicht, wenn das Gestalterische in der Städteplanung wenig Gewicht hat und in der breiten Öffentlichkeit der Respekt vor der Planung durch Experten schwindet.“

Was könnte dem entgegengesetzt werden? Die Autoren sehen schon, dass die Entwicklung der Städte sich im Geflecht zahlreicher Interessen vollzieht, dessen Komplexität zunimmt. Doch darin sehen sie eine neue Herausforderung an die Professionellen. Sie müssten wieder Verantwortung übernehmen. Doch zunächst gelte es, das unübersichtliche Knäuel von Phänomenen zu entwirren als Voraussetzung für rationales Handeln. Dem dient die in dem Band vorgestellte Planungsmethode. Architektur und Städ-

tebau werden mit einer naturwissenschaftlich-physikalischen Betrachtungsweise in vier Kapiteln verknüpft: Neue Urbanität, Die Netzstadt, Entwerfen mit der Netzstadtmethode, Gestaltbarkeit / Nachhaltigkeit / Verantwortung. Vielleicht dient die Methode zum besseren Verständnis der sich vollziehenden Entwicklungen der Städte, kaum aber wird sie der Wirklichkeit standhalten.

Marlo Riege / Herbert Schubert

Sozialraumanalyse.

Grundlagen – Methoden – Praxis

312 Seiten, 2002, Leske + Budrich, Opladen, ISBN 3-8100-3604-8; 24,90 EUR

„In der gegenwärtigen Diskussion und Praxis von sozialer Stadterneuerung, Jugendhilfeplanung und Neuorganisation sozialer Dienste gewinnen Orientierungen am sozialen Raum zunehmend an Bedeutung. Das Kinder- und Jugendhilfegesetz (KJHG) formuliert an verschiedenen Stellen Aufträge für eine sozialräumlich ausgerichtete Analyse, Planung und Organisation von Leistungsangeboten und verweist im Konzeptbegriff der ‚Lebensweltorientierung‘ ebenfalls auf räumliche Komponenten. Bereits die erste Welle der Neuorganisation sozialer Dienste zielte mit deren Dezentralisierung auf eine auch räumlich effektivere Organisation. Im Rahmen der neuen Steuerungsmodelle wird mit dem ‚Sozialraumbudget‘ eine Ressourcensteuerung eingeführt, bei der öffentliche und freie Träger gemeinsam das – für den Hilfebereich in einem Sozialraum veranschlagte – Budget bewirtschaften sollen. Und mit dem Bund-Länder-Programm ‚Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt‘ wird der Sozialraum zum Gegenstand von Analyse, Planung und Handlungsstrategien – und zwar explizit in seinen baulich-infrastrukturellen wie auch in seinen sozialen Komponenten.“

Es handelt sich somit um recht unterschiedliche Zusammenhänge und Perspektiven, innerhalb derer die Begriffe Sozialraum, Sozialraumbezug und Sozialraumorientierung zum Thema geworden sind. Dies und die bislang fehlende Präzisierung und Dif-

ferenzierung dessen, was im Einzelnen damit gemeint ist, haben dazu geführt, dass diese Begriffe einerseits geradezu inflationär verwendet werden und ihre konkreten Bedeutungsgehalte andererseits oft unbestimmt bleiben. Als allgemeine Tendenz zeichnet sich ab, die Stadt oder einzelne Stadtgebiete nicht mehr in erster Linie als administrative Einheiten, sondern als Lebensräume mit jeweils komplexen Strukturen und funktionalen Verflechtungen zu betrachten. Diese Orientierung ist nicht neu, sie ist jedoch wissenschaftlich lange Zeit vernachlässigt worden.“ (S.7)

Mit dieser Problemstellung führen Riege/Schubert in ihr Buch ein; sie hat aus meiner Sicht nach wie vor nichts an Aktualität eingebüßt, – mit der Ausnahme, dass mit eben diesem Band ein sehr hilfreicher Überblick über die vielschichtigen analytischen und methodischen Annäherungen an „den Sozialraum“ vorgelegt worden ist. In insgesamt 17 Einzelbeiträgen werden zum einen sogenannte Klassiker („Marienthal“, „Chicago Schule“, „Burano“) in verdienstvoller Weise zusammengefasst und damit (wieder) leicht zugänglich gemacht; zum anderen wird ein Spektrum von Einzeldisziplinen präsentiert, die sich auf jeweils eigene Weise mit dem (Sozial)Raum beschäftigen (Architektur, Raumplanung, Soziologie und speziell Stadtsoziologie, Jugendhilfe und Stadtteilmanagement) und abschließend werden in einigen Fallbeispielen Sozialraumanalysen in ihren konkreten Vorgehensweisen und Ergebnissen vorgestellt. Eine fachkundige ausführliche Einleitung über die Entwicklung der einzelnen Facetten des behandelten Gegenstandes, über den aktuellen Stand der Debatte und – nicht zuletzt! – mit einer komplexen methodischen Anleitung für die Durchführung von Sozialraumanalysen rundet den Band sinnvoll ab.

Mit dem Buch von Riege/Schubert wird somit ein interdisziplinäres Repertoire vorgelegt, das sowohl theoretische und methodische Anknüpfungspunkte wie auch praktisches Anschauungsmaterial enthält. Entsprechend richtet es sich an ein

breites Spektrum von Zielgruppen, nämlich sowohl an eher analytisch orientierte Erkenntnisinteressen als auch an pragmatisches Anwendungswissen.

Wolfgang Kiehle

Vor dem Hintergrund einer sich verändernden Gesellschaft ist es an der Zeit über neue Wohnformen nachzudenken. Gemeinschaftswohnprojekte können hier ein innovativer Ansatz sein. Bislang werden in Deutschland nur wenige solcher neuer Wohn- und Lebensmodelle erprobt, ihre Zahl wächst jedoch seit mehreren Jahren in Reaktion auf den sozialen Wandel und das wachsende ökologische Problembewusstsein: „Wohnen Jung und Alt“, „Wohnen mit Kindern“, „Ökologisches Wohnen“. Diese und andere gemeinschaftliche Wohnformen werden in diesem Band als interessante Ansatzpunkte für eine Strategie der nachhaltigen Stadtentwicklung vorgestellt.



Ziel dieses Bandes ist, umfassende Impulse für die verbesserte Unterstützung zukünftiger Projekte zu setzen, um diesen Wohn- und Lebensformen einen größeren Stellenwert auf dem

Wohnungsmarkt zu verschaffen. In mehreren Fallstudien werden die sozialen und ökologischen Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen, die Erfahrungen bei ihrer Konzeption und Realisierung, sowie die wesentlichen Erfolgsfaktoren und Umsetzungshindernisse analysiert. Strategische Möglichkeiten und Modalitäten zur Verbesserung der Realisierungschancen werden vorgestellt.

Micha Fedrowitz ist Absolvent des Studiengangs Raumplanung an der Universität Dortmund. Er arbeitet zur Zeit freiberuflich in den Bereichen Kooperative Planungsverfahren und Bürgerbeteiligung.

Ludger Gailing hat ebenfalls Raumplanung an der Universität Dortmund studiert. Er arbeitet als wissenschaftlicher Mitarbeiter der Forschungsabteilung „Regionaler Institutionenwandel zur Sicherung von Gemeinschaftsgütern“ am Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) in Erkner (bei Berlin).

Mitgliedschaft im wohnbund

- Kostenloses wohnbund-Info
- Kostenloser oder preisreduzierter Zugang zu allen unseren Fachveranstaltungen
- Kostenlose Vermittlung von Kontakten bei speziellen fachlichen Fragen aus dem Bereich der Wohnpolitik, Planung, Projekt-, Stadt- und Siedlungsentwicklung (im Rahmen unsererer Möglichkeiten)
- Interessante Begegnungsmöglichkeiten in einem Netzwerk von Fachleuten
- Internet-Service für Mitglieder: Homepage und E-Mail im wohnbund-Netzwerk: www.wohnbund.de

Jahresbeitrag

- Regelbeitrag € 95,-
- Studenten und Arbeitslose € 35,-
- Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Beitrittsformular im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

Themenschwerpunkt der nächsten wohnbund-informationen in 2004:

- 1/2004 – „urbanes wohnen“ – städtisches wohnen

wohnbund e.v.

Aberlestraße 16/Rgb

81371 München

Telefon 089-74 68 96 11

Fax 089-7 25 50 74

E-Mail: info@wohnbund.de

Web: www.wohnbund.de