INTERNATIONALES FRAUENSEMINAR

Wohnformen der Zukunft

Zuwanderung in die Stadt birgt Herausforderungen

Die Bau- und Wohnwelten befinden sich im Wandel. War in den 1970er-Jahren noch von Stadtflucht die Rede, kehrt sich dieser Trend nun wieder um. Heute wachsen in Deutschland, Österreich und der Schweiz viele Großstädte wieder. Dr. Christoph Zaborowski, Geschäftsführer Wuest & Partner Deutschland, gab anlässlich des Internationalen Branchenseminars für Frauen, veranstaltet am 30. Juni und 1. Juli in Meran, einen Ausblick über den Immobilienmarkt der Zukunft. Laut Immobilienexperten lassen sich folgende Megatrends festhalten:

- Bevölkerungswachstum in der Schweiz, Schrumpfung in Deutschland
- Steigender Flächenkonsum und fortschreitende Zersiedelung
- Rückkehr der Hochhäuser
- Differenzierte Wohnformen – vom Loft bis zur Alters-wohngemeinschaft
- Nachhaltigkeit im Wohnungsbau

Konzentration auf bestimmte Gebiete

Die Schweiz wird hinsichtlich der Bevölkerung bis 2030 in allen Landesteilen wachsen. Deutschland wächst vor allem im Süden mit den Großstädten Frankfurt, München und Stuttgart sowie im Norden. In Österreich werden vermehrt die nördlichen Bundesländer zulegen, während in der Steiermark und in Kärnten mit einem Rückgang zu rechnen ist. „Die wachsenden Landesteile sind aber nicht auf eine steigende Geburtenrate, sondern auf die Zuwanderung zurückzuführen", erklärte Zaborowski. Die Bevölkerungszunahme führt an der einen Stelle zur fortschreitenden Zersiedelung, an anderer zu „Geisterstädten".

„Hinter der Zersiedelung steht die Angst, dass die Landschaft zunehmend durch Vorstädte und Reihenhäuser zerstört wird", verdeutlichte Zaborowski. Der Platz wurde in den drei Ländern bisher nicht effizient genutzt. Der Traum vom Einfamilienhaus, die hohe Dichte an Ferienhäusern und eine relativ hohe Ablehnung von Hochhäusern führen dazu, dass die Bebauung eher locker in die Breite ausgerichtet wird. Das Gegenteil der Zersiedelung sind die schrumpfenden Städte, wie zum Beispiel in Ostdeutschland. Diese bringen Herausforderungen: zu große Infrastruktur, weniger Steuereinnahmen, fortschreitende Abwanderung, geringere Anreize für Unternehmensansiedelungen, Verödung von Stadtteilen. „Es besteht die Gefahr, dass eine Spirale nach unten in Gang gesetzt wird. Neben dem Versuch, durch wirtschaftliche Anreize die Abwanderung zu stoppen oder einzudämmen, muss mit der Herausforderung städteplanerisch umgegangen werden", führte Zaborowski aus. Als Maßnahmen nannte er etwa den kontrollierten Rückbau von Wohngebieten, um den Rest der Stadt mit ausreichender Dichte attraktiv zu halten.

Die Wohntrends der Zukunft lauten:

- Gewohnt wird in der Schweiz, Österreich sowie in Süddeutschland bis zur Rhein-Main-Linie und dann wieder an der deutschen Nordseeküste.
- Durch Verdichtung finden dort mehr Einwohner Platz als heute.
- Attraktive Hochhäuser in guten Lagen werden zu hohen Mieten an ein internationales Publikum vermietet.
- In den Hochhäusern wird ein breiter Mix an Wohnungstypen angeboten.
- In den Berggebieten der Schweiz und Österreichs sowie im Nordosten Deutschlands hat sich eine Zweitwohnungsindustrie etabliert.
- Die Zweitwohnungen stellen häufig Passivhäuser in Holzbauweise dar.

Christoph Zaborowski, Geschäftsführer Wuest & Partner, Frankfurt

Eva Schulze, Berliner Institut für Sozialforschung

Hermann Kaufmann, Hermann Kaufmann Architekten, Schwarzach

Wohnen im Alter

Praxisbeispiele zum Thema „Wohnen im Alter" gab Dr. Eva Schulze vom Berliner Institut für Sozialforschung. Der Anteil älterer Menschen wird ständig größer. In Deutschland ist eine Zunahme der Zahl von 50- bis 65-Jährigen sowie über 80-Jährigen in den nächsten Jahrzehnten zu erwarten. Dies hat weitreichende Folgen für die Gesellschaft und wird die Lebens- und Wohnsituation älterer wie jüngerer Menschen beeinflussen. Die Priorität älterer Leute ist es, möglichst lange in einem eigenen Haushalt wohnen zu bleiben. Die Bereitschaft für einen Wohnungswechsel – selbst, wenn sie sich nicht mehr eigenständig versorgen können – ist gering. Dies eröffnet sowohl für Konzepte des betreuten Wohnens als auch den Einsatz so genannter Smart Home-Technologien große Möglichkeiten.

Das Konzept von Smart Home beruht auf einem wohnungs-/hausinternen Netzstandard und den Geräten, die über diesen Standard arbeiten. Sämtliche elektrische Geräte innerhalb eines Hauses (Waschmaschine, Herd, Bügeleisen) und Systeme wie Heizung und Wasser können mittels Netzstandard verbunden werden. In Deutschland, Österreich und der Schweiz gibt es bereits einige Wohnprojekte mit Smart Home-Technologie. In einem Projekt wurde die Zufriedenheit der Bewohner evaluiert. Die Untersuchung habe laut Schulze gezeigt, dass ältere Menschen diese Technik nur teilweise nutzen. Wichtig für die Akzeptanz seien ausreichende Informationen zu den technischen Funktionen. Bei jenen Projekten, wo bei Problemen ein Ansprechpartner vor Ort ist, sei die Wohnzufriedenheit besonders hoch ausgeprägt. Mit der Smart Home-Technologie eröffnen sich für die Wohnungswirtschaft neue Geschäftsfelder und die Möglichkeit zur Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Bauen im Bestand

Mehrere realisierte oder in Planung befindliche Projekte stellte Univ.-Prof. Hermann Kaufmann, Architekten Hermann Kaufmann, Schwarzach, in Meran vor. „Das Bauen im Bestand wird in Zukunft das wichtigste Thema", meinte er. „Ein urbaner Lebensraum braucht nachhaltige Strategien."

In einem Forschungsprojekt wurde der LifeCycle Tower entwickelt – ein CO_2-neutrales Holzhybridhaus. Während ein konventionell gebautes Hochhaus im Laufe seiner Nutzung 10.375 t CO_2 verbraucht, wären es beim LifeCycle Tower nur 822 t CO_2. Der Lifecycle-Tower One hat acht Stockwerke. Die vorgefertigten Holzbauelemente werden – an nur einem Tag pro Geschoss – um einen massiven Betonkern mit Stiegenhaus und Lift errichtet. Schlüsselelement ist die Holz-Beton-Verbundrippendecke, welche die brandschutztechnisch notwendige geschossweise Trennung der Konstruktion ermöglicht und hohe Flexibilität in stützen- und wandlosen Räumen bringt. Das energetisch hoch effiziente Versorgungskonzept wird mit Erdwärme, Solaranlage, regenerativen Brennstoffen und Fotovoltaik erreicht. Der Prototyp wird primär als Büro genutzt. Die Varianten „Hotel" und „Wohnungen" sind im ersten Obergeschoss simuliert. **MN**