

Prof. Dr. Johann Jessen,
Städtebau - Institut
Universität Stuttgart

Neue Wohnanforderungen, alte Bestände
Trends, Aufgaben, Projekte

Vortrag auf dem Symposium *Wohnen im Bestand*
an der Universität Siegen
am Freitag, den 23. Oktober 2009



Seoul (Korea)





Neues altes Wohnquartier in Seoul, Stadtteil Bukchon



Seoul, Stadtteil Bukchon - neue alte Fenster

Gliederung

1. Trends der Wohnungsversorgung
2. Herausforderungen einer Bestandspolitik
3. Projekte - Neues Wohnen im Bestand

Gliederung

1. Trends der Wohnungsversorgung
2. Herausforderungen einer Bestandspolitik
3. Projekte - Neues Wohnen im Bestand

Trends

Wohnsituation in Deutschland (Mikrozensus 2006)

- Hohes mittleres Versorgungsniveau
 - mittlere verfügbare Wohnfläche pro Person (43 qm)
 - hoher Anteil modernisierter und gut ausgestatteter Wohnungen
- Rasche Angleichung der Wohnversorgung in West- und Ostdeutschland
 - Verfügbare Wohnfläche
 - Wohnstandard
 - Wohnzufriedenheit
- Konstanz in der Eigentümerquote (42 %)
- Große regionale Unterschiede
 - prosperierende Regionen
 - schrumpfende Regionen

Trends

Wohnsituation in Deutschland (Mikrozensus 2006)

Regionale Unterschiede

- prosperierende Regionen (Wohnungsmangel, steigendes Miet- und Bodenpreisniveau, hohe Baukostenniveau)
- schrumpfende Regionen (Wohnungsüberhang, stagnierendes Miet- und Bodenpreisniveau, niedriges Baukostenniveau)

Beispiel: Kaufwerte für baureifes Bauland in €/qm nach Ländern:

Bayern:	233,16 €	Thüringen:	35,80 €
Baden-Württemberg	174,78 €	Sachsen-Anhalt:	36,56 €

Trends

Wohnsituation in Deutschland

Regionaler Wohnungsüberhang und Preisverfall

In Ostdeutschland insgesamt 20 % Wohnungsleerstand
Subventionierter Abriss von ca. 200.000 Wohnungen zwischen 2002-09
(Programm Stadtumbau Ost)

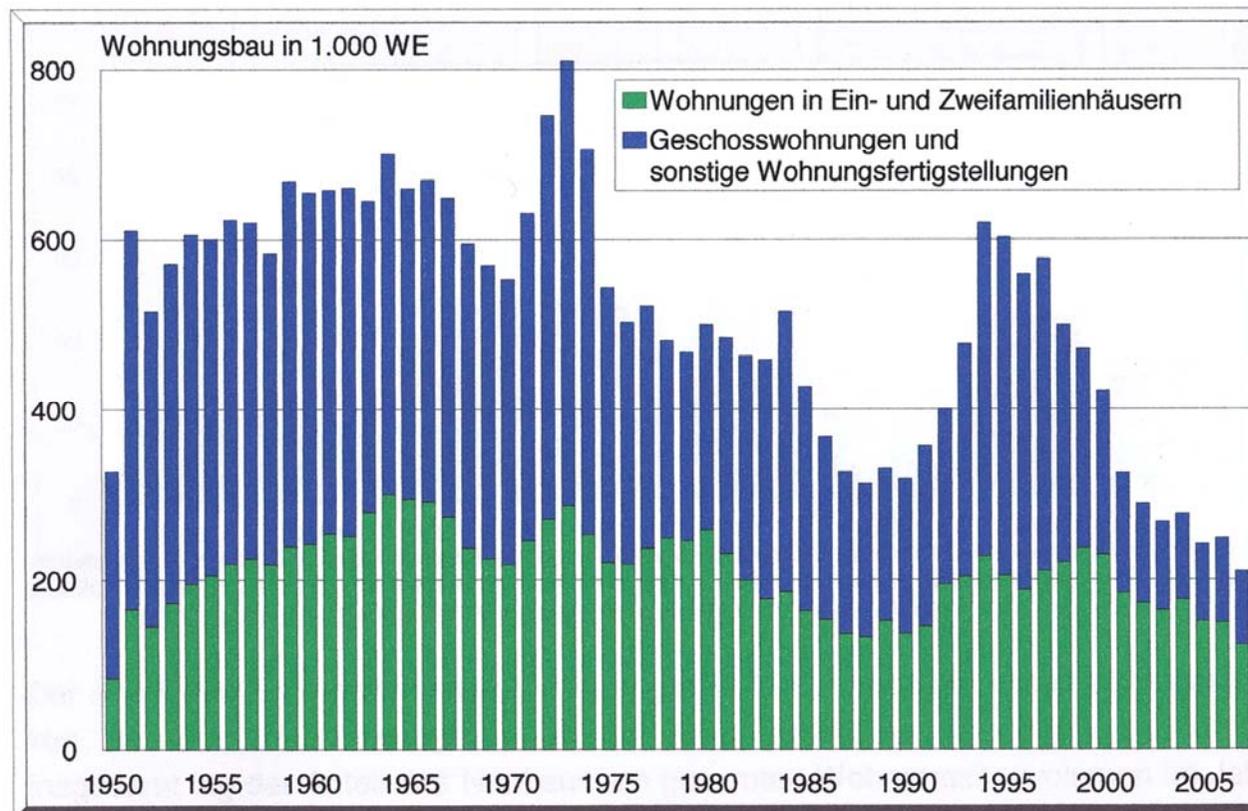
In den strukturschwachen ländlichen Räumen Preisverfall
der Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen)

Trends

Wohnungsbau in Deutschland

- Rückgang des Wohnungsneubaus: Bau neuer Wohnungen auf historischem Tiefstand seit der Wiedervereinigung

Abbildung 2: Wohnungsbau in Gesamtdeutschland von 1950 bis 2007



1995: 603.000 WE
2007: 176.000 WE

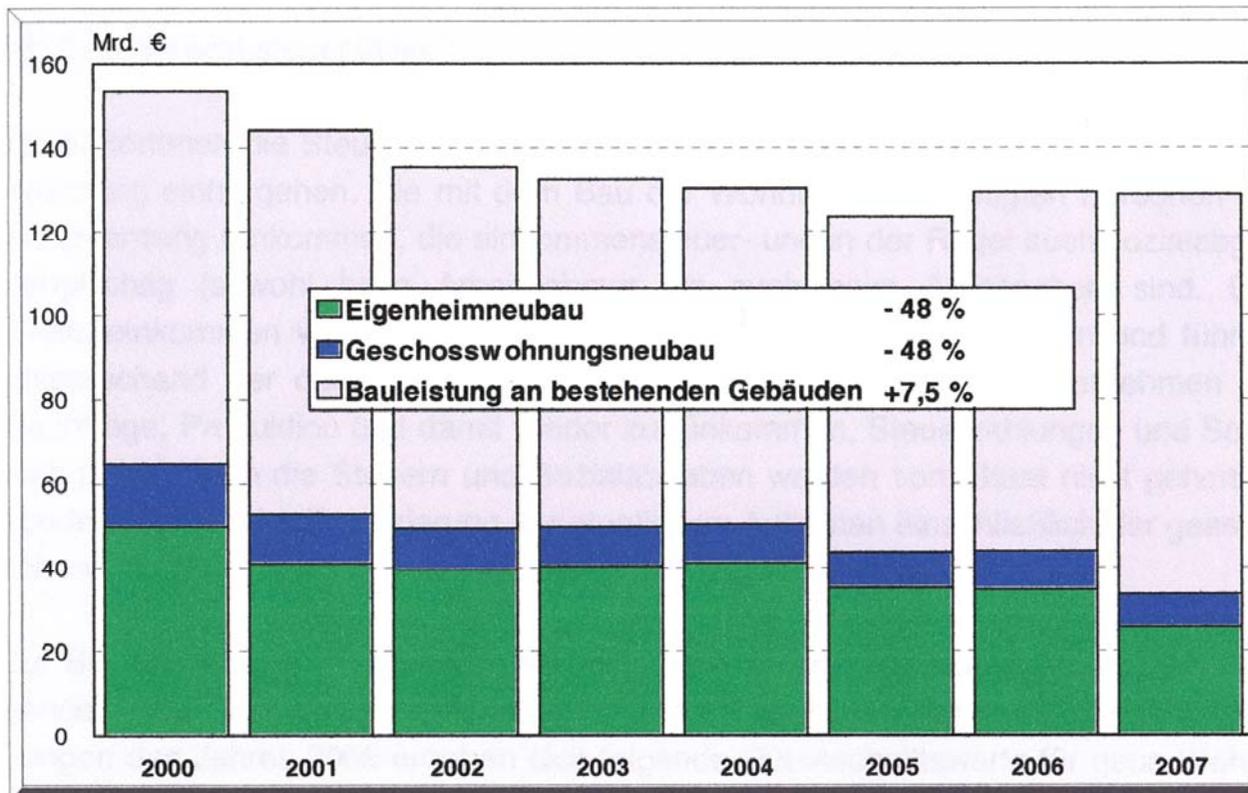
Quellen: Statistische Jahrbücher der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik, diverse Jahrgänge

Trends

Wohnungsbau in Deutschland

- Kontinuierliche Verlagerung der Wohnbauinvestitionen in den Bestand
2000: 60% und 2007: 78%

Abbildung 3: Bauvolumen von 2000 bis 2007 in Preisen von 2000



Quelle: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe - Berechnungen für das Jahr 2007; Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, DIW Berlin; 2008

Qualitative Veränderung der Wohnungsnachfrage- Ursachen

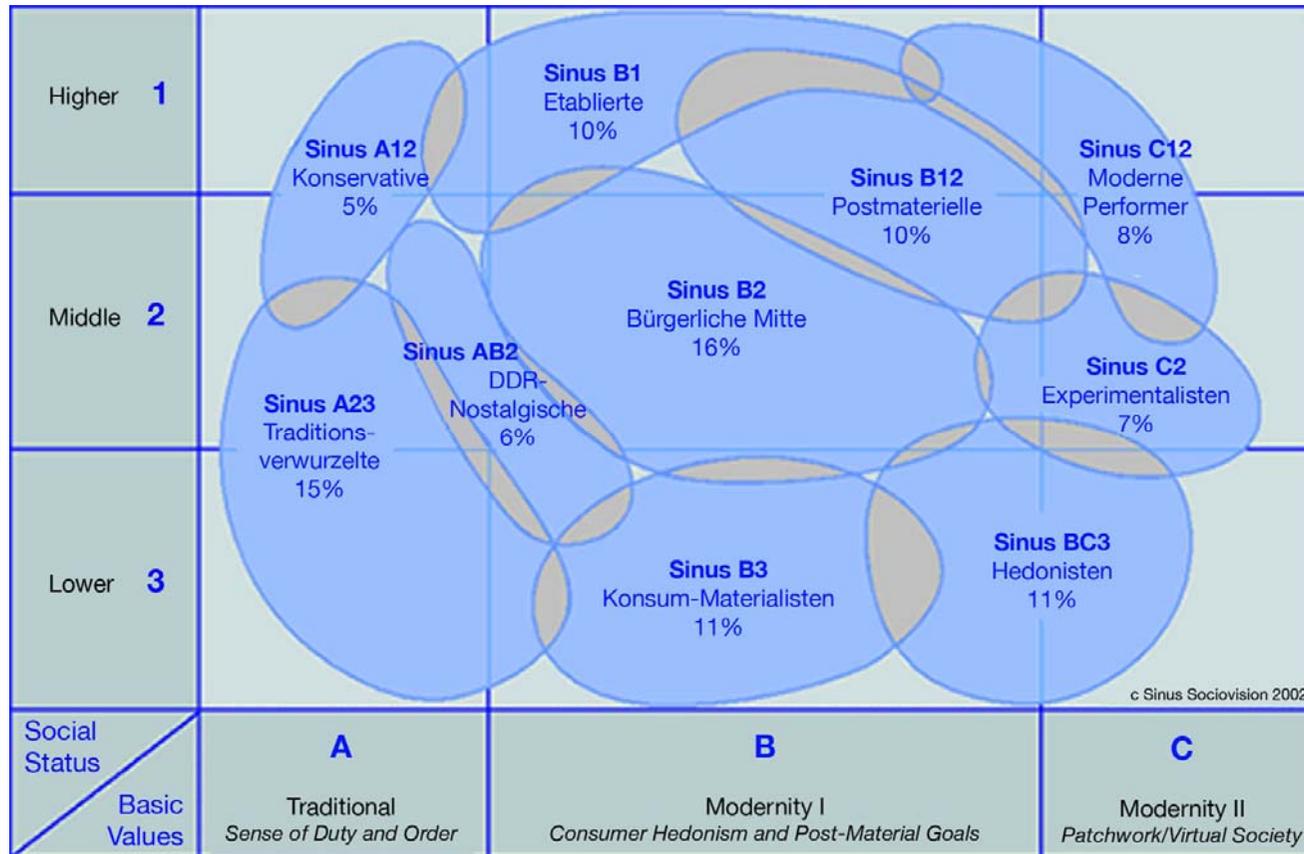
- Ausdifferenzierung der Haushaltsgrößen
(steigende Zahl von Ein- und Zwei-Personenhaushalten,
Familien mit Kindern eine Minderheit)
- Demographischer Wandel - weniger, älter, bunter
- Polarisierung der Haushalteinkommen
- Ausbildung gruppenspezifischer Lebensstile (Milieus)

Ausprägungen veränderter Nachfragen

- Wachsendes Interesse am Wohnen in der Stadt
(Singles, Berufsanfänger, berufstätige Paare ohne Kinder, junge Familien)
- „Multilokales Wohnen“
- Sinkende Attraktivität des Wohnens im Umland für junge Familien/
Haushaltsgründer)

Qualitative Veränderung der Wohnungsnachfrage- Ursachen

Soziale Ausdifferenzierung nach Milieus



Quelle SINUS

DAS PROGRAMM-MAGAZIN | HEFT 10 | OKTOBER 2005

Kultur SPIEGEL



„Renaissance der Städte“

„Die neue Lust auf Stadt“

„Zurück ins Zentrum“

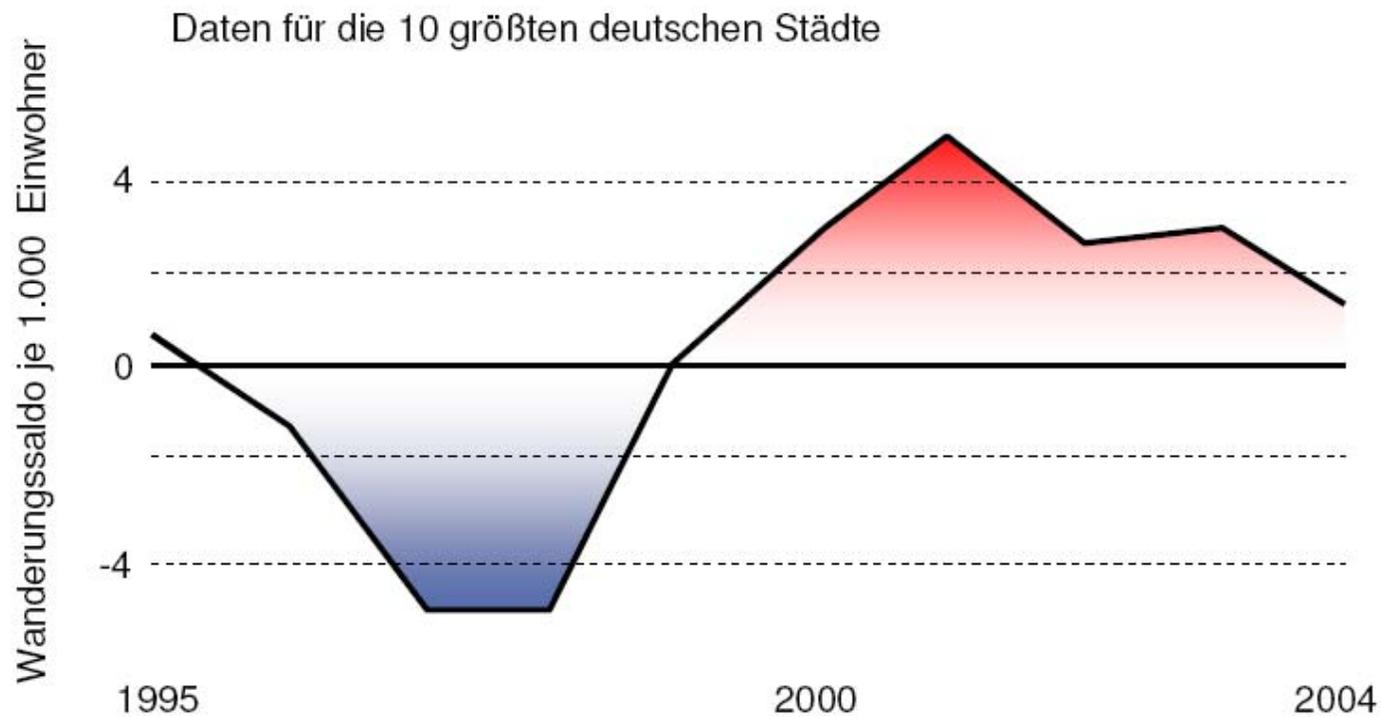
„Neue Heimat Stadt“

„Abschied vom urbanen Pessimismus“

„Trendumkehr“

Großstädte auf Wachstumskurs

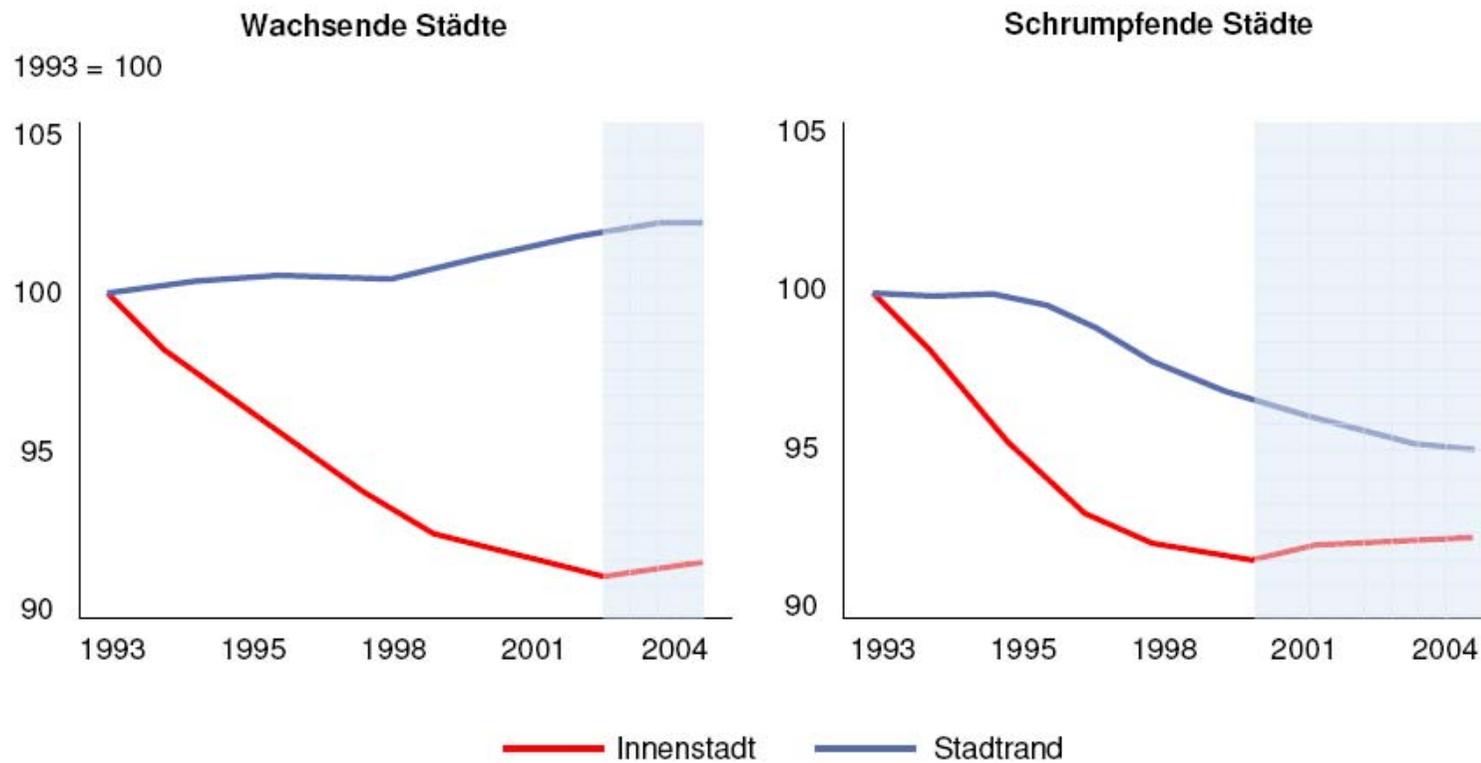
- Großstädte zeigen seit 1999 ein positives Wanderungssaldo



Quelle: Siedentop/ Statistisches Bundesamt 2007

Wohnen in der City wieder attraktiv ... ?

- Innenstadtgebiete verzeichnen Bevölkerungszuwachs



verändert nach Gatzweiler et al. 2006

Quelle: Siedentop 2007

Gliederung

1. Trends der Wohnungsversorgung
2. Herausforderungen einer Bestandspolitik
3. Projekte - Neues Wohnen im Bestand

Fördern des Wohnens im Bestand ein fester Bestandteil kommunaler Politik der Kernstädte seit über 30 Jahren

- Einwohnerverluste vermindern und vermeiden
- junge Familien in der Stadt halten
- Innerstädtische Quartiere stabilisieren
- Ressourcen schonen und Verkehr mindern: Innentwicklung vor Außenentwicklung

Wohnungsbestandspolitik

Grundsätzlich ein hohe Wertschätzung des alten Wohnungsbestandes -
Wurzeln in Stadterneuerung

- Altstadtsanierung
- Stadterneuerung der innenstadtnahen Wohnquartiere



Aktuelle Umbauquartiere

Alles hat seine Zeit

Auslaufmodell 1 Stadtbau Alte Industriequartiere

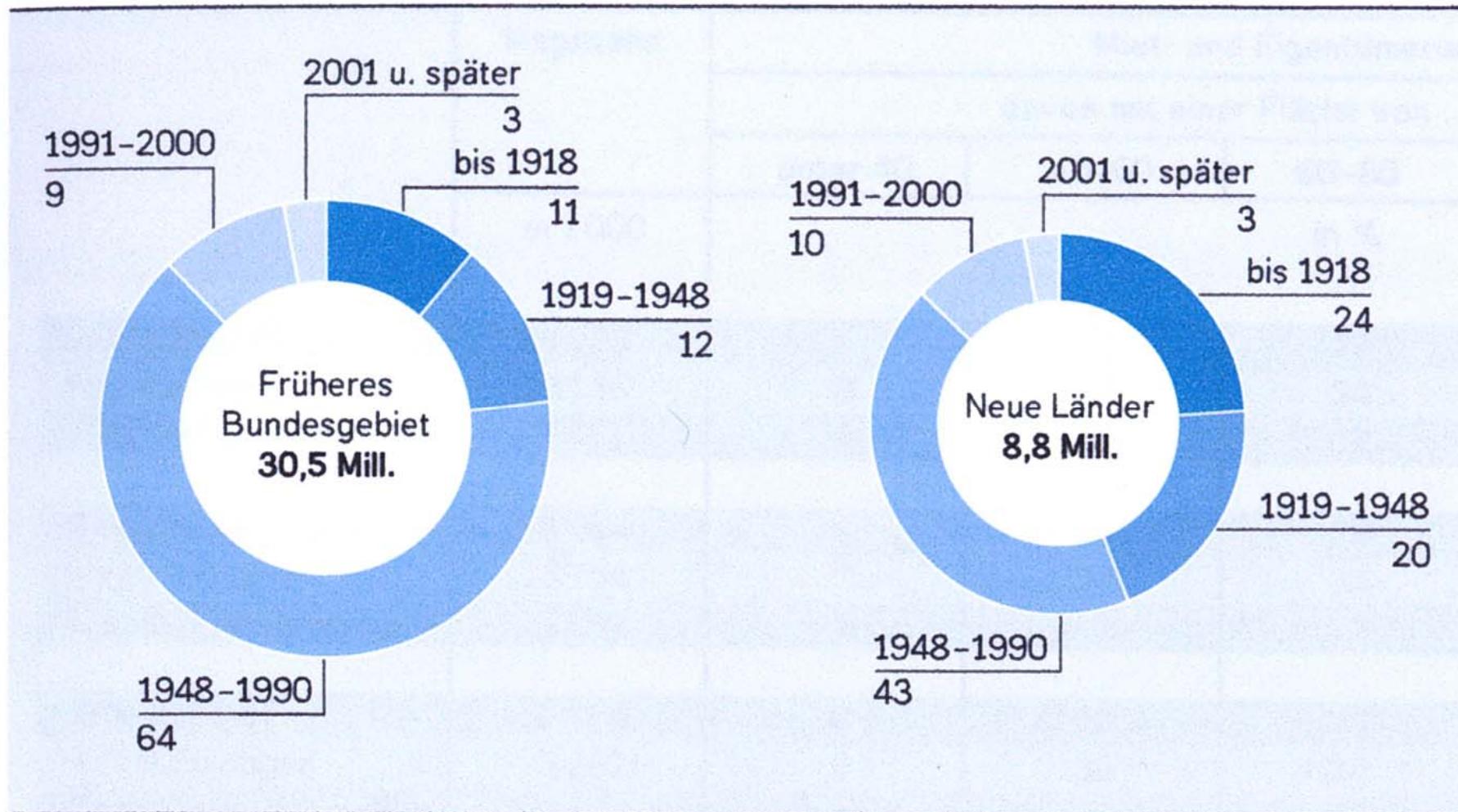


Auslaufmodell 2 Militärkonversionen



Zukünftiges Umbau-, Modernisierungs- und Umnutzungspotenzial: Bausubstanz der erste Nachkriegsjahrzehnte (1950er - 80er Jahre)

Abb. 1: Wohnungen in Wohngebäuden nach dem Baujahr 2006, in %



Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.

Quelle: Statistisches Bundesamt Datenreport 2008

Zukünftiges Umbau-, Modernisierungs- und Umnutzungspotenzial Bausubstanz der erste Nachkriegsjahrzehnte (1950er - 80er Jahre)



Phasen der Siedlungsentwicklung in Ludwigsburg:
Über 70% der Siedlungsflächen wurde nach 1945 bebaut

Quelle: Stadt Ludwigsburg



Modernisierungs-, Umbau- und Umnutzungspotenzial:
Massenkonfektion der Nachkriegsmoderne

Gliederung

1. Trends der Wohnungsversorgung
2. Herausforderungen einer Bestandspolitik
3. Projekte - Neues Wohnen im Bestand

Projekte - Neues Wohnen im Bestand

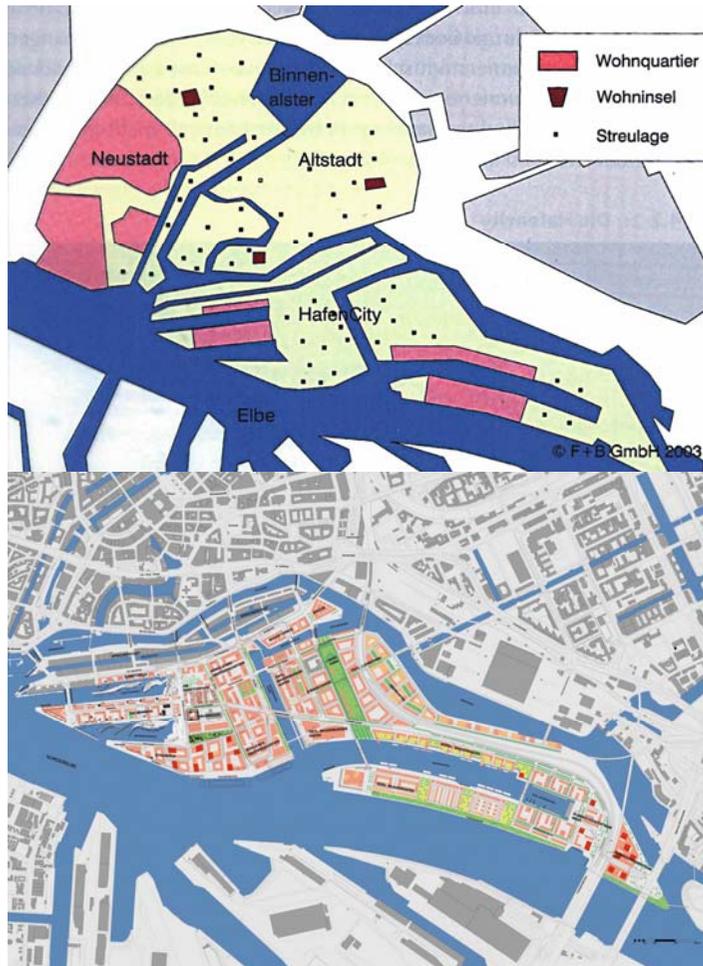
Wichtige bestandsorientierte Teilstrategien

- (1) Wohnungsneubau** im bestehenden städtischen Gefüge
(Stichworte: Nachverdichtung, Innenentwicklung, Stadtumbau)
- (2) Modernisierung und Umbau bestehender Wohnungen**
(Quartiere/ Siedlungen der 1950- 80er Jahre)
- (3) Umnutzung** bestehender Gebäude zum Wohnen

Bestandsorientierung des Wohnungsbaus

Wichtige Teilstrategien

- (1) **Wohnungsneubau** im bestehenden städtischen Gefüge
(Nachverdichtung, Innenentwicklung durch Stadtumbau)
- (2) Modernisierung und Umbau bestehender Wohnungen
(Quartiere/ Siedlungen)
- (3) Umnutzung bestehender Gebäude zum Wohnen



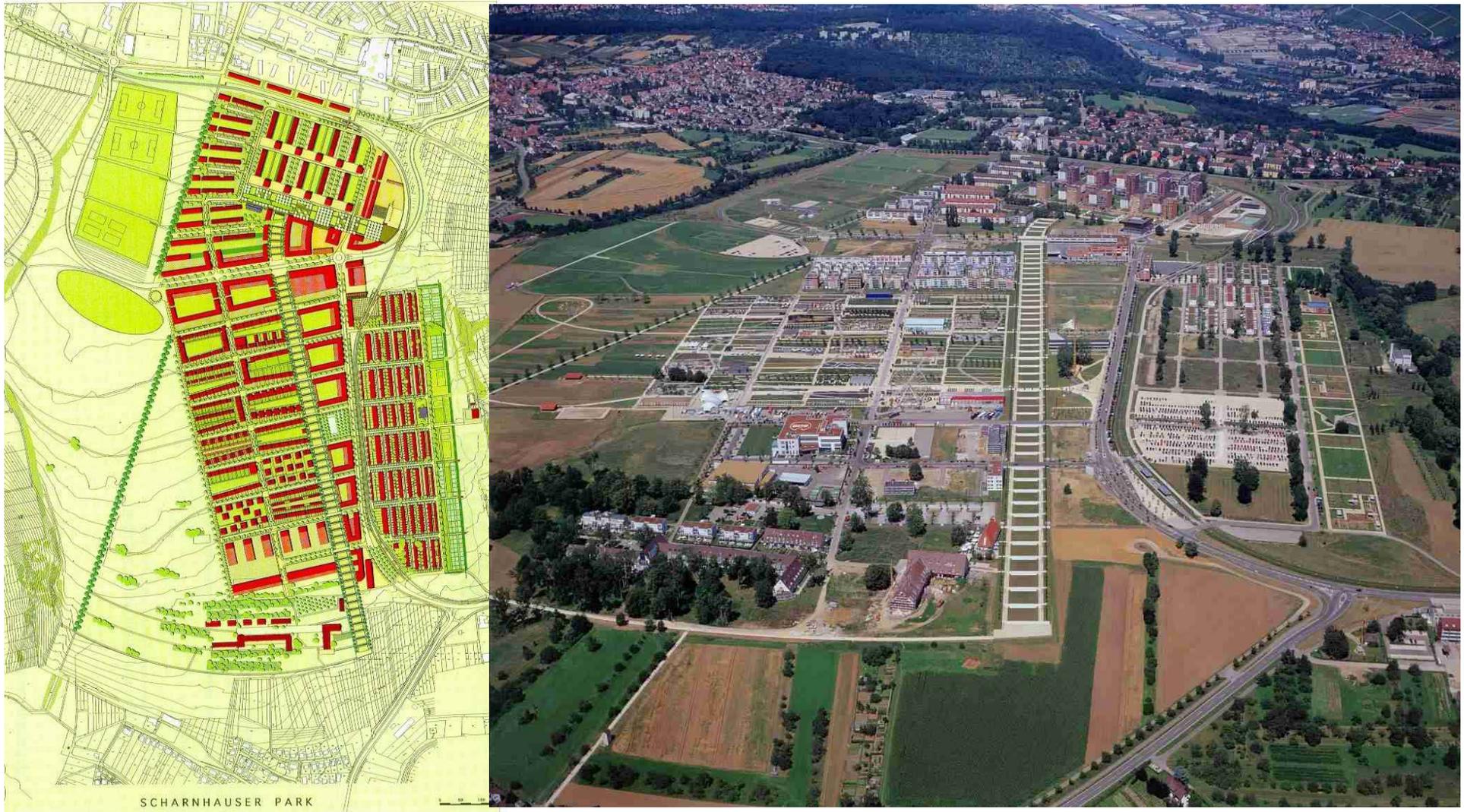
Hamburg HafenCity

5.500 neue Wohnungen

10 -12.000 Einwohner

Erhöhung der Wohnbevölkerung in der City um 70%

durch umfassenden Wohnungsneubau im bestehenden städtischen Gefüge



Ostfildern Scharnhäuser Park - Militärkonversion

Neue Mitte für eine Stadt im Umland (Region Stuttgart)

5.000 Wohnungen 12.000 Einwohner

Steigerung der Einwohnerzahl in Gemeinde um ein Drittel durch Wohnungsneubau
im bestehenden städtischen Gefüge

DAS LEIPZIGER **selbstnutzer.** PROGRAMM

Pilotvorhaben Stallbaumstrasse – 27 Stadthäuser



Renaissance des
Wohnhochhauses

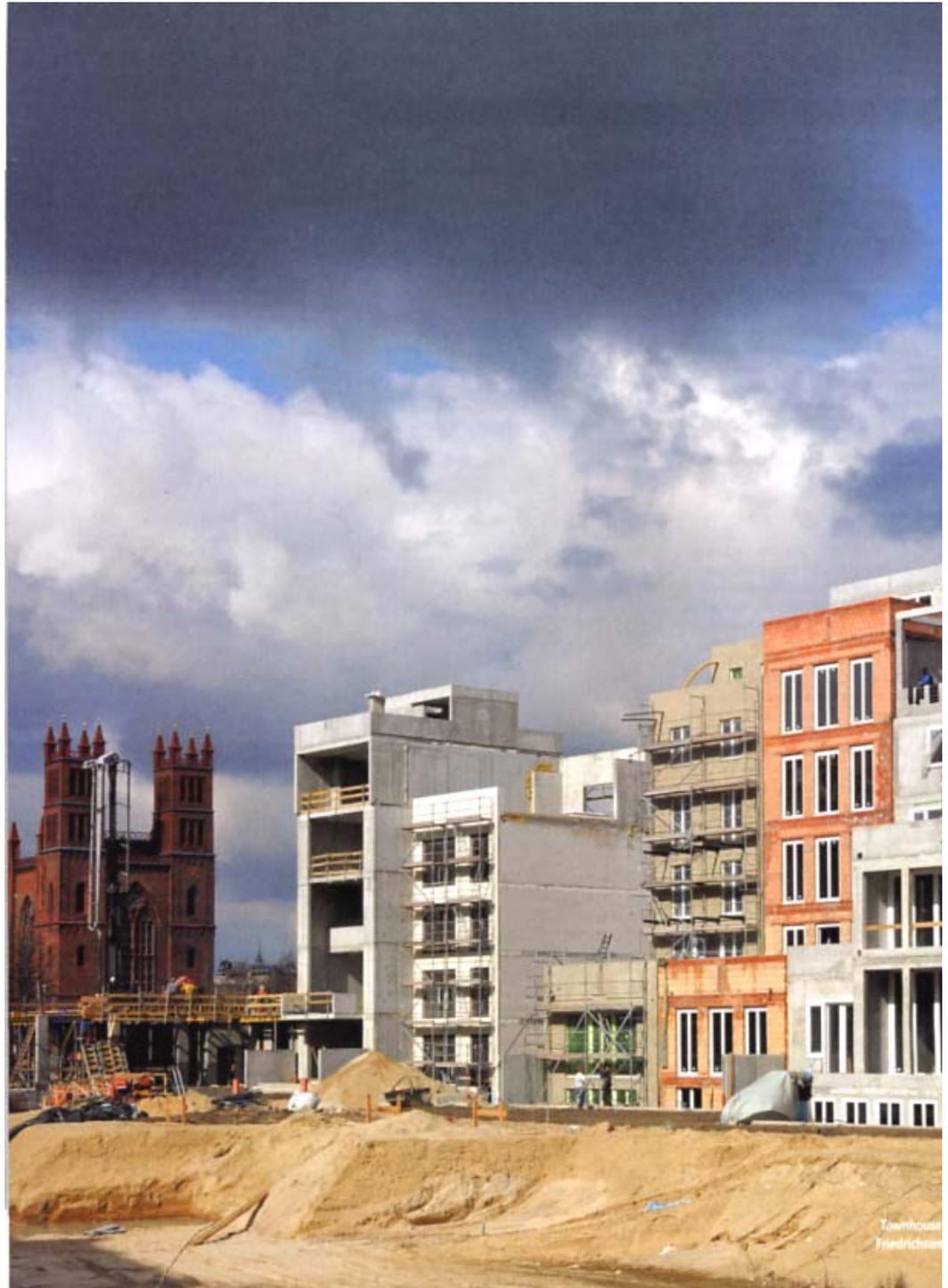
Neue Wohnbauformen
im städtischen Gefüge

„Steidle-Turm“
Theresienhöhe
München



Luxuriöse Reihenhäuser
in Berlin-Mitte - Wohnungsneubau im
städtischen Gefüge

Projekt „Berlin Townhouses“
Am Friedrichswerder Berlin



Neubau von Wohnhochhäusern
in der City von Frankfurt/Main
(Nähe Hauptwache)

Hochhausprojekt „Skylight“
(Arch: R. Rogers)



Bestandsorientierung des Wohnens

Wichtige Teilstrategien

- (1) Wohnungsneubau** im bestehenden städtischen Gefüge
(Nachverdichtung, Innenentwicklung durch Stadtumbau)
- (2) Modernisierung und Umbau bestehender Wohnungen**
(Quartiere/ Siedlungen)
- (3) Umnutzung** bestehender Gebäude zum Wohnen



Umbau eines Ledigenheims zu einer hochwertigen Wohnanlage –
Ernst Neuferts Meisterbau von 1951 auf der Mathildenhöhe in Darmstadt 2003
(Arch. Umbau: Karle/ Buxbaum, Darmstadt)



Sanierung der Wohnsiedlung Heuried in
Zürich Wiedikon (2002-06)
(Arch. Umbau: Streich, Zürich)





Modernisierung von Wohnungsbeständen und Wohnumfeld Großwohnsiedlungen
Beispiel: Dortmund- Clarenberg (links)

Modernisierung und Rückbau.
Horizontal halbierte Wohnanlage -- von acht auf vier Geschosse.
Beispiel: Schillerpark Oer- Erkenschwick



Hoyerswerda



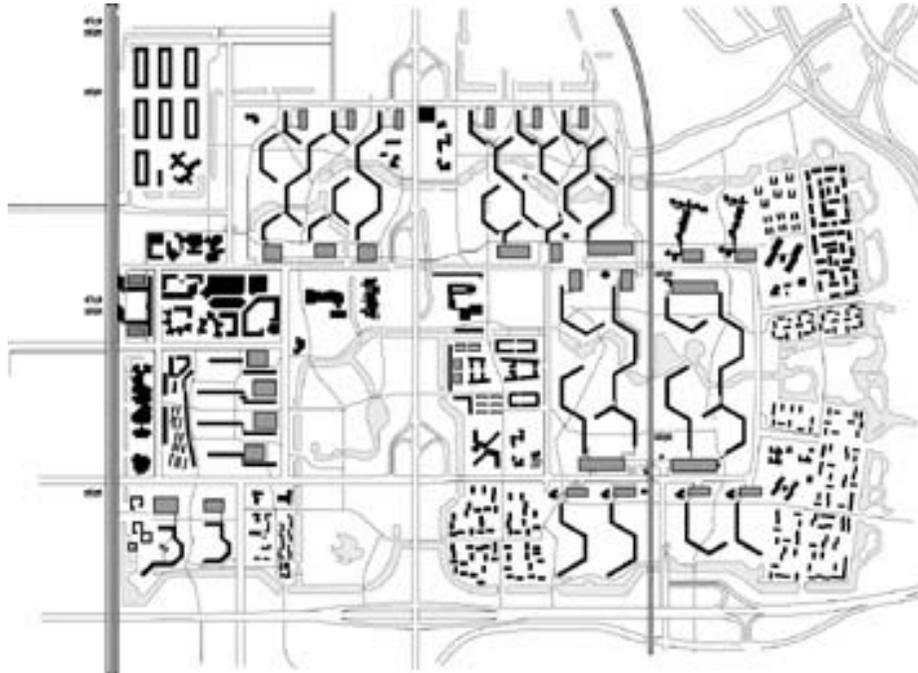
Plattensiedlungen in Ostdeutschland

Nicht nur Abriss und Modernisierung, sondern auch Umbau zu anderen Wohntypen.

Prototypen: Wohnungsumbau Leinefelde (Thüringen)
(Arch. Umbau S. Forster, Frankfurt)

Durchgreifender Stadtumbau Großsiedlungen Amsterdam Bijmermeer

Bestand 1998



Planung Koolhaas



Durchgreifender
Stadtumbau in
Großsiedlungen
Amsterdam Bijmermeer





Modernisierung und Umbau in kleinen Schritten -
Eigenheimsiedlungen der 1950 - 80er Jahre



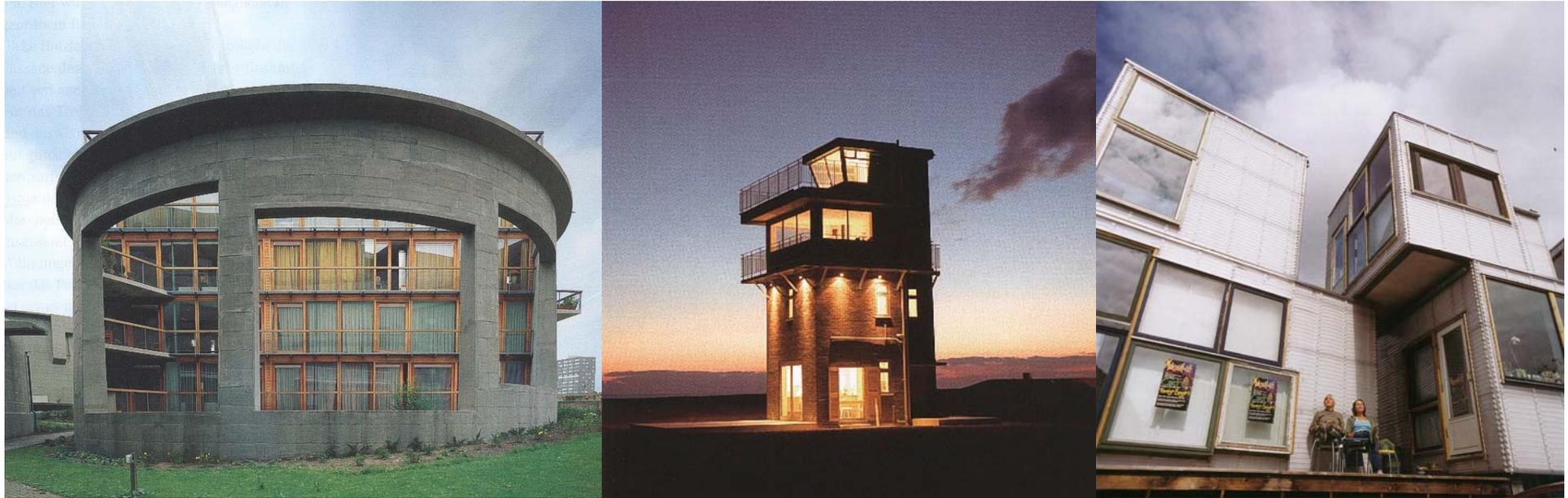
Modernisierung, Erweiterung und Aufstockung freistehender Einfamilienhäuser als architektonische Herausforderung

Bestandsorientierung des Wohnens

Wichtige Teilstrategien

- (1) Wohnungsneubau im bestehenden städtischen Gefüge
(Nachverdichtung, Innenentwicklung durch Stadtumbau)
- (2) Modernisierung und Umbau bestehender Wohnungen
(Quartiere/ Siedlungen)
- (3) Umnutzung bestehender Gebäude zum Wohnen

Man kann alles zum Wohnen umnutzen



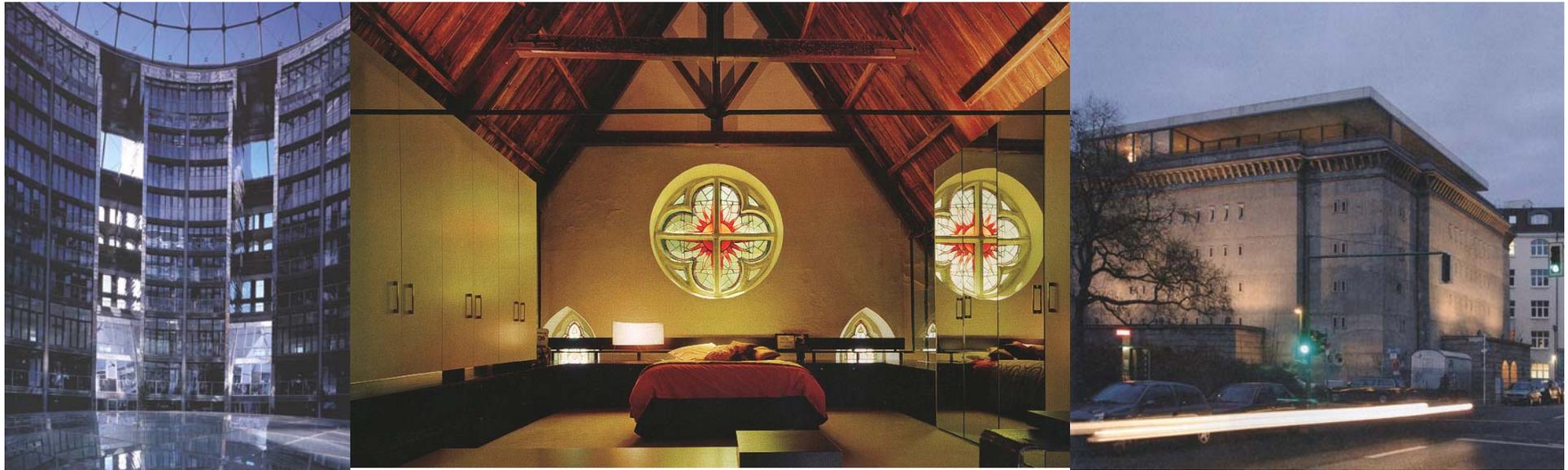
Klärwerk in Amsterdam..... Tower in Dungeness (GB).....Schiffscontainer in Bergen....

Man kann alles zum Wohnen umnutzen



Silos in Kopenhagen.....Scheunen in Mecklenburg.....Boeing 727.....

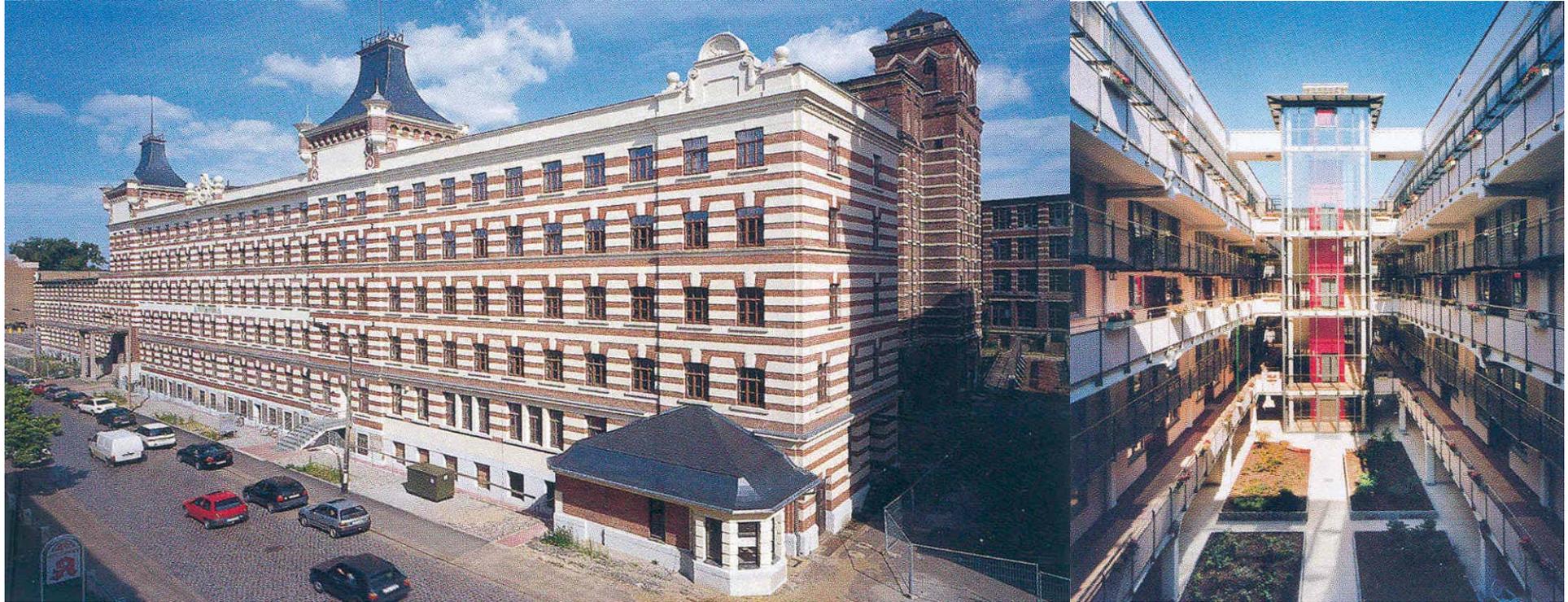
Man kann alles zum Wohnen umnutzen



Gasometer in Wien.....Kirche in Glenlyon, Australien.....Bunker in Berlin.....

Loft als urbaner Wohntypus – Vom Alternativwohnen - zum Luxusangebot





Lofts in der ehemaligen Buntgarnfabrik in Leipzig Plagwitz (2000)
(Arch. Umbau: Fuchshuber, Leipzig)

Umnutzung von Bürobau in Wohnungen

....im europäischen Ausland schon breitere Praxis



.....in Bern.....in Birmingham.....



Umnutzung eines Büro- in
ein Wohngebäude in der
Rue de Chevaleret, Paris
(1995)

(Arch Umbau:
Colombier/Damon)





Rotunda, Birmingham (UK) –
zum Appartementhaus
umgebauter Büroturm (2007)
(Arch. Umbau: Glenn Howells)

Beispiel Umbau eines Bürobaus zu Wohnungen



Hamburg Harvestehude (2002)
(Arch: blauraum architekten)



Beispiel
Umnutzung eines ehemaligen
Fraunhofer-Instituts zu
Luxuswohnungen in Stuttgart Nord -
Allerdings Vermarktungsprobleme

Projekt QUANT Stuttgart 2007
(Arch: Wilford Schupp Partner)

Bürostadt Niederrad in Frankfurt am Main





Bürostadt

Frankfurt-Niederrad

Modernisierung und Aufstockung eines Büroturms aus den 1970 Jahren mit 98 neuen Mietwohnungen

Resümee und Ausblick

- Modernisierung, Umbau und Umnutzung des Baubestandes für Wohnen kann an aktuelle Tendenzen der Stadtentwicklung anknüpfen: Reurbanisierung.
- Die gegenwärtig dominanten Umbau- und Umnutzungspotenziale Industrie-, Verkehrs-, Hafenbrachen und Kasernen werden an Bedeutung verlieren.
- Die neuen Schwerpunkte werden für lange Jahre die Wohnungs- und Bürobeständen sowie die Infrastrukturbauten aus den 1950er bis 1980er Jahren sein.
- Ob und wie modernisiert, ob abgerissen und neu gebaut wird, ist jeweils nur am konkreten Objekt, am konkreten Standort und der jeweiligen Lage auf dem regionalen Wohnungsmarkt zu klären.

Danke schön