

Vortrag
PROF. DR. HORST W. OPASCHOWSKI
Wissenschaftlicher Leiter der
BAT STIFTUNG FÜR ZUKUNFTSFRAGEN
Hamburg

Stadtplanung und Wohnungsbau stehen im 21. Jahrhundert vor neuen Herausforderungen. Es zeichnen sich eine Reihe von Perspektiven ab, die unser Leben in der Stadt der Zukunft grundlegend verändern werden:

These 1

Die Zukunft ist urban: Städte schrumpfen und wachsen zugleich

Weltweit zieht es immer mehr Menschen in die Stadt. Zum ersten Mal in der Geschichte der Menschheit lebt mehr als die Hälfte der Bevölkerung in Städten. 2030 werden wir eine urbane Weltbevölkerung von etwa sechzig Prozent haben, was einer Verdoppelung seit den fünfziger Jahren entspricht. Und in gut dreißig Jahren werden gar drei Viertel der Weltbevölkerung Städter sein. Die Weltbevölkerung wandert und wächst, Deutschlands Bevölkerung hingegen altert und schrumpft. Jahr für Jahr verliert das Land drei- bis vierhunderttausend junge Menschen. Auf die Städte in Deutschland kommt eine schwierige Gratwanderung zwischen Schrumpfung und Wachstum zu. Manche Regionen müssen mit massiven Bevölkerungsrückgängen rechnen, andere entwickeln sich zu regelrechten Wachstumsregionen: Aus städtepolitischer Sicht gleicht die Entwicklung mehr dem Bild einer bipolaren Stadt.

These 2

**Die Menschen wandern zum Wohlstand:
Pendler kehren in die Stadt zurück**

Erfahrungsgemäß zieht es die Menschen dorthin, wo es Arbeit gibt. Die „besten Köpfe“, also junge und gut ausgebildete Menschen, lösen starke Binnenwanderungen aus und verschärfen die Ungleichgewichte zwischen den Regionen. Viele Bürger haben in den letzten Jahren die Stadt als Pendler verlassen – und kehren als Stadtbewohner wieder zurück. In den Zukunftsvorstellungen der Bevölkerung kommen Lebensqualitätswünsche zum Ausdruck, die mit den Attributen „zentral“, „nah“, „kurz“ auf eine Abkehr von der Pendlergesellschaft hinweisen. Wer es sich leisten kann, wohnt citynah - und spart Zeit. So gesehen wird die innerstädtische Wohnlage wieder attraktiver. Die Nahversorgung wandert in die Städte, während Millionen Menschen in den ländlichen Regionen keine Post und keine Bank mehr in ihrer Nähe haben.

These 3

Immer mehr Singles und Senioren wollen in zentraler Lage wohnen

Der wachsende Wohnwunsch „Bezahlbare Wohnung in zentraler Lage“ gleicht einer Quadratur des Kreises. Denn Citywohnen stößt erfahrungsgemäß schnell an die Grenze der Finanzierbarkeit. Single- und Seniorenhaushalte breiten sich in den Städten aus. Selbst an den Stadträndern werden Einfamilienhäuser zu Einpersonenhäusern. Zugleich wandeln sich die

Wohnwünsche: Die Wohnflächen wachsen weiter, d.h. die Haushalte werden kleiner, aber die Wohnfläche pro Person größer. Dabei steigt vor allem der Anteil der kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalte auf über 75 Prozent. Gleichzeitig sinkt die Nachfrage nach Eigenheimen erheblich, weil es immer weniger junge Familien gibt. Die Wohneigentumsbildung verlagert sich auf den Geschosswohnungsbau in den Städten und im städtischen Umland.

These 4

Das Eigentumsdenken verändert sich: Städter mieten Lebensstile

Die Zeitfenster für Immobilienverkäufe werden enger und die Chancen für einen Rückgang der Leerstandsrate immer geringer. Auf den Punkt gebracht: Sinkende Geburtenraten = fallende Immobilienpreise. Der kinderlose Städter der Zukunft verkauft sein Einfamilienhaus und zieht als Mieter in ein Haus mit Balkon oder Dachterrasse. Weil sich das Eigentumsdenken verändert, wird das Wohnerleben neu definiert: Wohnen wie im eigenen Haus – aber sich nicht wie ein Eigentümer um alles kümmern müssen. Im Unterschied zu den traditionellen Mietern, die sich zwar ein eigenes Haus wünschen, es sich aber nicht leisten können, breitet sich eine nach oben mobile Gruppe aus, die Miete statt Eigentum wählt. Die Menschen mieten und kaufen Lebensstile und nicht nur Wohnhäuser. Berliner Verhältnisse kommen auf uns zu: Berlin hat einen Mietwohnungsanteil von fast 90 Prozent. Deutschland wird zum Mieterland. Mieter können sich mehr leisten im Leben. Eine Eigentumswohnung ist schließlich so „teuer“ wie zwei Kinder. Beide machen knapp ein Drittel des Nettoeinkommens aus.

These 5

Soziale Polarisierung: Städtische Unterschichten sorgen für Konflikte

In Zukunft wird die Kluft zwischen Arm und Reich weiter zunehmen und damit auch die Polarisierungstendenz. Gering Qualifizierte bleiben weitgehend arbeits- und chancenlos mit einer hierarchisierten Spirale nach unten. Erst kommen die Deutschen, dann die EU-Bürger, danach die Spätaussiedler und ganz zuletzt die Migranten aus anderen Kulturen. Die soziale Polarisierung in den Städten verstärkt sich, weil sich dort die „5A“ Arme, Arbeitslose, Ausländer und Alleinstehende konzentrieren. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass sich Parallelwelten bilden. Ein Großteil der künftigen Integrationsprobleme werden im Kern Generationskonflikte sein: Alte Einheimische – junge Zuwanderer. Als neuer Standortfaktor kommt in Zukunft die örtliche Toleranz für ethnische Minderheiten hinzu.

These 6

Wohnungsunternehmen werden zu sozialen Dienstleistern

Im Jahr 2030 wird die Mehrheit der über 60-Jährigen nicht verheiratet, sondern ledig, verwitwet oder geschieden sein. Die meisten leben in Ein-Personen-Haushalten und sind dann, wenn sie kinder- und enkellos bleiben, auf den Auf- und Ausbau einer professionellen Infrastruktur von Hilfe- und Pflegeleistungen angewiesen. Immobilienbranche und Wohnungsunternehmen bieten in Zukunft auch ein Quartiersmanagement an, das vor allem soziale Dienste für die wachsende Zahl alter, hochaltriger und langlebiger Menschen leistet. Das Wohnungsmanagement wird wie ein sozialer Kitt wirken, wozu Altenbetreuung, Mietschuldenberatung, Beschäftigungsprojekte, Nachbarschaftshilfsvereine, Tauschringe u.a. gehören.

These 7

Nachbarschaftshilfen werden immer bedeutsamer

Ein Comeback der guten Nachbarn steht bevor. Je mehr Nachbarn sich mit Vornamen kennen, desto sicherer ist die Wohngegend. Sicherheit und soziales Klima hängen entscheidend von der Vertrautheit unter den Nachbarn ab. Institutionelle Hilfeleistungen durch Behörden, Vereine und Verbände haben im Alltagsleben der Bevölkerung eine viel geringere Bedeutung als die spontane Hilfsbereitschaft in den eigenen vier Wänden, vor der Haustür oder um die Ecke. Im einzelnen sind dies: Betreuung von alten Menschen und von Kinderspielplätzen, sozialer Fahrdienst, z.B. Essen auf Rädern, Lotsendienst durch Begleitung von Patienten zu Therapien sowie Telefondienst für Tagesmüttervereine.

These 8

Generationen unter einem Dach: Wohnen mit Wahlfamilien

Neue Wohnkonzepte geben in Zukunft konkrete Antworten auf die Folgen einer Gesellschaft des langen Lebens. Dabei geht es auch um Alternativen zu den traditionellen Pflegeheimen. Gefragt sind vor allem generationsübergreifende Wohnkonzepte: Baugemeinschaften und Wohngenossenschaften sind im Trend. Im 21. Jahrhundert entstehen durch eine Art Adoption neue Wahlfamilien: Enkel-, Kinder- und Familienlose werden wie durch Adoption in Wahlfamilien und -verwandtschaften aufgenommen. Gleichzeitig wird der Familienbegriff um den Gedanken des ‚ganzen Hauses‘ erweitert. Im ‚ganzen Haus‘ haben in Zukunft wieder alle Platz. Gemeinsam statt einsam heißt das Wohnkonzept der Zukunft.

These 9

Altwerden mit Familie und Freunden statt Einweisung ins Heim

Mit jedem Wandel einer Lebensphase ändern sich die Wohnstile. Mit der Zunahme der Lebenserwartung muss jede(r) viele und vielfältige Lebensphasen (und damit Wohnformen) durchlaufen. Idealerweise müsste mit jeder neuen Lebensphase das Haus bzw. die Wohnung neu eingerichtet oder gar umgebaut werden. Lebensgemeinschaft wird neu definiert: „Soziale Konvois“ (Freunde/Nachbarn) werden als lebenslange Begleiter immer wichtiger. In Zukunft ist eher bescheideneres Wohnen mit sozialer Lebensqualität als komfortableres Wohnen mit räumlicher Isolation gefragt. Und es heißt auch: Mehr Selbstständigkeit und mehr Wohnen mit Nestwärme. Schafft die Altersheime ab! oder So wenig Heime wie möglich – das ist auch für Deutschland eine realistische und keine utopische Zukunftsforderung.

These 10

Lebenswerte Städte und Regionen als Leitbilder der Zukunft

In der subjektiven Einschätzung der jeweiligen Stadtbewohner ist – im Vergleich der zehn größten Städte Deutschlands –

- München die gastfreundlichste Stadt,
- Berlin die kultureichste Stadt,
- Hamburg die schönste Stadt,
- Köln die toleranteste Stadt,

- Stuttgart die wohlhabendste Stadt und
- Bremen die weltoffenste Stadt.

Daneben aber gibt es eine Ranking-Liste der beliebtesten Regionen, die von Oberbayern, Bodensee und Schwarzwald angeführt wird, bevor Nordseeküste, Rheinland, Allgäu, Ostfriesland, Münsterland, Franken und Ostseeküste folgen. Der Wohnwert einer Stadt oder Region wird zur Zukunftsfrage: Aus den Wohnwünschen von heute können Wanderungen von morgen werden.

Nicht Ufos, Lufttaxis oder rollende Bürgersteige werden das Gesicht der Stadt der Zukunft prägen, sondern Singles und Senioren, Baugemeinschaften und Mehrgenerationenhäuser, Tausch- und Helferbörsen in jedem Stadtteil sowie Nachbarschaftstreffs in jedem Kiez. Die radikale Trennung von Arbeiten, Wohnen und Erholen wird tendenziell wieder aufgehoben. Pendler kehren in die Stadt und Tante-Emma-Läden in die Wohnquartiere zurück, weil sich das Einkaufsverhalten in der älter werdenden Stadtgesellschaft verändert und die Menschen mehr in Wohnungsnähe als auf der grünen Wiese einkaufen wollen.

Wohnen auf dem Land und in außerstädtischen Randlagen wird es zwar auch in Zukunft geben. Die Versorgung dieser Land- und Stadtrandbewohner muss dann aber mehr durch Rufbusse, rollende Bibliotheken und mobile ärztliche Versorgung gewährleistet werden. Und weil es weniger Großfamilien gibt, sind auch weniger Großmärkte und Großeinkäufe erforderlich. Supermärkte und SB-Warenhäuser auf der grünen Wiese werden zunehmend von wohnungsnahen Nachbarschaftsshops verdrängt, die dann alles in einem sind: Bäcker und Lebensmittelladen, Zeitungskiosk und Postamt.

Quartiermanager bieten Concierge-, Einkaufs- und Begleitdienste an. Und für Baugemeinschaften gibt es Gästezimmer, Gemeinschaftsräume und Innenhöfe, die alle nutzen können. Viele Menschen werden noch bis 70 arbeiten müssen, aber auch Hilfeleistungen auf Gegenseitigkeit anbieten und beanspruchen. Weil sie immer älter werden, wird es – wider Erwarten – weniger Altersheime geben. Denn die Menschen sind mehr als bisher auf familiäre und nachbarschaftliche Unterstützung angewiesen.

Im 21. Jahrhundert müssen Politik und Planung von folgenden zehn Prioritäten ausgehen:

1. Mehr Lebensqualitätsverbesserung als Lebensstandardsteigerung
2. Mehr Wohnflächenwachstum als Bevölkerungswachstum
3. Mehr Innenstadtförderung als Bauen auf der grünen Wiese
4. Mehr Hausgemeinschaften als Wohngemeinschaften
5. Mehr Lebenskonzepte als Bauprojekte
6. Mehr Lebensstilmiete als Wohnungskauf
7. Mehr Nachbarschaftshilfe als Sozialamtshilfe
8. Mehr Servicewohnen als betreutes Wohnen
9. Mehr ambulante Dienste als stationäre Pflege
10. Mehr Wohnen daheim als Einweisung ins Heim.

Grundlagenliteratur

Opaschowski, H.W.: Besser leben, schöner wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft, Darmstadt: Primus Verlag **2005** (ISBN 3-89678-544-3).

Opaschowski, H.W.: Deutschland 2020. Wie wir morgen leben – Prognosen der Wissenschaft, 2. erweiterte Aufl., Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften **2006** (ISBN 38100-4168-8)

Weitere Informationen unter:

www.opaschowski.de

