

# **Zukünftiges Wohnen in der Stadt**

## **Herausforderungen und Perspektiven**

## Wohnprojekte

„Als ein Wohnprojekt verstehen sich Wohn- und Baugemeinschaften, die ein Haus oder mehrere gemeinsam entwickeln, bewohnen und verwalten. Solche gemeinschaftlich organisierten Wohnformen (...) können als Antwort auf die Alterung der Gesellschaft, auf die Knappheit bezahlbaren Wohnraums und als Beitrag zur Ausbreitung bedürfnisgerechterer Lebensformen gesehen werden.“ (wikipedia)

**Projektbezogene Merkmale**

**Stadtpolitischer Kontext**

## Wohnprojekte und Stadtpolitik

„... können als Antwort ... gesehen werden“

- Welche Tendenzen weisen aktuelle Stadtpolitiken auf?
- Vor welchen Herausforderungen stehen unsere Städte?
- Welche Rolle können Wohnprojekte für den Umgang mit diesen Herausforderungen spielen?

## Zukünftiges Wohnen in der Stadt

### 1. Aktuelle Trends der Stadtpolitik

- Neue Wirtschafts- und Sozialstrukturen
- Internationalisierung der Wohnungswirtschaft
- Unternehmerische Stadtpolitiken
- Sozialräumliche Polarisierungen

### 2. Herausforderungen der Stadtentwicklung

- Gute Wohnungen und bezahlbare Mieten
- Solidarische Nachbarschaften
- Recht auf die Stadt

### 3. Perspektiven für Wohnprojekte

## Neue Wirtschafts- und Sozialstrukturen

... vom Fordismus zum Postfordismus

- von der Industrie- zur Dienstleistungsökonomie
- von Nationalökonomien zur globalen Konkurrenz
- Flexibilisierung der Arbeit und Polarisierung der Einkommen
- vom Wohlfahrtsstaat zum 'aktivierenden Staat'

# 1. Aktuelle Trends der Stadtpolitik

## Stadt der Moderne (1920 – 1970)



CIAM und die Erfindung  
der modernen Stadt

Funktional gegliederte  
Stadt

Autogerechte Stadt

Suburbanisierung der  
Mittelklasse

Vernachlässigung der  
Innenstädte

# 1. Aktuelle Trends der Stadtpolitik

## Stadt im Postfordismus (seit 1970er Jahren)



Deindustrialisierung  
und Tertiärisierung

Flexibilisierung der  
Arbeit

Neue Attraktivität  
der Innenstädte

Polarisierung und  
Segregation

## Neue Wirtschafts- und Sozialstrukturen

... vom Fordismus zum Postfordismus

Veränderte Wirtschafts- und Wohlfahrtssysteme wirken auf:

- Haushaltsstrukturen (Individualisierung, Alterung)
- Sozialstrukturen (Polarisierung, Spaltung)
- Wohnwünsche (Differenzierung der Lebensstile)

**Steigender Bedarf an kleinen, altersgerechten und preiswerten Wohnungen sowie Lösungen für alternative Lebensentwürfe**

## Internationalisierung der Wohnungswirtschaft

- Zunehmende Verknüpfung von Finanzmärkten und Wohnungswirtschaft („Finanzialisierung“)
- Übergang von Renten- in Renditeökonomie (Verschwinden der traditionellen Kleineigentümer und Aufwertungsdruck)
- Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände
- Ungleiche Raumentwicklungen (Investitionen in 'Beton-Gold')

Gefahr der räumlichen Spaltung und in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten Mangel an preiswerten (Miet-)Wohnungen

## Unternehmerische Stadtpolitik

- Standortkonkurrenz und Städteettbewerb
- Verbetriebswirtschaftlichung öffentlicher Aufgaben
- 'kreative' Steuerung der Stadtentwicklung

Abschied von traditionellen Sozial- und Umverteilungspolitiken und Orientierung der Stadtpolitik an den umworbenen Leistungsträger/innen, Unternehmen und Tourist/innen

## Sozialräumliche Polarisierungen

| Ökonomische Umbrüche   | Soziale Polarisierungen   |
|--|---|
| Abschied vom Sozialstaat   | Verschärfung sozialer Ungleichheiten<br>Einseitige Förderpolitiken      |
| Internationalisierung der Wohnungswirtschaft   | Wohnungsmangel und Verdrängungsdruck<br>Räumliche Spaltungen der Städte |
| <b>Folge: Segregationsgefahr (sozialräumliche Spaltung)<br/>Gefahr für den gesellschaftlichen Zusammenhalt</b> |   |

### Gute Wohnungen und bezahlbare Mieten

... die 'klassische' Wohnungsfrage

- Quantitativ** Ausreichende Anzahl von Wohnungen für eine angemessene Versorgung und offener Zugang zu diesen
- Qualitativ** bedarfsgerechte Wohnungen (z.B. altersgerechte Wohnungen, ressourcensparende Bauweisen, Angemessenheit als Mindeststandard)
- Vertraglich** langfristige Wohnsicherheit (z.B. Kündigungsschutz, Mietgesetzgebung) und Mitbestimmungsmöglichkeiten

### **Solidarische Nachbarschaften**

#### **Nachbarschaften sind:**

- räumliche Konzentration von Gebrauchswerten
- Ort der Entstehung und Entfaltung sozialer Netzwerke

#### **Herausforderungen für eine Soziale Stadt:**

- Zugänglichkeit der Stadt für alle
- Schutz vor Verdrängung aus bestehenden Nachbarschaften
- „Recht auf Community“ (auch Frage der Infrastrukturen)

### „Recht auf Stadt“ (Henri Lefebvre )



- Recht auf Zugang und Zentralität
- Recht auf Differenz
- Recht auf die „schöpferischen Überschüsse des Städtischen“

### Herausforderungen

- Ausreichende Versorgung und uneingeschränkter Zugang (insb. für sozial und ökonomisch Ausgegrenzte)
- Vermeidung von Segregation und der Herausbildung benachteiligter/benachteiligender Nachbarschaften
- Auf- und Ausbau von Beteiligungs- und Mitbestimmungsmöglichkeiten

**Etablierung marktferner Wohnungsversorgungssysteme**

### Instrumente

|                    |   |
|--------------------|---|
| GELD               | Förderprogrammen, Wohngeld                            |
| RECHT              | Mietrecht, Baurecht, Vergaberecht                     |
| EIGENTUM           | Öffentliche Wohnungsbestände<br>Kommunale Grundstücke |
| <b>SELBSTHILFE</b> | Direkte Aneignung<br>Selbstorganisierte Wohnformen    |

### Wohnprojekte und Stadtentwicklung

Kräftefeld der Stadt: *Markt, Staat* und *Selbstorganisation*

#### Wohnprojekte

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Versorgungsfunktion   | Erweiterung des Wohnungsangebotes und der Zugänglichkeit                   |
| Entlastungsfunktion   | Wohnungsversorgung jenseits von Marktmechanismen                           |
| Vorbildfunktion       | marktferne Bewirtschaftung, Ansätze solidarischer Ökonomie                 |
| Experimentierfunktion | bauliche Gestaltung, neue Wohnformen, energetisch-ökologische Innovationen |

### Wohnprojekte und Stadtentwicklung

Kräftefeld der Stadt: *Markt, Staat* und *Selbstorganisation*

**Marktferne** und Ansätze einer **direkten Mitbestimmung** sind potentielle Alleinstellungsmerkmale von Wohnprojekten gegenüber anderen Wohnungsversorgern.

„Solche gemeinschaftlich organisierten Wohnformen (...) **können** als Antwort auf die Alterung der Gesellschaft, auf die Knappheit bezahlbaren Wohnraums und als Beitrag zur Ausbreitung bedürfnisgerechterer Lebensformen gesehen werden.“

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

[andrej.holm@uni-oldenburg.de](mailto:andrej.holm@uni-oldenburg.de)