

*Bauen und Wohnen:  
Wie beeinflussen neue  
Rahmenbedingungen das Handeln von  
Wohnungsgenossenschaften?*

**Univ.-Prof. Dr. Theresia Theurl**  
*Westfälische Wilhelms-Universität  
Münster*

- 1** Was sind die Rahmenbedingungen?
- 2** Was wünschen sich Mieter/Mitglieder?
- 3** Wie können Wohnungsgenossenschaften reagieren?

- 1 Was sind die Rahmenbedingungen?
- 2 Was wünschen sich Mieter/Mitglieder?
- 3 Wie können Wohnungsgenossenschaften reagieren?

# Rahmenbedingungen

## Bauen

Einfluss auf das Angebot

### Digitalisierung

- Smart home-Lösungen
- Digitalisierung beim Bauen (BIM)

### Energie / Umwelt

- Energiesparendes Bauen (Passivhaus)
- Umwelt integrieren

### Baukosten

- Regulatorische Anforderungen
- Nutzung von begrenztem Raum

### Baurecht

- Novellierung des Baurechts (Werkvertragsrecht) zum 1.1.2018

### Neue Materialien

- Holzbau
- Dämmung

## Wohnwünsche

Einfluss auf die Nachfrage

### Digitalisierung

- Homeoffice
- Wunsch nach digitalen Dienstleistungen

### Energie / Umwelt

- Urban gardening
- Wunsch nach Energiesparen

### Demografie

- Unterschiede junge vs. alte Wohnwünsche
- Anforderungen an das Quartier

### Mobilität

- Neue Mobilitätswünsche (auch altersbedingt)
- Neue Mobilitätsformen

### Wohnformen

- Wohngruppen, Mehrgenerationenwohnen

Wie kann das zusammengehen?

**1** Was sind die Rahmenbedingungen?

**2** Was wünschen sich Mieter/Mitglieder?

**3** Wie können Wohnungsgenossenschaften reagieren?

## Was wünschten sich Mieter im Jahr 1955?

- 50 % wünschen sich eine reine Funktionsküche (keine Essküche)
- 75 % wünschen ein Wannenbad, 17 % wollen ein Brausebad um mehr Wohnraum zu haben
- 86 % wünschen sich eine Zentralheizung
- 74 % lehnen eine Gemeinschaftswaschküche ab
- 78 % lehnen eine Fahrzeit von mehr als 30 Minuten zum Arbeitsplatz ab
- 45 – 60 % wünschen sich Energieversorgung kombiniert aus Kohle und Gas/Elektrizität

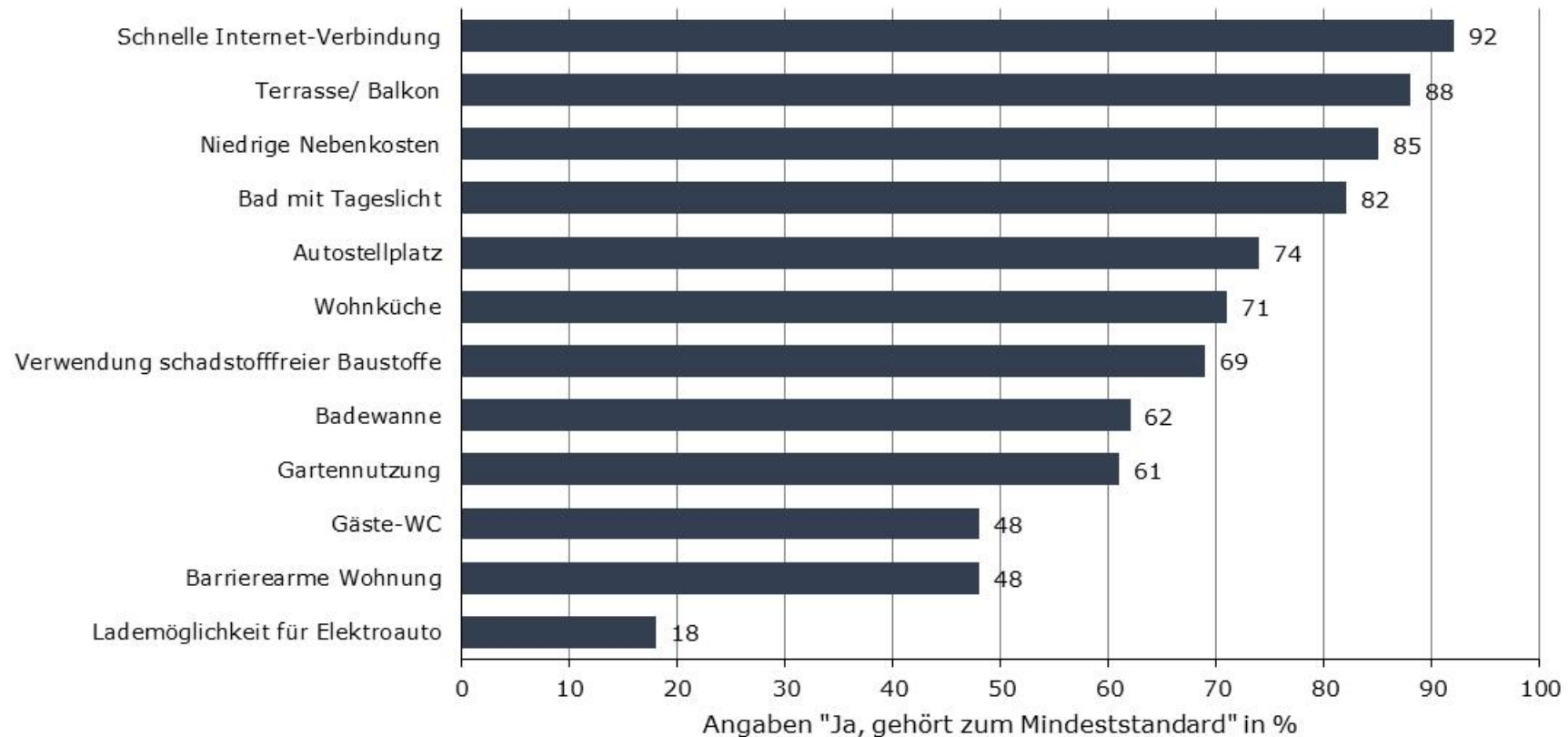
### Lehren:

- Wünsche von damals sind heute teilweise Standard
- Wünsche hängen auch von den technischen Gegebenheiten ab (Waschküche, Energieversorgung)
- Wünsche können zyklisch sein (Essküche → Funktionsküche → Wohnküche)
- Bewohner passen die Wohnungen entgegen den Architektenwünschen an ihre Bedürfnisse und Wünsche an.

Quelle: Die Zeit, Nr. 44/1955, 3. November 1955

# Wohnwünsche 1

## Gewünschte Mindeststandards der Wohnung/ des Hauses

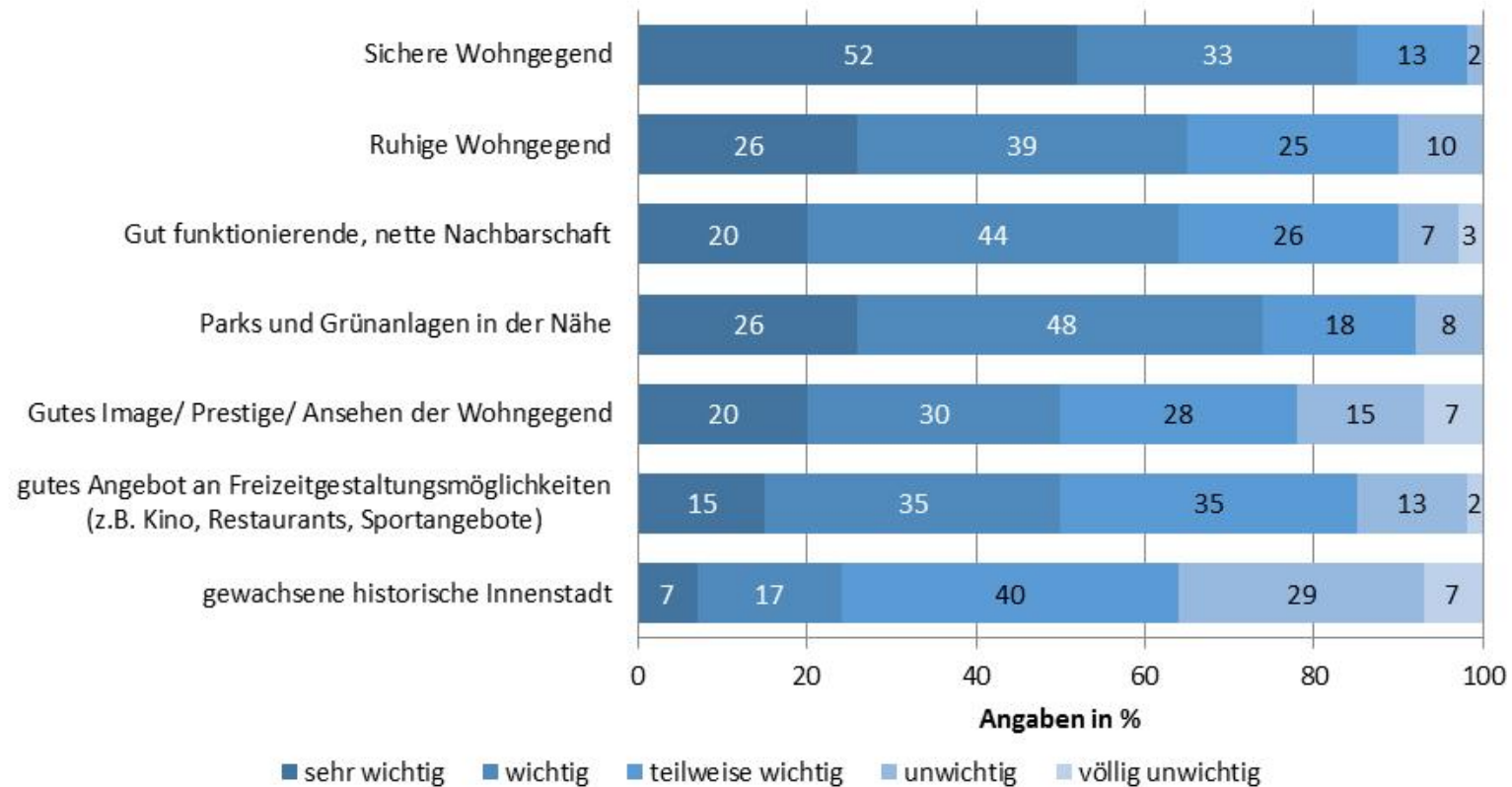


- Internet ist ein „Must“
- Relevanz von Lademöglichkeit für Elektroautos übersteigt deren aktuelle Verbreitung
- Hohe bauliche Ansprüche

Quelle: LBS West: Wohnwünsche 2017

# Wohnwünsche 2

## Bedeutung des Wohnumfelds

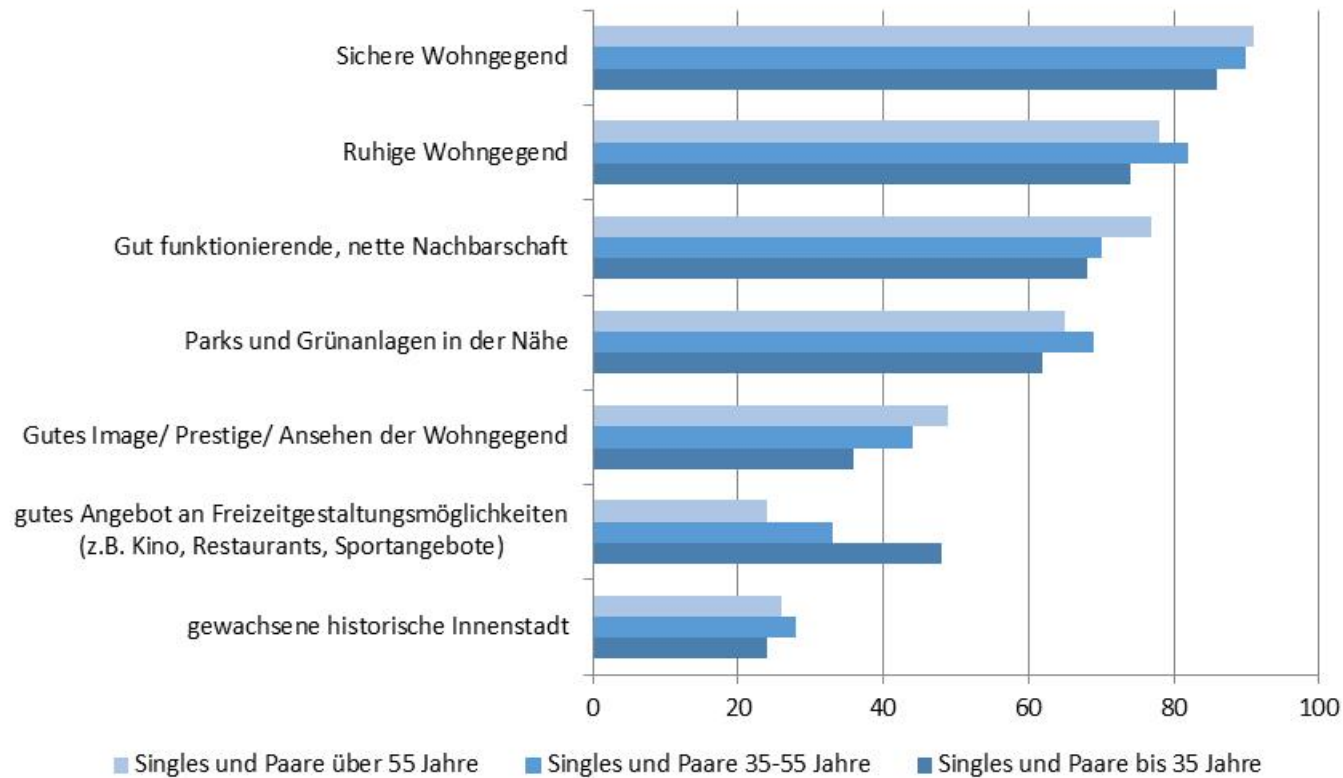


Quelle: LBS West: Wohnwünsche 2017



# Wohnwünsche 3

## Bedeutung des Wohnumfelds nach Alter

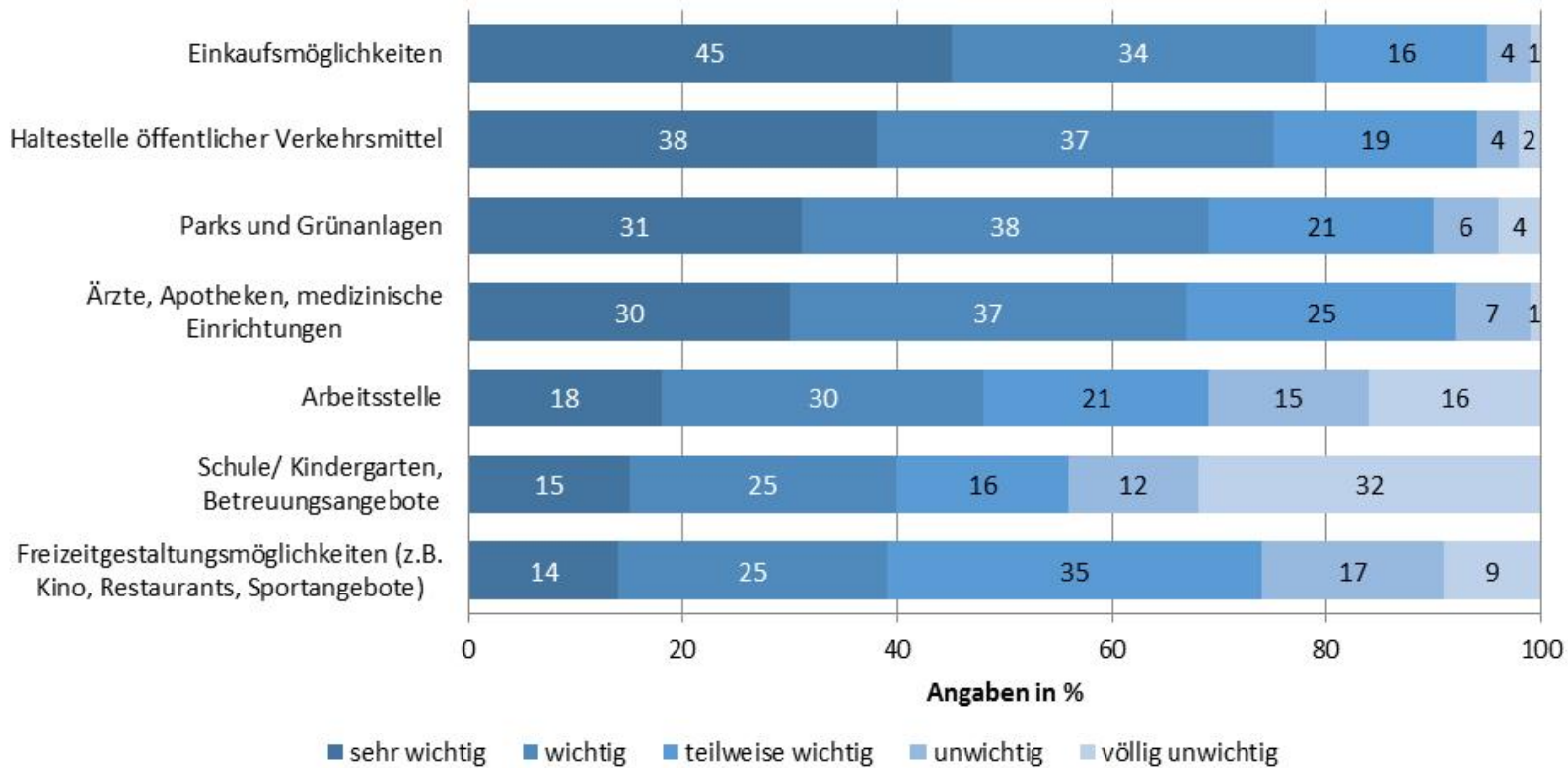


- Sichere Wohngegend von allen Altersgruppen gewünscht
- Deutliche Unterschiede bzgl. Nachbarschaften und Freizeitangeboten

Quelle: LBS West: Wohnwünsche 2017

# Wohnwünsche 4

## Bedeutung fußläufiger Erreichbarkeit

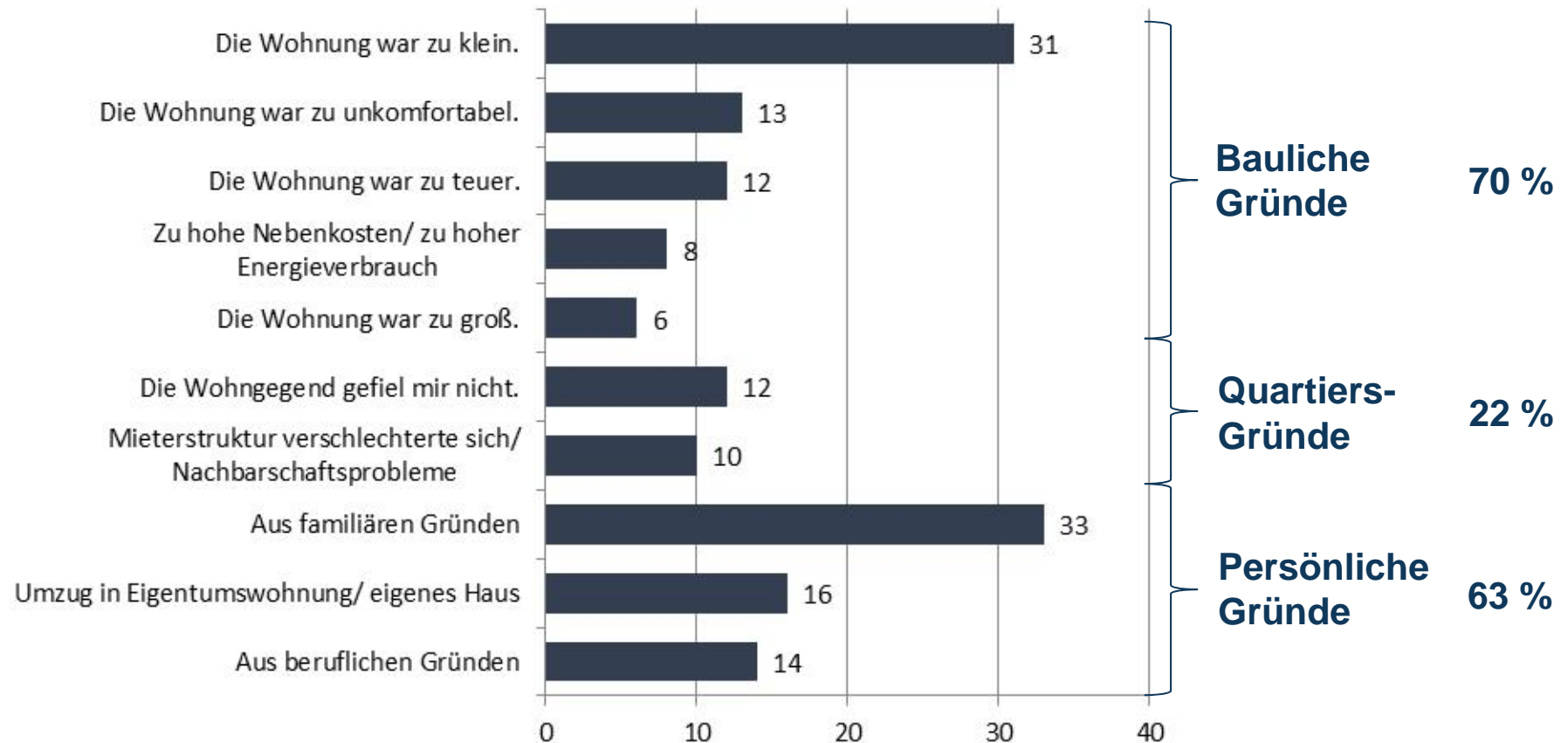


- **Hohe Relevanz von Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung**

Quelle: LBS West: Wohnwünsche 2017

# Wohnwünsche 5

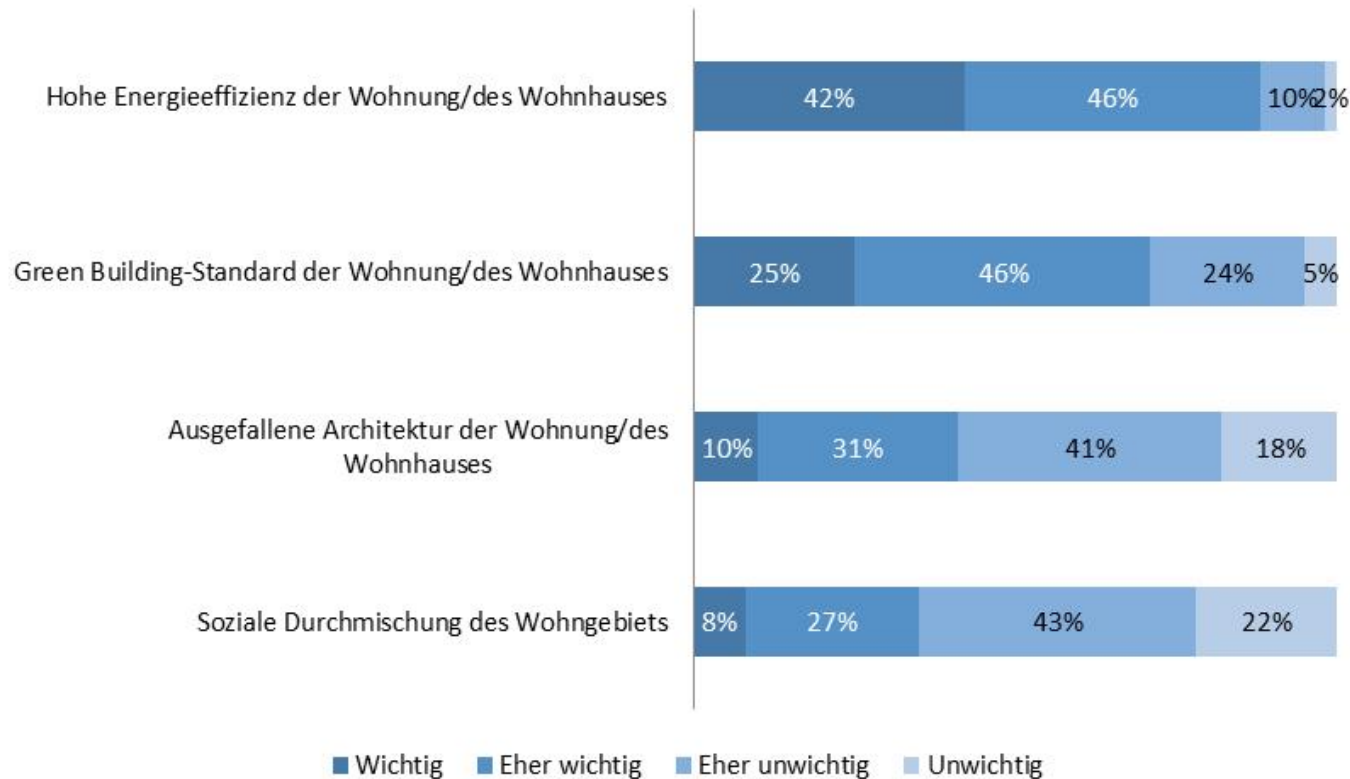
## Gründe für den letzten Umzug



- Umzüge mehrheitlich bau- oder quartiersbedingt

Quelle: LBS West: Wohnwünsche 2017

# Wohnwünsche junger Menschen 1



- Hohe Anforderungen an bauliche Struktur der Gebäude/Wohnungen

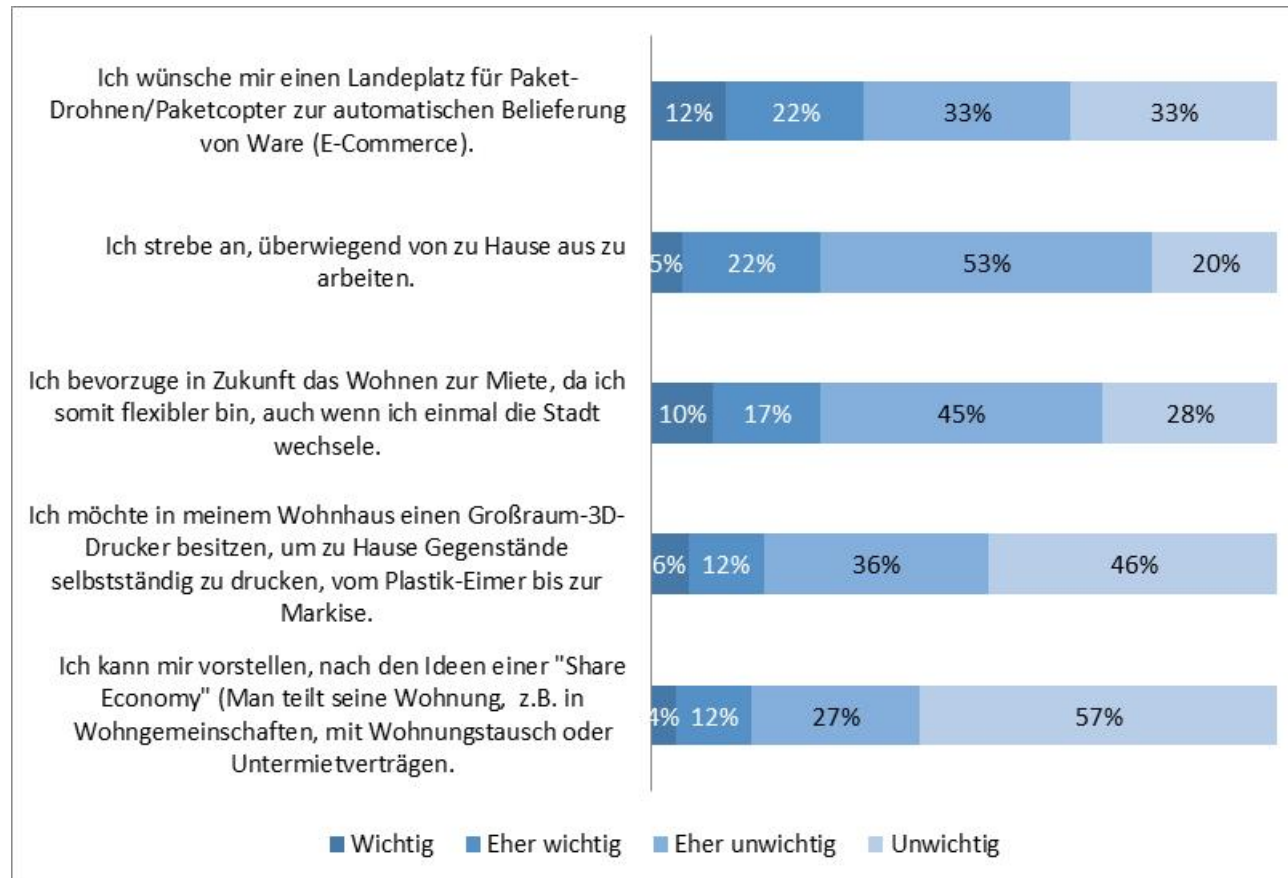
Quelle: EY (2015): Wie will die junge Generation zukünftig wohnen?

# Wohnwünsche junger Menschen 2



- Hohe Komfortansprüche, die auch bauliche Konsequenzen haben ...

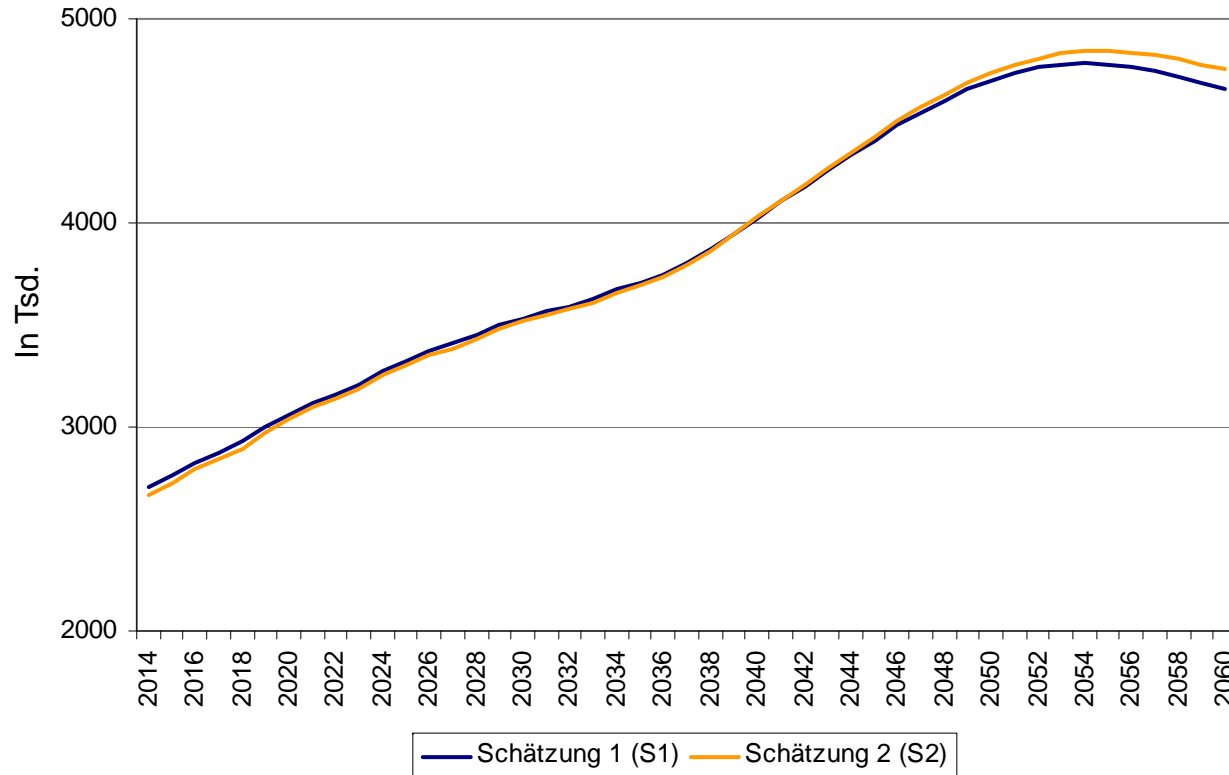
# Wohnwünsche junger Menschen 3



- ...aber wenig Präferenzen für „Schnick-schnack“

Quelle: EY (2015): Wie will die junge Generation zukünftig wohnen?

# Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen



Schätzung 1:

- Geburtenrate: 1,4
- Lebenserw. 2060: 84,8 u. 88,8
- Nettozuwanderung: 100.000

Schätzung 2:

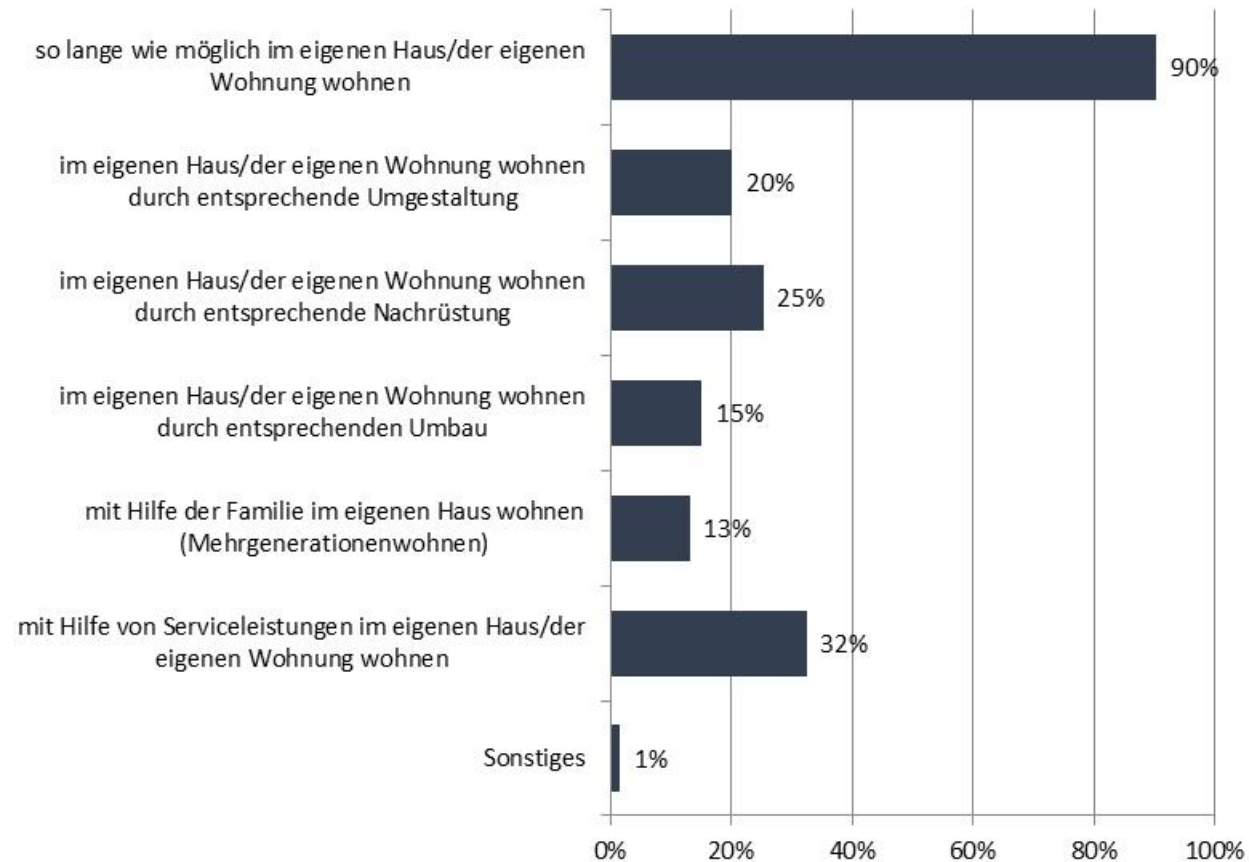
- Geburtenrate: 1,4
- Lebenserw. 2060: 84,8 u. 88,8
- Nettozuwanderung: 200.000

Annahme:

Konstante Pflegequoten in den Alterskohorten

**Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen um 72 bzw. 77 %  
→ Pro Jahr 1,2 % mehr Pflegebedürftige mit entsprechendem Wohnbedarf**

# Wohnwünsche im Alter



- **Großer Wunsch nach Verbleib in der alten Wohnung**
- **Wunsch nach entsprechendem Umbau der Wohnung**

Quelle: IFB Bauforschung (2014): Wohnwünsche und barrierefreier Wohnkomfort



# Zwischenfazit

- Neue Techniken erzeugen neue Ausstattungswünsche, aber nicht jeder Hype setzt sich sofort in neue Anforderungen um.
- Umfeldgestaltung kommt eine wachsende Bedeutung zu
  - Mobilität
  - Sicherheit
  - Angebote
- Anforderungen des demografischen Wandels setzen langsam ein und erfordern eine kontinuierliche Ausweitung des geeigneten Wohnraums
- Wohnungsgenossenschaften trifft dieses früher aufgrund ihrer häufig älteren Mieterstruktur
- Deutliche Unterschiede in den Nachfragestrukturen und Anforderungen von jungen und alten Mietern

1 Was sind die Rahmenbedingungen?

2 Was wünschen sich Mieter/Mitglieder?

3 **Wie können Wohnungsgenossenschaften reagieren?**

# Handlungsoptionen

	Mobilität	Wohnumfeld	Wohnung	Leben
Bauen	X	X	X	X
Renovieren		X	X	X
Quartiersmanagement	X			
Serviceangebote	X			X

# Mobilität

	<b>Elektro- mobilität</b> Auto Fahrrad	<b>Carsharing</b>	<b>Transport</b> ÖPNV „GPNV“
<b>Bauen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ladeinfrastruktur</li> </ul>		
<b>Renovieren</b>			
<b>Quartiers- management</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkraum- zuweisung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkraum- zuweisung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartiers- anbindung durch Kommune</li> </ul>
<b>Service- angebote</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fahrzeugflotte der Genossenschaft</li> <li>• „Mitglieder-Uber“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• On-demand Services</li> </ul>

# Wohnumfeld

	Sicherheit	Infrastruktur Einkaufsmöglichkeiten Ärzte etc.	Barrierefreiheit
Bauen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherungen Fenster / Türen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eigener Bau von Geschäften, Büros, Kindergarten</li> </ul>	
Renovieren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachrüstung von Fenster / Türen</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Beseitigen von Treppen, Stolperfallen</li> </ul>
Quartiersmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherheitskooperation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kooperation im Quartier</li> </ul>	
Serviceangebote	<ul style="list-style-type: none"> <li>Polizei Kooperation</li> </ul>		

# Wohnung

	Bad/Küche	Digitalisierung	Gemeinschaft	Energie/ Umwelt
Bauen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moderne Standards</li> <li>• Flexibilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FTTH / FITH</li> <li>• Digitale Wohnservices</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau von Gemeinschaftsräumen, Werkstätten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieeinsparung</li> <li>• Passivhaus</li> <li>• Neue Baustoffe</li> </ul>
Renovieren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umbau im vermieteten Zustand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FTTH</li> </ul>		
Quartiersmanagement				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urban Gardening</li> </ul>
Serviceangebote				

# Leben

	Wohnen im Alter	Wohnen für Junge
Bauen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barrierefreiheit</li> <li>• Pflegewohnungen</li> <li>• Digitale Hilfen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Familien„schnitte“</li> <li>• Bau von Kitas</li> </ul>
Renovieren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barrierearm</li> <li>• Handgriffe</li> <li>• Digitale Hilfen</li> </ul>	
Quartiersmanagement		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spielplätze</li> </ul>
Serviceangebote	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betreuungsunterstützung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betreuungsunterstützung</li> </ul>

## Vorausschauendes Bauen spart Arbeit in der Zukunft

