Die Gemeinnützige: Lübecker Stadtdiskurs

Wohnen in der Wissensstadt – biographische Episode oder lebenslange Konstante?

Dr. Marcus Menzl (Hamburg)

Lübeck, 22.4.2015

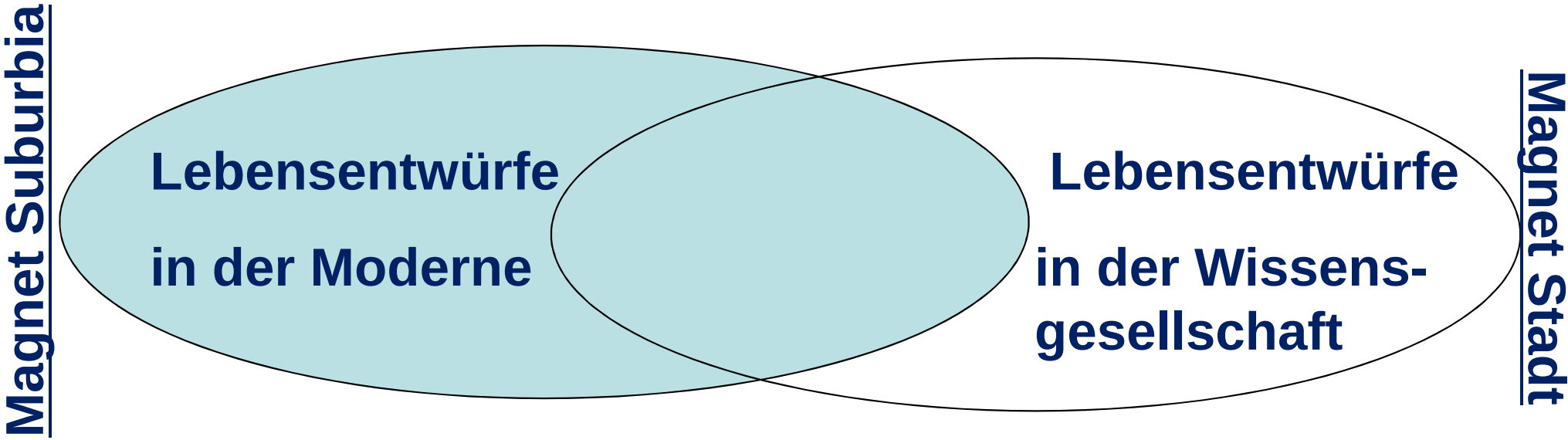
Wissensstadt

- Städte als „Gravitationsräume der Wissensgesellschaft“
  - Wissensintensive Dienstleistungen (Banken, Versicherungen, Consultings, Werbeagenturen)
  - Öffentliche und private Forschungseinrichtungen
  - Ökonomische und demographische Wachstumsräume
  - Große Zugewinne im Folge von Bildungswanderung
  - Hohe Einwohnerdichte, großer Anteil an Einpersonenhaushalten
- Prägende Figuren der Wissensstadt: Bildungsbürgerliche Mittelschichts-Haushalte
- Aber: Ist die Wissensstadt auch ihr dauerhafter Wohnort?

Vom „Verschwinden der Städte“ und ihrer Auflösung in suburbanen Siedlungsstrukturen...

...zur Renaissance oder „Neuerfindung“ der Städte! (Läpple)

Wie erklärt sich dieser Wandel?



- Haupternährer & Hausfrau
- Normalarbeitsverhältnis
- Wohnen im Grünen
- Starke Kinder-Orientierung
- Auto-Mobilität
- Sozial homogenes Wohnen
- Dauerhafte Wohnentscheidung

- Doppelte Erwerbstätigkeit
- Flexible Arbeitsverhältnisse
- Nähe von Wohnen und Arbeiten
- Komplexe Präferenzsetzungen
- Flexible Mobilität
- Urbanes Wohnen
- Temporäre Wohnentscheidung

Die neue Stadtaffinität der bildungsbürgerlichen Mittelschichten?!

Verbleib auch nach der Familiengründung:

- Von der Stadt als wohnbiographischer Episode zur Stadt als dauerhaftem Lebensmittelpunkt?
- Ausbildung dezidiert städtischer Lebensentwürfe und –stile?
- Identifikation mit städtischen Widersprüchen und Herausforderungen?
- Durch die Joborientierung erzwungene Stadtbindung?
- Herausbildung komplexer Formen der Ortsbindung?

Gliederung

1. Neue Stadtquartiere als Wohnorte der „neuen“ Stadtbewohner: Beispiel HafenCity Hamburg

2. Neue Kompromisslinien bei der Wohnstandort-Abwägung

3. Vom Reihenhaus zum Wochenendhaus

4. Fazit

Neue Stadtquartiere als Konzentrationspunkte der Protagonisten der Wissensstadt: Beispiel HafenCity Hamburg

Wer sind die „neuen Urbaniten“?

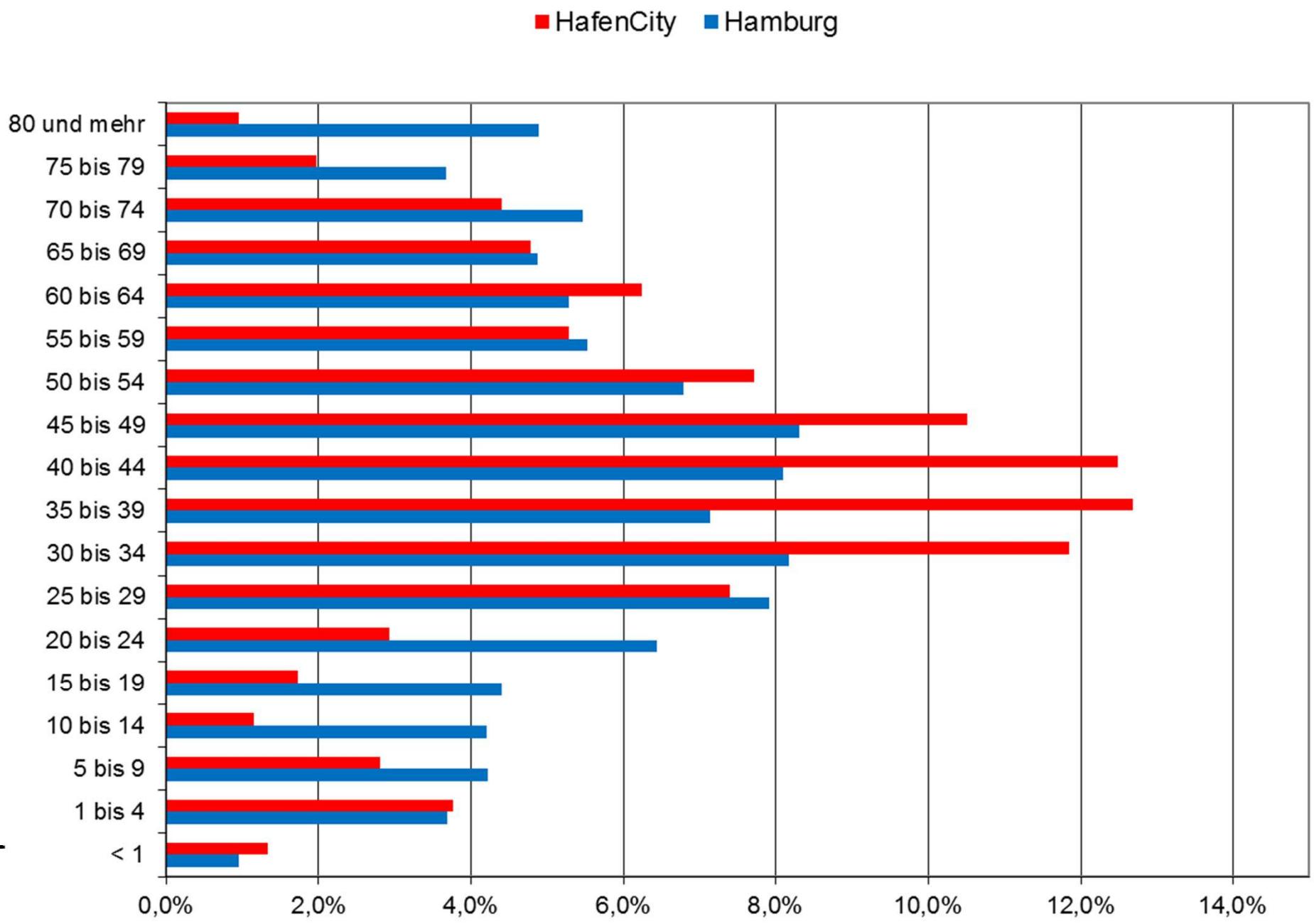
- „Internationale Kultur-, Medien- und Business-Eliten, von denen ein nicht geringer Teil per Flugzeug einpendelt und die Stadt als Bühne nutzt.“ (Hesse 2008)
- „Menschen, die sich für die Gemeinschaft des Hauses und der Straße wenig interessieren, die wenig in die lokale Ökonomie eingebunden sind und die ihre Netzwerke weit im Stadtgebiet respektive in andere Städte ausgedehnt haben.“ (Dangschat 2009)

Konzentriert sich in der HafenCity ein bestimmtes Segment von Haushalten – mit negativen Effekten für das Quartier?

HafenCity

- Brownfield in innerer Stadtlage
- Masterplan 2000
- Entwicklungszeitraum: 25 Jahre
- 157 ha Fläche, 123 ha Landfläche
- 45.000 Beschäftigte, 7.000 Wohnungen

Bewohner der HafenCity: Altersstruktur



Bewohner der HafenCity: Altersstruktur

Präsenz von Kindern, Jugendlichen und Familien

Erste Phase der HafenCity-Entwicklung: Preisstruktur

- Freier Mietwohnungsmarkt: 14 – 17 €/m²
- Genossenschaftlicher Mietwohnungsmarkt: 9 – 13,50 €/m²
- Baugemeinschaften: 2.900 €/m²
- Bauträgerkonzepte: 3.500 – 4.500 €/m²
- Luxusmarktkonzepte: 6.000 – 8.000 €/m²

Motive zum Zuzug in die HafenCity

1. Wasserbezug
2. Urbanität
3. Zentralität
4. Moderne Architektur / Zeitgemäße Wohnstandards
5. Wertstabilität der Eigentumsbildung
6. Vereinbarkeit Wohnen – Arbeiten – Familie
7. Distinktion
8. Lust auf Neuanfang

→ Kein „normaler“ Umzug, dezidierte Standortentscheidung

Multilokales Wohnen als Spezifikum der Wissensstadt?

Die HafenCity ist ein Standort, der für multilokale Haushalte interessant ist.

- Zentralität (Ersparnis der knappen Zeit)
- Optionsdichte (Freizeitangebot, Dienstleistungen)
- Ermöglichung unterschiedlichster Lebensentwürfe
- Normative Offenheit. Keine Irritation über…
  …stark beruflich ausgerichtete Lebensentwürfe
  …hohe Mobilität
  …zeitlich befristete Ortsbindung
  …Verständnis der Wohnung als Rückzugs- und Erholungsort

„Lebensqualität heißt hier auch, dass es im Grunde der Normalfall ist, dass die Leute einen Job haben, wo sie viel reisen. Da gibt es kein Gerede.“

Multilokales Wohnen in der HafenCity: Differenzierung von drei Typen

A. Beruflich bedingte Mobilität als Lebensform: Mobilität als Chance

B. Pendler mit gelebtem Hauptwohnsitz: Mobilität als notwendiges Übel

C. Selbstbestimmtes Leben an mehreren Orten: Mobilität als Freiheitserfahrung

Spezifika multilokalen Wohnens

- Funktionszuweisungen an die Wohnsitze: Arbeiten, Beziehung/Familie, individuelle Hobbys
- „Wenn man viel unterwegs ist, braucht man an allen Orten Rituale.“
- Nicht Erosion von Verortung, sondern ein Wandel von Orts- und Sozialbezügen:

  → „Durch diese Neu- und Einzigartigkeit entwickelt sich hier mehr Zusammengehörigkeitsgefühl als in anderen Vierteln. Hier fühlt man sich ja als Pionier.“
  → „So eine intensive Nachbarschaft kannten wir nicht, in [München-] Haidhausen war das ganz anders“.
  → Dezidiert städtische Nachbarschaft: räumlich und zeitlich flexibel, offen und unverbindlich, den Rückzug in die Privatsphäre stets respektierend.

Differenzierung von Einkommensstrukturen heute

Zielgrößen

1.) Geförderter Wohnungsbau: 1/3

davon 1/3 Erster Förderweg (6,20 €/qm), 2/3 Zweiter Förderweg (8,30 €/qm)

2.) Preisgedämpfter Wohnungsbau

Mietwohnungen (11,50 €/qm)

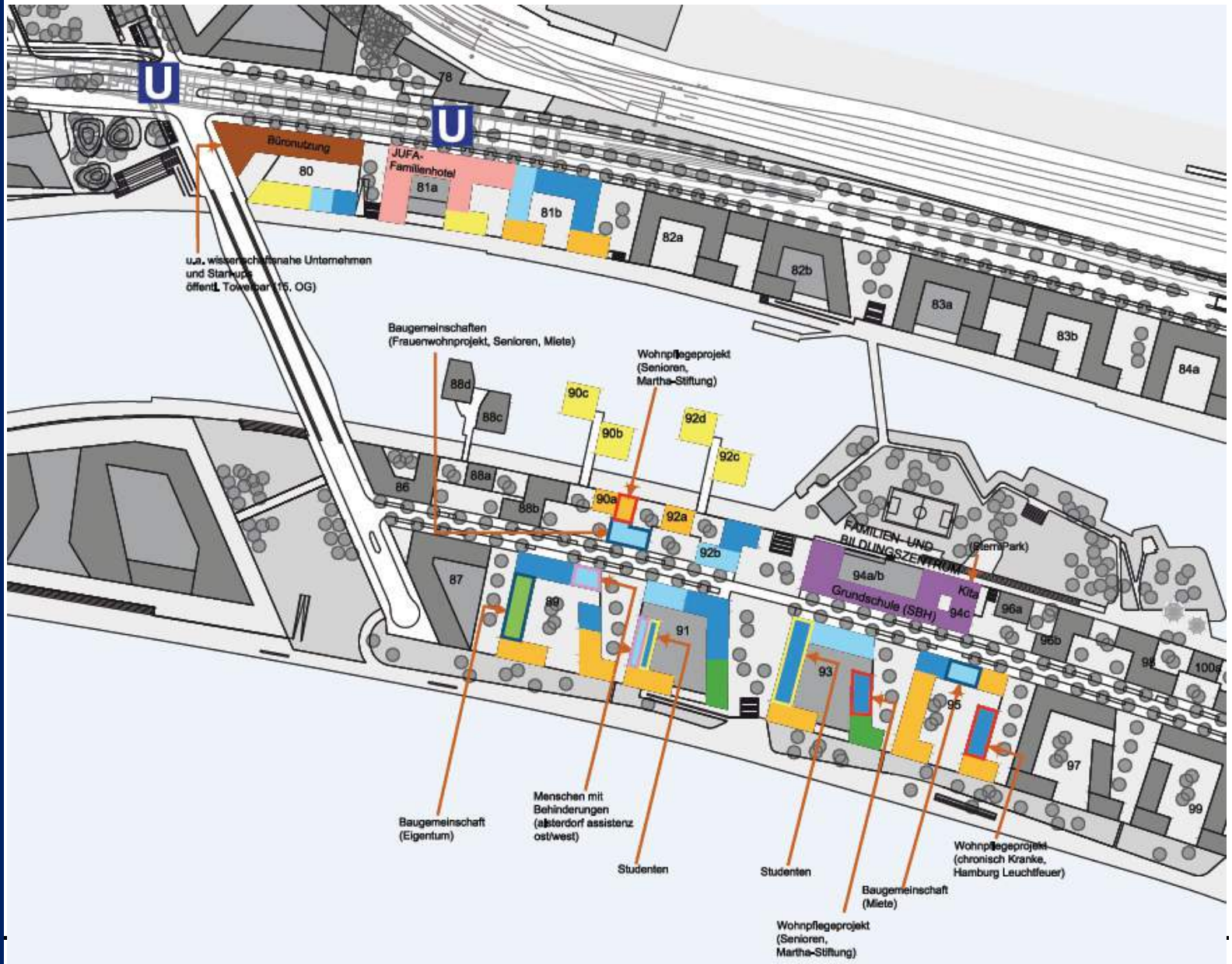
Baugemeinschaften auf Basis individuellen Eigentums

3.) Freifinanzierter Wohnungsbau

Mietwohnungen (ab 13,50 €/qm)

Eigentumswohnungen (ab 3.500 €/qm)

Soziale Mischung in der HafenCity



Wohnkonzepte

- Freifinanziert Eigentum (22%)
- Freifinanziert Miete (21%)
- Preisgedämpft Eigentum (4%)
- Preisgedämpft Miete (9%)
- Gefördert 1. Förderweg (15%)
- Gefördert Sonstige (2. Förderweg, Studenten Baugemeinschaften) (29%)
- Baugemeinschaftsprojekt (Eigentum / Miete)
- Wohn-Pflege-Konzepte
- Menschen mit Behinderungen
- Studenten

Gewerbliche und sonstige Nutzungen

- Büro
- Hotel
- Bildungseinrichtungen

Gliederung

1. Neue Stadtquartiere als Wohnorte der neuen Stadtbewohner: Beispiel HafenCity Hamburg

2. Neue Kompromisslinien bei der Wohnstandort-Abwägung

3. Vom Reihenhaus zum Wochenendhaus

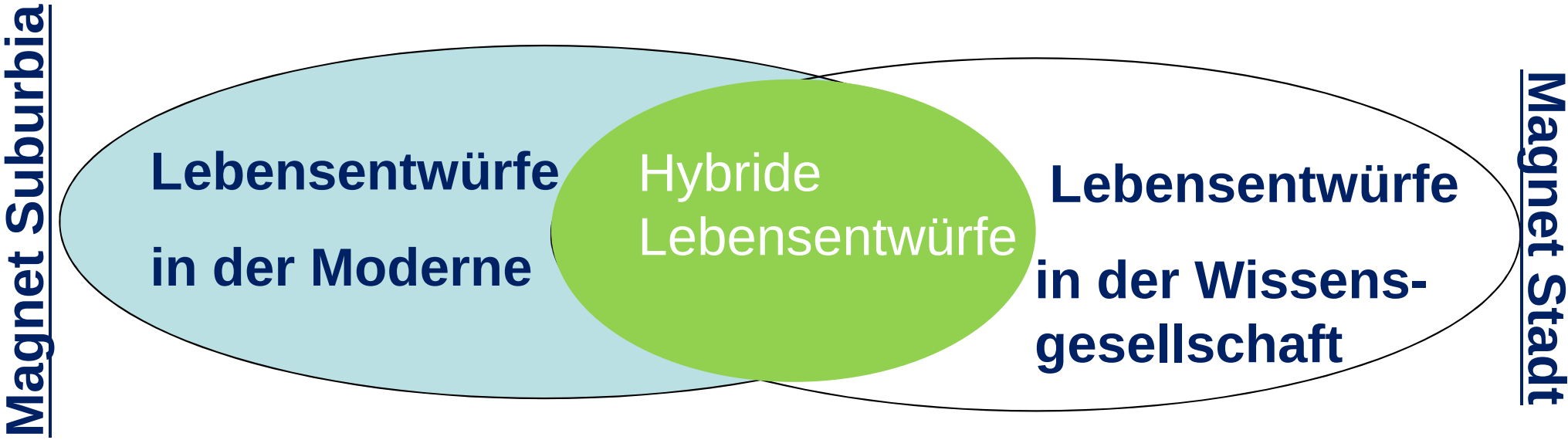
4. Fazit

Die Komplexität von Wohnstandort-Abwägungen

- Wohnstandort-*Entscheidungen* sind immer Kompromisse (Abgleich Wunsch-Realisierbarkeit, Finanzierbarkeit, unvollständige Marktinformationen etc.)
- Betonung hier liegt auf der Beantwortung der Frage: *Wie will ich wohnen?*

- Konsequenzen der beruflichen Selbstverwirklichung
- Biographische Prägungen
- Differenzen im Haushalt oder auch innere Widersprüche
- Entscheidungen für Dritte (Kinder)
- Kohorten-Trends

Grenzen der Stadtaffinität?



- Haupternährer & Hausfrau
- Normalarbeitsverhältnis
- Wohnen im Grünen
- Starke Kinder-Orientierung
- Auto-Mobilität
- Sozial homogenes Wohnen
- Dauerhafte Wohnentscheidung

- Doppelte Erwerbstätigkeit
- Flexible Arbeitsverhältnisse
- Nähe von Wohnen und Arbeiten
- Komplexe Präferenzsetzungen
- Flexible Mobilität
- Urbanes Wohnen
- Temporäre Wohnentscheidung

Hybride Lebensentwürfe:
individuell, komplex, anspruchsvoll, schwer realisierbar

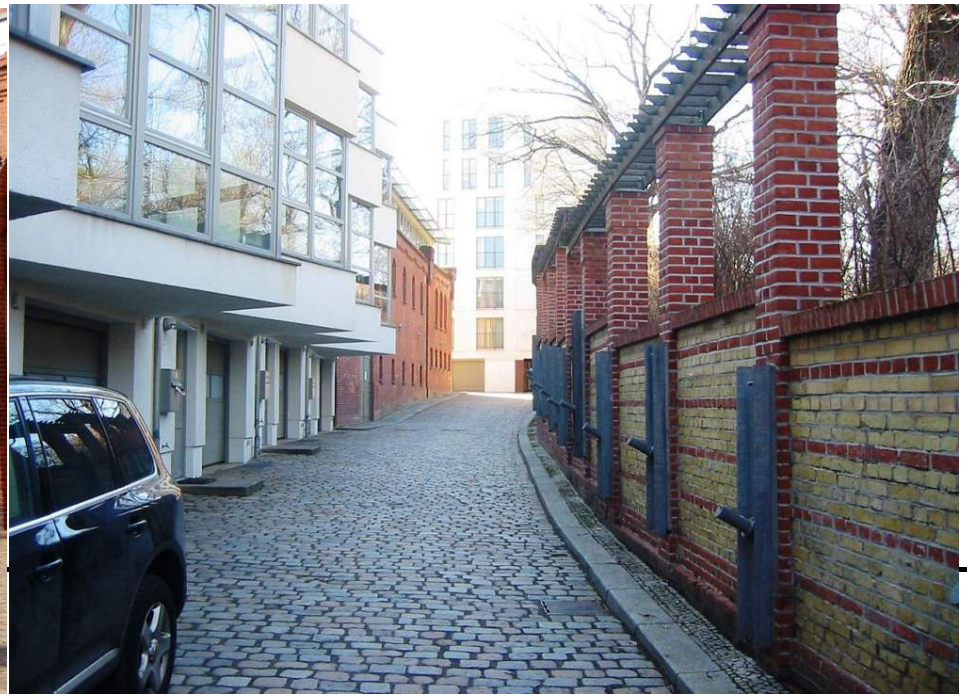
Sie suchen neue Balancen zwischen…

- …Erwerbsarbeit und Familie (und individueller Freizeit)
- …Urbanität und Grün
- …Homogenität und Heterogenität
- …Ordnung und Individualität

Wie lösen sie ihre Standortentscheidung?

→Bekenntnis zur Stadt, aber mit Kompromisscharakter

Hybride Lebensentwürfe, Typ A:
Abgegrenzte Wohninseln im städtischen Dschungel



Hybride Lebensentwürfe, Typ A:
Abgegrenzte Wohninseln im städtischen Dschungel

- Einerseits Teil der Stadt: Nähe zu Arbeitsplätzen, Netzwerken, städtischen Kultur- und Bildungsangeboten
- Andererseits Distanz zu Stadt und ihren „Zumutungen“ wie Heterogenität, Fremdheit, unerwünschten Kontakten
- Generierung eines nicht stadttypischen Mehrwerts: Sicherheit, Privatheit, sozial homogene Exklusivität, Kontrolle.

→ Das Bekenntnis zur Stadt bedarf der Ergänzung um ein anti-städtisches Refugium

→ Weiterhin Pendeln zwischen zwei Welten (drinnen-draußen); Unterschied zu Suburbia: Alle Haushaltsmitglieder pendeln, und zwar täglich.

Hybride Lebensentwürfe, Typ B:
Homogenisierung urbaner Quartiere durch Marktprozesse und aktive Interventionen

Hybride Lebensentwürfe, Typ B:
Homogenisierung urbaner Quartiere durch Marktprozesse und aktive Interventionen

- Langjährige Bewohner urbaner „Altbauquartiere“ mit lokaler Engagementbereitschaft
- Nicht nur rationale, auch soziale und emotionale Ortsbindung
- Mit beruflicher Etablierung verändern sich Ansprüche an das Quartier (Einzelhandel, Gastronomie, Freiräume, Bildung und Kinderbetreuung)
- Gentrifizierung „von innen“

→ Sie wollen niemanden verdrängen, doch sie drehen beharrlich an der Schraube der Homogenisierung weiter

→ Sie fühlen sich stadtaffin und optimieren ihr Stadtquartier – machen sie es damit zugleich weniger städtisch?

Hybride Lebensentwürfe, Typ C:
Flexibilität zeitlicher Art: Lebensabschnittswohnungen

- Relativierung des Drucks der Wohnstandortentscheidung durch zeitliche Limitierung der Wohndauer (Abkehr vom klassischen Eigenheim-Ideal)
- Teilweise orientiert an definierten beruflichen oder familiären Lebensabschnitten
- Teilweise aber auch unpräzise Phasen und „atypische Umzugszeitpunkte“
  - Oftmals familieninterner (oder auch individueller) Kompromiss, der immer wieder hinterfragt wird

→ Beispiel: Städter und der „Imperativ des biographischen Zirkelschlusses“

→ Folge: Reduzierte Offenheit und Bindungsbereitschaft

Hybride Lebensentwürfe, Typ C:
Flexibilität zeitlicher Art: Lebensabschnittswohnungen

„Gefahr“:

- Schrittweise An-/Übernahme der Alltagsmuster und normativen Ordnungen des neuen Wohnorts
  - Sachzwänge, soziale Bindungen, Vermeidung innerer Konflikte
- Assimilation / Resignation:
  - Oftmals krisenhaft
  - Oftmals unterschiedliche Verläufe zwischen den Partnern

→ Erwerbsorientierter Lebensentwurf – aber „versackt in der Rolle der Mutter und Hausfrau“

→ Zunehmende Entfremdung von der Großstadt – aber ohne Identifikation mit dem neuen Wohnort aufzubauen

Hybride Lebensentwürfe, Typ D:
Flexibilität räumlicher Art: Die Stadt(region) à la carte

- Leben in der individuell selektierten, räumlich fragmentierten Region
- Auflösung der Bindung an den Nahraum (regionaler Aktivitätsradius) → Optimierung jeder einzelnen Funktion: Kinderaktivitäten, Job, Einkäufe, Freizeit
- Erreichbarkeit in Zeit als entscheidendes Kriterium

→ Kompromiss ist hier der Mobilitätsaufwand
→ Regional-multilokaler Familienalltag
→ Suburbia als „bester“ Wohnstandort der Kinder; „auch wenn man niemandem sagen darf, dass man aus Henstedt-Ulzburg kommt…“.

Hybride Lebensentwürfe, Typ E:
Additive Wohnkonzepte

- Ablehnung von Suburbia als Wohnstandort: „falscher Kompromiss: Nichts Halbes und nichts Ganzes“!
- Statt „Entweder – oder“ wird „Sowohl als auch“ gewählt: 100% Stadt UND 100%Land (ohne tägliches Pendeln)
- Während der Woche: Wohnung in der inneren Stadt; verlängertes Wochenende: Haus mit großem Grundstück auf dem Land (Ostsee, Schaalsee, Brandenburg…)
- Immobilienpreise und „Leere“ im Hinterland von Berlin und Hamburg als Anreizfaktoren

→ Der „kleine Bruder“ des Wochenendhauses ist der Kleingarten

Gliederung

1. Neue Stadtquartiere als Wohnorte der neuen Stadtbewohner: Beispiel HafenCity Hamburg

2. Neue Kompromisslinien bei der Wohnstandort-Abwägung

3. Vom Reihenhaus zum Wochenendhaus

4. Fazit

Additive Wohnkonzepte als Antwort auf die Entgrenzung von Arbeit und Leben?

- Bejahung des städtischen Alltags (Job, soziale Netze, Kindereinbettung, Fußläufigkeit…)
- Bejahung der Entgrenzung von Arbeit und Leben
- Aber: Aufbau einer rigoros abgeschotteten Gegenwelt am Wochenende:
    - Handwerkliche/gärtnerische Tätigkeiten
    - Familienzeit
    - Erholung, viel Schlafen
    - Intensive Naturerfahrungen
    - Vertiefung von sozialen Kontakten
- Explizit ausgeschlossen: Erwerbsarbeit; kein Wlan-Anschluss

Additive Wohnkonzepte als Antwort auf die Entgrenzung von Arbeit und Leben?

Interpretation:

- Kompensation zu den Beschleunigungstendenzen und dem hohen Einbindungsgrad des städtischen Alltags
- Versprechen auf (temporäre) Loslösung von der weit reichenden, nur bedingt selbst bestimmten Vereinnahmung
- Möglichkeit der Identifikation mit dem eigenen, individualisierten und selbst ausgestalteten Lebensentwurf

→ „Es ist eine andere Welt, du bist raus aus dem Alltag, machst dich frei von all den Dingen, die du sonst ständig im Kopf hast“.
→ „Man ist einfach weg, das schaffe ich hier nie. Hier wurschtele ich immer rum und wenn das Wochenende zu Ende ist, dann habe ich nicht das Gefühl, ein Wochenende gehabt zu haben.“

Additive Wohnkonzepte als Antwort auf die Entgrenzung von Arbeit und Leben?

Abgleich mit suburbanem Wohn- und Lebensmodell:

- Suburbia bot auch eine Gegenwelt, aber nur für den Mann als Ernährer
- Frau und Kinder verblieben dauerhaft am Ort der Reproduktion
- Hier: Bündelung von Arbeits- bzw. Schulanforderungen während der Woche, Optimierung von Familienzeit.
- Räumliche Distanz als Schutz vor „Übergriffen“.

→ „Wir optimieren nicht unsere Wohnsituation während der Woche, in der sowieso alle arbeiten oder in der Schule sind, sondern am Wochenende, dann also, wenn wir als Familie Zeit miteinander verbringen können.“

Gliederung

1. Neue Stadtquartiere als Wohnorte der neuen Stadtbewohner: Beispiel HafenCity Hamburg

2. Neue Kompromisslinien bei der Wohnstandort-Abwägung

3. Vom Reihenhaus zum Wochenendhaus

4. Fazit

Fazit

- Wohnen in der Wissensgesellschaft: individuelle Lebensentwürfe, Flexibilität, Veränderungsbereitschaft, Vielzahl von Handlungsoptionen, Experimentierfreude.
- Bildungsbürgerliche Mittelschichten mit hoher Stadtaffinität, aber ohne bestimmtes städtisches Wohn- und Lebensmodell
- Renaissance der Stadt ist tatsächlich eine *Neuerfindung* der Stadt: Uneinheitliches Bild mit vielen Spielarten…
- …und mit Widersprüchen:
- Kulturelle Entwertung der Suburbia-Vision bei bildungsbürgerlichen Mittelschichten, aber – bei aller Stadtaffinität – Fortbestand von suburbanen / ruralen Wohnideen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Marcus Menzl