

Post-Corona-Wohnen

12. Wohnungsbautag am 06. Mai 2021

Prof. Dr. Carsten Kühl
Deutsches Institut für Urbanistik



Prognose(un)möglichkeiten des Wohnbedarfs nach Corona

- **Quantitativer Bedarf**
 - Bedarf insgesamt relativ konstant,
 - bei dessen regionaler Verteilung zeichnen sich Verschiebungen ab.
- **Qualitativer Bedarf**
 - Coronabedingte Veränderungen wahrscheinlich, dennoch schwer prognostizierbar
 - Wohnpräferenzen folgen nicht zwingend (vermeintlich ökonomisch) rationaler Entscheidungslogik (z.B. Schwarmverhalten in der Vergangenheit)
 - Annäherung über Hypothesenanalyse

Hypothese 1: Die Wohnung wird als Lebensraum noch wichtiger

- **Gründe**

- Coronaerfahrung determiniert Post-Corona-Bedürfnisse
- Homeoffice, Homeschooling, Homesport ... sollen ggf. möglich sein

- **Bedarfe**

- Größere Wohnungen bei weitgehend unverändertem Budget
- Weg von offenen Grundrissen (mehr Rückzugsmöglichkeiten)
- Bandbreiten werden (noch) wichtiger
- Erhöhte technische Anforderungen an Gesundheitsprävention (z.B. Keim- und Virenschutz durch entsprechende Lüftungstechnik)

- **Herausforderungen**

- Durch Veränderungen im Bestand nur begrenzt realisierbar
- Integration von mehreren Funktionen führt c.p. zu Verteuerung des Wohnens

Hypothese 2: Der neue, alte Wunsch nach mehr Urbanität

- **Gründe**

- Das Virus ist besiegt, der Wunsch nach urbanem Leben wird größer
- Homeoffice und die Entmietung von Büroflächen in den Innenstadtlagen schaffen Potentiale für neuen Wohnraum

- **Bedarfe**

- Bezahlbarer Wohnraum
- Grünflächen (doppelte Innenentwicklung)
- (Re-)Vitalisierung der Innenstädte

- **Herausforderungen**

- Renditeorientierte Immobilienfonds (strategischer Leerstand)
- Kommunale Flächenverfügbarkeit, unzureichende Vorkaufsrechte
- Gentrifizierung

Hypothese 3: Sehnsucht nach Sharing oder Furcht vor Sharing?

- **Gründe**

- Pro Sharing: Post-Corona größeres Bedürfnis nach sozialen Aktivitäten und gemeinschaftlichem Leben || Co-Living (Gemeinsames Wohnen, Mehr Generationen-Haus) schützt vor sozialer Isolation und erleichtert Bewältigung von Ausnahmesituationen wie z.B. in der Pandemie
- Contra Sharing: Co-Living erschwert Social Distancing

- **Bedarfe**

- Gemeinschaftsräume
- Barrierefreiheit

- **Herausforderungen**

- Matching
- Funktionierende Akteursstrukturen notwendig

Hypothese 4: Green-Healthy-Sustainability-Wohnen

- **Gründe**

- Pandemie hat die Sensibilität für Klimaschutz (FfF) nicht verdrängt, sondern verstärkt
- Das Konzept der Nachhaltigkeit (im Sinne der SDGs) rückt stärker ins Bewusstsein

- **Bedarfe**

- Ressourceneffizientes Wohnen: Energieeffizienz | Digitale Steuerungssysteme | Flexible, der Lebenssituation angepasste Grundrisse
- Integrierte Stadtentwicklung: Grünflächen | Umweltfreundliche Mobilitätskonzepte | Soziale Infrastruktur

- **Herausforderungen**

- Hohe Anforderung an gesellschaftspolitischen Konsens
- Wachstums- und verteilungspolitische Risiken