

Vision 2030: Postfossile Siedlungsweisen

Die Trendwende vom "Wohnen im Grünen" zum "Nachhaltigen Wohnen" hat den Charakter der Siedlungen vom Dorfkern bis zum Zentrum der Großstädte grundlegend verändert. Die Trennung in Wohnsiedlungen, Büro-, Gewerbe- und Einkaufszentren ist aufgehoben.

Das allein stehende Einfamilienhaus mit großem Garten in ländlicher Umgebung hat erheblich an Attraktivität eingebüßt, da mit den Energiekosten die Kosten für gering ausgelastete Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen und die (Auto-)Mobilität stark gestiegen sind. Der hohe Aufwand für Einkaufsfahrten und für lange Wege zu Bildungseinrichtungen, zu sozialen Dienstleistungseinrichtungen und zu kulturellen Angeboten ist immer stärker ins Bewusstsein getreten. Der von Bausparkassen und Bauwirtschaft noch lange beschworene Leitbildcharakter dieser Wohnform ist verblasst.

Wesentlich war bei dieser Veränderung, dass nicht die Alternative „Haus im Grünen mit viel Platz und Ruhe vor den Nachbarn“ gegen „enge, stinkige, verlärmte Stadtwohnung“ steht, sondern sowohl bei der Bauweise, als auch bei der Lage und Ausstattung der Wohnanlagen sowie der Quartiere insgesamt erhebliche Fortschritte gemacht worden sind, auch in ehemaligen „Problemgebieten“.

Ansprüche, die das "Wohnen im Grünen" attraktiv machen, sind auf zentralere Wohnformen übertragen worden. Der unterschiedlich ausgeprägten Sehnsucht nach „Natur“ im Wohnumfeld wird durch öffentliche Grünanlagen und differenzierte individuelle Angebote entsprochen, die vom Wintergarten über Balkon, Terrasse und Dachgarten bis zum eigenen Garten in der Wohnanlage reichen. Störender Verkehrslärm gehört der Vergangenheit an und innerhalb der Wohngebäude sorgt eine anspruchsvolle Schallsolierung für mehr Ruhe. Eine differenzierte Verkehrsinfrastruktur, die Fußgängern, Radfahrern und leichten Elektrofahrzeugen neben dem ebenfalls vollständig auf Elektroantrieb umgestellten ÖPNV die notwendigen Freiräume verschafft, hat den privaten Autoverkehr weitgehend aus den Zentren verbannt. Damit wurde nicht nur die Lärmbelastung erfolgreich gemindert, sondern auch die Schadstoffbelastung, insbesondere diejenige durch Feinstaub.

Mit haus- oder siedlungseigenen Servicezentralen haben sich kleinräumige Versorgungs- und Kommunikationsstrukturen herausgebildet, die lange Wege überflüssig machen und nachbarschaftliche Kontakte in einem überschaubaren Rahmen fördern, ohne zu einer beengenden Kontrolle durch die Nachbarschaft zu führen. Dadurch

und durch die Ausweitung der Telearbeit ist die Zahl der wohnortnahen Arbeitsplätze stark gestiegen.

Unterstützt wurde diese Trendwende auch durch die Abschaffung ökologisch kontraproduktiver Subventionen wie der Kilometerpauschale und die verursachergerechte Gestaltung der Gebühren und Abgaben, beispielsweise die Anrechnung der tatsächlichen Kosten des Erschließungs- und Instandhaltungsaufwandes für die Infrastruktur bei Neubaugebieten. Die staatliche Wohnungspolitik fördert die Entwicklung nachhaltiger Wohnformen u.a. durch eine höhere steuerliche Belastung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke.

Der Kauf einer Immobilie wird nicht mehr als "Anschaffung fürs Leben" - womöglich auch für künftige Generationen - angesehen, sondern als eine Erwerbung, die auf einen bestimmten Lebensabschnitt ausgerichtet ist. Um einen Wechsel wegen eines neuen Arbeitsplatzes oder beim Übergang in einen anderen Lebensabschnitt - beispielsweise nach Auszug der Kinder oder Eintritt in den Ruhestand - zu erleichtern, wird ein häufigerer Wechsel des selbst genutzten Wohneigentums insbesondere durch Erleichterungen bei Steuern und Gebühren und entsprechende Dienstleistungsangebote von Wohnungsgesellschaften und Maklern unterstützt.

Um in allen "ökologischen Disziplinen" den ersten Rang einnehmen zu können, mussten Modernisierung, Umbau und Umnutzung im Bestand zwei weitere Bedingungen erfüllen: Es musste der gleiche niedrige Energieverbrauch erreicht werden wie in einem Niedrigenergiehaus und es mussten die Voraussetzungen für ein gesundes – schadstoffarmes - Wohnen geschaffen werden. Über den Heizenergie- und Warmwasserbedarf trugen die privaten Haushalte zu Beginn des 21. Jahrhunderts noch in erheblichem Umfang – etwa 20% - zu den CO₂-Emissionen Deutschlands bei. Durch eine konsequente Wärmedämmung und Modernisierung der Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme sowie den verstärkten Einsatz regenerativer Energien konnten die CO₂-Emissionen aus diesen Quellen seit Beginn des Jahrhunderts um 80 % reduziert werden.

Um wesentliche Qualitätseigenschaften von neuen Gebäuden zu erfassen, aber auch um bei einer modernisierten Altbauwohnung oder einem alten Haus nicht "die Katze im Sack" kaufen oder mieten zu müssen, hat sich der qualifizierte Gebäudepass durchgesetzt. Er gibt u.a. darüber Auskunft, mit welchem Energieverbrauch zu rechnen ist, welche für die Qualität der Innenraumluft relevanten Baustoffe verwendet wurden, welchen Standards die Schallisolierung genügt und wann welche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder fällig sind.