

# Wohnen in Veränderung, WS 2003/2004

## Die Ursprünge:

Wohne für breite Bevölkerungsschichten gibt es genauso wie die heute weitgehend verbreitete räumliche Teilung von Wohnen und Arbeiten erst seit etwa 130 bis 140 Jahren in Deutschland, bzw. seit der deutschen Industrialisierung. Diese Entwicklung war zugleich vom größten Städtewachstum in der deutschen Geschichte begleitet und über längere Zeiträume von katastrophaler Wohnungsnot. Einer Entwicklung, der erst durch die enormen Bauleistungen der Weimarer Republik, sehr begrenzt die in der NS-Zeit und umfassend durch die riesigen Bauleistungen in der DDR und in Westdeutschland nach dem zweiten Weltkrieg wirksam entgegen gewirkt wurde.

Vor diesem Hintergrund sind die vielen Neubauten und neuen Stadtteile unserer Städte entstanden. Dabei ging es, um das vorherrschende Primat durch riesige quantitative Angebote den großen Versorgungsdefiziten unter möglichst optimaler Ausnutzung der Ressourcen entgegenzuwirken. Dem entsprechend sind die Grundrisse zum großen Teil funktional und rational ausgebildet und der Neubau von Stadtstrukturen ebenfalls (Vorstellungen zum Wohnungsbau bei Ebensbach und in der Charta von Athen). Die Grundrisse sind zudem weitgehend auf die rationale Versorgung der Modellhaushaltsgrößen Einpersonenhaushalt, Zweipersonenhaushalt, Familie mit einem Kind und Familie mit zwei Kindern ausgerichtet. Die planungsmäßig bedachten Wohnfunktionen sind gemeinsamer Aufenthalt im Wohnzimmer, Schlafen, Spielen/Arbeiten im Kinderzimmer und die Versorgungsfunktion von Küche, Bad zur Hygiene und Balkon zur Berücksichtigung der wachsenden Freizeitorientierung ausgerichtet. Beachtlich ist dabei die Kontinuität der Entwicklung. Abgesehen von der gewachsenen Flächengröße wurden etliche unserer heute vorherrschende Grundrisse in der Grundausrichtung bereits in den 20iger Jahren des letzten Jahrhunderts, teilweise noch im Zeitraum davor gebaut.

Als neues Element erfuhren in den alten Bundesländern seit Mitte der 90-er Jahre und in Ostdeutschland der Eigenheimbau größere Bedeutung. Ein Großteil der deutschen Bevölkerung möchte eben nicht in höheren Häusern sondern bodenständig leben. Der gestiegene Wohlstand macht es möglich, nur entleeren sich damit unsere vertrauten Stadtstrukturen, d. h. in Westdeutschland werden sie z. T. wieder gefüllt, aber mit zugewanderter Bevölkerung anderer Nationen. Die Eigenheimsiedlungen sind ebenfalls häufig abwechslungslos und eintönig, was gleichfalls für die Grundrisse gilt. Die Städte stehen dieser Entwicklung ablehnend gegenüber, da durch die Abwanderung der Eigenheimbauer in das Umland der Leerstand in den Städten wächst. Die Diskussion konzentriert sich dabei vorrangig auf den geringeren Bodenpreis, als scheinbare Ursache für die Abwanderung, die damit erzeugten ökologischen Belastungen durch Pendlerbewegungen, leerstehende Infrastruktur usw. . Mit der möglichen Ursache, dass die Abwanderung vor allem deshalb erfolgt, weil ein Großteil der Bevölkerung eben die Wohnangebote in unseren Städten ablehnt, findet bislang kaum eine intensive Auseinandersetzung statt? Warum eigentlich? Es gibt z. T. in Europa große Städte, die teilweise seit längerem im großen Stil ganz andere Wohnangebote vorhalten. Angebote, die hier evtl. als unstädtisch eingestuft werden, für die aber Leerstand ein Fremdwort ist, wie

z.B. die riesigen etwa 100 Jahre alten Reihenhausbestände in der Metropole London.

### **Die Bedarfe verändern sich**

Bei größerem Wohlstand, der trotz aller Klagen zumindest im internationalen Vergleich für größere Teile der deutschen Bevölkerung gegeben ist und bei Wohnungsüberangeboten, insbesondere wenn beides zusammenfällt, werden die Bedürfnisse einer Bevölkerung eher durchgesetzt. Das gilt auch für die Wohnversorgung. Von daher ist der Drang zu anderen Wohnformen als in den verdichteten innerstädtischen Bauformen nur eine logische Konsequenz und seit langem absehbar.

Dennoch kann und will nicht jeder Haushalt ein Eigenheim realisieren oder in einer vergleichbaren Bauweise leben, auch als Geschosswohnung nicht. Was er aber dennoch will, seine Wohnbedürfnisse durchsetzen und die sind eben anders geworden und werden sich weiter wandeln. Was wahrscheinlich zunehmende Bedeutung erhält mehr Nutzungsflexibilität in den Wohnungen, auch in den Eigenheimen, Individualität und Raumbildung, wachsende Einkommensunterschiede wollen Wohnversorgung finden, mehr Möglichkeiten zur Freizeitnutzung, Möglichkeiten zur Heimarbeit, altengerechte Wohnbedingungen.

Die umfassend Soziologenkritik (H. P. Bardt; Lorenzer; H. Becker, oder Mitscherlich), die Ende der 60-er Jahre mit einer großen Architektenschelte einsetzte, hat schon damals überzeugend nachgewiesen, dass wir Grundrisse benötigen, die eine weitaus größere Flexibilität in den Nutzungsmöglichkeiten zulassen, um der realen Bedarfsentwicklung entsprechen zu können.

Unsere Wohnungen und Eigenheime sind stereotyp und in der Ausrichtung noch stark den damals sicher richtigen sparsamen Wohnbauten der modernen Architektur verhaftet. Wohlstand möchte jedoch keine stereotype Erscheinung. Wohlstand will sich abheben, repräsentieren. Die Bauten der Gründerzeiten belegen das eindeutig, von der Fassadenausbildung, über das Treppenhaus als Festibül bis hin zu den Wohnungsgrundrissen, Bauten die sich heute längst großer Beliebtheit und Nachfrage von Teilen der Bevölkerung erfreuen. Warum wohl? Wo bleiben Wohnangebote, die darauf reagieren? Was ist mit der Höhe unserer Wohnräume. Obwohl in der Bevölkerung nachweislich die Körpergröße immer weiter zunimmt, haben die Wohnungsneubauten in den meisten Bundesländern nur eine lichte Raumhöhe von etwa 2,50 m, auch die meisten Eigenheime! Dabei ist nicht nur die Fläche, sondern auch die Höhe ein entscheidender Faktor für den Raumeindruck, teilweise auch mit für die Behaglichkeit. Auch das ist ein Grund, für die teilweise existenten Präferenzen für Altbauwohnungen.

Wir müssen weiter sehen, dass unsere Bedarfsausrichtung, die sich vor allem an der Personenanzahl, die in einem Haushalt leben, orientiert, zunehmend von den ökonomischen Bedingungen überlagert wird. Nicht die Familie mit zwei Kindern kann sich heute die großzügige Wohnbehausung leisten, die eher nicht, sondern der einkommensstarke Haushalt, selbst wenn dieser nur ein Einpersonenhaushalt ist. Darauf ist die Angebotspalette bislang ebenfalls viel zu wenig ausgerichtet, anders als z.B. in Italien oder Frankreich wo jedoch die Vermögensdisparitäten auch über längere Tradition verfügen.

Deutschland ist eines der Länder, dessen Bevölkerung weltweit über das größte Freizeitpotential verfügt. Damit ist hier keinesfalls, unpassend ironisierend das Freizeitvolumen der vielen Arbeitslosen gemeint, denn diese Freizeit ist unfreiwillig. Gemeint ist die weltweit sehr niedrige wöchentliche Arbeitszeit von 35 bis knapp 40 Stunden, der lange Urlaub von sechs Wochen und das späte Eintrittsalter in die Berufswelt, die bei den Deutschen im statistischen Durchschnitt noch vor Erreichung des 60-ten Lebensjahr endet (wobei in diesen Hochrechnungen die Arbeitslosen eingeschlossen sind). Es gibt also viel Freizeit und die will genutzt werden - auch in der Wohnung. Da wird es z.T. schon schwierig. Obwohl es heute zum unverzichtbaren Standard gehören müsste, werden teilweise immer noch Wohnungen ohne Freisitz oder Balkon gebaut (z.B. in Berlin die schlangenartige Klinkerbebauung hinter dem Kanzleramt für Bundesbedienstete). Oder Balkone, die vor allem lang und schmal gebaut werden, weil die planenden Architekten so unvermögend sind, dass sie keine attraktiven Fassaden mit gut nutzbaren Balkonflächen (tief und breit) hinbekommen.

Die Freizeitnutzungen werden auch durch weitere Schwächen reduziert. So vor allem durch unzureichenden Schallschutz, schlechte Besonnung und teilweise zu dichte Bebauung. Der Schallschutz ist in vielen Wohnungen unzulänglich, weil in Ost- wie in Westdeutschland lange Zeit Erfordernisse des Bauproduktionsablaufs vor schalltechnischen Möglichkeiten standen. Geselligkeit ist daher in vielen Wohnungen eingeschränkt. Unzureichender Schallschutz ist in Deutschland die häufigste Ursache für Mietminderungsforderungen seitens der Mieter. Auch die Architekten nutzen hier oft ihre entwurflichen Möglichkeiten nicht.

Die Heimarbeit bekommt zukünftig neue Bedeutung, da sich die Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten zum Teil verwässern bis auflösen wird. Schon heute erfordern etliche Berufe, dass in der Wohnung Unterlagen gesichtet werden, teilweise daran zu arbeiten ist. Arbeitsmarktexperten schätzen, dass in diesem Jahrhundert mehr als die Hälfte der Beschäftigten ihr Tätigkeit als Selbständige oder Teilselbständige ausführen wird. In einer modernen Volkswirtschaft heißt das vor allem Arbeit am PC und das wohl zunehmend auch in der Wohnung. Wo ist der Arbeitsplatz? Ist überhaupt Platz dafür da? Wenn ja, ist der geeignet, ruhig störungsfrei?

Schließlich müsste der zunehmenden Überalterung Rechnung getragen werden. Die Wohnungen, die wir heute bauen, können die nächsten 50 Jahre stehen oder länger, vorausgesetzt sie können den Wohnbedarfen entsprechen. Die werden sich aber allein schon durch die bevorstehende große Alterung der Deutschen Bevölkerung ziemlich ändern. Nach heutigen Erkenntnissen könnten im Jahre 2050 40% bis 44% der Bevölkerung Deutschlands ein Alter von 60 und mehr Jahren aufweisen (Berechnungen des DIW Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung/Berlin), bei weiterer Zunahme des hohen Altenanteils im Zeitraum danach. Damit lässt sich absehen, dass wir mit einer stark anwachsenden Anzahl hochbetagter Mitbürger leben werden, eine Entwicklung die übrigens bereits nach 2010 einsetzt. Hochbetagt heißt viele gehbehinderte Personen. Welche Wohnungen, die wir heute bauen sind dafür geeignet, sind rollstuhlgerecht, können den Lebenserfordernissen von Behinderten entsprechen, weil die Flure und Türen breit genug sind und keine Schwellen oder Höhenunterschiede zu unüberwindlichen Barrieren werden?

Was ist dann mit unseren Vorstadtsiedlungen los? In den typischen Reihenhäusern, letztlich mit Keller, EG, 1. OG und ausgebautem Dachgeschoss viergeschossig

werden sich häufig zunehmend betagtere Rentnerresthaushalte quälen, die irgendwann das Dachgeschoss nicht mehr erreichen, dann das erste Obergeschoss aufgeben, schließlich den Keller und dann sich nur noch im EG aufhalten können. Und wie werden diese versorgt? Unsere Vorstadtsiedlungen sind auf dem Einkauf und Versorgung per Pkw konzipiert. Die Senioren altern zwar nach allgemeiner Einschätzung mit dem Auto, aber dennoch wird das Fahren irgendwann im Alter nicht mehr möglich sein. Kinder, die hier helfen wird es seltener geben, weil zu wenig geboren und nachgewachsen sind und davon viele berufsbedingt in ganz anderen Regionen leben. Was bleibt ist die mobile Versorgung, wenn es sich die Alten leisten können.

Schließlich werden die vielen Ausländer, die in Deutschland leben, ebenfalls beginnen Anforderungen an die Wohnversorgung zu stellen. Ohne Ausländer wird es in Deutschland zukünftig nicht mehr gehen, dafür haben wir zu lange viel zu wenig Geburten gehabt. In Frankfurt/M hat schon heute jeder zweite Bewohner unter 20 eine andere als die deutsche Staatsbürgerschaft. Das wird im Jahre 2010 noch mehr im Jahre 2020 oder gar danach noch ganz andere Verhältnisse bringen. Ohne Änderung des Staatsbürgerbegriffs wird dann die Deutsche Bevölkerung dort zur Minderheit werden, eine Entwicklung auf die mehr deutsche Großstädte zulaufen, d.h. vor allem die wirtschaftsstarken Großstädte, schon weil sie auf die Ausländer als Arbeitskräfte nicht verzichten können. Ausländer könnten nun auch Anforderungen stellen. So haben z.B. Moslems aus religiösen Gründen teilweise andere Wohnvorstellungen und -präferenzen. Können wird diese bei diesen Perspektiven weiter ignorieren, oder müssten wir in der Bau- und Siedlungsplanung uns evtl. damit beschäftigen?

### **Es geht um die Weiterentwicklung der Wohnversorgung**

Die Zeichen stehen also auf Veränderungen, wobei zunächst in Ostdeutschland vor allem das hohe Überangebot und der geförderte Abbruch hervorsteht. Damit findet allein schon unter quantitativen Bedingungen ein grundlegender Wechsel bzw. Paradigmenwechsel statt. Die bislang dominierende quantitative Bedarfsversorgung verliert an Bedeutung, in manchen Standorten und Regionen derart, dass eben Abriss erforderlich wird. Damit eröffnen sich zugleich auch ganz neue Chancen. Die Wohnversorgung kann endlich von den Zwängen der vorrangig quantitativen Versorgung zum Schwerpunkt der qualitativen Versorgung kommen. Sie kann nicht nur, sie wird auch dazu kommen müssen.

Das hohe Angebot befreit von den existenziellen Versorgungszwängen und eröffnet Spielräume, die es zu nutzen gilt. Die Suburbanisierung ist dabei das augenfälligste Merkmal, der hohen Unzufriedenheit mit der städtischen Wohnversorgung. Gleichzeitig tun sich aber auch in etlichen anderen Bereichen, wie dargelegt, Bedarfsveränderungen auf, auf die zu reagieren ist, wenn es nicht zu einem weiteren deutlichen Anstieg vom Leerstand kommen soll. Dabei gilt es nicht nur die zukünftigen Wohnanforderungen richtig einzuschätzen, sondern auch Antworten darauf zu finden, in welchen Stadt- oder Siedlungsstrukturen wir unsere Zukunft sehen? Ist es tatsächlich die Zwischenstadt, die Thomas Sieverts als unvermeidliches Zukunftsbild vor Augen hat und die er deshalb gestalten will? Was machen wir dann mit unseren Städten? Was hat das für Folgen und Konsequenzen für das Umland der Städte, die Region? Oder scheitert die Zwischenstadt allein schon an den Problemen der Überalterung?

Sind es etwa doch unsere Städte, die zukünftig am besten die Wohnbedarfe abdecken können? Wie müssen die dann die Wohnbedarfe aber abdecken, von der Wohnung bis zur städtebaulichen Nutzungsstruktur? Was folgern wir daraus für das Umland und die Zukunft der Suburbanisierungssiedlungen?

Wie können, sollten oder müssen wir dabei die oben angeführten Veränderungen einbeziehen? Welche konzeptionellen Konsequenzen und Folgerungen sind daraus zu ziehen? Wie ist damit umzugehen?

### **Resümee und Folgerungen für das Seminar**

Die Veränderungen sind also erheblich und tiefgreifend und sie werden größere Veränderungen bringen. Für die Wohnungsversorgung ist es deshalb wichtig, sich möglichst frühzeitig darauf einzustellen, um nicht die Leerstände der Zukunft heute zu schaffen. Eine einhellige Antwort dazu gibt es nicht. Dazu ist die Problematik zu umfassend, auch zu neu. Deshalb gibt es auch keine eingrenzenden Vorgaben. In dem Seminar soll diese Problematik durch gemeinsame Diskussion den Teilnehmern näher gebracht werden. Wichtig ist dabei die Einbeziehung dieser vielen Einflussgrößen in konsequente, logische Folgerungen, die dann zu möglichst konkreten Ergebnisaussagen kommen sollten.

Das Seminar soll in sich zu einem eigenständigen Ergebnis kommen, dass sowohl vorrangig auf theoretische Ausarbeitungen als auch auf gestalterische Aussagen (skizzenhaft) der Teilnehmer münden kann. Grundsätzlich ist jedoch eine logische begründete Argumentation für die Beiträge gefordert, ansonsten ist das Betrachtungsfeld offen, alles ist möglich.

Prof. Rainer Winkel