

**Professor Dr. Walter Siebel:**

Vortrag im Rahmen der Fachtagung am 20.09.2007 zum ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ (Transkription)

**„Städte für alle Generationen“**

Meine Damen und Herren,  
ich bedanke mich für die Einladung, hier zu sprechen. Ich muss mit einer Entschuldigung anfangen. Ich werde nach meinem Vortrag ganz schnell weglaufen und nicht nur, weil ich Angst vor Ihren Fragen habe, sondern weil gleichzeitig der Beirat für Raumordnung tagt.

Ich werde zunächst unterstreichen, wo meiner Ansicht nach dieses Forschungsfeld die richtigen Schwerpunkte setzt, werde dann auf einige Rahmenbedingungen eingehen, die unumgänglich sind, damit menschenwürdiges Wohnen in der Stadt überhaupt möglich ist, und schließlich einige inhaltliche Anforderungen an das Wohnen in Städten ansprechen.

Das Forschungsfeld zielt darauf, die Stadt als einen Ort des Wohnens zu stärken. Das ist eine sehr alte Forderung. Sie ist bislang immer normativ begründet worden: Erhalt der europäischen Stadt und Anforderungen von Nachhaltigkeit. Seit einiger Zeit gibt es aber auch Tendenzen in Richtung einer Stadt, die wieder an Attraktivität gewinnt als Ort von Wohnen und Arbeiten. Diese Tendenzen sind empirisch noch nicht eindeutig, aber es gibt einleuchtende Gründe dafür, dass diese Tendenzen sich verstärken.

Das sind einmal ökonomische Gründe. Die Wissensökonomie hat offenkundig eine sehr hohe Affinität gerade zu urbanen Milieus.

Es sind zweitens soziale Gründe. Sie hängen zusammen Veränderungen der Rolle der Frau. Ich will das kurz erläutern: Früher – und in der Regel handelte es sich dabei um den Mann – konnte man ein berufsorientiertes Leben führen, wenn man über einen klassischen Haushalt verfügte, geführt von einer klassischen Hausfrau, die einem den Rücken freihielt von allen außerberuflichen Verpflichtungen. Nun gibt es heute immer mehr qualifizierte Frauen, die ebenfalls ein berufsorientiertes Leben führen und nun ihrerseits Entlastung von außerberuflichen Verpflichtungen verlangen. Das gibt mir Gelegenheit, eines meiner Lieblingszitate anzuführen. Es stammt von Ray Pahl: „A professional woman needs a wife.“ Wenn es immer weniger Hausfrauen gibt aber immer mehr Menschen, die ein berufsorientiertes Leben führen wollen, dann entsteht ein Dilemma, aus dem nur zwei Wege herausführen: Einmal radikale Reduktion aller außerberuflichen Verpflichtungen, insbesondere durch den Verzicht auf Kinder, und zweitens das Leben in einer Stadt. Moderne Dienstleistungsstädte sind eine Form der Vergesellschaftung der Leistungen eines privaten Haushalts. Es sind riesige Maschinen, die mit ihren privat und öffentlich organisierten Güter- und Dienstleistungsangeboten jedem, der über Geld verfügt, all das zur Verfügung stellen, was früher der klassische Haushalt zur Verfügung gestellt hat. Und deshalb ist das Leben in einer modernen Stadt die Voraussetzung dafür, auch ohne den klassischen Haushalt ein berufsorientiertes Leben führen zu können.

Der dritte Grund für eine neue Attraktivität von Stadt ist ein negativer, nämlich dass die Kräfte schwächer werden, die die Suburbanisierung vorangetrieben haben und damit den Stadtentwicklungsprozess, der das ganze 20. Jahrhundert über dominiert hat. Ein zentrales Motiv für den Drang ins Umland ist der Wunsch nach dem Einfamilienhaus als der idealen Wohnform für eine bestimmte Vorstellung vom richtigen Leben, nämlich dem Leben in der Kleinfamilie. Aber diese Lebensweise verliert an Bedeutung. Einmal absolut, weil die Zahl derer, die als Erwachsene in diese Lebensweise eintreten, geringer wird. Zweitens relativ, weil angesichts sich verlängernder Lebenszeit die Phase des sogenannten leeren Nestes nach dem Auszug der Kinder sich verlängert. Im Durchschnitt dauert die Zwei-Generationen-

Familie heute 19 bis 20 Jahre. Danach aber haben die Eltern noch gut 20 bis 30 Jahre, in denen sie nicht mehr in einem Zwei-Generationen-Haushalt leben, was andere Anforderungen sowohl an die Gestalt wie an den Standort ihrer Wohnung beinhalten kann. Zweites Motiv für Suburbanisierung ist der Wunsch nach Eigentumbildung, also nach dem Eigenheim. Voraussetzung dafür ist weniger ein hohes als ein langfristig kalkulierbares Einkommen als wesentliche Voraussetzung für die Kreditwürdigkeit eines Haushalts. Deshalb haben Beamte die höchste Eigentumsquote. Und auch diese Voraussetzung schwindet angesichts der Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt. Wenn dann noch die Subventionierung der Eigentumbildung zurückgenommen wird, erodiert auch die ökonomische Basis für die Suburbanisierung.

Schließlich drittens: Wenn immer mehr Mitglieder eines Haushalts berufstätig sind, und zwar zu unterschiedlichen, flexibilisierten und individualisierten Arbeitszeiten, dann gerät ein solcher Haushalt unter enorme Zeitzwänge. Diese Zeitzwänge sind immer weniger verträglich mit einem Standort im Umland, weit entfernt von den innerstädtischen Arbeitsmärkten und mit entsprechend hohem Pendelaufwand.

All das kann nicht heißen, dass es keine Suburbanisierung mehr geben würde. Aber sie wird wahrscheinlich schwächer. Man kann auch vermuten, dass zusammen mit dem demographischen Wandel Leerstände in Suburbia auftreten werden, was dazu führen kann, dass die Immobilienpreise fallen mit entsprechendem Problem für diejenigen, die ihre Alterssicherung darauf aufgebaut haben.

Zusammenfassen: Die Zielsetzung des Forschungsprojektes hat nicht nur normative Argumente für sich, sie hat auch sich abzeichnende Trends der Stadtentwicklung auf ihrer Seite.

Das Forschungsfeld zielt zweitens auf generationsübergreifende Maßnahmen, und das heißt nicht auf hoch spezialisierte Angebote für bestimmte unterschiedliche Gruppen. Ich halte das aus drei Gründen für wichtig:

Erstens, weil eine alten- und behindertengerechte Stadt auch eine menschenwürdige Stadt ist. Die Einrichtungen für Behinderte, z. B. die Aufzüge an U-Bahnen werden weit überwiegend von nichtbehinderten Menschen genutzt: Menschen mit Fahrrädern, mit schweren Koffern, mit Kinderwagen oder schlicht Leute, die zu faul sind, die Treppen zu benutzen. Das heißt, eine altengerechte Stadt ist immer auch eine kindergerechte Stadt, ist immer auch eine familiengerechte, kurz eine menschenfreundliche Stadt.

Zweitens: Wohnquartiere nur für eine ganz bestimmte Generation sind auch ein Schreckbild. Sie werden diese Altengemeinden aus den Vereinigten Staaten kennen. Und Sie müssen sich einmal ansehen, in welche Details die entsprechenden Vorschriften für ihre Bewohner gehen, nicht nur hinsichtlich der Art und Weise, wie man seinen Vorgarten pflegt und wie sauber das Auto sein muss, sondern auch hinsichtlich der Altersgrenzen, zu denen man zuziehen kann, und wichtiger noch, zu denen man wieder raus muss, wenn etwa die Heirat mit einem allzu jungen Partner oder einer allzu jungen Partnerin verboten wird, weil es störend für die Community sein könnte.

Der dritte Grund, weshalb ich es für problematisch halte, allzu spezialisierte Quartiere für bestimmte Gruppen zu bauen, liegt in der Zuwanderung: Bis zu 40 % der Stadtbevölkerung sind Migranten oder Kinder von Migranten. In Stuttgart ist diese Zahl schon erreicht. In Zukunft wird das die Normalität in vielen Städten sein. Wir haben in einer Studie feststellen können, welche enorme Bedeutung die räumliche Nähe zu den eigenen Verwandten, zu den Eltern und zu den Geschwistern gerade für jüngere Migrantenhaushalte hat. Also aus all diesen Gründen halte ich es für sehr sinnvoll, Quartiere eben nicht für bestimmte Gruppen allein einzurichten, sondern für verschiedene Generationen.

Und schließlich: Das Forschungsfeld betont sehr zu Recht die Vielfalt der Dimensionen, in denen heute Wohnqualität definiert werden muss, eben nicht nur als architektonische und technische Qualität der Wohnung, sondern auch als soziale und als physische Qualität des

Wohnumfelds: die Qualität der Nachbarschaft, die Qualität der Freiräume, die Qualität der technischen und der sozialen Infrastruktur und der Versorgungseinrichtungen.

Ein Ziel dieses Forschungsfeldes ist es, bundespolitische Voraussetzungen für lebenswerte Städte zu benennen. Ich möchte an vier Aspekte erinnern, die Ihnen sicher allen sehr vertraut sind, die aber manchmal doch gerne vergessen werden, wenn man sich mit der Qualität von neuen Wohnanforderungen beschäftigt, die aber unumgängliche Rahmenbedingungen dafür sind, dass menschenwürdiges Wohnen in Städten überhaupt möglich ist und die von der Politik des Bundes auch beeinflusst werden können.

Der erste Aspekt betrifft die alte Frage der Wohnungsversorgung. Wer erhält überhaupt Zugang zu einer angemessenen Wohnung?. Viele glauben, dass angesichts der leerstehenden Wohnungen sich diese Frage erübrigt habe. Das stimmt nicht. Die Wohnungsversorgung in den schrumpfenden Städten Ostdeutschlands ist schlechter als in einem angespannten Wohnungsmarkt wie München. Und zwar aus dem einfachen Grund, daß in den schrumpfenden Regionen auch die Kaufkraft zurückgeht. Außerdem steigen die Mieten in schrumpfenden Regionen im unteren Segment des Wohnungsmarkts, während sie in den oberen Segmenten fallen. Das heißt aber, daß die Wohnungsversorgung gerade für bedürftige Gruppen in schrumpfenden Regionen sich verschlechtert.

Ein weiteres Argument sind die Tendenzen der Globalisierung auf dem Wohnungsmarkt, also der Auftritt internationaler Investoren gerade im Bereich der ehemals gemeinnützigen Wohnungsbestände. Wenn man sich die Finanzierungsstrategien dieser Investoren ansieht, so sind sie auf kurzfristige Realisierung von Gewinnen orientiert, was den Verwaltungsnotwendigkeiten von Wohnungsbeständen zuwiderläuft. Auch kann man keineswegs bei allen aber doch bei einigen Belegungsstrategien erkennen, die auf die Produktion sozialer Brennpunkte hinauslaufen. Vielleicht ist langfristig folgenreicher, dass mit diesen Prozessen der Globalisierung auf den Wohnungsmärkten die Kommunen die wichtigsten Partner für eine sozialorientierte Quartierspolitik zu verlieren drohen.

Von der Gefahr einer neuen Wohnungsnot ist auch zu sprechen angesichts der Spreizung der Einkommensverteilung, die über kurz oder lang auf den Wohnungsmarkt durchschlagen wird. Die Entwicklung der Renten bleibt z.B hinter der Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise zurück, so dass man befürchten muß, dass vermehrt Alte in Wohnungsnot geraten.

Der zweite Aspekt betrifft die Stadtentwicklung. Gerade auf entspannten Wohnungsmärkten können sich Teufelskreiseffekte ergeben. Wenn ein Raum Bevölkerung verliert, und Abwanderung ist fast immer selektiv, das heißt die Einkommensstärkeren, Qualifizierteren, Jüngeren wandern ab, wenn ein Raum Bevölkerung verliert, dann sinkt dort die Kaufkraft. In dessen Folge wird das Güter- und Dienstleistungsangebot eingeschränkt. Die Banken werden zurückhaltend bei der Vergabe von Krediten. Eigentümer unterlassen Investitionen in ihre Bestände. Das Gebiet verkommt allmählich auch äußerlich, was nun weitere Haushalte, die sich Mobilität leisten können, veranlasst, aus dem Gebiet fortzuziehen. So kann gleichsam durch passive Segregation ein sozialer Brennpunkt entstehen. Man muss in unseren Städten eine Verinselung befürchten, ein Nebeneinander heruntergekommener Quartiere mit einer von Ausgrenzung bedrohten Bevölkerung und daneben aufgewertete Quartiere der neuen städtischen Mittelschicht.

Dritter Aspekt: Fatalerweise sind genau diese problematischen Quartiere die Orte, an denen über Ausgrenzung oder Integration von Zuwanderern entschieden wird, weil die Filtermechanismen auf den Wohnungsmärkten die Zuwanderer in diese Quartiere hinein filtern und damit in die Nähe zu den deutschen Verlierern des ökonomischen Strukturwandels. Verlierer sind aber die letzten, die offen, tolerant und neugierig auf Fremde zugehen. Im Gegenteil, sie brauchen Sündenböcke, Fremde eignen sich dafür. Und deswegen muss man sich nicht wundern, dass diese Quartiere statt Orte der Toleranz und der Integration zu Orten von Konflikt und aggressiver gegenseitiger Abgrenzung werden.

Und schließlich viertens – auch das wird Ihnen nichts Neues sein: die Schulsituation als ein ganz entscheidender Faktor für die Perspektiven eines Quartiers. Bildungsorientierte Eltern verlassen innerstädtische Quartiere aus Angst um die Bildungschancen ihrer Kinder auf innerstädtischen Grundschulen. Das heißt, wenn Kernstädte attraktiv für Familien sein sollen, dann ist eine wesentliche Rahmenbedingung die Verbesserung des Bildungsangebots insbesondere der Grundschulen in den Innenstädten.

Wohnungsversorgung, Verinselung der Stadtstruktur, Schulsituation und Integration, diese Themen betreffen zentrale Rahmenbedingungen, die erfüllt sein müssen, wenn menschenwürdiges Wohnen in Städten mit Aussicht auf Erfolg gefördert werden soll. Das unterstreicht, was immer wieder gesagt wird, aber deswegen ja nicht weniger richtig ist, dass Stadtpolitik überhaupt nur erfolgreich sein kann als integrierte Politik der Fachressorts und zwar zwischen und auf allen Ebenen von Bund, Ländern und Gemeinden und natürlich auch Integration öffentlicher und privater Akteure. Wenn man einem Stadtteilmanagement überlässt, unkoordinierte Landes- und Bundesprogramme im Nachhinein zu koordinieren, dann weiß man von vorneherein, dass das scheitern muß.

Soweit zu den Rahmenbedingungen. Jetzt noch einiges zu inhaltlichen Anforderungen an das Wohnen. Ein Trend wird ganz sicher anhalten, nämlich der Trend zu immer mehr Wohnfläche pro Kopf. Der Wohnungsbestand einer Stadt, die in den 50er Jahren eine Million Menschen beherbergte, kann heute gerade 400.000 Menschen beherbergen. Und das wird weiter gehen, weil die Ursachen der Expansion der Wohnflächennachfrage dauerhaft sind. Mit steigendem Wohlstand wird immer ein Anteil des gewachsenen Einkommens für mehr Wohnflächenkonsum ausgegeben, und es scheint keine irgendwie begründbare Sättigungsgrenze zu geben. Zweiter Faktor ist die Ungleichheit auf dem Wohnungsmarkt. Eine Familie von vier Personen auf 100 qm<sup>2</sup> wird für sich mehr Wohnfläche verlangen, wenn sie nebenan einen Single auf 100 qm<sup>2</sup> vor Augen hat. Schließlich verändert sich die Art und Weise des Zusammenlebens: der Trend zu immer kleineren Haushalten – und nicht zu vergessen, die Wanderungen, etwa aus den neuen Bundesländern in die süddeutschen Ballungszentren. Wohnungsbestände sind im Wortsinne Immobilien. Die Menschen werden immer mobiler und deswegen tritt auch bei schrumpfender Bevölkerung aufgrund von Wanderungen in bestimmten Gegenden immer wieder Neubaubedarf auf. Das heißt, auch bei rückläufiger Bevölkerung werden mehr und es werden größere Wohnungen nachgefragt und diese Nachfrage wird vermehrt in den Kernstädten auftreten.

Zweiter Trend, der ebenfalls andauern wird, ist die Differenzierung der Wohnweisen. Eine Ursache dafür ist der demographische Wandel, insbesondere die Alterung der Bevölkerung. 1950 waren 15 % der deutschen Bevölkerung älter als 60 Jahre. Im Jahre 2050 wird sich dieser Anteil mehr als verdoppelt haben auf 38 % und der Anteil der über 80-Jährigen wird sich vervierfachen auf 12 % der Bevölkerung. Nun ist in unserer Gesellschaft Alter im Wesentlichen sozial definiert, nämlich durch das Ende der Berufstätigkeit. Und diese sozial definierte Zeit des Alters als die Zeit nach dem Erwerbsleben wird immer länger. Einmal weil die Lebenszeit sich verlängert, im Durchschnitt vor dem Zweiten Weltkrieg 60 Jahre, heute durchschnittlich 80 Jahre, und andererseits, weil das Ende der Berufstätigkeit teilweise sogar nach vorne verlegt worden ist. Das hängt mit einer spezifischen Arbeitsmarktpolitik in der Bundesrepublik zusammen, z. B. der Politik der Frühverrentung, die dazu geführt hat, dass in der Bundesrepublik die 55- bis 65-jährigen die niedrigste Beschäftigungsquote sämtlicher OECD-Länder haben. Im Durchschnitt geht man in der BRD heute mit 62 Jahre und ein paar Monaten in die Rente und dann hat man noch 20 bis 30 Jahre des Lebens vor sich, übrigens bis man 72 ist im Allgemeinen ohne größere gesundheitliche Beeinträchtigungen.

Es gibt heute eine – historisch gesehen – einmalig lange Zeit des Lebens nach der Erwerbsarbeit. Und diese Zeit wird zu drei Vierteln der wachen Zeit, nicht etwa einschließlich des Schlafens, in der Wohnung bzw. im näheren Wohnumfeld verbracht, weil der Hauptgrund, das Wohnquartier zu verlassen, nämlich der Beruf, fortgefallen ist, und weil

mit wachsendem Alter die Mobilität geringer wird. Das bedeutet, dass das Wohnquartier aufgrund der demographischen Entwicklung erheblich an Bedeutung gewinnt. Viele der großen Wohnanlagen insbesondere aus den 60er, 70er und frühen 80er Jahren sind nun genau dafür nicht vorgesehen. Sie sind nicht dafür geplant worden, dass Erwachsene sich in ihnen ganztags aufhalten. Sie sind geplant worden für Menschen, deren Beruf, deren Freizeitaktivitäten, deren soziale Kontakte sie tagsüber anderswohin führen. Ein dominantes Interesse von alten Menschen ist das, was man „aging in place“ nennt, der Wunsch, in der gewohnten Umgebung alt zu werden. Das wird die Anforderungen an das Wohnen erweitern. Einmal räumlich, aus der Wohnung heraus in das nähere Wohnumfeld als ein ganz wesentlicher Bestandteil von Wohnqualität. Und zweitens inhaltlich, weil die Anforderungen an die Qualität sozialer Dienstleistungen, der Gesundheitsdienste, natürlich Fragen der Sicherheit, der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, der Versorgung mit Freiflächen,..... angesichts dieser steigenden Zahl von Menschen, die einen Großteil ihres wachen Lebens im Wohnumfeld und in der Wohnung verbringen, zunehmen. Man kann vermuten, dass die großen institutionellen Wohnungsanbieter am ehesten in der Lage sind, diese Qualitäten bereitzustellen, was eine Chance sein könnte, die Nachfrage nach solchen Beständen zu sichern.

Nun sind alte Menschen alles andere als eine homogene Gruppe. Es gibt die so genannten Woopies („well-off old people“): wohlhabende, qualifizierte Menschen, die über die Bürgerrechte verfügen und die ihre Interessen, sei es auf den Märkten, sei es in der Politik ausreichend zu Gehör bringen können. Aber es gibt eben auch die armen Alten mit gesundheitlichen Einschränkungen, die vielleicht auch nicht über die Bürgerrechte verfügen. Eine sozialverantwortliche, quartiersbezogene Politik wird vor allem deren Interessen und deren Bedürfnisse im Blick behalten müssen.

Es bleibt ein Problem, das außerordentlich schwer zu lösen ist, und das mit dem demographischen Wandel auf das engste verbunden ist. Ich will es an einem Extrembeispiel erläutern: Das Einzelkind zweier Einzelkinder hat nach dem Tod seiner Eltern keine direkten Verwandten. Ähnliches gilt für den lebenslangen Single oder den kinderlosen Witwer. Viele der Interessen und der Bedürfnisse dieser Menschen sind durch Dienstleistungen, seien sie marktförmig oder staatsförmig organisiert, auch zu befriedigen. Aber eines ganz sicher nicht, und das ist vielleicht das, was alte Menschen und Kranke am dringendsten benötigen, nämlich Achtung, Vertrauen und Liebe. Diese Qualitäten menschlicher Beziehungen bleiben gebunden an die informellen Systeme von Verwandtschaft, Nachbarschaft und Freundschaft. Und für immer mehr alte Menschen steht das Wichtigste dieser informellen Systeme, nämlich das Verwandtschafts- und Familiensystem, aufgrund des demographischen Wandels und der Veränderung der Lebensweise nicht mehr im ausreichendem Maße zur Verfügung. Das ist vielleicht die problematischste Folge der demographischen Entwicklung, eben weil sie nicht durch marktförmig oder staatsförmig organisierte Dienstleistungen so ohne weiteres kompensiert werden kann. Das geht eigentlich nur dadurch, dass man möglichst frühzeitig versucht, andere Formen informeller Beziehungen, also Nachbarschaften und Freundschaften aufzubauen. Und man muss wissen, dass so etwas am Besten funktioniert, wenn es auf soziale Homogenität beruht. Das heißt, wir werden auch mit bestimmten, sehr feinkörnigen Formen von sozialer Segregation leben müssen.

Mit dieser Veränderung der Lebensweisen ist die zweite Ursache für Veränderungen in den Anforderungen an die Qualität von Wohnungen – neben dem demographischen Prozess angesprochen – nämlich der Wandel in der Form des Zusammenlebens. Den Trend zu immer kleineren Haushalten muß ich Ihnen nicht mehr erläutern. Sie kennen auch die Ausdifferenzierung in eine Fülle sehr unterschiedlicher Haushaltsformen: unverheiratet zusammenlebende Paare, Wohngemeinschaften, Hausgemeinschaften, Alleinerziehende, Singles. Ich glaube übrigens nicht, dass Hausgemeinschaften für Senioren eine mengenmäßig besonders ins Gewicht fallende Erscheinung in Zukunft sein werden, denn damit so etwas funktioniert – ich habe es eben schon angesprochen – sind zwei Voraussetzungen notwendig. Das eine ist die autonome Haushaltsführung. Wir haben in einer Studie Wohnprojekte aus den 80er Jahren von jüngeren Familien untersucht und in

allen war deutlich, dass die Basis dafür, sich überhaupt auf Gemeinschaft einzulassen, die gesicherte autonome Haushaltsführung ist. Gemeinschaftsküchen, wo es überhaupt versucht wurde, wurden binnen kurzem mit ziemlich hohem Aufwand wieder zurückgebaut. Und die zweite Voraussetzung ist soziale Homogenität. Sobald Nachbarschaft verbindlich wird, werden die Anforderungen an die Übereinstimmungen unter den Nachbarn in sehr intime Feinheiten hinein formuliert. Wir haben bei diesen Projekten außerordentlich lange Planungszeiten beobachtet von bis zu zwei Jahren. Trotzdem waren die Ergebnisse architektonischer Art ziemlich konventionell. Die Planungszeiten erklärten sich durch eine latente Funktion: sie dienten der Selektion der Nachbarn. Am Schluss war eine Gruppe übriggeblieben, die miteinander konnte und wer nicht paßte, der war draußen. Je enger, je verbindlicher eine Nachbarschaft wird, desto höher die Anforderungen an die Homogenität der Beteiligten.

Der dritte Trend betrifft das Verhältnis von Arbeiten und Wohnen. Das vormoderne Wohnen gemäß dem Idealtypus des „ganzen Hauses“ (Riehl) war eine Einheit von Produktion und Konsum. Mit der industriellen Urbanisierung beginnt die Auslagerung von Arbeit aus dem Haus. Das betrifft zunächst die Arbeit des Mannes, die im Betrieb und als Lohnarbeit organisiert wird. In der Dienstleistungsgesellschaft betrifft es auch die klassische Arbeit der Hausfrau. Man kann sagen, die Frauen werden zusammen mit ihren klassischen Hausfrauentätigkeiten in Markt und Staat integriert. Was heißt das für das Wohnen? Sehr überspitzt kann man sagen, zurück bleibt der Single in einer Wohnung, die voll gestopft ist mit High-Tech-Gerätschaften, für Hausarbeit, für Kommunikation, für Freizeit und Beruf. Was macht er in seiner Wohnung? Er wird vor allem arbeiten. Einmal weil es immer noch Reste von Hausarbeit gibt, zweitens weil mit neuen Betriebsformen, denken Sie an IKEA oder Telebanking, weniger rentable Tätigkeiten zurück an die Konsumenten verlagert werden. Vor allem aber weil die Wohnung verstärkt Ort berufsbezogener Arbeit wird. Ausweitung der Fortbildungs- und Ausbildungszeiten, was ja immer heißt, berufsbezogene Arbeit auch in der Wohnung. Dann technische Veränderungen, Stichwort Teleheimarbeit. Vor allem aber der Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft. Ein Automobilarbeiter kann seine nicht erledigte Montagearbeit schlecht ins Wohnzimmer mitnehmen, aber ein Werbemanager oder ein Informatiker oder ein Lehrer kann es. Dienstleistungsarbeit ist sehr viel weniger als Industriearbeit an bestimmte Orte und an bestimmte Zeiten gebunden. Das wird dazu führen, dass die klassischen Trennungen von Wohnen und Arbeit, von Arbeitszeit und Freizeit sich auflösen. Die Orte und die Zeiten der Arbeit werden flexibilisiert, sie werden individualisiert und sie werden ausgedehnt. Was heißt das für Wohnungsbau und Architektur?

Eine Konsequenz habe ich schon genannt: Eine neue Nachfrage nach Innenstadt als Wohnort. Eine zweite Konsequenz liegt auch auf der Hand, und auch diese hatte ich schon genannt: der Trend zu mehr Wohnfläche wird sich fortsetzen. Drittens, wenn die Lebensform und damit auch die Wohnweisen sich differenzieren, dann steigen die Anforderungen an die Flexibilität des Wohnraums. Darauf gibt es nun vier Antworten: Einmal eine technische Antwort: verschiebbare Wände usw., die teuerste und wahrscheinlich unpraktikabelste Lösung. Eine der wichtigsten Flexibilitätsanforderungen bezieht sich auf die Größe der Wohnung. Es ist äußerst unwahrscheinlich, daß genau zum selben Zeitpunkt der Nachbar auf ein Zimmer verzichten möchte, zu dem man selber eines mehr benötigt. Es nutzt also wenig, eine flexible Wand zur Nachbarwohnung zu haben hat. Technisch allein ist das Problem also kaum zu lösen. Das Zweite ist der Markt. Also ein Überangebot an den unterschiedlichsten Wohnungen, so dass man durch Umzug jeweils die Wohnung findet, die man braucht. Leider funktioniert der Wohnungsmarkt nur im oberen Segment so. Drittens die architektonische Antwort: neutrale Grundrisse und natürlich größere Wohnungen, je größer eine Wohnung, desto flexibler. Und viertens: die Verfügung über die Wohnung. Das hat ein Freund mir einmal erklärt: „Das flexibelste ist eine nicht tragende Backsteinwand und ein Vorschlaghammer unter der Voraussetzung, dass einem beides gehört“.

Macht die Ausdifferenzierung der Wohnform ein entsprechend differenziertes, spezialisiertes Wohnungsangebot notwendig? Ich glaube nein, eine exakte Anpassung von Grundrissen an

bestimmte Wohnweisen ist weder möglich, noch ist es überhaupt wünschenswert, und ich will zum Schluss vier Gründe dafür anführen. Einmal, die Menschen sind nicht gleich. Sie haben sehr unterschiedliche Vorstellungen vom richtigen Wohnen. Gebäude existieren sehr viel länger als ihre einzelnen Bewohner. Außerdem ziehen Menschen im Verlauf ihres Lebens mehrfach um. Beides bedeutet, dass ein und dieselbe Wohnung im Verlauf ihrer Existenz eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Bewohner beherbergen muss. Je differenzierter die Wohnweisen, desto häufiger wird es vorkommen, dass der zweite Bezieher die Wohnung als eine Zumutung empfindet, die der erste Bezieher für die exakte Erfüllung seiner Träume gehalten hat. Zweitens: Wohnweisen sind historisch wandelbar. Das Wohnleitbild der Wohnungspolitik der Bundesrepublik und übrigens auch der DDR hat eine sehr spezifische Wohnform millionenfach als gebaute Wirklichkeit festgeschrieben, nämlich die Wohnung als Ort der Privatheit, als Ort des Familienlebens und als Gegenwelt zur beruflichen Arbeit. Und dass die Ergebnisse dieser Wohnungspolitik heute teilweise größere Probleme aufwerfen, als die Spekulationsbauten des 19. Jahrhundert, das hängt vielleicht auch damit zusammen, dass die Planer allzu fest überzeugt waren, das richtige Leitbild vom Wohnen zu kennen und deswegen überhaupt nicht damit gerechnet haben, dass die Menschen sich davon abwenden könnten, weshalb sie nicht an die Notwendigkeit späteren Umbaus gedacht haben. Das dritte Argument betrifft den biographischen Wandel. Im Lebenszyklus jedes einzelnen Menschen, also als Student, als kinderloser Berufstätiger, als Familienvater oder –mutter oder in der Phase des leeren Nestes, immer ändern sich die Anforderungen an die Wohnung und auch an den Standort. Schließlich viertens: Wohnwünsche sind widersprüchlich. Ein und derselbe Mensch möchte in einer vertrauten Nachbarschaft wohnen, aber wenn er etwas verabscheut, dann ist es soziale Kontrolle durch den Nachbarn. Und ein und derselbe Mensch möchte durch seine Wohnung sich unterscheiden. In Umfragen kommt bei der Frage: „Womit unterscheiden sie sich von anderen Menschen?“ an zweiter Stelle die Wohnung. Man möchte sich durch seine Wohnung von anderen als Individuum kenntlich machen, aber um Gottes Willen nicht als spinnerter Außenseiter erscheinen. Und man möchte mitten in der urbanen Stadt wohnen und gleichzeitig träumt man von einer naturverbundenen Einsiedelei irgendwo im Bayerischen Wald. Die Lebensdauer der Wohnungen einerseits und die Vielfalt, die Wandelbarkeit und die Widersprüchlichkeit von Wohnweisen andererseits setzen der Anpassung der gebauten Umwelt an bestimmte Bedürfnisse und Verhaltensweisen enge Grenzen. Es gibt eine objektiv notwendige Distanz zwischen dem sozialen Leben und den Räumen, in denen es stattfindet. Die Räume müssen auch Distanz halten zu dem Alltag, für den sie gebaut sind.

Ich bedanke mich.